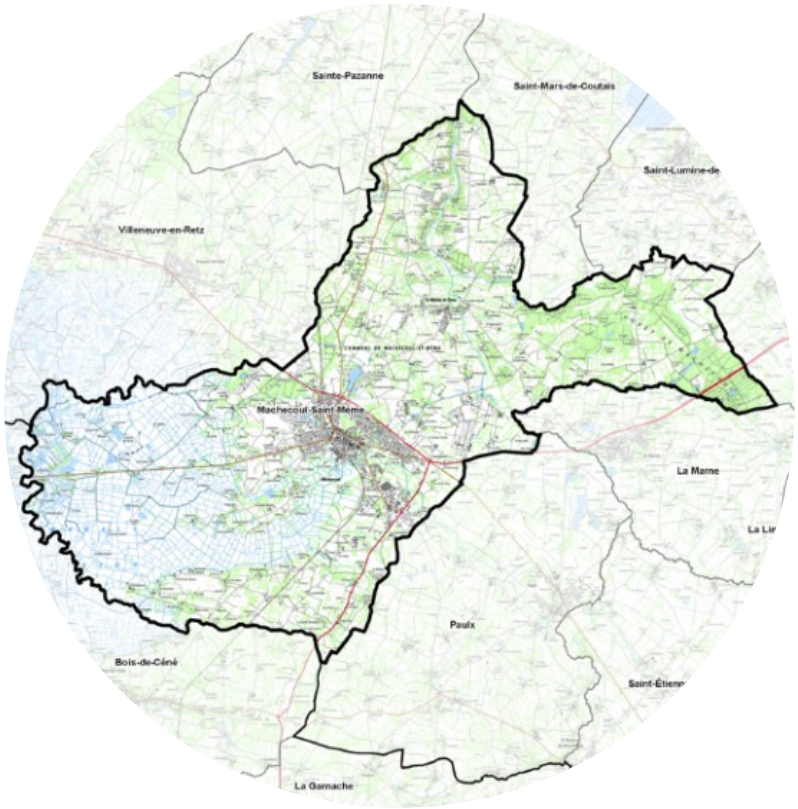
Commune de

MACHECOUL-SAINT-MEME

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation - Volet justifications des choix

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-MEME

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation – Volet justifications et évaluation environnementale

Version	Date	Description
Rapport de présentation – Volet justifications et évaluation environnementale	10/09/2026	

Table des matières

CHAPITRE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 5

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 7
- Ambition 1 : Produire mieux pour accueillir et se développer de façon optimisée et responsable 7
- Ambition 2 : S'épanouir dans un territoire exemplaire, accélérateur de la transition écologique 16
- Ambition 3 : Rassembler une communauté d'habitant.es et d'usagers dans une ville attractive, conviviale et connectée 24

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 32

1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 34
1.2.1 Les OAP Thématiques 34
1.2.2 Les OAP Sectorielles 36
1.3 Règlement 52
1.3.1 Le champ d'application du règlement graphique 52
1.3.2 Le champ d'application du règlement écrit 56
1.3.3 Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones 56
1.3.4 Le contenu des articles du règlement 58
1.3.5 La zone urbaine 60
1.3.6 La zone A Urbaniser 84
1.3.7 La zone Agricole 91
1.3.8 La zone Naturelle 103
1.3.9 Justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS 117
1.3.10 Justification des STECAL 124
1.3.11 Les espaces particuliers 128
1.4 Bilan des surfaces 149

CHAPITRE 2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR 157

1.1 Le SCOT 159
Orientations 2 Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers 166
2.2 Protéger la biodiversité 167
2.3 Préserver, valoriser et développer les boisements 170
Orientations 3 Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat 170
3.2 Diversifier l'offre nouvelle de logements 170
3.3 Favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire 170
3.6 Développer les équipements collectifs pour prendre en compte les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain 171
Orientations 4 Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire 171
4.3 Développer l'activité touristique 172
4.4 Harmoniser l'aménagement commercial 172
Orientation 5 Définir une stratégie de mobilité durable 173
5.3 Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs 174
5.4 Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenades à pied, vélo, … 174
5.5 Doter le Pays de Retz d'une stratégie logistique 174

6.2 Favoriser les énergies renouvelables 175
6.3 Mettre en place un suivi des émissions de gaz à effet de serre 175
Orientations 7 Protéger l'environnement 175
7.2 Veiller à la préservation des ressources naturelles par une meilleure prise en compte du sol et du sous-sol 176
1.2 Le Plan Local de l'Habitat 178
1.3 Le Plan Climat Air Energie Territorial 178

CHAPITRE 3 INDICATEURS D'EVALUATION 183

1.1 L'identification des cibles à évaluer 184
1.2 Echéances d'évaluation du PLU 184
1.3 Les indicateurs d'évaluation 186

CHAPITRE 4 LA CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 189

1.1 L'analyse de la consommation foncière passée sur la période 2011-2021 190
1.2 Les projections pour la période 2021-2024 190
- Le PADD, une projection sur la période 2024-2035 191
- La consommation foncière traduite dans le règlement graphique et les OAP sectorielles. 192

CHAPITRE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD est le document clef de voûte du PLU. L'ensemble des choix par la suite dans le document d'urbanisme sont en corrélation avec les choix faits par les élus. Ce dernier s'articule autour de 3 ambitions, qui sont complémentaires et transversales, ainsi qu'un volet sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Par ailleurs, ce dernier se doit d'être compatible avec le SCoT du Pays de Retz conçu autour d'une idée forte, affirmer l'attractivité de la commune tout en se positionnant comme un territoire impulseur de bonnes pratiques en matière d'urbanisme durable.

▪ Ambition 1 : Produire mieux pour accueillir et se développer de façon optimisée et responsable

1.1.1 Orientation : Rééquilibrer le ratio habitants/emplois en développant l'offre de logements

■ Eléments de contexte

La commune de Machecoul-Saint-Même a connu une évolution paradoxale depuis une décennie. L'activité économique s'y est développée remarquablement alors que l'offre de logements restait en dessous des standards des communes comparables. Cet écart de développement se traduit aujourd'hui par un ratio supérieur à 150 emplois pour 100 actifs. En conséquence, des déplacements pendulaires de plus en plus longs et de plus en plus nombreux sont observés, au détriment de l'environnement et de la qualité de vie des salarié.es du territoire. La commune considère donc indispensable de développer fortement l'offre de logements pour améliorer cette situation. Cette volonté est soutenue par l'existence de nombreux équipements et services, assez largement capacitaires pour faire face à cet objectif de croissance de la population.

Texte du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à répondre au besoin marqué en logements sur la commune.

Justification :

Pour atteindre environ 9 400 habitants à l'horizon 2035, la commune doit connaitre un taux de croissance démographique de 1,49%/an. Ce taux correspond à un besoin d'environ 66 logements/an, il est conforme à l'objectif moyen du SCOT du Pays de Retz dans lequel Machecoul-Saint-Même est une commune « pôle ».

1. **Choix du scénario**

Ce choix de scénario d'une croissance démographique, avec une moyenne de constructions de 66 logements par an a été choisi par la commission PLU afin de renforcer l'offre en logements et rééquilibrer le ratio actifs/emplois. Avant de valider ce choix, les élu.es ont travaillé sur différentes projections démographiques (nommées « SC » ici), au nombre de 4, qui sont les suivantes :

- SC 1 – Maintien de la population de 2021. Ce scénario permet de connaitre le nombre de logements nécessaires à la stabilisation de la population.
- SC 2 – Taux de croissance de 0,73%/an soit environ 8 465 habitants à l'horizon 2035. Ce scénario se rapproche de la croissance observée entre 2015 et 2021.
- SC 3 – Taux de croissance de 1,18%/an soit environ 9000 habitants en 2035. Ce scénario correspond à un entre deux entre le scénario 2 et 4.
- SC 4 – Taux de croissance de 1,49%/an soit environ 9 400 habitants en 2035. Cet objectif permet à Machecoul-Saint-Même de s'inscrire dans le même rythme de croissance que ceux observés sur les autres pôles d'équilibre du SCOT.

Extrait du bilan du SCOT (source : AURAN) :

Evolution démographique par pôle d'équilibre :

	2010	2015	Evolution
Pornic	14 101	14 902	+ 1,1 %
Ste Pazanne	5 437	6 547	+ 3,8 %
St Philbert de Grand Lieu	8 061	8 767	+ 1,7 %
St Brévin les Pins	12 248	13 492	+ 2,0 %
Machecoul	7 066	7 341	+ 0,8 %
Legé	4 290	4 491	+ 0,9 %

Sources : INSEE

Les élu.es souhaitent défendre un projet de territoire avec un taux de 1,49%/an, un taux de croissance ambitieux, qui s'appuie sur les atouts de la commune :

- Offre de mobilité diversifiée avec la présence de la gare ;
- Localisation à proximité de l'agglomération Nantaise ;
- Tissu économique composé de nombreuses entreprises dynamiques ;
- Cadre de vie préservé ;
- Nombreux commerces, services en centre-ville ;
- Equipements publics structurants et diversifiés ;

2. Impacts du scénario 4 sur le PLU

Suite au choix du scénario avec un objectif d'environ 9 400 habitants en 2035, les données suivantes ont été définies pour déterminer le nombre de logements à projeter :

- Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune en 2035 : 2,19. Le desserrement des ménages est peu marqué sur la commune (2010 : 2,42 / 2015 : 2,36 / 2021 : 2,27). La diminution de ce taux d'ici 2035, est estimée avec une baisse à 2,19, notamment en raison du vieillissement accéléré de la population.
- Une réoccupation de 44 résidences secondaires.

Tableau 1. Tableau des scénarios démographiques et de production de logements

		Recensements population			Evolution de la population			
		2010	2015	2021	A horizon 2035			
		Scénario			SC1 :	SC2 :	SC3 :	SC4 :
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 2009/2014 - 2014/2021			0,77%	0,67%	0,05%	0,73%	1,18%	1,49%
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	7 066	7 341	7642	7700	8465	9000	9400
B	Résidences principales occupées	3245	3456	3324				
C	Nombre de résidences secondaires	77	82	109				
D	Nombre de logements vacants	197	280	282				
E	Nombre total de logements = B+C+D	3519	3818	3715				
F	Part des logements vacants en % = D/E	5,80%	7,50%	7,60%				
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune= A / B	2,42	2,36	2,27	2,19			
H	Besoin en résidences prinicpales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B				165			
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES								
I	Nombre de résidences principales occupées en 2035 = A / G				3516	3865	4110	4292
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H				26	376	620	803
K	Besoin total en résidences principales = H + J				192	541	786	968
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AUX RESIDENCES SECONDAIRES								
L	Nombre de résidences secondaires à réoccuper = 4 par an				44			
L	Nombre de résidences secondaires estimés en 2035				65			
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT								
Z	Nombre de logements vacants estimés = 7% du nombre de logements en 2035				246	271	288	300
Z	Nombre de logements vacants à réoccuper sur la base de 7% du nombre de logements en 2035				36	11	0	0
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS								
M	Besoin en production de logement neufs = K - L - Z Le scénario se base sur une stabilisation du nombre de résidence secondaire				112	486	742	924
N	Besoin en production neuf par an = M / (2035 - 2021)				8	35	53	66
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTIION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN								
P	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif	162						
Q	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses") La rétention foncière est incluse dans ce calcul est un taux de XX %	583						
R	Nombre de logements potentiels en changement de destination La rétention foncière est incluse dans ce calcul est un taux de 70 %	25						
S	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O -P - Q - R				0	0	0	154

En prenant en compte ces différents indicateurs, le besoin en logements est de 66 logements/an, soit sur la période 2024-2035, un besoin d'environ 726 logements :

726 logements à produire entre 2024 et 2035

- Nombre de logements dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU – cf. partie sur l'analyse des disponibilités foncières- Tome 1 : diagnostic) : environ 583.
- Nombre de logements potentiels en changement de destination : environ 25.
- Nombre de logements en extension : environ 154.

1.1.2 Orientation : Recentrer le développement urbain sur les bourgs et les quartiers périphériques

■ Eléments de contexte

La commune de Machecoul-Saint-Même présente une armature urbaine spécifique avec comme polarité principale le bourg de Machecoul et en polarité secondaire le bourg de Saint Même. Ces deux bourgs possèdent, à proximité, des quartiers périphériques de style pavillonnaire.

Texte du PADD :

- Prioriser le développement urbain sur le bourg de Machecoul permettant notamment de développer l'offre de logements à proximité des transports en commun.

- Conforter le bourg de Saint-Même avec un développement mesuré et adapté à sa capacité d'accueil permettant de conserver son caractère patrimonial.

- Permettre la densification maitrisée des quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs afin de conserver des quartiers aérés avec une place prépondérante du végétal.

Justification

L'effort de production de logements est accentué sur le bourg de Machecoul qui bénéficie de nombreux commerces, services et équipements. Sur le bourg de Saint-Même la production de logements est moindre afin de ne pas déstructurer ce tissu urbain rural et s'adapter à sa capacité d'accueil.

La commune compte 5 secteurs identifiés comme quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs :

- La Rue des Marais (à proximité du bourg de Machecoul) : Ce secteur est retenu comme pouvant accueillir de nouveaux logements en construction neuve. Les élus souhaitent réaliser des investissements pour qualifier la RD64, notamment pour des raisons de sécurité routière.
- Le Temple et le Calvaire (à proximité du bourg de Saint-Même-le-Tenu) Ces secteurs sont retenus comme pouvant accueillir des nouveaux logements en construction neuve.
- Le Chemin des Loges (à proximité du bourg de Machecoul) : Ce secteur n'est pas relié à l'assainissement collectif. Il n'est pas retenu comme secteur pouvant accueillir de nouveaux logements en construction neuve.
- La Cailletelle (à proximité du bourg de Machecoul) : En raison de sa proximité avec la RD13 et de la sortie dangereuse sur la RD13, ce secteur n'est pas retenu comme secteur pouvant accueillir de nouveaux logements en construction neuve.

Au sein des quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs qui pourront être densifiés, la construction de nouveaux logements sera encadrée afin de conserver des quartiers aérés avec une place prépondérante du végétal.

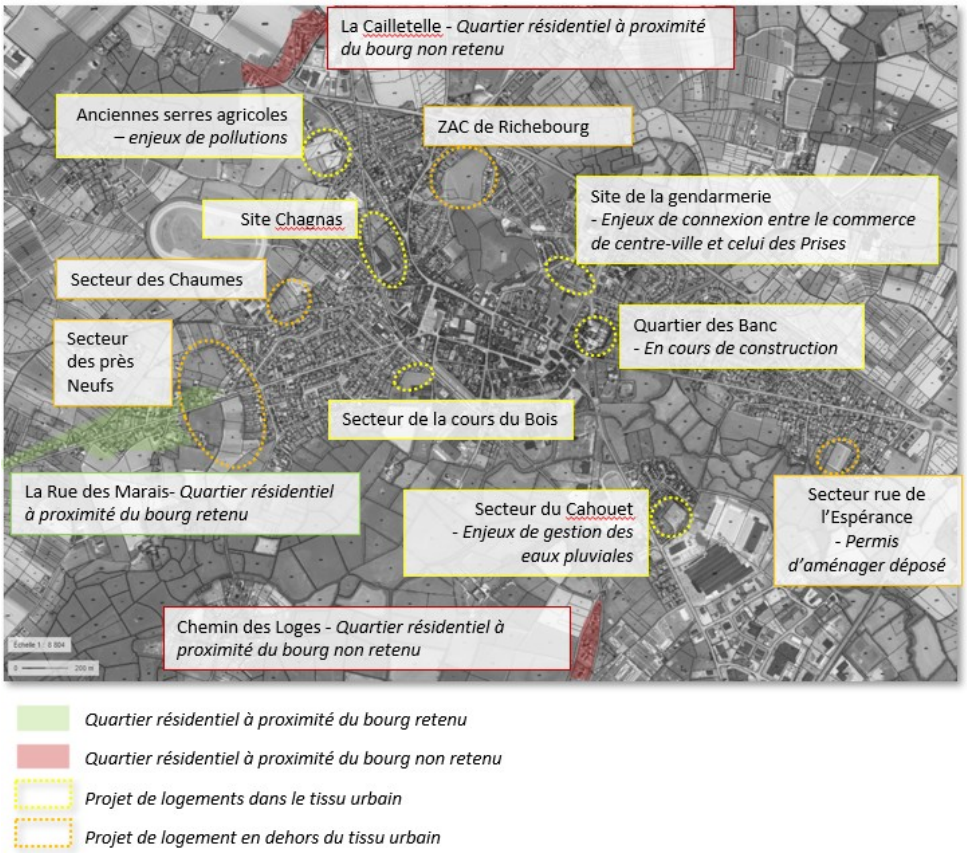


Figure 1. Carte de localisation des principaux projets de logements sur le bourg de Machecoul (liste non exhaustive)

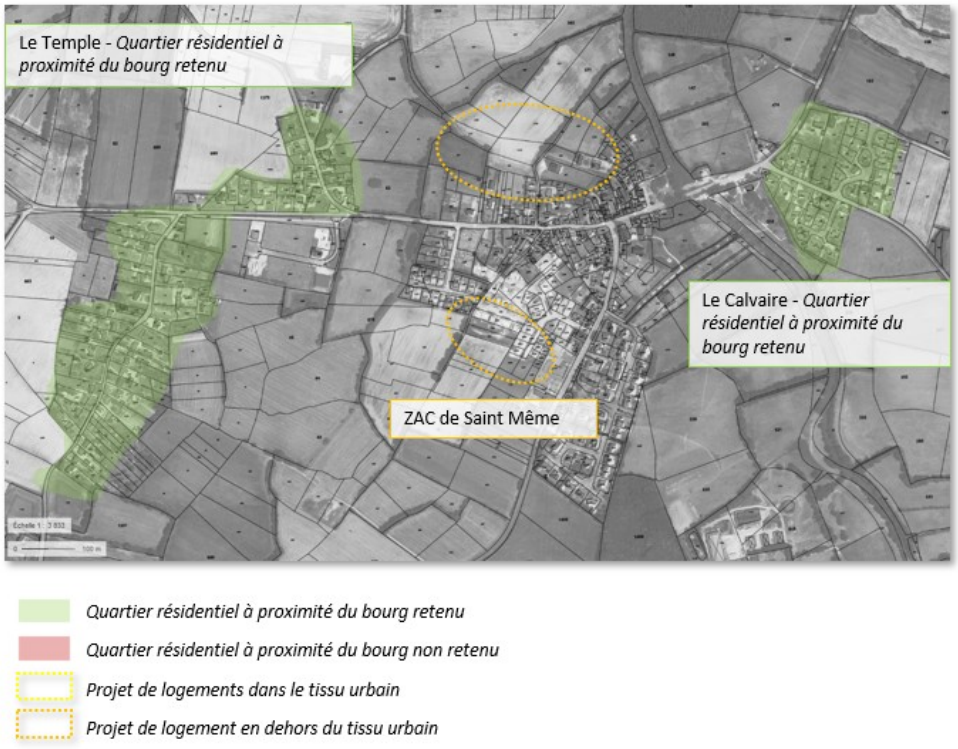


Figure 2. Carte de localisation des principaux projets de logements sur le bourg de Saint-Même

1.1.3 Orientation : Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive

■ Eléments de contexte

La commune de Machecoul-Saint-Même est une polarité commerciale avec une offre diversifiée, toutefois insuffisante, qui nécessite d'être redynamisée et complétée. Cette offre diversifiée permet par ailleurs le maintien de la population vieillissante ou sans voiture, car l'ensemble des besoins du quotidien trouvent réponse sur le territoire, en particulier dans le bourg de Machecoul.

L'offre commerciale est essentiellement localisée :

- Dans le centre-ville de Machecoul avec de nombreux commerces et artisans.
- Au nord du bourg de Machecoul, avec une zone commerciale de type périphérique portée par le supermarché Super U, locomotive commerciale.
- Sur la rue Marcel Brunelière à l'entrée de la zone d'activité de la Seiglerie.

Texte du PADD :

- Renforcer l'offre commerciale dans les cœurs de bourgs de Machecoul et de Saint-Même et sur les secteurs des Prises.
- Maîtriser la périphérisation des professionnels médicaux qui tendent à s'éloigner du cœur de ville créant une perte de flux pour les commerces.
- Améliorer la connexion aux espaces de stationnement et améliorer globalement le confort des parcours marchands.
- Protéger le commerce des centres-bourgs de Machecoul et Saint Même.
- Maîtriser la dilution de l'offre commerciale qui tend à s'implanter sur les entrées du centre-ville et limiter sa tertiarisation.
- Maitriser la tertiarisation du secteur des Prises.
- Permettre une restructuration et un développement du secteur des Prises par un déplacement de la station essence et une évolution des règles en faveur de la densité.
- Favoriser la complémentarité entre le commerce de centre-bourg de Machecoul et le secteur des Prises, notamment en créant des continuités douces reliant ces deux pôles commerciaux.

Justification :

L'étude sur le commerce menée en janvier 2023 a identifié plusieurs enjeux :



Figure 3. Enjeux identifiés par l'étude sur le commerce, janvier 2023

Dans la continuité de cette étude, la municipalité souhaite un développement équilibré de l'offre commerciale. Pour cela, les élus souhaitent conforter la zone d'activités des Prises en permettant sa densification sans extensions urbaines. De plus au sein de la zone d'activités, seuls les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher seront autorisés afin de favoriser l'implantation des commerces de moins de 300 m² dans le centre-ville. En effet, le PLU vise à développer les complémentarités entre le secteur des Prises et le centre-ville commerçant.

1.1.4 Orientation : Permettre un développement équilibré des zones d'activités et garantir leur insertion urbaine et environnementale

■ Eléments de contexte

La commune de Machecoul-Saint-Même compte plusieurs zones d'activités à vocation artisanale et industrielle : les Ajoncs, la Cailletelle et la Seiglerie.

Texte du PADD :

- Favoriser la densification des zones d'activités et permettre l'urbanisation des zones déjà aménagées.
- Accompagner le développement de la zone d'activités de la Seiglerie sur la commune de Paulx par un juste dimensionnement des réseaux.
- Conforter les zones d'activités artisanales et industrielles des Ajoncs et de la Cailletelle sur leur périmètre actuel.

Justification :

Afin de limiter la consommation d'espace agricole et naturel, le PLU prévoit d'assouplir les règles d'implantation en zones d'activités pour favoriser leur densification. Cette densification devra se faire en

cohérence avec la gestion des eaux, la création d'ilot de fraicheur et la réintroduction de la nature en ville (cf orientation « *Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère des bourgs et des zones d'activités* »)

Sur la commune de Machecoul-Saint-Même, aucune extension de zone d'activités économiques majeures n'est prévue mais une extension de la zone de la Seiglerie est projetée sur la commune de Paulx.

1.1.5 Orientation : Favoriser une agriculture préservant l'environnement

■ Eléments de contexte

Les espaces agricoles sont à la fois un outil économique pour les exploitations agricoles, un patrimoine agronomique pour la collectivité et un élément fort du cadre de vie pour les habitant.es. Ces espaces doivent donc être protégés, notamment face à l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Ils doivent également tenir compte du changement climatique et des enjeux environnementaux (biodiversité, émission de gaz à effet de serre…) et de leurs conséquences (sècheresse, inondation, espèces invasives...).



Photo 1. Elevage bovin au cœur d'une prairie du marais

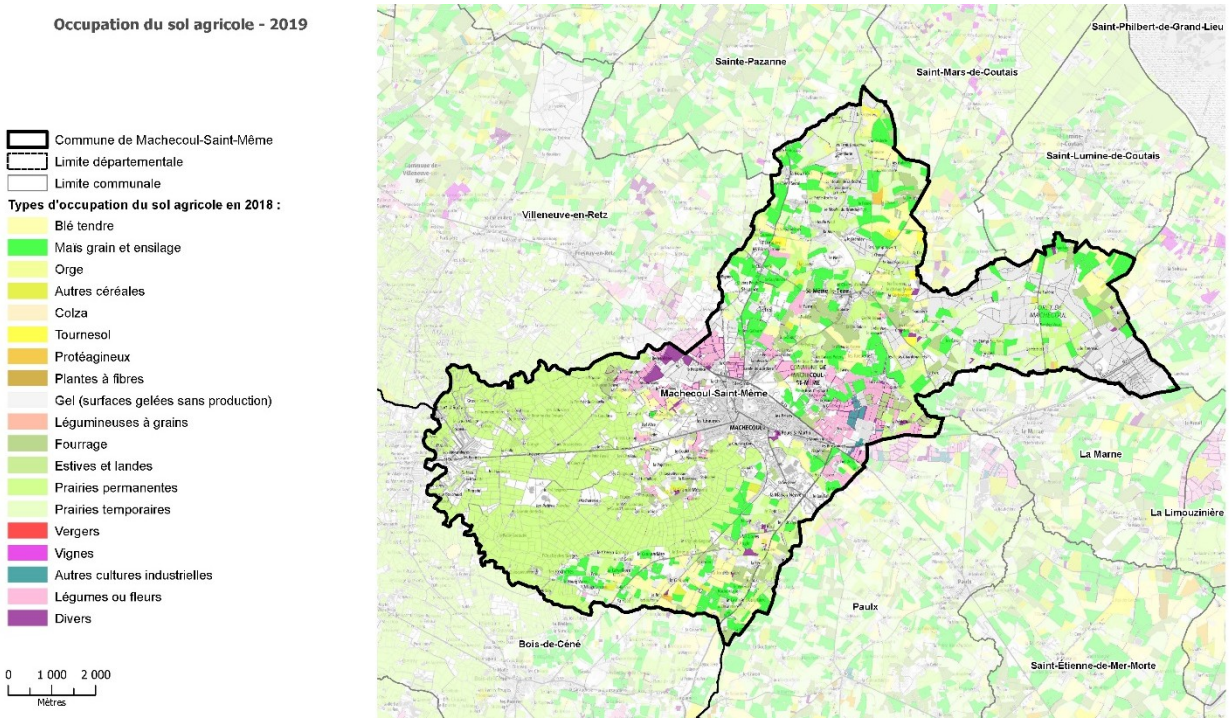
Texte du PADD :

- Favoriser une agriculture adaptée à la transition climatique et écologique (préservation des puits de carbone et des espaces agricoles en faveur de la biodiversité)
- Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles en :
  - Limitant les zones constructibles sur les terres agricoles.
  - Prenant en compte la fonctionnalité agricole des secteurs accueillant le développement urbain.
- Permettre la création et le développement des sites d'exploitation en :
  - Préservant les sites d'exploitation isolés de tout changement de destination à proximité qui pourraient contrarier leur évolution.
  - Eloignant les secteurs de projets d'habitats des exploitations agricoles localisées en dehors de l'enveloppe urbaine.
- Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole.
- Renforcer le tourisme à la ferme.

Justification :

Avec l'industrialisation, les modes de vie ont évolué, et les constructions ont grignoté les terres agricoles. Face à la disparition des terres agricoles, les politiques publiques doivent aujourd'hui évoluer pour les préserver. Le PLU cherche à préserver les terres agricoles, et en particulier les prairies humides et d'intérêt écologique, lieux de stockage de gaz à effet de serre.

Ainsi dans le choix des secteurs de développement urbain, la taille de la parcelle, son accessibilité et sa proximité avec des habitations existantes ont été des critères de sélection, afin de limiter l'impact sur l'activité agricole.



Le territoire de Machecoul-Saint-Même compte plusieurs exploitations, elles sont éloignées des deux bourgs de la commune et le projet de territoire s'assure que les secteurs de développement urbain en sont éloignés.

Par ailleurs, compte-tenu de la spécificité communale (nombreux lieux-dits), les élu.es ont pris en compte la proximité avec une exploitation agricole dans le choix de la valorisation du bâti par le changement de destination.

Les activités agricoles, au-delà de leur rôle essentiel dans la construction du paysage sont des activités économiques à part entière de la commune qui participent au cadre de vie, notamment par les ventes directes à la ferme. Les élu.es désirent donc permettre le maintien des activités existantes ou en projet, ainsi que leur développement (nouveaux bâtiments, nouvelles activités, …), dès lors qu'elles sont en lien avec une activité agricole.

Ambition 2 : S'épanouir dans un territoire exemplaire, accélérateur de la transition écologique

1.1.6 Orientation : Garantir une haute qualité urbaine et paysagère des bourgs et des zones d'activités

Eléments de contexte

Les centres-bourgs se caractérisent par des formes urbaines anciennes et denses. Le tissu urbain y est resserré. Les habitations sont assez hautes (R+2, R+3) et alignées sur la rue. Les rues de faible gabarit s'inscrivent dans le relief de façon sinueuse (venelles, ruelles, passages, petits ponts).

A partir des années 1965, Machecoul-Saint-Même a connu une forte extension avec la construction de pavillons, générant une importante consommation foncière, des extensions des réseaux et une standardisation des formes architecturales.

Figure 4. Comparaison de la partie agglomérée de Machecoul entre 1965 et aujourd'hui



Figure 5. Comparaison de la partie agglomérée de Saint Même entre 1965 et aujourd'hui



De plus, avec le réchauffement climatique, les lieux de vie et donc les espaces urbains doivent s'adapter pour limiter les îlots de chaleurs, faciliter la gestion des eaux pluviales et favoriser la biodiversité.

Texte du PADD :

- Préserver les espaces verts et notamment les espaces de pleines terres et les arbres de haute tige pour favoriser la biodiversité ordinaire et limiter les îlots de chaleur.

- Favoriser l'implantation d'espèces végétales adaptées au réchauffement climatique.
- Développer et pérenniser la nature en ville.
- Garantir une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement urbain, en favorisant l'infiltration, les techniques alternatives et la limitation de l'imperméabilisation.
- S'assurer de la qualité urbaine des futurs quartiers et de leur cohérence avec le tissu urbain voisin et/ou espaces agricoles et naturels.

Justification :

L'attractivité du territoire passe par la qualité des espaces publics et des paysages urbains. La municipalité souhaite maintenir et assurer la valorisation d'espaces verts, de pleine terre et les arbres de haute tige, publics ou privés au sein du bourg. En effet, la végétalisation des espaces urbains permet de :

- Réduire les effets des îlots de chaleur (phénomène renforcé par le réchauffement climatique).
- Favoriser la biodiversité au cœur des espaces urbains.
- Faciliter la gestion des eaux pluviales (les épisodes de pluie intense seront plus fréquents avec le changement climatique).

1.1.7 Orientation : Développer un maillage de parcs structurants autour du cœur de bourg de Machecoul, jouant le rôle d'îlot de fraicheur

■ Eléments de contexte

L'hyper centre du bourg de Machecoul est identifié comme un îlot de chaleur, à l'inverse certains parcs apparaissent comme des îlots de fraicheurs.

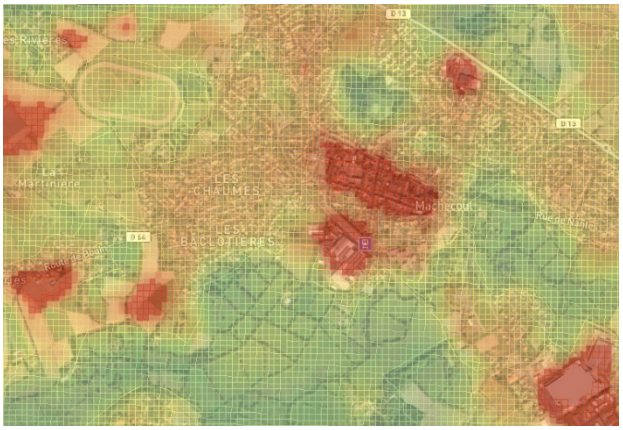


Figure 6. Cartes des îlots de chaleur à Machecoul *(sources : AURAN)*

Texte du PADD

- Préserver les parcs existants (parc du château de Richebourg et parc de l'Europe, Petit Pré…).
- Renforcer l'offre en espaces verts publics grâce au secteur de la cour du Bois, espace végétal de loisirs/social ouvert sur le marais.

- Faire de ces espaces des lieux ouverts à tous.

Justification :

Préserver ou créer des espaces verts à proximité d'un centre-ville dense permet de répondre à plusieurs enjeux en créant des îlots de fraicheur, en offrant des espaces publics de qualité et en favorisant la biodiversité. En ce sens, le plan de zonage prévoit diverses trames de protection des espaces paysagers.

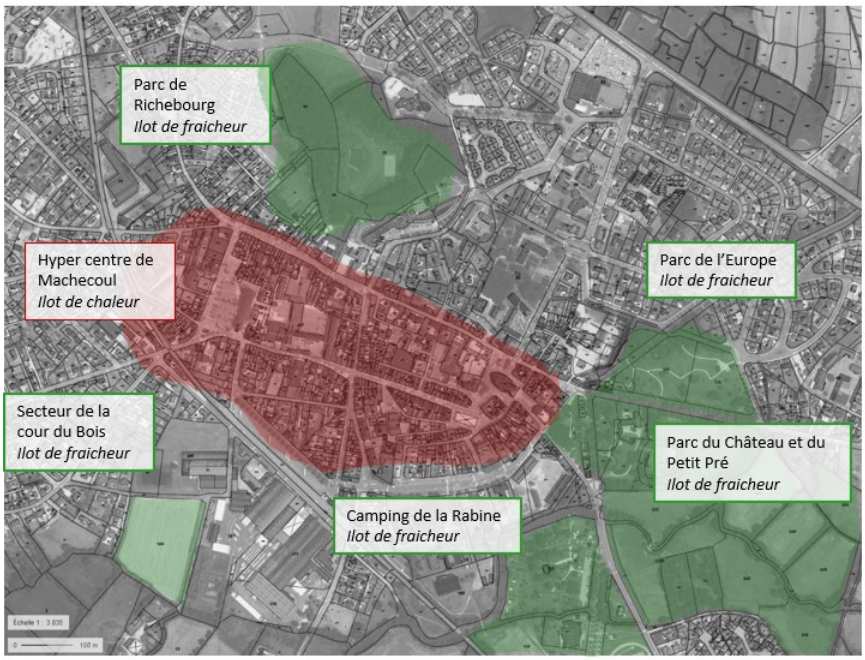


Figure 7. Localisation des objectifs de création d'îlots de fraicheur (liste non exhaustive)

1.1.8 Orientation : Promouvoir une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle

■ Eléments de contexte

Le PLU fixe plusieurs objectifs concernant la mobilité. Ces objectifs sont complémentaires et permettent de désengorger et d'apaiser le centre-ville de Machecoul-Saint-Même, de favoriser la mobilité active au sein de la commune, et de renforcer l'utilisation des transports en communs. La gare de Machecoul-Saint-Même est un réel atout pour le développement du territoire. Elle permet une liaison avec l'agglomération nantaise et la côte vendéenne et ainsi renforce l'attractivité du territoire. Depuis 2015, on observe une hausse significative du nombre de voyageurs.

Texte du PADD :

- Limiter la place du stationnement automobile dans l'hyper centre de Machecoul-Saint-Même.
- Développer le stationnement qualitatif pour les modes de déplacements actifs.
- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.

- Apaiser les circulations, garantir la sécurité de toutes les pratiques notamment dans l'hyper centre de Machecoul et les entrées de ville.

- Permettre le prolongement du projet de déviation de la route départementale afin de limiter la circulation automobile aux abords du bourg de Machecoul et de favoriser les mobilités douces.

- Renforcer le pôle multimodal aux abords de la gare et améliorer son attractivité.

- Développer les bornes de recharge pour véhicule électrique, dans la continuité du Schéma Directeur pour les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Electriques (SDRIVE) porté par le syndicat « territoire d'énergie 44 ».

Justification :

Le PLU s'attache à développer une mobilité durable en renforçant la place des modes actifs de déplacements, l'utilisation de la gare et les usages des véhicules électriques. Cette mobilité durable limite les gaz à effet de serre et réduit la dépendance du territoire aux énergies fossiles.

Plusieurs sites de renouvellement urbain sont identifiés dans la partie actuellement urbanisée des bourgs et font l'objet d'OAP sectorielles pour encourager la densification au plus près des espaces desservis. En outre, l'aménagement de ces différents espaces comporte également des principes pour faciliter les liaisons piétonnes.

De plus, la limitation de la place de la voiture en ville permet d'améliorer la qualité de vie en réduisant la pollution atmosphérique et en favorisant la désimperméabilisation des espaces publics.

1.1.9 Orientation : Préserver et valoriser le patrimoine naturel

■ Eléments de contexte

Face à la perte de la biodiversité, les territoires se doivent de préserver leur environnement. Le territoire communal se caractérise par une trame verte et bleue dense et diversifiée entre la vallée du Tenu, le marais, la forêt de Machecoul, les boisements épars, le dense maillage de haies, les milieux calcaires et les zones humides. L'ensemble de ces composantes sensibles participe au cadre de vie communal. Les élu.es ont donc affiché leur volonté de préserver ces espaces. En sus de leurs valeurs écologiques, ces espaces sont aussi un élément du cadre de vie communal que les élu.es désirent préserver.

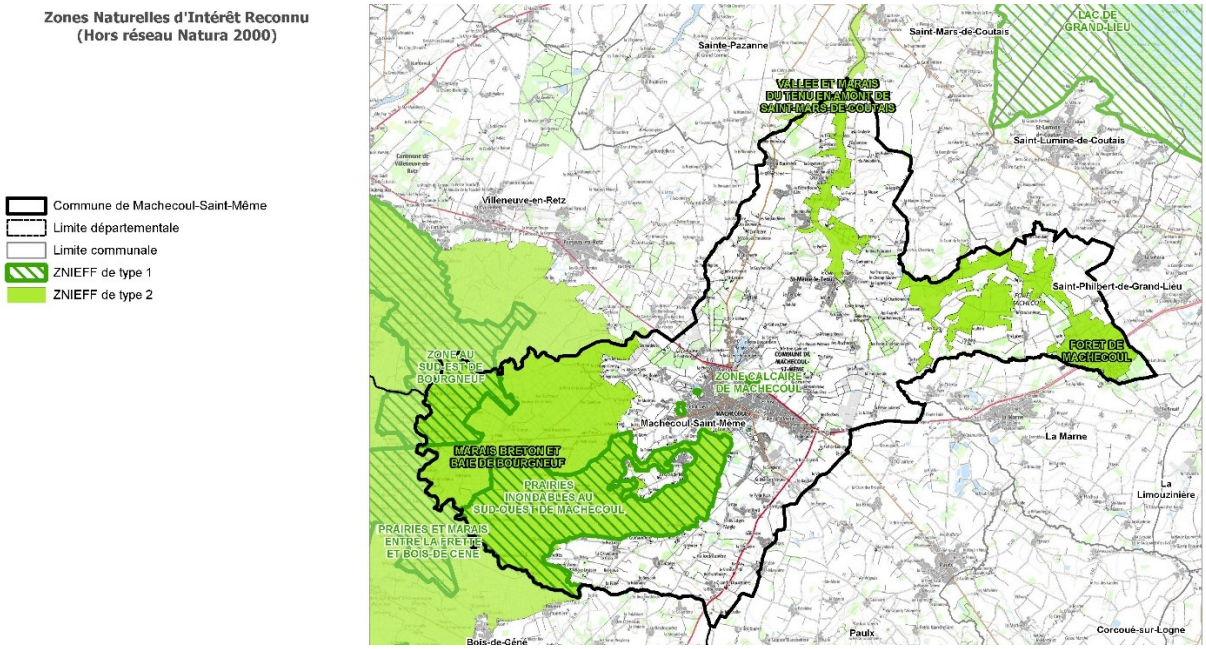


Figure 8. Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu sur le territoire communal

Texte du PADD :

- Limiter l'artificialisation des sols (à travers la préservation des espaces agricoles et naturels, la préservation des espaces de pleines terres dans le tissu urbain…).
- Favoriser les corridors écologiques, y compris dans l'espace urbain.
- Préserver les zones humides.
- Préserver les cours d'eau et leurs abords, notamment les ripisylves.
- Préserver les mares et points d'eau.
- Protéger l'environnement paysager des Prés Neufs.
- Renforcer les boisements et le maillage de haies, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers.
- Permettre le développement des exploitations d'élevage, pour le maintien des prairies humides notamment sur le marais.
- Sauvegarder les espaces naturels à fort enjeux écologiques tels que la forêt de Machecoul, les pelouses calcicoles, le marais, les Prés Neufs et la vallée du Tenu et les rives du Falleron, en particulier sur les secteurs en contacts avec le tissu urbain.

Justification :

Le PLU s'inscrit dans une démarche de préservation de la trame verte et bleue en protégeant les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité. Le PLU classe en zone naturelle les réservoirs de biodiversité et intègre une OAP contribuant à mettre en valeur des continuités écologiques dans les projets d'aménagement.

De plus en limitant l'extension de la tâche urbaine, le PLU préserve les sols, facilite la gestion des eaux pluviales et limite la fragmentation des espaces naturels.

1.1.10 Orientation : Limiter les risques et nuisances pour un urbanisme résilient

■ Eléments de contexte

Le changement climatique conduit à une augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes et des aléas en résultant.



Figure 9. Extrait du journal de Ouest France

Texte du PADD :

- Intégrer le risque d'inondation (par débordement, ruissellement et remontée de nappe) dans le choix des zones à urbaniser, sur la base de l'étude multi-aléas.
- Prévenir le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, ruissellement, notamment en préservant les champs d'expansion des crues et les haies existantes, notamment talutées.
- Définir les futures zones d'habitat en retrait des sites générant des nuisances.
- Prendre en compte le risque de pollution dans les aménagements futurs.

Justification :

Pour définir le risque d'inondation, le règlement s'appuie sur l'étude multi-aléas réalisée par l'Etat. Le PLU limite ainsi le risque d'inondation en l'intégrant dans son règlement. Cette disposition et les choix d'urbanisation permettent de préserver les biens, les personnes et les champs d'expansion des crues.

Le PLU prévoit également de limiter les risques de ruissellement en garantissant une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement urbain et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives.

1.1.11 Orientation : Encourager des modes de vie sobres en énergie

■ Eléments de contexte

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et réduire sa dépendance aux énergies fossiles, le territoire doit chercher une utilisation raisonnée des énergies.

Texte du PADD :

- Développer une mobilité économe en énergie en limitant les distances à parcourir et en renforçant les mobilités douces et les transports en communs, notamment l'utilisation de la gare.
- Assurer la rénovation énergétique et la densification du tissu urbain en cohérence avec les formes architecturales existantes.
- Privilégier des formes urbaines denses (fronts bâtis, mitoyenneté…) pour contribuer à une moindre consommation foncière et énergétique.

Justification :

Pour tendre vers une réduction des besoins en énergie, le PLU mobilise deux leviers : le logement en permettant la rénovation énergétique des bâtiments, et notamment ceux produits entre 1970 et 2000 et le transport en réduisant le recours à la voiture individuelle.

1.1.12 Orientation : Renforcer la place des énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue

■ Eléments de contexte

En complémentarité de la réduction des besoins en énergie, le PLU vise à développer les énergies renouvelables afin de répondre aux objectifs nationaux. La France se donne pour objectif d'atteindre 40 % d'énergie renouvelable dans son mix énergétique (répartition des différentes sources d'énergie consommée) d'ici 2030, contre 20 % actuellement. Le Plan climat air-énergie territorial de la communauté de communes Sud Retz Atlantique approuvé en décembre 2019 conforte ces objectifs. Il définit des grandes orientations et programme des actions opérationnelles pour 6 ans avec notamment comme objectifs de :

- Réduire les consommations d'énergie.
- Développer les énergies renouvelables.

Texte du PADD :

- Favoriser l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments existants comme sur les nouveaux bâtiments ou sur les espaces de stationnement en accord avec la préservation du patrimoine.
- Permettre l'installation d'infrastructures d'énergies renouvelables en accord avec la préservation des milieux naturels et des paysages :

- Permettre l'agrivoltaïsme sur les secteurs agricoles.
- Cibler le développement de parcs photovoltaïques sur des sites délaissés (ancienne décharge, friche…).
- Limiter la taille des unités de méthanisation.

Justification :

Afin de limiter la dépendance du territoire aux énergies fossiles, les élu.es soutiennent :

- Le développement d'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables sur les constructions existantes et en projet, les équipements publics et les espaces publics. Toutefois, l'implantation de ces systèmes devra s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage communal.
- Le développement d'énergies renouvelables au sol, respectueuses de l'environnement et prenant en compte les enjeux présents sur le territoire (notamment paysagers, environnementaux et agricoles).

1.1.13 Orientation : Préserver la ressource en eau

■ Eléments de contexte

Les dérèglements climatiques sont dès aujourd'hui visibles (canicule, sécheresse à rallonge, cours d'eau asséchés…) y compris à Machecoul-Saint-Même territoire humide où l'eau paraît abondante. Le PLU prévoit donc de préserver la ressource en eau. Sur le territoire de la commune de Machecoul-Saint-Même, un captage d'eau potable est présent et classé prioritaire par le Grenelle de l'Environnement.



Photo 2. Etiers bordés ponctuellement d'essences spontanées (saules et aulnes notamment)

Texte du PADD :

- Veiller au bon fonctionnement des équipements de traitement des eaux usées.
- Favoriser la mise en conformité des dispositifs d'assainissement non collectifs.
- Préserver le captage d'eau potable en permettant notamment un déplacement de la station essence et en encadrant la constructibilité au sein du périmètre de protection rapproché.
- Favoriser une gestion des eaux pluviales alternative au « tout tuyau ».
- Limiter l'imperméabilisation des sols et préserver les zones humides pour favoriser le cycle de l'eau.

Justification :

Pour mieux gérer l'eau, il faut ralentir le cycle de l'eau. Ainsi, le PLU limite l'imperméabilisation et favorise une gestion des eaux pluviales alternative au « tout tuyau ».

Le document d'urbanisme veille également à ne pas saturer les systèmes de traitement des eaux usées en cherchant une croissance démographique et économique compatible avec la capacité des stations. La zone agglomérée de Machecoul est aussi desservie par la STEP de Machecoul de type boues activées. La station présente une capacité de 14 500 EH avec une charge entrante de 12 608 EH. A Saint-Même, le bourg est desservi par la station d'épuration de Saint-Même-le-Tenu, ayant une capacité de 1000 EH.

▪ Ambition 3 : Rassembler une communauté d'habitant.es et d'usagers dans une ville attractive, conviviale et connectée

1.1.14 Orientation : Développer une offre de logements accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges

■ Eléments de contexte

L'évolution de l'offre en habitat permettra au territoire de s'adapter aux évolutions de la société et notamment au phénomène de desserrement des ménages. En effet, les ménages communaux sont en très grande majorité composés de 1 à 2 personnes (70,4% en 2021), tandis que 71,4% des logements sont composés de 4 pièces et plus. Le desserrement progressif des ménages renforce l'intérêt de se doter d'une offre diversifiée en logements, susceptible de répondre aux besoins de personnes de tous âges et de toutes situations familiales.

Texte du PADD :

- Proposer une typologie variée de logements favorisant la mixité sociale, permettant l'accueil des actifs et le parcours résidentiel à chaque étape de la vie.
- Renforcer l'offre en logements sociaux (en location et en accession), en priorité sur le bourg de Machecoul, mais également sur le bourg de Saint-Même.
- Permettre la création de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage aux abords du bourg de Machecoul.
- Promouvoir des façons d'habiter autrement (béguinage, colocation, résidences démontables sans fondation…).

Justification

Au-delà de l'offre quantitative de logements, le PLU prévoit de diversifier l'offre avec la création de logements locatifs ou en accession sociale. Le SCoT en vigueur prévoit qu'un minimum de 15 à 20% des nouveaux logements soient sociaux. Ces objectifs ont été repris dans les OAP sectorielles du PLU. Elles prévoient une part d'environ 34% de logements sociaux et une production moyenne d'environ 181 logements sociaux.

En outre, le règlement écrit prévoit que toute opération à partir de 10 logements prévoira 30% de logements sociaux.

Ces logements seront ciblés principalement sur le bourg de Machecoul mais également sur le bourg de Saint Même où il existe une réelle demande.

De plus, les élus souhaitent également développer l'habitat alternatif. Ce choix résulte de plusieurs nécessités :

- Créer des logements accessibles rapidement pour loger les employés du territoire.
- Répondre aux besoins en logements de chacun (séniors, jeunes actifs…).

1.1.15 Orientation : Renforcer le lien social, le niveau des services publics, de santé, d'équipements et de citoyenneté

■ Eléments de contexte

Le bourg de Machecoul dispose de nombreux équipements qui participent à la qualité de vie de la commune mais desservent également les communes voisines. C'est une polarité locale qui répond aux besoins les plus courants, au même titre que Montaigu, Clisson, Saint Philbert de Grand Lieu, Vallet….

Le dynamisme économique conduisant à une hausse de la population, l'importance des équipements scolaires ou encore le vieillissement de la population mènent à des besoins en équipements pour accompagner chaque public, et conforter le rôle de polarité du bourg de Machecoul.

Le vivre ensemble est en enjeu majeur de paix sociale et de maintien d'une vie démocratique. Il nécessite de renforcer localement des lieux et des opportunités de connexion et mixité sociale.

Texte du PADD :

- Rendre plus lisible et cohérente l'offre de services publics disponibles et à venir.
- Renforcer l'offre en santé en s'appuyant sur la présence de l'hôpital.
- Permettre le transfert de la gendarmerie et du centre de secours afin de favoriser leur développement en cohérence avec les besoins.
- Renforcer le développement d'un pôle scolaire boulevard de Grandmaison.
- Conforter la place de la distillerie Seguin, équipement public intercommunal, dans le tissu économique, social et culturel de la commune et de l'intercommunalité.

Justification :

La collectivité souhaite renforcer le rôle de polarité locale de Machecoul-Saint-Même, dans la continuité des objectifs inscrits dans le SCOT. Ce rôle de polarité permet un équilibre du maillage urbain à l'échelle du département et facilite l'accessibilité des services et équipements pour les habitant.es de Machecoul-Saint-Même et des communes alentour.

1.1.16 Orientation : Renforcer l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs

■ Eléments de contexte

La commune est bien dotée en équipements sportifs, culturels et de loisirs au regard du nombre des associations et des élèves inscrits dans les établissements scolaires.

L'évolution de plus en plus marquée de « la pratique libre » conduit à penser le développement des équipements et les espaces de loisirs « en accès libre » et à travailler ces projets en consultation et en transversalité : environnement, sport, culture (patrimoine) et urbanisme. La commune a aussi fait le choix d'affirmer l'identité de la ville en valorisant et en soutenant des activités physiques et sportives spécifiques locales : le vélo et les activités équestres.

Texte du PADD :

- Développer les aménagements permettant les pratiques sportives de plein air (marche, course à pied, cyclisme…) en s'appuyant sur le réseau de cheminements doux et des parcs existants ou à venir.
- Aménager et poursuivre le développement des sites naturels - grand étang, zone de loisirs de Saint-Même en parc de loisirs.
- Requalifier, conforter et optimiser le parc de la Rabine.
- Renforcer l'offre en équipements sportifs et de loisirs sur le site des Chaumes et des Prés Neufs (pôle vélo, équestre...).
- Favoriser l'offre en équipements culturels dans le tissu urbain existant et/ou en mobilisant le patrimoine.

Justification :

Le PLU renforce l'offre en équipements sportifs et culturels afin de s'adapter aux nouvelles pratiques, valoriser les savoirs-faires locaux, notamment sur la pratique du vélo et répondre aux besoins des habitant.es de la commune et des communes rurales voisines.

1.1.17 Orientation : Développer les outils de communication numérique

■ Eléments de contexte

Les outils de communication numérique sont des éléments d'attractivité mais aussi de compétitivité territoriale. Leur développement est en effet un facteur d'attractivité résidentiel et indispensable au développement économique de la commune.

Texte du PADD :

- Renforcer les réseaux numériques existants afin de desservir l'ensemble du territoire dans les meilleures conditions.

- Développer les outils numériques d'information de la commune en prenant en compte les nouveaux usages et besoins de service.
- Permettre aux entreprises de disposer d'outils de conception et de communication numériques innovants.

Justification :

Machecoul-Saint-Même est une commune attractive connaissant un développement croissant. Les outils numériques permettent de répondre aux nouveaux besoins des habitants pour l'exercice de leurs activités professionnelles, l'accès à l'information et aux services.

En outre, le territoire accueille de nombreuses entreprises dont le développement passe par l'utilisation des outils numériques qui doivent être dimensionnés en conséquence.

1.1.18 Orientation : Développer une offre touristique centrée sur les qualités de la commune, adaptée aux nouvelles pratiques

Eléments de contexte

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 permettant de mettre en valeur les paysages de la commune (randonnée, canoë-kayak, centre équestre, découverte des marais…). La mise en valeur du patrimoine naturel et culturel est ainsi un enjeu important pour le développement touristique de la commune. Par ailleurs, la commune s'est inscrite dans une démarche supra-communale de mise en tourisme autour du lac de Grand-lieu comprenant la valorisation des abords du Tenu à Saint-Même. De plus, une réflexion est engagée sur la valorisation environnementale et touristique du site des Prés Neufs.

Texte du PADD :

- Renforcer l'offre touristique dans le tissu urbain.
- Permettre le développement de l'offre touristique dans les villages notamment à travers le changement de destination ou des infrastructures légères.
- Développer les circuits touristiques, en s'appuyant sur les réseaux de cheminements doux existants ou à venir et le réseau hydrographique.

Justification :

Positionnée en rétro-littoral, Machecoul-Saint-Même présente un fort potentiel touristique que le PLU cherche à valoriser en s'appuyant sur les atouts du territoire : château de Gilles de Retz, diversité des paysages (marais, bocage…), patrimoine vivant (vélo, corderie, etc.).

1.1.19 Orientation : Mettre en valeur la diversité des paysages de la commune

■ Eléments de contexte

Le territoire est composé de 6 unités paysagères dépendant à la fois du relief, de l'orientation agricole et des composantes paysagères :

- Demeures caractère.
- Marais de Bouin.
- Bocage semi-ouvert en marge du marais.
- Croissant maraîcher.
- Plateau marqué par la présence de haies vives et de boisements.
- Vallée du Tenu et du Falleron.
- Zones urbanisées de Machecoul et de Saint-Même-le-Tenu.

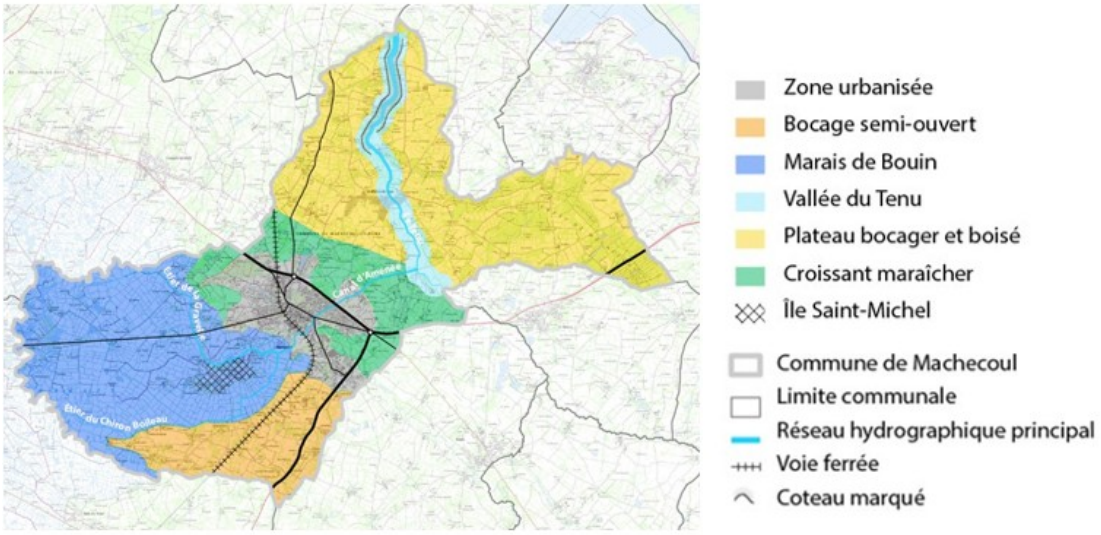


Figure 10. Cartographie des unités paysagères

Texte du PADD :

- Préserver et renforcer le maillage de haies et de boisements.
- Préserver et valoriser le patrimoine de châteaux et demeure de caractère, caractéristiques de la vallée du Tenu.
- Révéler et valoriser le passage du canal d'amenée et du Falleron.
- Préserver le patrimoine lié à la villégiature (alignements d'arbres, boisements, bâti).
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti traditionnel (fermes) et typique du marais (bourrine, fermes).
- Préserver le marais et ses paysages.
- Proposer des solutions de mise en valeur des vues sur le marais pour favoriser la sensibilisation à ses caractéristiques spécifiques (faune et flore).

Justification

La diversité des paysages de la commune est un élément fort du cadre de vie et un atout pour le développement touristique. Le PLU définit donc des objectifs en fonction des unités paysagères présentes.

1.1.20 Orientation : Assurer l'intégration des nouvelles constructions isolées

■ Eléments de contexte

Au cours des dernières années le territoire de Machecoul a vu se multiplier les constructions en dehors du tissu urbain : usine de méthanisation, parc photovoltaïque, grands abris maraîchers et bâtiments photovoltaïques agricoles….



Photo 3. Bâtiments horticoles apportant de la verticalité au paysage

Texte du PADD :

- Assurer un traitement qualitatif des bâtiments et installations dans le paysage (préservation d'une trame végétale, hauteur du bâti, teintes, etc.)

- Concilier la préservation des paysages et le développement des énergies renouvelables en limitant leur implantation sur certains secteurs (ex : le marais) et en encadrant leur intégration dans l'environnement

Justification :

Pour favoriser l'agriculture et le développement des énergies renouvelables, certaines constructions seront autorisées en dehors des zones urbanisées. Néanmoins, pour assurer l'intégration paysagère des constructions ainsi que l'interface entre les zones d'habitat et les espaces dédiés à l'activité agricole, l'OAP thématique « Intégration du bâti dans les paysages pour un cadre de vie qualitatif » complète les dispositions du règlement écrit.

1.1.21 Orientation : Qualifier les entrées de villes

■ Eléments de contexte

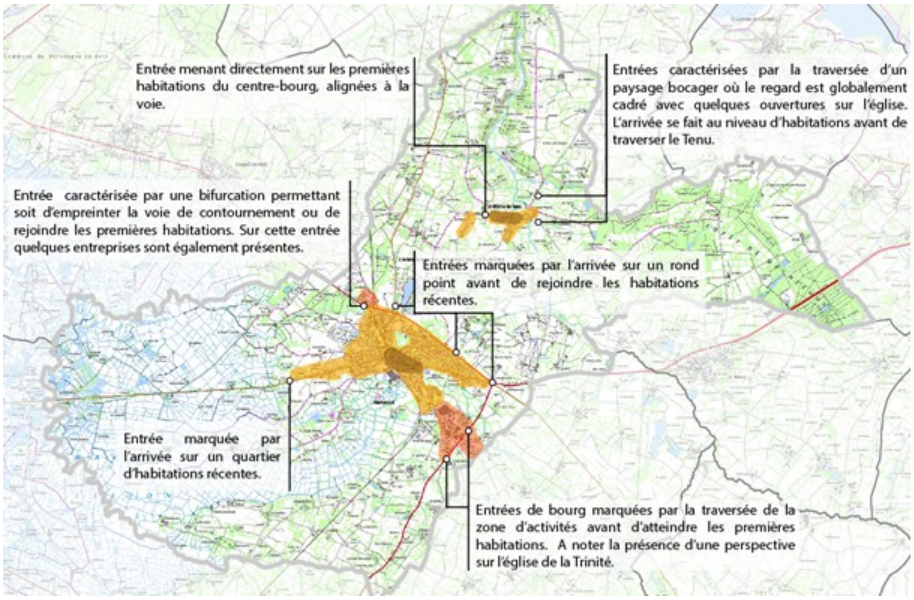


Figure 11. Cartographie des entrées de ville

Texte du PADD :

- Optimiser la relocalisation de services sur le rond-point des Carrières (gendarmerie, centre de secours...).

- Développer des aménagements en entrée de ville affichant clairement le caractère urbain du centre bourg, par opposition à des aménagements strictement routiers.

- Améliorer l'attractivité des centres-bourgs par un traitement qualitatif des espaces publics en renforçant la place du végétal.

Justification :

Les extensions urbaines et les aménagements routiers structurants, notamment la RD13, ont façonné des entrées de ville peu qualitatives avec une place importante dédiée à l'automobile. Le PLU encourage une requalification des entrées de ville et notamment : la rue de Nantes, la rue des Marais et le rond-point des Carrières, des espaces aujourd'hui largement dédiés à l'automobile avec peu d'aménagements paysagers ou dédiés aux déplacements actifs.



Photo 4. Rue de Nantes en 2023

1.1.22 Orientation : Faire du patrimoine un élément fort de l'identité communale : protéger, mettre en valeur et redonner des usages au patrimoine bâti, au petit patrimoine rural et urbain

■ Eléments de contexte

La commune de Machecoul-Saint-Même compte plusieurs belles demeures, maisons de caractère, châteaux (notamment le château de Gille de Retz), patrimoine hydraulique… qui participent au récit de l'histoire locale. Les bourgs anciens témoignent également d'une organisation parcellaire reflétant leur histoire.



Photo 5. Mise en scène de l'église Saint-Maxime (Saint-Même-le-Tenu)

Texte du PADD :

- Développer des espaces publics de qualité, garantissant des parcours lisibles et connectés et valorisant le rôle structurant de l'axe historique du bourg de Machecoul et son maillage secondaire.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, notamment rural, urbain, industriel, religieux et de villégiature.
- Préserver l'organisation et l'architecture du patrimoine bâti traditionnel dans les hameaux et dans les centres bourgs.
- Mettre en valeur le patrimoine hydraulique (cale, ouvrages hydrauliques, …).
- Valoriser la spécificité et la diversité des tissus urbains des bourgs de Machecoul-Saint-Même.

Justification :

La préservation du patrimoine et sa mise en valeur permettent de mieux comprendre l'histoire du territoire. Elles sont un atout pour le développement touristique mais également pour renforcer l'identité de Machecoul-Saint-Même.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.1.23 Objectif – Prioriser la mobilisation des espaces en renouvellement urbain

Texte du PADD :

Le PLU cherche à répondre au besoin de développement de la commune en réinvestissant prioritairement le potentiel foncier disponible au sein de l'agglomération. En conséquence, en cohérence avec le SCOT le développement au sein des enveloppes urbaines existantes permet de renforcer les polarités ainsi que la proximité avec le centre-bourg des nouvelles opérations. Deux tiers des logements nécessaires sont projetés au sein des enveloppes urbaines. En outre, des équipements suffisamment dimensionnés sont également nécessaires.

Plusieurs secteurs stratégiques en renouvellement urbain ont été identifiés en ce sens, notamment le site au sud du Grand Etang, actuellement en friche est destiné à accueillir la caserne des pompiers.

Justification :

Afin de limiter les surfaces en extension de l'urbanisation, le PLU privilégie la densification du tissu urbain existant. Sur les secteurs stratégiques, il est prévu de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles pour assurer leur optimisation ou leur valorisation. Ainsi, le PLU favorise la création de logements au sein de la partie actuellement urbanisée, en renouvellement urbain et limite les besoins en extensions de l'urbanisation.

1.1.24 Objectif – Présenter des densités élevées, adaptées au contexte urbain et à proximité des équipements

Texte du PADD :

Le bourg de Saint-Même présente un caractère rural de bourg et dispose d'équipements aux capacités limitées. Des équipements sont déjà réalisés dans le cadre de la ZAC. Constatant les besoins en logements importants, il sera conforté dans la limite de ses capacités.

Ainsi, le bourg de Machecoul sera développé de manière plus importante par densification et extension urbaine mesurée pour répondre aux besoins.

Une densité minimale de 35 logements par hectare est imposée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en extensions urbaine.

Justification :

Cette stratégie de développement urbain permet de concentrer la production de logements dans le tissu urbain existant et ainsi de réduire le besoin en extension urbaine au profit d'opérations de renouvellement urbain, en centralité et exemplaires sur la question de la densité.

1.1.25 Objectif - Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins 7 ha pour répondre aux besoins en logements à l'échelle de la commune

Texte du PADD :

Sur le volet résidentiel à l'échelle communale, l'objectif est une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2031 avec les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain existant et ses extensions à proximité immédiate.
- Prioriser le développement à proximité du bourg de Machecoul afin de répondre aux besoins en équipement tout en permettant le renforcement du bourg de Saint-Même dans les secteurs bénéficiant d'équipements publics.
- Permettre le changement de destination pour valoriser le bâti.

Justification :

Part de production de logements en renouvellement urbain sur la part totale de production de logements

Bourg de Machecoul	100%
Bourg de Saint-Même	21%
Commune de Machecoul-Saint-Même	87%

La consommation foncière est justifiée dans le chapitre 4. En extension urbaine, elle représente moins de 7ha pour l'habitat conformément à l'objectif du PLU.

1.1.26 Objectif – Prévoir la consommation foncière correspondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité

Texte du PADD :

Sur le volet économique, le commerce est recentré dans le centre-bourg dans l'objectif d'éviter un éparpillement. La Zone d'Activité de la Seiglerie est confortée comme pôle économique et non commercial. L'offre en foncier économique sera renforcée sur ce secteur.

Sur le volet équipement, la commune souhaite permettre les projets intercommunaux ou départementaux tels que le déplacement de la Gendarmerie ou encore du Service Départemental d'Incendie et de Secours, la création de terrains familiaux et d'aire de camping-cars.

Justification :

La consommation foncière est justifiée dans le chapitre 4. En extension urbaine, elle représente moins de 7ha pour l'habitat conformément à l'objectif du PLU.

1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de Machecoul-Saint-Même comporte deux types d'OAP : 2 OAP thématiques et 15 OAP sectorielles :

- 2 OAP thématiques applicables sur l'ensemble du territoire de la commune et déclinée par type de projet :
  - OAP « Mise en valeur des continuités écologiques dans les projets d'aménagement – de l'opération d'ensemble à la parcelle »
  - OAP « Intégration du bâti dans le(s) paysage(s) pour un cadre de vie qualitatif »
- 15 OAP sectorielles s'appliquant sur des secteurs stratégiques pouvant accueillir de nouvelles constructions.

1.2.1 Les OAP Thématiques

■ OAP « Mise en valeur des continuités écologiques dans les projets d'aménagement – de l'opération d'ensemble à la parcelle »

L'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques dans les projets d'aménagement – de l'opération d'ensemble à la parcelle » donne des recommandations et prescriptions en faveur de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal. Elle traite notamment :

A l'échelle du territoire de :

- La préservation des cours d'eau, des mares et de leurs abords ;
- La préservation du maillage bocager ;
- La préservation des boisements ;

Ces enjeux sont également inscrits dans le règlement graphique et traduits par une protection règlementaire dans le règlement écrit.

A l'échelle des projets de construction :

- Le renforcement de la trame verte traduite par des recommandations d'aménagements pour favoriser la biodiversité et le déplacement de la petite faune ;
- L'adaptation de l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble ;

A l'échelle de la parcelle :

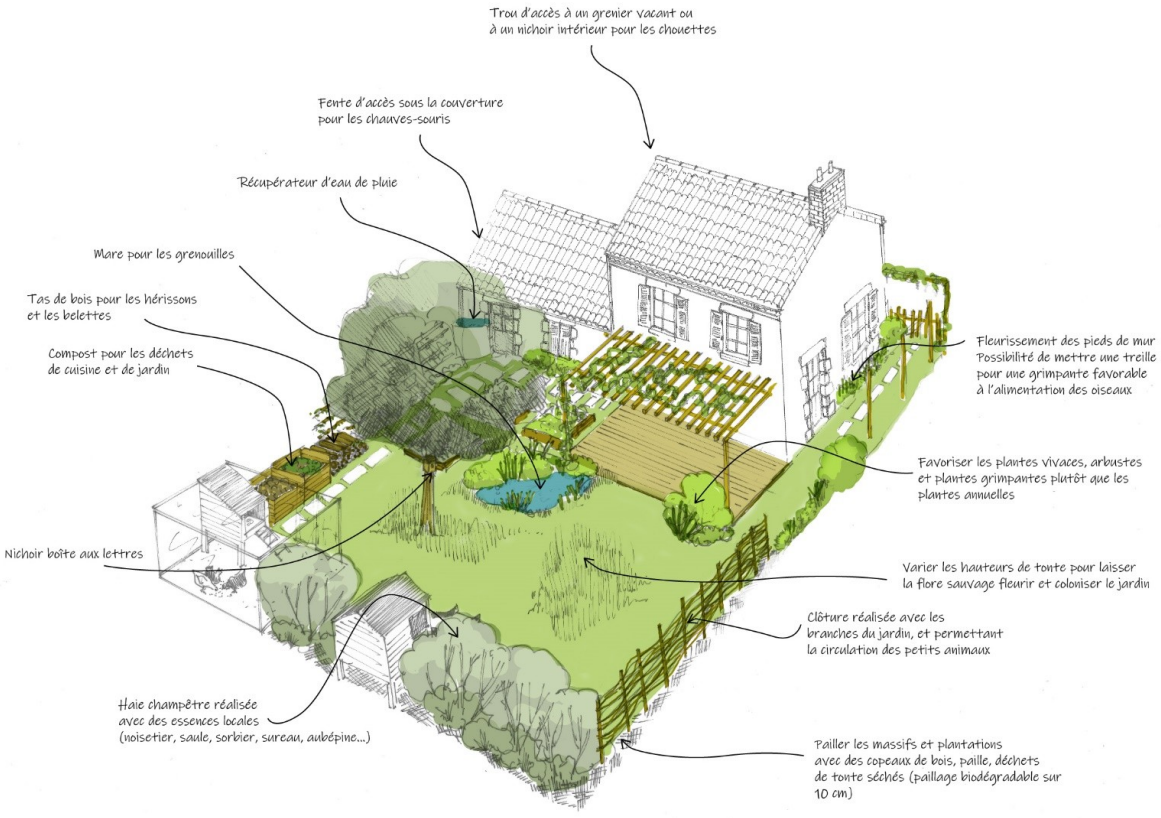
- La mise en œuvre de plusieurs actions, bonnes pratiques pour préserver la biodiversité :
  - ne pas utiliser de produits phytosanitaires ;
  - ne pas retourner le sol ;
  - espacer les tontes ;
  - la plantation de haies champêtres ;
  - semer des fleurs pour les pollinisateurs ;
  - planter des arbres ;
  - implanter des nichoirs à oiseaux ;
  - nourrir les oiseaux ;
  - intégrer des abris pour hérissons ;

- laisser les souches d'arbres morts ;
- installer des tas de pierres pour servir de solarium aux lézards ;
- aménager des espaces humides pour les batraciens et les libellules ;
- composter les déchets ;
- installer des récupérateurs d'eau de pluie ;
- limiter les éclairages extérieurs ;

L'OAP répond aux objectifs de l'orientation 9 « Préserver et valoriser le patrimoine naturel » du PADD :

- Préserver les espaces verts et notamment les espaces de pleines terres et les arbres de haute tige pour favoriser la biodiversité ordinaire et limiter les ilots de chaleur.
- Favoriser l'implantation d'espèces végétales adaptées au réchauffement climatique. Favoriser les corridors écologiques, y compris dans l'espace urbain.
- Préserver les zones humides.
- Préserver les cours d'eau et leurs abords, notamment les ripisylves.
- Préserver les mares et points d'eau.
- Protéger l'environnement paysager des Prés Neufs.
- Renforcer les boisements et le maillage de haies, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers.
- Sauvegarder les espaces naturels à fort enjeux écologiques tels que la forêt de Machecoul, les pelouses calcicoles, le marais, les Prés Neufs et la vallée du Tenu et les rives du Falleron, en particulier sur les secteurs en contact avec le tissu urbain.

Figure 12. Illustration de la mise en application des actions



■ OAP « Intégration du bâti dans le(s) paysage(s) pour un cadre de vie qualitatif »

Cette OAP a pour objectif d'améliorer la qualité des paysages du territoire communal et du cadre de vie en s'intéressant notamment à la qualité des entrées de ville, à l'intégration du bâti d'activité agricole et industriel, et des habitations. **Cette OAP n'a pas de valeur règlementaire**.

Elle se compose de recommandations et de prescriptions sur les éléments suivants :

- Les entrées de ville ;
- Le bâti en milieu rural ;
- Le traitement de l'interface entre le paysage urbain et le paysage agricole ;
- Les essences végétales à intégrer dans les haies ;

L'OAP répond aux objectifs de l'orientation 6 « Garantir une haute qualité urbaine et paysagère des bourgs et des zones d'activités » du PADD :

- Préserver les espaces verts et notamment les espaces de pleines terres et les arbres de haute tige pour favoriser la biodiversité ordinaire et limiter les ilots de chaleur.
- Favoriser l'implantation d'espèces végétales adaptées au réchauffement climatique.
- Développer et pérenniser la nature en ville.
- Garantir une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement urbain, en favorisant l'infiltration, les techniques alternatives et la limitation de l'imperméabilisation.
- S'assurer de la qualité urbaine des futurs quartiers et de leur cohérence avec le tissu urbain voisin et/ou espaces agricoles et naturels.

1.2.2 Les OAP Sectorielles

Le projet urbain de la commune de Machecoul-Saint-Même se concentre sur **15 OAP sectorielles** avec différentes vocations attitrées selon les sites identifiés. Le choix des sites a été réalisé suite à l'étude du potentiel en densification identifié dans le diagnostic foncier et des besoins restant à satisfaire. Ces OAP seront récapitulées dans le tableau ci-après.
Dans l'ensemble des OAP, les formes urbaines ont été définies en prenant en compte la composition de l'environnement urbain existant pour assurer une bonne insertion du projet. La qualité et le cadre de vie ont également été pris en compte. Des objectifs de préservation des espèces végétales de qualité sont intégrés sur l'ensemble des sites qui en comportent.

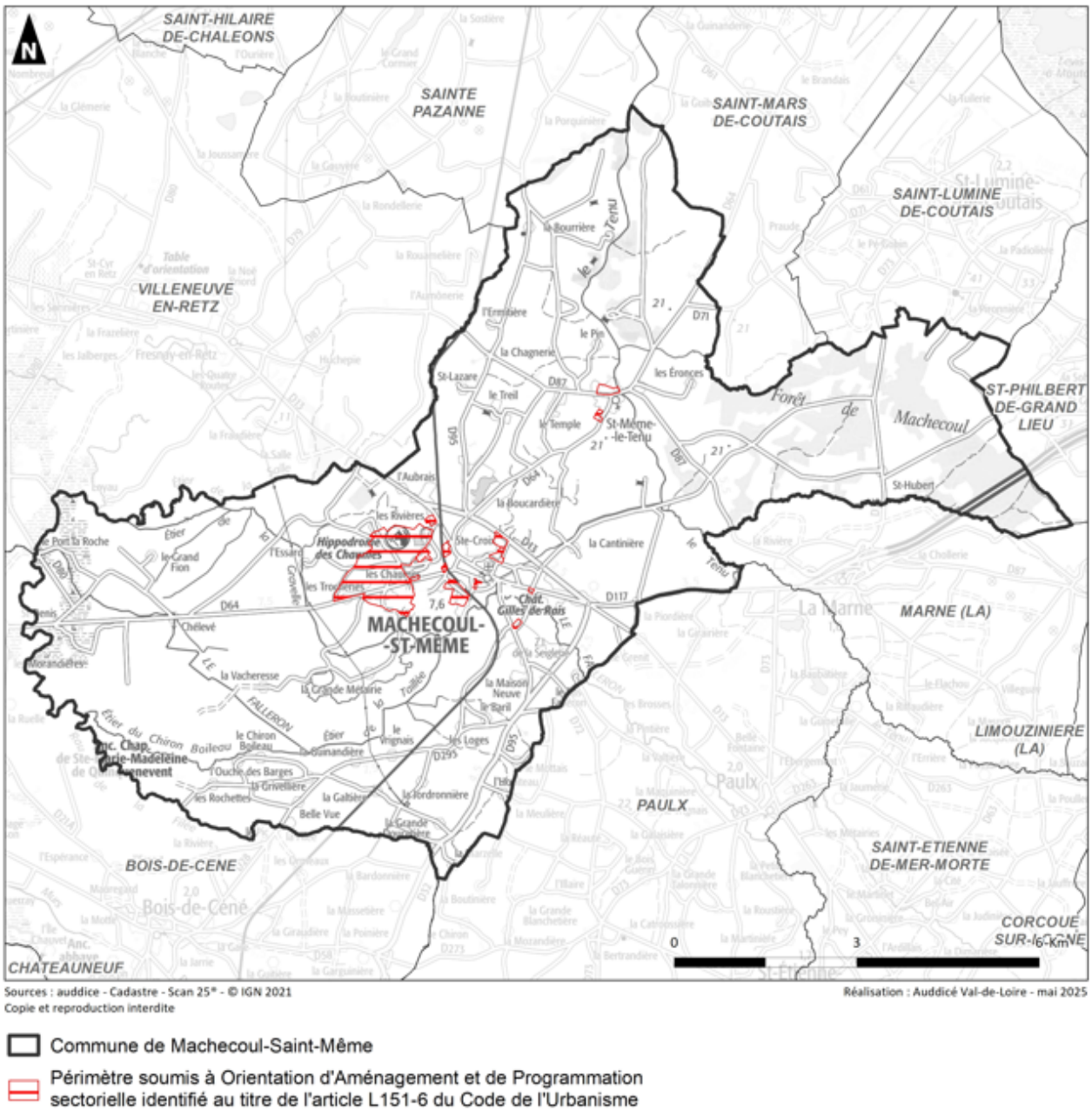


Figure 13. Localisation des OAP de Machecoul-Saint-Même

Concernant l'habitat, la production de logements est répartie entre les 2 communes déléguées conformément aux projets de SCoT. Le territoire communal est vaste, chaque commune déléguée dispose d'une desserte en réseaux différente, cela est pris en compte dans le choix des secteurs. En outre, il a été fait le choix de regrouper les secteurs de développement urbain pour le territoire de chacune des communes déléguées afin d'harmoniser le développement de chacune des enveloppes urbaines au regard du dessin des bourgs. La présence de l'activité agricole a été également déterminante sur l'emplacement des secteurs.

Les secteurs d'habitat ont également été choisis au regard de la facilité de connexion avec les voies existantes, notamment pour faciliter le développement des liaisons douces.
Dans le respect du scénario démographique choisi par les élus, les OAP projettent une création de 527 logements minimums sur les secteurs ciblés, dont 85 logements sur les sites en extension de l'enveloppe urbaine. La commune a également souhaité poursuivre et intensifier ses efforts dans le cadre de la production de logements sociaux, avec la planification au sein des OAP de 148 logements sociaux à produire. Afin de poursuivre ce travail et de se conformer aux attentes du ZAN, la commune a appliqué une densité moyenne de 43 log/ha sur les secteurs des OAP.

Concernant l'économie, les zones d'activités de Machecoul-Saint-Même disposent de peu de foncier disponible, cependant la commune souhaite encadrer le développement de la zone commerciale des Prises par une OAP. La commune de Machecoul-Saint-Même est identifiée comme une commune « pôle » dans l'armature économique du SCoT. En conséquence, afin de maintenir l'attractivité économique de la commune les élu.es ont choisi de créer une OAP en extension à vocation mixte sur le secteur de la Distillerie.

Tableau 2. Production de logements induit par les OAP sectorielles :

Nom de l'OAP	Localisation	Nombre de logements indicatif moyen	Densité indicative (logements/ ha en moyenne)	Nombre de logements sociaux indicatifs (moyen)	Parts de logements sociaux et abordables indicative moyenne
Ecole/Gendarmerie	PAU	90	48	23	34%
Ilot du Sel / Rue des Bouchers	PAU	10	111	0	0%
Centre Technique Municipal	PAU	10	27	0	0%
Rue des Marais / Anciens Transporteurs	PAU	20	25	0	0%
Chemin de Cahouët	PAU	110	75	36	41%
Rue de l'Ancien Hôpital	PAU	2	17	0	0%
Chagnas	PAU	80	36	20	38%
Pôle Cyclisme	PAU (extension urbaine)	5	13	0	0%
Rue de Nantes	PAU (extension urbaine)	45	74	16	49%
Anciennes Serres	PAU	70	35	24	34%
Saint-Même Nord	Hors PAU (extension urbaine)	50	34	18	34%
Saint-Même Zac Sud	Hors PAU (extension urbaine)	35	25	12	34%
Distillerie	PAU	0	0	0	
Zone commerciale des Prises	PAU	0	0	0	
Les Près Neuf	Hors PAU	0	0	0	

Nom de l'OAP	Localisation	Nombre de logements indicatif moyen	Densité indicative (logements/ ha en moyenne)	Nombre de logements sociaux indicatifs (moyen)	Parts de logements sociaux et abordables indicative moyenne
Total		**527**		**148**	

Tableau 3. Analyse de la répartition de la production de logements dans les OAP sectorielles :

Répartition de la production de logements	Nombre de logements
Production de logements en extension urbaine	85
Production de logements dans la partie actuellement urbanisée	442
Estimation du minimum de logements sociaux	148
Estimation du minimum de logements abordables	28%

Tableau 4. Analyse de la densité des OAP sectorielles :

Densités	Densité de logements/ha
Densité moyenne en dehors de la partie actuellement urbanisée	30
Densité des OAP située en extension urbaine	37
Densité moyenne dans la partie actuellement urbanisée	47
Densité moyenne globale	43

1.2.2.1 OAP en renouvellement urbain

- **OAP Ecole/Gendarmerie - Mixte**

Justification du choix :

Le secteur "École / Gendarmerie" est situé à seulement 300 mètres du centre-ville de Machecoul-Saint-Même. Il bénéficie d'une bonne accessibilité via le boulevard du Calvaire au sud et le boulevard des Prises au nord, et d'un positionnement stratégique entre quartiers résidentiels, équipements publics et zone commerciale. Ce site, déjà marqué par une certaine mixité d'usages (équipements, commerces, logements), présente un potentiel de requalification important.

L'OAP vise à renforcer cette vocation urbaine mixte en accompagnant l'évolution du site par une densification maîtrisée, sans consommation d'espaces naturels ou agricoles, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière. La programmation prévoit 80 à 100 logements, dont au minimum 26 % de logements sociaux et 10 % en accession abordable, permettant de répondre aux besoins locaux tout en favorisant la mixité sociale.

L'aménagement du secteur reposera sur la valorisation de la trame végétale existante, la création de liaisons douces structurantes et la requalification des façades urbaines le long des axes principaux. La hauteur limitée à R+3 permet une insertion respectueuse dans le tissu urbain existant.

En renforçant les liens entre le centre-ville, les équipements et les pôles commerciaux, cette OAP contribuera à structurer durablement un quartier mixte, attractif et connecté, tout en améliorant le cadre de vie des habitants. Cette OAP s'inscrit donc pleinement dans une logique de renouvellement urbain stratégique, visant à valoriser un site en proximité directe du centre-ville, à diversifier l'offre résidentielle, et à structurer un secteur proposant une mixité fonctionnelle.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Prioriser le développement urbain sur le bourg de Machecoul permettant notamment de développer l'offre de logement à proximité des transports en commun.
- Renforcer l'offre en logements sociaux (en location et en accession), en priorité sur le bourg de Machecoul, mais également sur le bourg de Saint-Même.
- Permettre la densification maitrisée des quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs afin de conserver des quartiers aérés avec une place prépondérante du végétal.
- Protéger le commerce des centres-bourgs de Machecoul et Saint Même.
- Privilégier des formes urbaines denses (fronts bâtis, mitoyenneté…) pour contribuer à une moindre consommation foncière et énergétique.
- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Îlot du Sel / rue des Bouchers - Mixte

Justification du choix :

Situé au cœur du centre ancien de Machecoul-Saint-Même, à proximité directe de la rue du Marché, ce secteur présente un fort potentiel de requalification. Actuellement marqué par des bâtiments dégradés et un usage dominant du stationnement, ce site en retrait souffre d'un manque de lisibilité et d'espaces publics qualitatifs, malgré la présence de l'Espace Gitane, équipement culturel et sportif structurant.

L'OAP vise à redonner vie à ce secteur stratégique, en favorisant un équilibre entre habitat, culture et espaces publics. Le projet prévoit la création d'un minimum de 10 logements, en habitat collectif, dans un cadre bâti de faible hauteur (R+2), permettant de respecter la typologie du tissu ancien. L'aménagement intègre également la création de liaisons piétonnes sécurisées, reliant la place des Halles, le boulevard Jean de Grandmaison et les équipements existants. La requalification des rues adjacentes permettra une meilleure intégration du secteur au centre-ville tout en valorisant les arrières de façades commerciales. Une attention particulière est portée au cadre de vie, par la préservation des arbres existants, l'intégration d'espaces végétalisés et la gestion adaptée des eaux pluviales. L'objectif est de créer un îlot habité, animé et végétalisé, pleinement inséré dans la dynamique du centre-ville.

Ainsi, cette OAP constitue une opération de couture urbaine essentielle pour renforcer l'attractivité et la qualité du centre ancien. Cette opération maîtrisée s'inscrit dans une logique de sobriété foncière, sans consommation d'ENAF.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Prioriser le développement urbain sur le bourg de Machecoul permettant notamment de développer l'offre de logement à proximité des transports en commun.
- Permettre la densification maitrisée des quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs afin de conserver des quartiers aérés avec une place prépondérante du végétal.
- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Rue de l'ancien hôpital – Mixte

Justification du choix :

Le secteur "Rue de l'ancien hôpital" se situe en plein cœur du centre ancien de Machecoul-Saint-Même, entre la rue du Marché, axe commerçant majeur, et la gare. Il s'inscrit dans la continuité de l'OAP "Îlot du Sel / rue des Bouchers", renforçant ainsi la cohérence des projets de renouvellement urbain engagés dans le centre-ville.

Le site est structuré autour d'un bâtiment patrimonial visible depuis le boulevard Jean de Grandmaison, véritable repère architectural. Il est complété par un bâtiment dégradé et un logement en façade sur la rue de l'ancien hôpital. L'objectif de l'OAP, en plus de la densification urbaine, est aussi la valorisation du cadre existant, tant architectural que paysager, pour redonner à ce lieu une place centrale dans la vie urbaine.

Les élus ont fait le choix d'une vocation urbaine mixte, laissant la possibilité d'y développer des activités culturelles, commerciales ou touristiques, en complément de la fonction résidentielle. Cette flexibilité vise à animer le secteur tout en préservant le caractère patrimonial du bâtiment principal. L'aménagement portera une attention particulière à la mise en valeur des façades, à l'amélioration des abords, notamment sur la rue Armand Pavageau. La conservation d'un cœur d'îlot paysager, garant d'un cadre de vie qualitatif et apaisé est également un objectif central dans l'OAP.

De ce fait, cette OAP contribue pleinement à renforcer l'attractivité et l'identité du centre-ville, en révélant le potentiel d'un site stratégique à forte valeur patrimoniale, sans recours à l'artificialisation.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Prioriser le développement urbain sur le bourg de Machecoul permettant notamment de développer l'offre de logement à proximité des transports en commun.
- Permettre la densification maitrisée des quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs afin de conserver des quartiers aérés avec une place prépondérante du végétal.
- Préserver l'organisation et l'architecture du patrimoine bâti traditionnel dans les hameaux et dans les centres bourgs.
- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Centre Technique Municipal - Habitat

Justification du choix :

Le site de l'actuel Centre Technique Municipal (CTM), situé le long de la voie ferrée à Machecoul-Saint-Même, présente un potentiel évident de renouvellement urbain. Composé d'équipements vieillissants, de hangars peu qualitatifs et de quelques logements récents, il constitue un secteur de transition entre le tissu pavillonnaire existant et des éléments patrimoniaux notables, comme la Corderie Plantive.

Cette OAP s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, sans consommation d'ENAF, en valorisant un îlot déjà urbanisé. L'objectif est de requalifier ce site stratégique en développant une offre de logements diversifiés, notamment sous forme d'habitat intermédiaire et mitoyen, répondant aux besoins du territoire tout en assurant une intégration douce dans le tissu urbain environnant.

Les formes urbaines proposées visent à préserver l'intimité des riverains, tout en créant de nouvelles liaisons piétonnes Nord-Sud, permettant de connecter le quartier à la rue du Marché et au boulevard des Moulins. La requalification de l'accès principal depuis la rue du Chasse-Grains est également un enjeu fort, afin de faciliter la desserte du site pour tous les modes de déplacement. Le projet accorde une attention particulière à la qualité paysagère, en conservant les arbres existants, en intégrant des haies, des noues végétales et des espaces verts en cœur d'îlot, afin de maintenir l'ambiance végétale du secteur. La valorisation de la Corderie Plantive, équipement patrimonial, s'inscrit également comme un point d'ancrage de l'identité du site.

Ce projet constitue ainsi une opportunité de renouvellement urbain, contribuant à la fois à la densification douce du centre-ville et à la qualité du cadre de vie.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Prioriser le développement urbain sur le bourg de Machecoul permettant notamment de développer l'offre de logement à proximité des transports en commun.
- Permettre la densification maitrisée des quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs afin de conserver des quartiers aérés avec une place prépondérante du végétal.
- Préserver l'organisation et l'architecture du patrimoine bâti traditionnel dans les hameaux et dans les centres bourgs.
- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Rue des Marais/ancien transporteur – Habitat

Justification du choix :

Situé à l'angle de la rue des Marais et de l'avenue de l'Hippodrome, ce site, composé de maisons individuelles et d'un espace en friche, constitue une opportunité de densification raisonnée au sein d'un quartier pavillonnaire arboré de Machecoul-Saint-Même. L'enjeu est ici de valoriser une dent creuse sans rupture avec l'identité paysagère du secteur.

L'OAP vise à développer un habitat intermédiaire et mitoyen, adapté à la morphologie du tissu existant. Ce choix permet d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère résidentiel du quartier. L'aménagement est pensé dans un souci d'insertion, avec une attention particulière portée aux reculs paysagers et à l'alignement des nouvelles constructions. L'environnement végétalisé, notamment à l'ouest du secteur, est un atout à préserver et à renforcer, participant à la trame verte locale. Ce projet contribue ainsi à une densification douce, répondant aux objectifs de sobriété foncière sans consommation d'espace naturel, tout en assurant une continuité urbaine cohérente à l'existant.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Prioriser le développement urbain sur le bourg de Machecoul permettant notamment de développer l'offre de logement à proximité des transports en commun.
- Permettre la densification maitrisée des quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs afin de conserver des quartiers aérés avec une place prépondérante du végétal.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Chemin de Cahouët – Habitat

Justification du choix :

Situé à l'interface entre des secteurs à vocation résidentielle, commerciale et sportive, le site du Chemin de Cahouët constitue un espace stratégique de renouvellement urbain à environ 1 km du centre-ville. Il se compose de deux entités distinctes : un grand jardin avec bâtis à l'est, et l'ancienne friche de l'abattoir à l'ouest.

L'aménagement de cet îlot répond à un objectif fort de production de logements, en particulier sociaux ou abordables, tout en s'intégrant à un environnement contrasté. Le projet prévoit une diversité de formes d'habitat permettant une mixité sociale et urbaine, en lien avec les quartiers voisins.

L'organisation du site sera pensée pour préserver l'ambiance végétale existante, notamment à l'Est, en maintenant des espaces de pleine terre et en restaurant les haies bocagères qui ceinturent l'îlot. L'ouverture du site sur le chemin de Cahouët et la rue Maréchal Brunellière s'accompagnera de liaisons piétonnes et d'un traitement architectural qualitatif, en évitant les ruptures d'échelle avec les habitations voisines.

Cette opération s'inscrit ainsi dans une démarche vertueuse de sobriété foncière et de densification maîtrisée, en cohérence avec les ambitions sociales, environnementales et urbaines de la commune.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Prioriser le développement urbain sur le bourg de Machecoul permettant notamment de développer l'offre de logement à proximité des transports en commun.
- Renforcer l'offre en logements sociaux (en location et en accession), en priorité sur le bourg de Machecoul, mais également sur le bourg de Saint-Même.

- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.
- Permettre la densification maitrisée des quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs afin de conserver des quartiers aérés avec une place prépondérante du végétal.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Chagnas – Habitat

Justification du choix :

Le secteur Chagnas, en second rideau de la rue de Pornic, constitue une réserve foncière stratégique au sein d'un tissu urbain mixte et en mutation. Bordé à l'ouest par la voie ferrée, occupé en partie par une activité industrielle et des fonds de jardin arborés, ce site central offre un potentiel majeur de renouvellement urbain. Il permet la création d'un nouveau quartier résidentiel en cœur d'îlot.

Le projet vise la production de 90 à 100 logements, dans un équilibre entre habitat collectif en cœur d'îlot (jusqu'à R+5), et habitat intermédiaire ou mitoyen à proximité du tissu pavillonnaire existant. Cette diversité de formes bâties permettra une insertion en douceur dans le paysage urbain local, tout en répondant aux besoins en logements, notamment sociaux (min. 51 %). L'aménagement prévoit une structuration du site par deux accès principaux : au nord depuis la rue de Pornic et au sud par la rue de Tourmauvillain, connectés par une liaison douce Nord-Sud longeant la voie ferrée. Cette armature piétonne sera complétée par plusieurs traversées Est-Ouest assurant une bonne perméabilité et l'ouverture du quartier sur son environnement.

La consommation d'1,3 hectare d'ENAF constitue un levier essentiel pour le projet. Bien que réelle, elle est pleinement justifiée par la qualité urbaine et sociale attendue du nouveau quartier. La consommation raisonnée d'ENAF est ici compensée par une valorisation paysagère forte et une densité importante (minimum 32 logts/ha). De plus, l'OAP s'accompagne d'une forte exigence environnementale, avec la préservation des haies existantes, l'intégration d'espaces verts structurants permettant de limiter l'impact écologique net de cette consommation.

Le projet intègre ainsi les principes de sobriété foncière tout en répondant aux impératifs locaux de production de logements.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Prioriser le développement urbain sur le bourg de Machecoul permettant notamment de développer l'offre de logement à proximité des transports en commun.
- Renforcer l'offre en logements sociaux (en location et en accession), en priorité sur le bourg de Machecoul, mais également sur le bourg de Saint-Même.
- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.
- Permettre la densification maitrisée des quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs afin de conserver des quartiers aérés avec une place prépondérante du végétal.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Anciennes serres – Habitat

Justification du choix :

L'OAP dite des « Anciennes serres » s'inscrit dans une logique de requalification d'un site en friche, localisé en second rideau de la rue de Pornic et de l'allée de Saint-Hubert. Marqué par la présence d'infrastructures agricoles désaffectées et situé à l'entrée du bourg, ce secteur présente une opportunité stratégique de reconversion, tant sur le plan résidentiel que paysager. Le projet vise ainsi à redonner une fonction urbaine à cette friche tout en soignant l'image d'entrée de ville, en continuité avec un tissu pavillonnaire récent, peu dense et largement végétalisé.

L'orientation principale de l'aménagement est la création de logements dans des formes urbaines adaptées à la sensibilité du site. L'habitat intermédiaire et mitoyen est privilégié, avec une variation des hauteurs pour préserver l'intimité des riverains, tout en évitant les ruptures d'échelle brutales. Les constructions les plus hautes (jusqu'à R+2) seront positionnées au centre du site, avec une graduation vers des formes plus basses à mesure que l'on approche des limites pavillonnaires, naturelles ou agricoles. La vocation résidentielle du site, associée à une programmation sociale équilibrée (20 % de logements locatifs sociaux et 15 % en accession abordable), permettra d'accueillir entre 60 et 80 logements tout en préservant les qualités paysagères et l'intimité du tissu environnant.

L'insertion du projet dans le paysage est un enjeu fort, tant pour respecter la qualité des vues que pour maintenir une transition douce avec les espaces naturels environnants. Des cônes de vue sont aménagés pour ouvrir des perspectives vers l'abbaye et les paysages agricoles, tandis que des haies existantes sont préservées et renforcées afin de structurer la trame verte du site. Le projet prévoit également la création de liaisons douces traversantes, permettant de relier l'allée Saint-Hubert au sud aux espaces naturels situés au nord, ainsi qu'un axe sécurisé longeant la rue de Pornic.

La consommation d'un site classé en ENAF, d'une surface de 2 hectares, est ici pleinement justifiée :

- Il s'agit d'un espace déjà largement artificialisé, dont les usages agricoles ont disparu depuis plusieurs années.
- Cette consommation permet d'éviter l'étalement urbain sur des terres agricoles encore en production, en concentrant la production de logements sur un foncier en friche.
- L'OAP répond aussi à un impératif de revalorisation d'une entrée de ville dégradée, contribuant ainsi à améliorer la qualité urbaine et l'attractivité du bourg.

Le projet, pensé dans une densité maîtrisée et avec une forte attention environnementale, s'inscrit donc dans une démarche de sobriété foncière raisonnée.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Renforcer l'offre en logements sociaux (en location et en accession), en priorité sur le bourg de Machecoul, mais également sur le bourg de Saint-Même.
- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.

- Permettre la densification maitrisée des quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs afin de conserver des quartiers aérés avec une place prépondérante du végétal.
- S'assurer de la qualité urbaine des futurs quartiers et de leur cohérence avec le tissu urbain voisin et/ou espaces agricoles et naturels.
- Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles en :
- Limitant les zones constructibles sur les terres agricoles.
- Prenant en compte la fonctionnalité agricole des secteurs accueillant le développement urbain.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Distillerie – Mixte/Economie

Justification du choix :

L'OAP « Distillerie » s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain au cœur de Machecoul, sur un site stratégique à proximité immédiate de la gare et du centre-ville. Ancien site industriel aujourd'hui partiellement réinvesti par un tiers-lieu (« La distillerie des initiatives »), il constitue un levier de mutation vers un pôle d'activités économiques, sociales et solidaires.

L'aménagement vise à développer des usages mixtes compatibles avec l'économie sociale : habitat temporaire, services, équipements, et pôle solidarité, sans construction de logements pérennes. L'intervention valorisera le patrimoine bâti existant, notamment les anciens bâtiments de la distillerie, tout en intégrant des reculs nécessaires vis-à-vis de la voie ferrée. Sur le plan environnemental, la préservation de la frange arborée au sud et des espaces végétalisés du site permettra de renforcer la trame verte et de limiter les effets d'îlot de chaleur. Des aménagements paysagers (haies, noues, perméabilité des sols) favoriseront l'intégration avec le tissu résidentiel voisin.

La consommation de 1,3 hectare d'ENAF est justifiée par la requalification d'une friche industrielle en centre-ville à proximité de la gare, évitant l'étalement urbain et redonnant un usage à un site aujourd'hui sous-utilisé. Sa mutation permet de concentrer les dynamiques de développement sur des zones déjà partiellement urbanisées. L'urbanisation envisagée reste par ailleurs mesurée et respectueuse du contexte, en intégrant des franges végétalisées et en maintenant les franges paysagères existantes. Cette opération, à échéance courte (2026-2030), participe pleinement à la transition économique, sociale et écologique du territoire.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Conforter la place de la distillerie Seguin, équipement public intercommunal, dans le tissu économique, social et culturel de la commune et de l'intercommunalité.
- Préserver l'organisation et l'architecture du patrimoine bâti traditionnel dans les hameaux et dans les centres bourgs.
- Favoriser les corridors écologiques, y compris dans l'espace urbain.
- Maîtriser la dilution de l'offre commerciale qui tend à s'implanter sur les entrées du centre-ville et limiter sa tertiarisation.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Zone commerciale des Prises – Economie

Justification du choix :

L'OAP « Zone commerciale des Prises » s'inscrit dans une volonté claire de requalification d'une entrée de ville aujourd'hui peu valorisée, en misant sur une transformation progressive et qualitative du tissu commercial existant. Située le long de la RD13, cette zone présente un fort potentiel de réorganisation : les espaces largement artificialisés et largement tournés vers l'automobile pourront être rationalisés pour accueillir de nouvelles activités, tout en améliorant le cadre de vie, l'accessibilité et l'image de cette porte d'entrée stratégique de Machecoul.

Sans consommer d'ENAF, cette opération repose entièrement sur l'optimisation et la reconversion d'espaces déjà urbanisés. Cela répond directement aux objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain, en mobilisant des surfaces imperméabilisées sous-utilisées à des fins de densification maîtrisée.

L'OAP propose aussi une amélioration des mobilités, avec l'intégration de liaisons douces structurantes et sécurisées, favorisant une accessibilité apaisée au centre-ville et aux quartiers voisins. Un soin particulier est accordé à l'insertion paysagère, notamment par la végétalisation des franges, la désimperméabilisation partielle des sols, la préservation des haies et des noues existantes, et le traitement des façades commerciales pour une meilleure cohérence urbaine.

En somme, l'OAP des Prises constitue un exemple de projet de renouvellement urbain à forte valeur ajoutée environnementale et économique, tourné vers une transition plus durable du tissu commercial existant, tout en s'inscrivant dans la logique du ZAN.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Maîtriser la dilution de l'offre commerciale qui tend à s'implanter sur les entrées du centre-ville et limiter sa tertiarisation.
- Maitriser la tertiarisation du secteur des Prises.
- Permettre une restructuration et un développement du secteur des Prises par un déplacement de la station essence et une évolution des règles en faveur de la densité.
- Favoriser la complémentarité entre le commerce de centre-bourg de Machecoul et le secteur des Prises, notamment en créant des continuités douces reliant ces deux pôles commerciaux.
- Améliorer l'attractivité des centres-bourgs par un traitement qualitatif des espaces publics en renforçant la place du végétal.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Rue de Nantes – Habitat

Justification du choix :

L'OAP « Rue de Nantes » constitue un projet stratégique en entrée de ville, sur une parcelle de 0,6 hectare idéalement située à quelques centaines de mètres du centre de Machecoul. Son implantation, en lisière d'un quartier résidentiel et à proximité d'un espace agricole, lui confère un rôle de transition.

L'objectif principal est ici de produire entre 40 et 50 logements, avec une ambition sociale forte : au moins 50 % de logements sociaux, en locatif comme en accession. Ce choix répond à une volonté de mixité sociale

dans un secteur attractif, proche des services et du centre-ville. Le recours à un habitat collectif permet de proposer une densité adaptée au contexte urbain, tout en optimisant l'usage de l'espace disponible.

Le site présente cependant des enjeux hydrauliques importants, liés à la présence d'aléas d'inondation et de ruissellement. L'OAP intègre en ce sens des exigences exemplaires : étude spécifique des contraintes, mise en place d'un recul paysager servant de zone de gestion des eaux, perméabilité des surfaces de stationnement, et valorisation des haies existantes. Ces dispositifs assurent une intégration écologique et résiliente du projet. Une attention particulière est portée à l'insertion urbaine du site : aménagement qualitatif en façade de la rue de Nantes pour renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville, création de liaisons douces vers le chemin de Cahouët, et formes bâties respectueuses de l'intimité du voisinage.

La consommation de 0,6 hectare d'ENAF est justifiée par la localisation du site dans une continuité urbaine directe, ainsi que par la faible superficie globale du projet. Le développement s'inscrit donc dans une logique de consommation foncière limitée et ciblée, en cohérence avec les principes de sobriété et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, cette OAP illustre un équilibre entre développement résidentiel ambitieux, répond aux besoins en logements sociaux, présente une gestion environnementale rigoureuse, ainsi qu'une intégration paysagère soignée.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Prioriser le développement urbain sur le bourg de Machecoul permettant notamment de développer l'offre de logement à proximité des transports en commun.
- Renforcer l'offre en logements sociaux (en location et en accession), en priorité sur le bourg de Machecoul, mais également sur le bourg de Saint-Même.
- Permettre la densification maitrisée des quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs afin de conserver des quartiers aérés avec une place prépondérante du végétal.
- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.
- S'assurer de la qualité urbaine des futurs quartiers et de leur cohérence avec le tissu urbain voisin et/ou espaces agricoles et naturels.
- Garantir une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement urbain, en favorisant l'infiltration, les techniques alternatives et la limitation de l'imperméabilisation.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Pôle cyclisme/Moulins - Mixte

Justification du choix :

L'OAP « Pôle cyclisme / Moulins » s'inscrit dans une démarche de valorisation d'un secteur actuellement sous-exploité, à la croisée de plusieurs dynamiques : activité de loisir, proximité résidentielle et patrimoine local. Situé en lisière du tissu pavillonnaire ouest du bourg de Machecoul, ce site accueille déjà un terrain de BMX et intègre un environnement marqué par des friches, une aire de captage et un moulin patrimonial. L'enjeu est ici de structurer un véritable pôle d'équipements de loisirs autour du cyclisme tout en introduisant une composante résidentielle mesurée et bien intégrée.

La consommation d'espace ENAF à hauteur de 2 hectares se justifie pleinement par le programme d'équipements publics de loisirs prévu sur l'ensemble du site. Cette emprise permettra de conforter l'activité BMX existante, de créer un pôle cyclisme structuré (avec des espaces d'entraînement, des bâtiments d'accueil, des aménagements publics), et d'implanter quelques logements mitoyens en second rideau du boulevard des Moulins. La faible densité résidentielle (5 logements) garantit que cette ouverture à l'urbanisation reste sobre, tout en participant à l'animation et à la sécurité du secteur par la présence d'habitants. La qualité paysagère est aussi au cœur du projet, avec la préservation du moulin, la valorisation des espaces arborés à l'est, et la création de haies et noues en lisière pavillonnaire afin d'assurer une transition douce entre les usages.

Ainsi, cette OAP illustre un équilibre entre développement local maîtrisé et respect de l'environnement, en proposant un projet à vocation sociale, sportive et résidentielle, cohérent avec la vocation du site et les attentes des habitants.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Prioriser le développement urbain sur le bourg de Machecoul permettant notamment de développer l'offre de logement à proximité des transports en commun.
- Privilégier des formes urbaines denses (fronts bâtis, mitoyenneté…) pour contribuer à une moindre consommation foncière et énergétique.
- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.
- Renforcer l'offre en équipements sportifs et de loisirs sur le site des Chaumes et des Près Neufs (pôle vélo, équestre...).
- Préserver l'organisation et l'architecture du patrimoine bâti traditionnel dans les hameaux et dans les centres bourgs.
- Limiter l'artificialisation des sols.

1.2.2.2 OAP en extension urbaine

■ OAP Saint-Même Nord – Mixte/Habitat

Justification du choix :

L'OAP « Saint-Même Nord » s'inscrit dans une logique de développement urbain maîtrisé, à l'échelle du bourg de Saint-Même-le-Tenu. Située en prolongement du centre ancien, cette opération vise à renforcer l'attractivité résidentielle du secteur tout en assurant la continuité du tissu urbain existant. L'intégration dans le périmètre de la ZAC, déjà en cours de réalisation, témoigne d'une volonté d'inscrire ce développement dans une stratégie globale et cohérente.

L'aménagement de ce secteur vise à produire environ 50 logements, dont une part significative de logements sociaux et de logements adaptés aux personnes âgées (type résidence services), en lien direct avec les services du centre-bourg. L'attention portée à l'insertion paysagère, à la préservation des haies existantes et à la création de liaisons douces internes permet d'assurer une intégration harmonieuse du nouveau quartier, à la fois dans son environnement naturel et dans le tissu villageois. La requalification de la place du port en cœur de vie communal accentue par ailleurs la fonction sociale et conviviale du projet.

Aucune consommation d'espace ENAF n'est prévue en raison de son inclusion dans les périmètres d'urbanisation de la ZAC de Saint-Même-le-Tenu.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Renforcer l'offre en logements sociaux (en location et en accession), en priorité sur le bourg de Machecoul, mais également sur le bourg de Saint-Même.
- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.
- S'assurer de la qualité urbaine des futurs quartiers et de leur cohérence avec le tissu urbain voisin et/ou espaces agricoles et naturels.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Saint-Même ZAC Sud – Habitat

Justification du choix :

L'OAP « Saint-Même ZAC Sud » s'inscrit dans la continuité du développement urbain engagé au sud du bourg de Saint-Même-le-Tenu. Bénéficiant d'une localisation stratégique, à proximité directe des écoles publique et privée, ce secteur présente un fort potentiel pour accueillir une nouvelle offre de logements, en cohérence avec les besoins démographiques et la structuration du territoire communal.

L'objectif principal de cette opération est de renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en développant environ 35 logements, avec une part minimale de 35 % de logements sociaux, dans un cadre de vie apaisé et fonctionnel. Le choix d'un habitat intermédiaire et collectif permet d'assurer une densité raisonnable tout en diversifiant les formes d'habitat, répondant ainsi à différents profils de ménages. L'aménagement prend également soin d'assurer une insertion paysagère qualitative en aménageant des transitions douces en limite des espaces naturels et en prévoyant des espaces verts tampon entre le quartier et l'école à l'ouest.

Aucune consommation d'espace ENAF n'est prévue de par l'intégration du site dans le périmètre de la ZAC de Saint-Même-le-Tenu.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Renforcer l'offre en logements sociaux (en location et en accession), en priorité sur le bourg de Machecoul, mais également sur le bourg de Saint-Même.
- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.
- S'assurer de la qualité urbaine des futurs quartiers et de leur cohérence avec le tissu urbain voisin et/ou espaces agricoles et naturels.
- Limiter l'artificialisation des sols.

■ OAP Prés Neufs - Agricole, équipements et loisirs

Justification du choix :

L'OAP « Prés Neufs » occupe une position stratégique en tant qu'espace d'interface entre le tissu urbain du bourg de Machecoul-Saint-Même et les vastes étendues agricoles et naturelles situées au nord-est. Avec une emprise de plus de 130 hectares, ce site ne relève pas d'une logique d'urbanisation à court terme, mais plutôt d'une valorisation paysagère, écologique et patrimoniale, structurante pour le territoire à l'échelle intercommunale.

L'enjeu principal de cette OAP est la mise en valeur d'un espace rural et écologique sensible, à travers un aménagement raisonné, non consommateur d'espace naturel et agricole à court terme. Le site accueille notamment des aires de captage d'eau potable, ce qui impose une forte contrainte environnementale et réglementaire, excluant toute artificialisation non strictement encadrée. À ce titre, la non-consommation d'ENAF s'inscrit pleinement dans la vocation de préservation du secteur.

En détail, le but est d'y structurer un réseau de liaisons douces sécurisées, depuis le bourg jusqu'aux zones agricoles et naturelles voisines, favorisant la pratique du vélo ou de la marche dans un cadre paysager de qualité. Ces cheminements s'appuient sur les tracés existants, évitant ainsi tout impact foncier supplémentaire. Leur réalisation permettra également de reconnecter les habitants aux paysages agricoles et de mieux intégrer les usages récréatifs et patrimoniaux. Le projet mise également sur une mise en valeur du bocage, la protection de la biodiversité locale et le soutien à une agriculture respectueuse de la ressource en eau. Enfin, la constructibilité sera strictement limitée aux périmètres de STECAL, encadrés par la réglementation du PLU, garantissant l'absence de développement urbain diffus.

Pour conclure, l'OAP « Prés Neufs » joue un rôle de transition et de protection écologique. Elle incarne une vision d'aménagement durable, exemplaire en matière de respect des ressources naturelles.

L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Sauvegarder les espaces naturels à fort enjeux écologiques tels que la forêt de Machecoul, les pelouses calcicoles, le marais, les Prés Neufs et la vallée du Tenu et les rives du Falleron, en particulier sur les secteurs en contact avec le tissu urbain.
- Protéger l'environnement paysager des Prés Neufs.
- Développer les aménagements permettant les pratiques sportives de pleine air (marche, course à pied, cyclisme…) en s'appuyant sur le réseau de cheminements doux et des parcs existants ou à venir.
- Renforcer les boisements et le maillage de haies, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers.

1.3 Règlement

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

1.3.1 Le champ d'application du règlement graphique

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal. Aussi, « *il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* » (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU de Machecoul-Saint-Même couvre donc l'intégralité du territoire communal. Les dispositions du document graphique - et du règlement écrit - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire intercommunal **en zones et secteurs aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet que : *« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. ».*

Le code de l'urbanisme offre la possibilité de délimiter 4 typologies de zones au règlement graphique (article R151-17 du Code de l'Urbanisme)

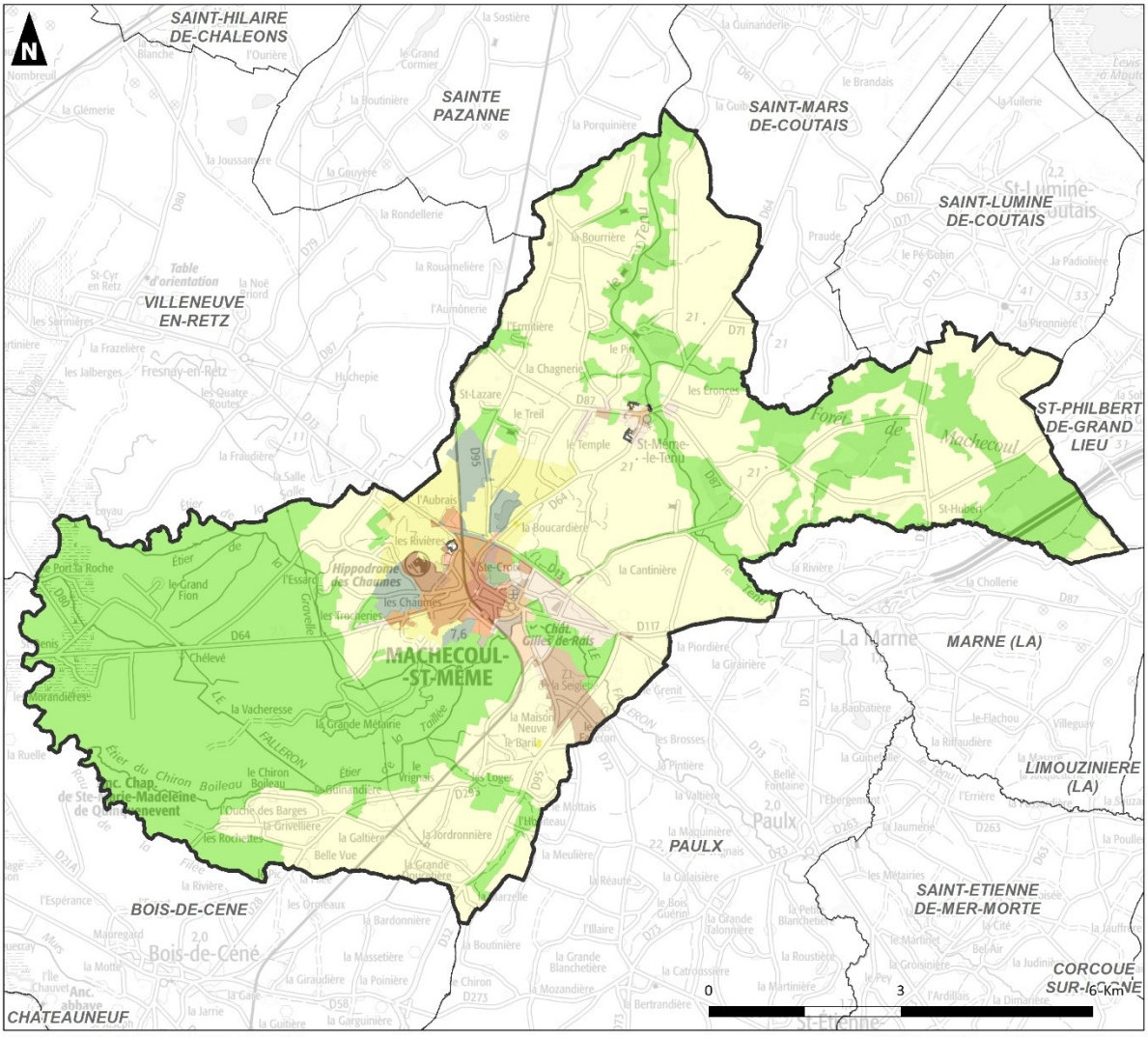
- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, bien que les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées.**

Ces dispositions répondent aux orientations et objectifs du PADD.

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

Représentation Zonage



Sources : auddice - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Commune de Machecoul-Saint-Même

Zone à urbaniser
- 1AUhcr : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat périmètre de captage rapproché
- 1AUh : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat

Zone naturelle
- N : Zone naturelle
- Ncr : Zone naturelle périmètre de captage rapproché
- Ne : Secteur naturel à vocation d'équipement
- Necr : Secteur naturel à vocation d'équipement périmètre de captage rapproché
- Nscr : Secteur naturel à protéger en raison de la qualité du site périmètre de captage rapproché

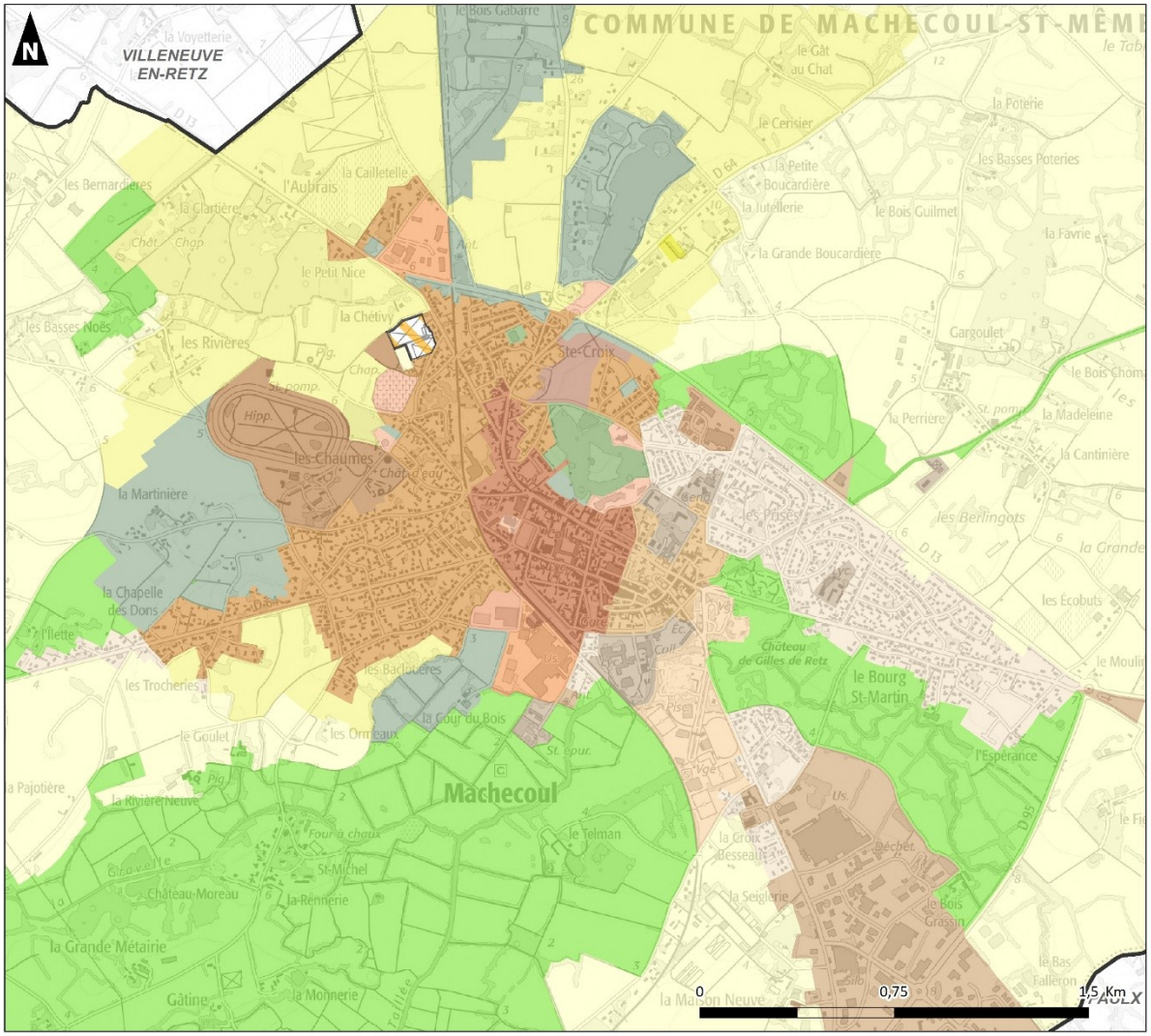
Zone agricole
- A : Zone agricole
- Acr : Zone agricole périmètre de captage rapproché
- Ae : Secteur agricole à vocation d'équipement

Zone urbaine
- Ua : Secteur urbain historique
- Uacr : Secteur urbain historique périmètre de captage rapproché
- Ub : Secteur urbain à dominante pavillonnaire
- Ub1cr : Secteur urbain à dominante pavillonnaire particulier périmètre de captage rapproché
- Ubcr : Secteur urbain à dominante pavillonnaire périmètre de captage rapproché
- Ue : Secteur urbain à vocation principale d'équipement
- Ue1cr : Secteur urbain à vocation principale d'équipement compatible avec l'habitat périmètre de captage rapproché
- Uecr : Secteur urbain à vocation principale d'équipement périmètre de captage rapproché
- Ul : Secteur urbain à vocation principale de loisirs
- Ulcr : Secteur urbain à vocation principale de loisirs périmètre de captage rapproché
- Uy : Secteur urbain à vocation principale économique
- Uy1 : Secteur urbain à vocation économique compatible avec l'habitat
- Uycr : Secteur urbain à vocation principale économique périmètre de captage rapproché

Figure 14. Représentation zonage sur l'ensemble de la commune de Machecoul-Saint-Même

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

Représentation Zonage



Sources : auddice - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Commune de Machecoul-Saint-Même

Zone à urbaniser
- 1AUhcr : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat périmètre de captage rapproché

Zone naturelle
- N : Zone naturelle
- Ncr : Zone naturelle périmètre de captage rapproché
- Necr : Secteur naturel à vocation d'équipement périmètre de captage rapproché
- Nscr : Secteur naturel à protéger en raison de la qualité du site périmètre de captage rapproché

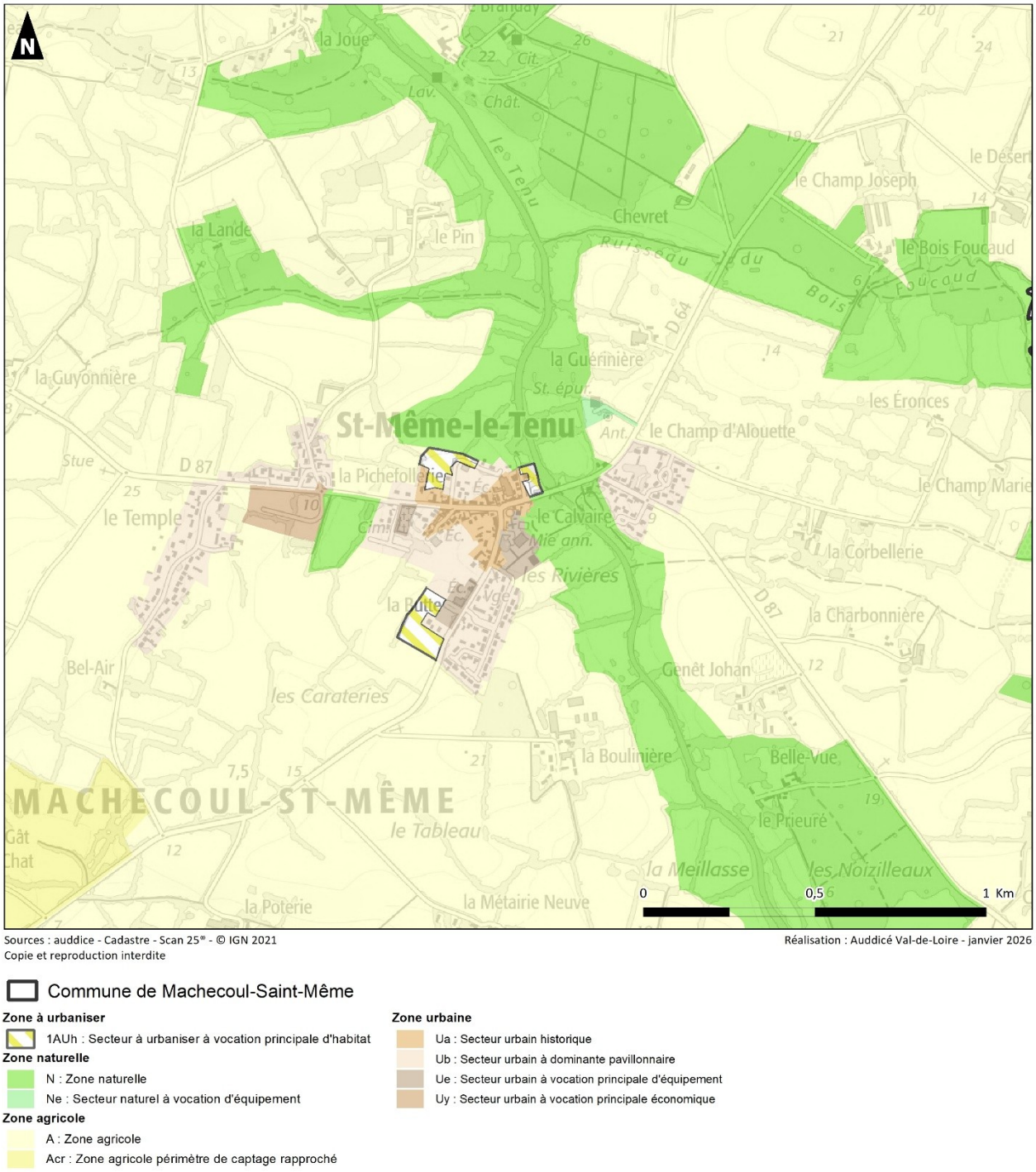
Zone agricole
- A : Zone agricole
- Acr : Zone agricole périmètre de captage rapproché
- Ae : Secteur agricole à vocation d'équipement

Zone urbaine
- Ua : Secteur urbain historique
- Uacr : Secteur urbain historique périmètre de captage rapproché
- Ub : Secteur urbain à dominante pavillonnaire
- Ub1cr : Secteur urbain à dominante pavillonnaire particulier périmètre de captage rapproché
- Ubcr : Secteur urbain à dominante pavillonnaire périmètre de captage rapproché
- Ue : Secteur urbain à vocation principale d'équipement
- Ue1cr : Secteur urbain à vocation principale d'équipement compatible avec l'habitat périmètre de captage rapproché
- Uecr : Secteur urbain à vocation principale d'équipement périmètre de captage rapproché
- Ul : Secteur urbain à vocation principale de loisirs
- Ulcr : Secteur urbain à vocation principale de loisirs périmètre de captage rapproché
- Uy : Secteur urbain à vocation principale économique
- Uy1 : Secteur urbain à vocation économique compatible avec l'habitat
- Uycr : Secteur urbain à vocation principale économique périmètre de captage rapproché

Figure 15. Représentation du zonage sur le bourg de Machecoul

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

Représentation Zonage



Sources : auddice - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Commune de Machecoul-Saint-Même

Zone à urbaniser
- 1AUh : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat

Zone naturelle
- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur naturel à vocation d'équipement

Zone agricole
- A : Zone agricole
- Acr : Zone agricole périmètre de captage rapproché

Zone urbaine
- Ua : Secteur urbain historique
- Ub : Secteur urbain à dominante pavillonnaire
- Ue : Secteur urbain à vocation principale d'équipement
- Uy : Secteur urbain à vocation principale économique

Figure 16. Représentation du zonage sur le bourg de Saint-Même-le-Tenu

1.3.2 Le champ d'application du règlement écrit

Le règlement écrit – avec son document graphique – constitue une pièce directement « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre de leurs projets et de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation d'urbanisme, autorisation individuelle, doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

Les projets qui ne sont pas soumis au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou déclaration préalable doivent également être conformes aux dispositions du règlement.

Le règlement du PLU de Machecoul-Saint-Même comporte les rubriques suivantes :

- Le lexique
- Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones
- Les dispositions des zones urbaines et à urbaniser, agricoles et naturelles
- Les annexes

Les règles particulières, applicables à chacune des zones et secteurs délimités dans le document graphique, sont décrites à la fin du présent chapitre.

1.3.3 Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones

Ce chapitre vient compléter le règlement de chaque zone en apportant des dispositions générales s'appliquant dans toutes les zones pour traiter de sujets qui leurs sont communs.

Il comporte les dispositions suivantes :

- **Rappel des règlementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU :** il s'agit du rappel des dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent à l'échelle du territoire pour différents cas de figure : les cas prévus de dérogation aux dispositions du présent règlement, l'obligation de déposer un permis de démolir, les demandes d'autorisation obligatoires pour le défrichement des terrains boisés non classés, la prise en compte du patrimoine archéologique.

- **Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération :** la présentation du schéma routier et des voies départementales, les interdictions d'accès sur certaines voiries départementales, l'implantation des constructions par rapport aux voies départementales, le traitement des clôtures en bordure de route départementale.

- **Dispositions règlementaires du PLU applicables à toutes les zones :** l'application des dispositions du règlement aux divisions foncières, les modalités de réalisation des aires de stationnement automobile et vélo, les obligations de préservation de surfaces non imperméabilisées, les dispositions règlementaires liées aux équipements et réseaux, les dispositions relatives aux risques naturels (notamment les risques inondation, liés à la présence de cavité, le retrait et gonflement des argiles et la sismicité).

- **Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique, la traduction dans le règlement écrit des dispositions imposées aux projets pour :** les périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, les périmètres de protection des commerces, les linéaires de protection des commerces en application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme, les périmètres de dérogation aux règles de stationnement, les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les emplacements réservés dentifiés au titre des dispositions de l'article L151-41, la protection des réseaux hydrographiques et mares identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, le régime des espaces boisés classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme, la préservation des haies bocagères identifiées au titre L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la préservation des boisements identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD :

- Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive
    - Renforcer l'offre commerciale dans les cœurs de bourgs de Machecoul et de Saint-Même et sur les secteurs des Prises.
    - Protéger le commerce des centres-bourgs de Machecoul et Saint Même.
- Faire du patrimoine un élément fort de l'identité communale : protéger, mettre en valeur et redonner des usages au patrimoine bâti, au petit patrimoine rural et urbain
    - Valoriser et préserver les belles demeures, les maisons de caractère et les châteaux qui forment un patrimoine bâti remarquable
    - Préserver et valoriser le patrimoine bâti, notamment rural, urbain, industriel, religieux et de villégiature.
    - Préserver l'organisation et l'architecture du patrimoine bâti traditionnel dans les hameaux et dans les centres bourgs.
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel
    - Favoriser les corridors écologiques, y compris dans l'espace urbain.
    - Préserver les cours d'eau et leurs abords, notamment les ripisylves.
    - Préserver les mares et points d'eau.
    - Renforcer les boisements et le maillage de haies, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers.
    - Permettre le développement des exploitations d'élevage, pour le maintien des prairies humides notamment sur le marais.
- Mettre en valeur la diversité des paysages de la commune
    - Préserver et renforcer le maillage de haies et de boisements.
    - Préserver et valoriser le patrimoine de châteaux et demeure de caractère, caractéristiques de la vallée du Tenu.
    - Préserver le patrimoine lié à la villégiature (alignements d'arbres, boisements, bâti).

1.3.4 Le contenu des articles du règlement

Le règlement de chaque zone se compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes.

Leur contenu détaillé est le suivant :

- Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Subdivisée en différentes thématiques :

- **Destinations et sous-destinations,**

Ce paragraphe indique lesquelles des 5 destinations :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Et des 23 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisines dédiées à la vente en ligne

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ce paragraphe énonce des constructions ou aménagements qui ne sont pas autorisés ou soumis à conditions dans la zone parce qu'incompatible avec sa vocation principale.

- **Mixité fonctionnelle et sociale**

Définissant les objectifs de mixité sociales (pourcentage de logements sociaux en fonction du nombre de logements) et des objectifs de mixité fonctionnelle (commerce en rez-de-chaussée, taille des surfaces commerciale…).

- Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Subdivisée en différentes thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions,**

Ce paragraphe traite notamment de l'emprise au sol lorsqu'elle est limitée, des hauteurs, de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, de l'implantation par rapport aux limites séparatives, de l'implantation des constructions sur une même propriété.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères,**

Sont notamment abordés les principes d'appréciation architecturale généraux, le traitement des façades et menuiseries, la forme et l'aspect des toitures, l'insertion des panneaux photovoltaïques, les types de clôtures autorisés, les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

Ce paragraphe réglemente aménagements paysagers

- **Stationnement**

Ce paragraphe renvoie aux dispositions générales qui règlementent la quantité de place de stationnement pour les automobiles et les vélos exigée, et les modalités d'application de la règle.

- Section 3 : Equipements et réseaux

Ce paragraphe renvoi aux dispositions générales qui règlementent les accès, les aménagements de voies dans le cadre des opérations. Elles règlementent également la desserte par les différents réseaux : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux.

1.3.5 La zone urbaine

L'article R151-18 du code de l'urbanisme dispose que : *« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

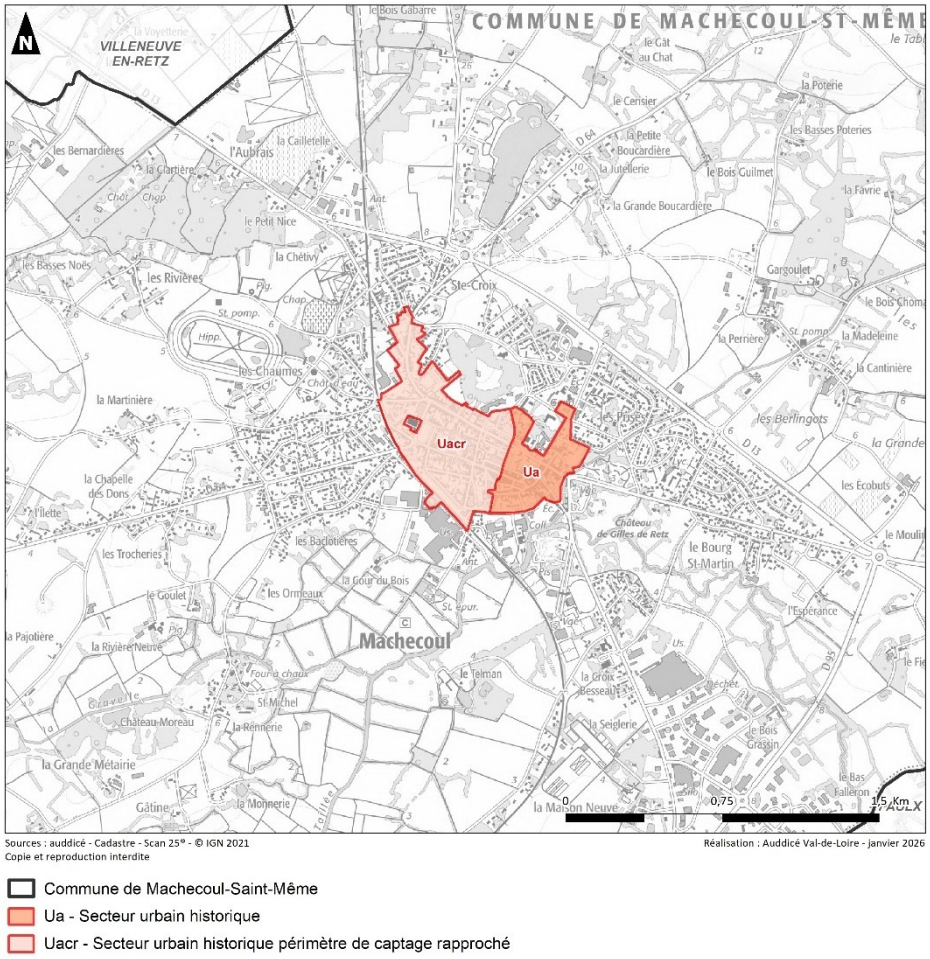
La zone urbaine du PLU de Machecoul-Saint-Même comprend 4 secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville, notamment en confortant l'attractivité de la centralité.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.
    - Il est composé d'un sous-secteur :
        - qui correspond à la tranche 3 de la ZAC de Richebourg, à vocation pavillonnaire, dans le tissu urbain de la commune aménagé sous forme d'opération d'ensemble : **le sous-secteur Ub1.**
- **Le secteur Ue** qui correspond aux secteurs à vocation d'équipement.
    - Il est composé d'un sous-secteur :
        - Ayant vocation à accueillir des équipements compatibles avec le secteur d'habitat : **le sous-secteur Ue1**
- **Le secteur Uy** qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités économiques.
    - Il est composé d'un sous-secteur :
        - Ayant vocation à accueillir des activités économiques compatibles avec l'habitat : **le sous-secteur Uy1**

Les zones urbaines ont été définies au regard de la partie actuellement urbanisée des bourgs qui composent les enveloppes urbaines du territoire de la commune.

1.3.5.1 Le secteur Ua : secteur urbain historique mixte

Le secteur **Ua** correspond au tissu ancien historique des bourgs. Elle se caractérise par **l'affirmation du caractère patrimonial historique de la commune**, **une densité importante de constructions** et une **mixité fonctionnelle** (habitat, commerces, services).

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Secteur Ua – Machecoul

Justifications du règlement graphique
Il est plus dense que le secteur Ub et comporte différents éléments de patrimoine bâti à protéger, un périmètre de protection des commerces ainsi qu'un linéaire de protection des commerces afin de définir plus finement les fronts de rue concernés par les activités commerciales. Le tissu urbain présente des caractéristiques architecturales remarquables représentatives des bourgs proches du littoral de Loire-Atlantique/Vendée. L'hôtel Réal des Perrières et les Ruines du château de Gilles-de-Retz, monuments historiques inscrits entraînant l'opposabilité d'un périmètre de protection. La conservation de cet écrin patrimonial est

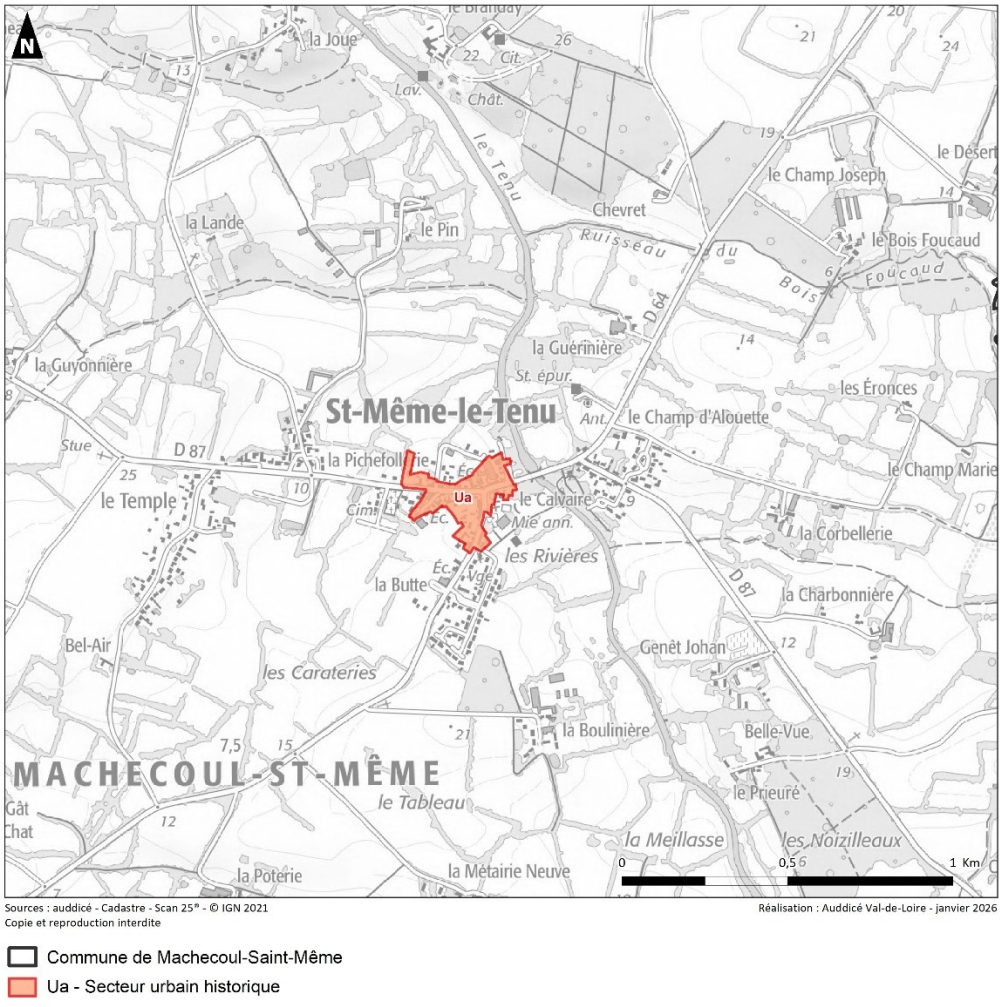
notamment assurée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et la présence d'un Périmètre Délimité des Abords.

Il est bordé par différentes zones urbaines, Ub à l'Ouest, Ue et Uy au sud. La partie Est est en interface avec un espace paysager identifié en zone naturelle. La présence d'Espaces Boisés Classés est identifié au Nord de la zone Ua.

Le secteur Ua comprend **4 OAP sectorielles**.

Extrait(s) du règlement graphique en couleur

Secteur Ua – Saint-Même-le-Tenu



Justifications du règlement graphique

Situé à l'Est du bourg de Saint-Même-le-Tenu, la zone Ua est plus dense que la zone Ub située à l'Ouest de cette dernière. Elle comporte différents éléments de patrimoine bâti à protéger.

Le tissu urbain présente des caractéristiques architecturales remarquables, représentatives des bourgs proches du littoral de Loire- Atlantique/Vendée.

L'Ouest et le Nord sont marqués par le prolongement de la zone d'habitat pavillonnaire récente identifié en secteur Ub. Le Sud est concerné par une zone Ue.

La partie Est est en interface avec un espace paysager identifié en zone naturelle.

Le secteur comprend **1 OAP sectorielle**.

Le règlement du secteur Ua répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

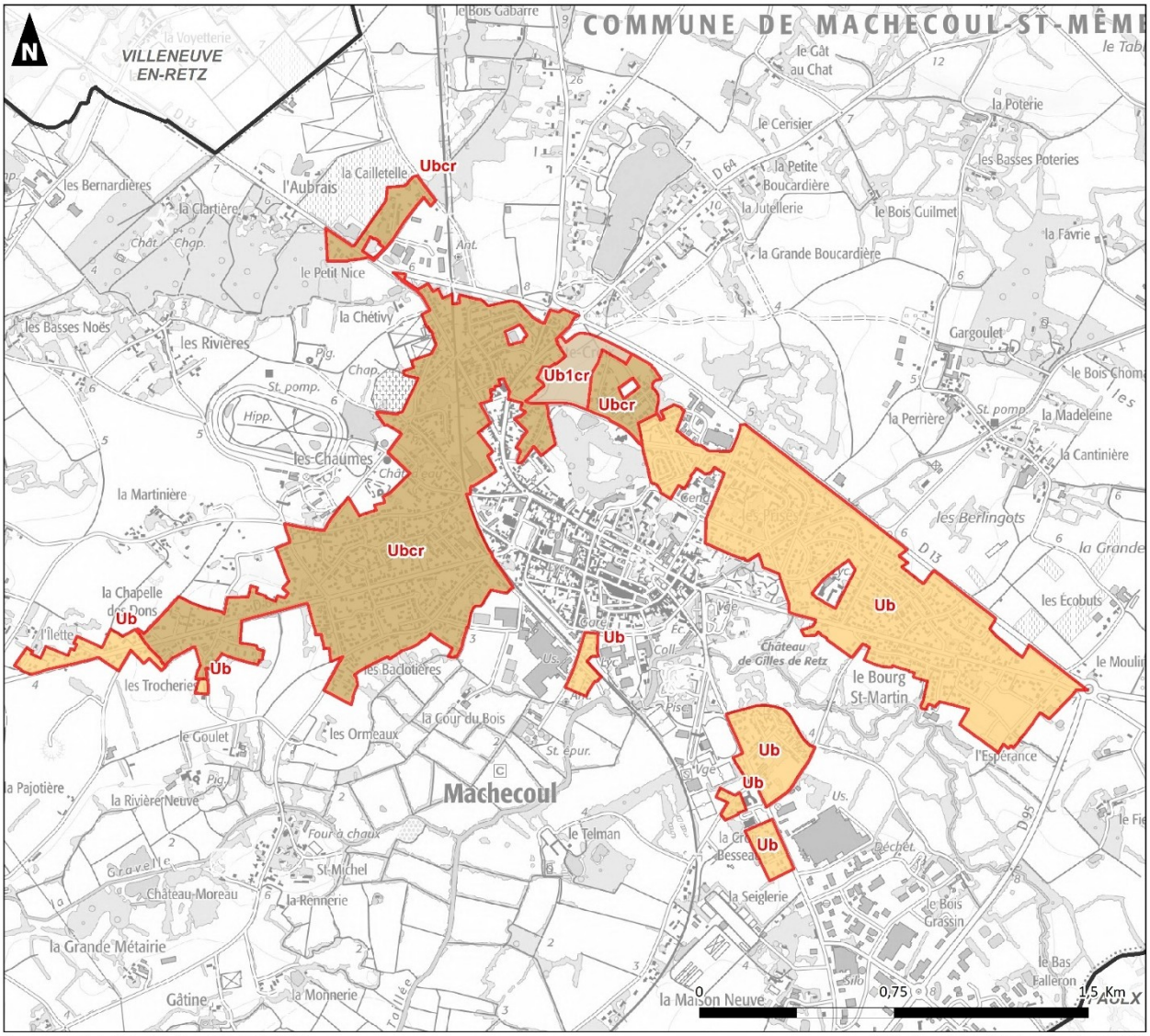
- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à répondre au besoin marqué en logements sur la commune.
- Conforter le bourg de Saint Même avec un développement mesuré et adapté à sa capacité d'accueil permettant de conserver son caractère patrimonial.
- Protéger le commerce des centres-bourgs de Machecoul et Saint Même.
- Proposer une typologie variée de logements favorisant la mixité sociale, permettant l'accueil des actifs et le parcours résidentiel à chaque étape de la vie.
- Renforcer l'offre en logements sociaux (en location et en accession), en priorité sur le bourg de Machecoul, mais également sur le bourg de Saint-Même.

1.3.5.2 Le secteur Ub : secteur urbain à dominante pavillonnaire

Le secteur **Ub est délimité sur les parties les plus récentes des bourgs à vocation principale d'habitat de type pavillonnaire et d'accueil d'équipements et de services compatibles.**

C'est à l'intérieur du secteur Ub que la poursuite des objectifs en logements va se réaliser prioritairement.

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Secteur Ub - Machecoul



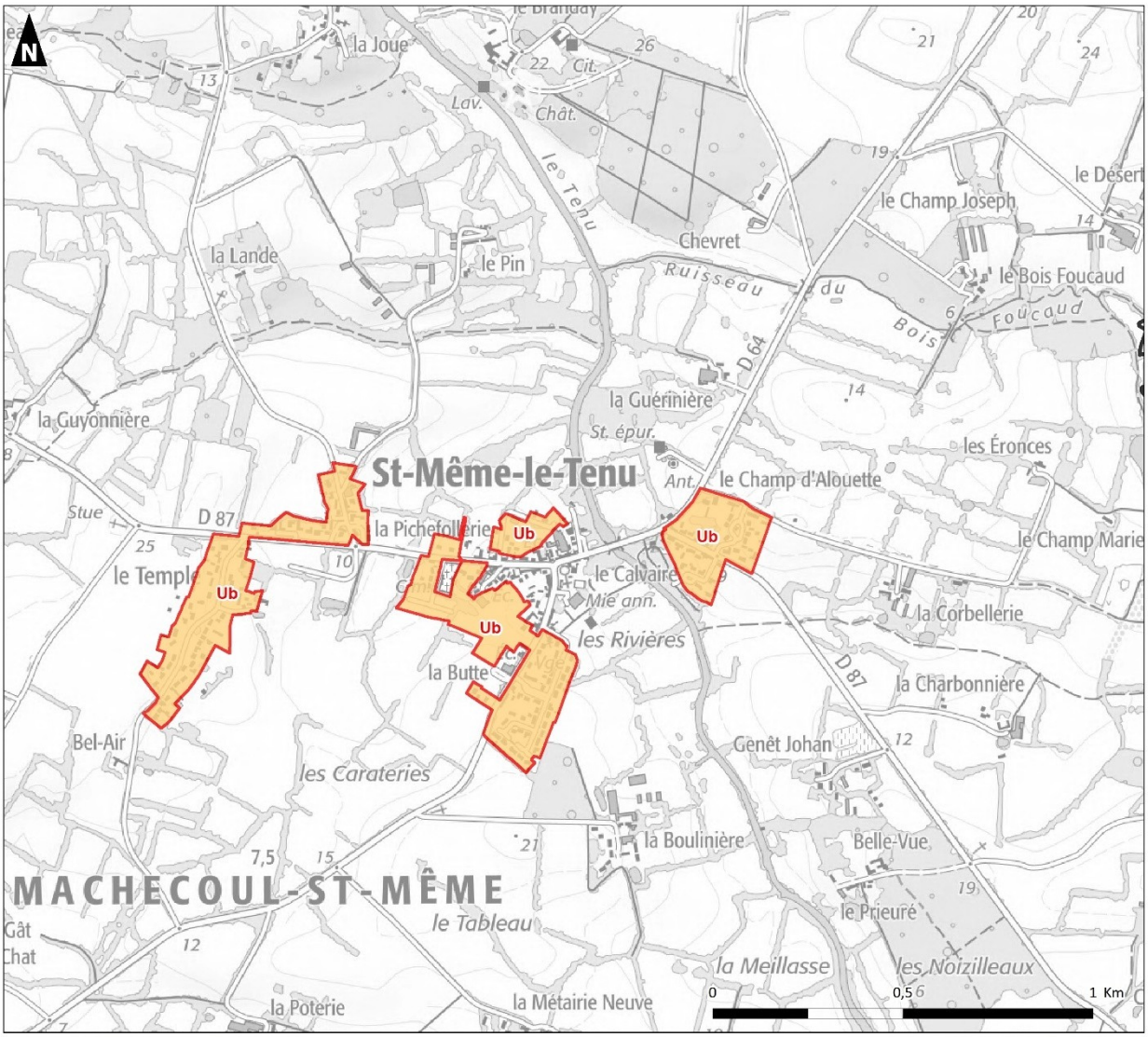
Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Commune de Machecoul-Saint-Même
Ub - Secteur urbain à dominante pavillonnaire
Ub1cr - Secteur urbain à dominante pavillonnaire particulier périmètre de captage rapproché
Ubcr - Secteur urbain à dominante pavillonnaire périmètre de captage rapproché

Justifications du règlement graphique
Il correspond au tissu pavillonnaire qui ne représente pas l'écrin patrimonial historique du centre-bourg. Il jouxte le centre bourg historique constitué par le secteur Ua. L'ensemble des secteurs Ub est très structuré, ils se sont développés au fur et à mesure d'opérations d'ensemble. Les autres parties sont plus diffuses, issues de découpages progressifs de lots à bâtir. Un prolongement du secteur Ua s'est développé de façon importante le long de la RD64 au Nord et à l'Ouest. Le développement de la zone Ub présente au Nord de la zone Ua s'est également fait de façon importante le long de la RD13. Enfin, la zone Ub est également identifiable au Sud du tissu ancien le long la zone d'activité de la Seiglerie. La zone Ub du bourg de Machecoul est bordée par des zones agricoles et naturelles, excepté sur la partie Sud et Est où cette dernière est limitrophe avec des secteurs relatifs à l'implantation d'équipements et d'activités économique Ue et Uy. Il est composé d'un sous-secteur qui correspond à la tranche 3 de la ZAC de Richebourg, à vocation pavillonnaire, dans le tissu urbain de la commune aménagé sous forme d'opération d'ensemble : **le sous-secteur Ub1.** La zone Ub comprend **8 OAP sectorielles**. L'objectif est de poursuivre le développement de constructions récentes de style traditionnel voire contemporain. En application de l'objectif de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier pour permettre la création de logement sans consommation foncière, la zone comporte la majeure partie des OAP.

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Secteur Ub – Saint-Même-le-Tenu



Justifications du règlement graphique
Il correspond au tissu pavillonnaire qui ne représente pas l'écrin patrimonial historique du centre-bourg. Une partie de la zone Ub jouxte à l'Ouest et au Sud le centre bourg historique constitué par la zone Ua. Cette partie est plutôt concentrique et très structurée, elle s'est développée au fur et à mesure d'opérations d'ensemble. Des autres parties plus diffuses, issues de découpages progressifs de lots à bâtir sont décrochées et du tissu ancien à l'Ouest et l'Est. En effet, les zones urbaines sont séparées par une zone naturelle.

La zone Ub est essentiellement en interface avec la zone agricole et la zone naturelle. Cependant une partie de la zone Ub à l'Ouest jouxte la zone d'activité des Ajoncs. Deux zones 1AU sont également identifiables au Nord et au Sud du secteur Ub.

La zone Ub comprend **1 OAP sectorielle**.

L'objectif de la zone est de poursuivre le développement de constructions récentes de style traditionnel voire contemporain.

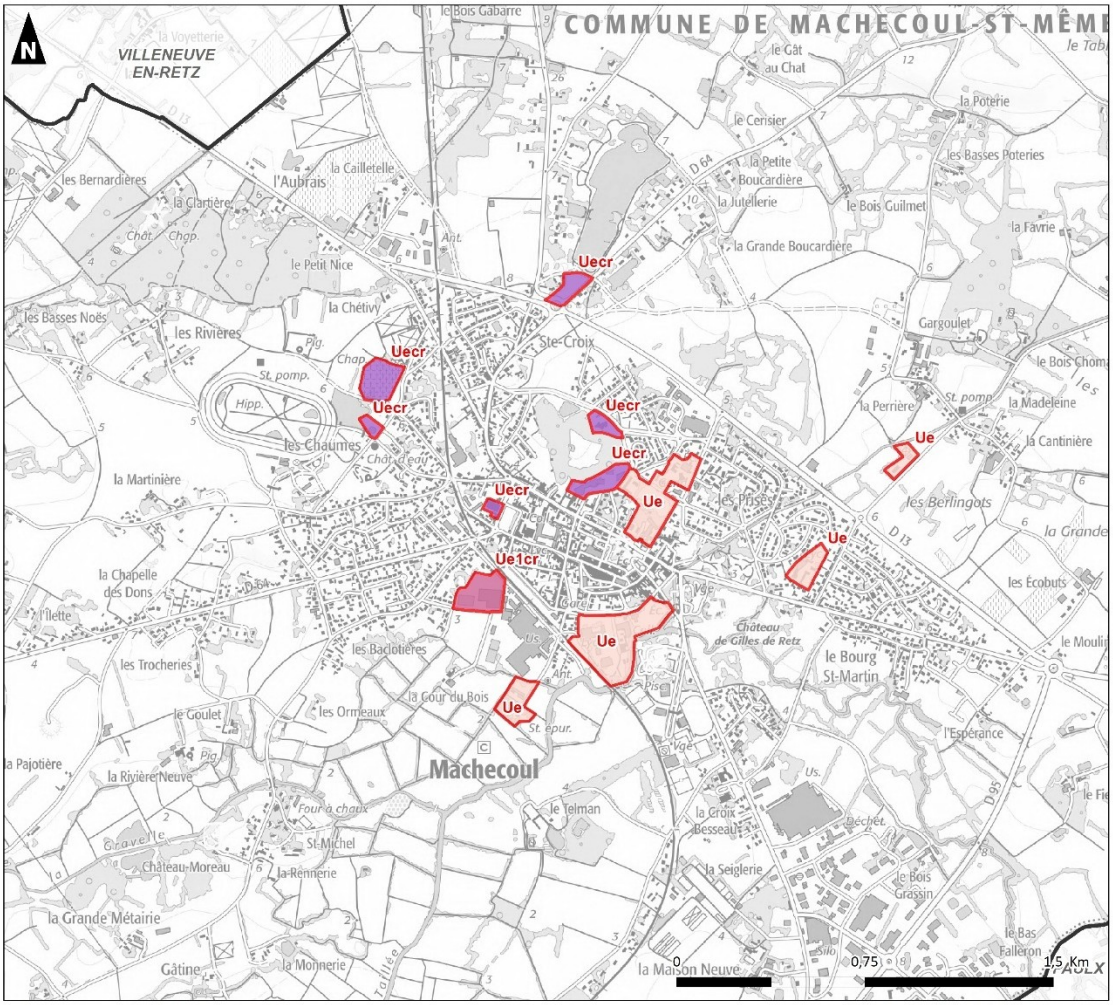
Le règlement du secteur Ub répond aux orientations objectives ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à répondre au besoin marqué en logements sur la commune.
- Permettre la densification maitrisée des quartiers résidentiels localisés à proximité des bourgs afin de conserver des quartiers aérés avec une place prépondérante du végétal.
- Proposer une typologie variée de logements favorisant la mixité sociale, permettant l'accueil des actifs et le parcours résidentiel à chaque étape de la vie.
- Renforcer l'offre en logements sociaux (en location et en accession), en priorité sur le bourg de Machecoul, mais également sur le bourg de Saint-Même.

1.3.5.3 Le secteur Ue : secteur urbain à vocation principale d'équipement

Le secteur Ue correspond à des secteurs, dans le prolongement de l'enveloppe urbaine des bourgs comportant des équipements publics participant à la qualité de vie qui ont vocation à être confortés.

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Secteur Ue - Machecoul



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Commune de Machecoul-Saint-Même
Ue - Secteur urbain à vocation principale d'équipement
Ue1cr - Secteur urbain à vocation principale d'équipement compatible avec l'habitat périmètre de captage rapproché
Uecr - Secteur urbain à vocation principale d'équipement périmètre de captage rapproché

Justifications du règlement graphique
Le secteur Ue **est délimité sur le secteur urbain comportant les infrastructures sportives et autres équipements publics. La zone Ue est composée de différents secteurs situés dans et en bordure de la tâche urbaine.** Il s'agit des secteurs possédant les équipements principaux de la commune participant à la qualité

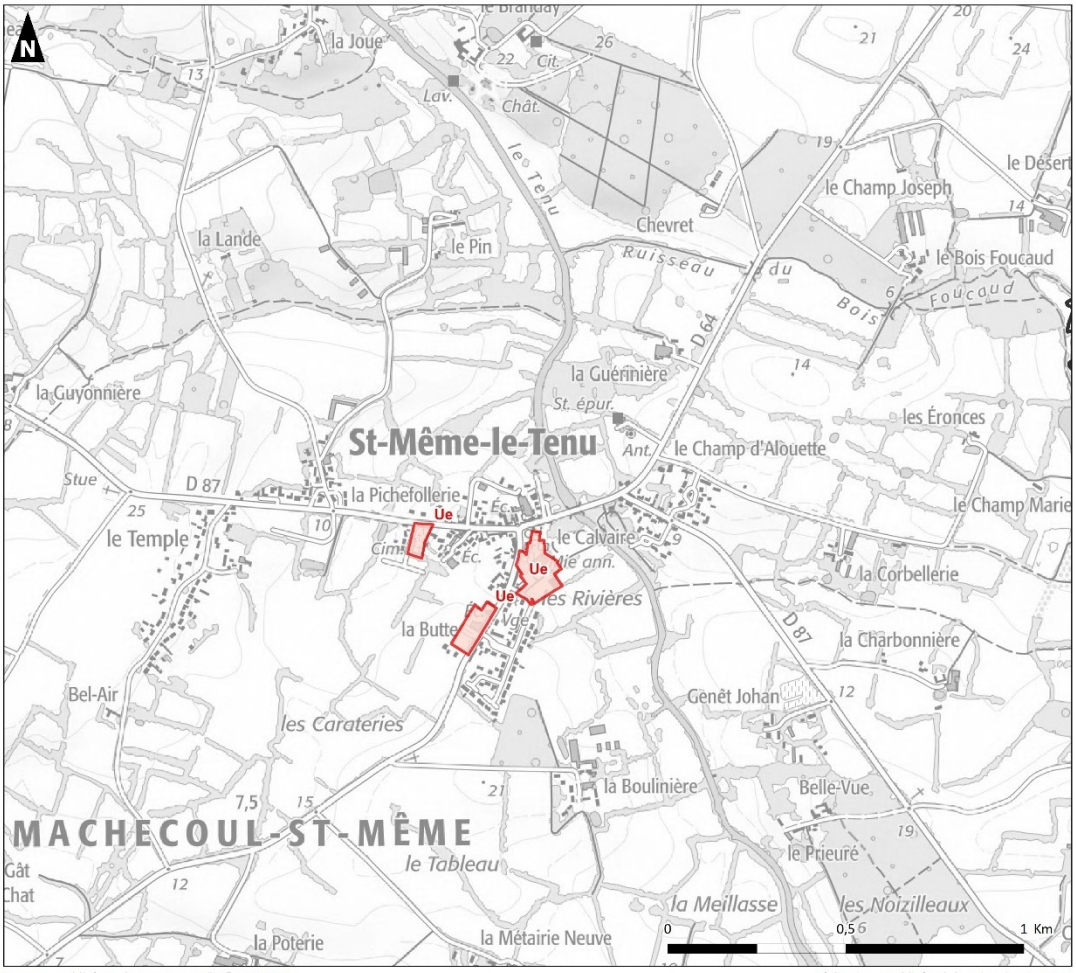
de vie des habitants. Comme il n'est pas situé dans le tissu urbain d'habitations, il est identifié par un secteur spécifique correspondant à sa destination. Ce dernier est délimité au droit des équipements existants pour permettre leur évolution mais pas leur empiètement sur les espaces naturels,agricoles et forestiers.
Il est situé au Nord-Est du bourg, dans le prolongement de la zone d'habitat structurée par les lotissements et éloigné du centre-bourg ancien. Cependant, il est aisément accessible par mobilités douces.
Il est bordé au Nord et à l'Est par la zone Agricole, ainsi que sur une partie de ses limites Ouest et Sud.

Il est réparti en d'un sous-secteur ayant vocation principale à accueillir des équipements compatibles avec le secteur d'habitat : **le sous-secteur Ue1**.

Le secteur Ue comprend **1 OAP sectorielle**

Extrait(s) du règlement graphique en couleur

Secteur Ue – Saint-Même-le-Tenu



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Commune de Machecoul-Saint-Même
Ue - Secteur urbain à vocation principale d'équipement

Justifications du règlement graphique
Le secteur Ue **est délimité en différentes zones en bordure du secteur urbain situé, notamment en entréeS de ville Est et Sud pour deux d'entre elles**. Le secteur Ue comporte dans sa globalité les équipements publics, participant à la qualité de vie des habitants (écoles, salle polyvalente…). Il est délimité au droit des équipements existants. Les secteurs Ue sont situés en interface avec les zones naturelle et agricole. Il ne comprend pas **d'OAP sectorielle.**

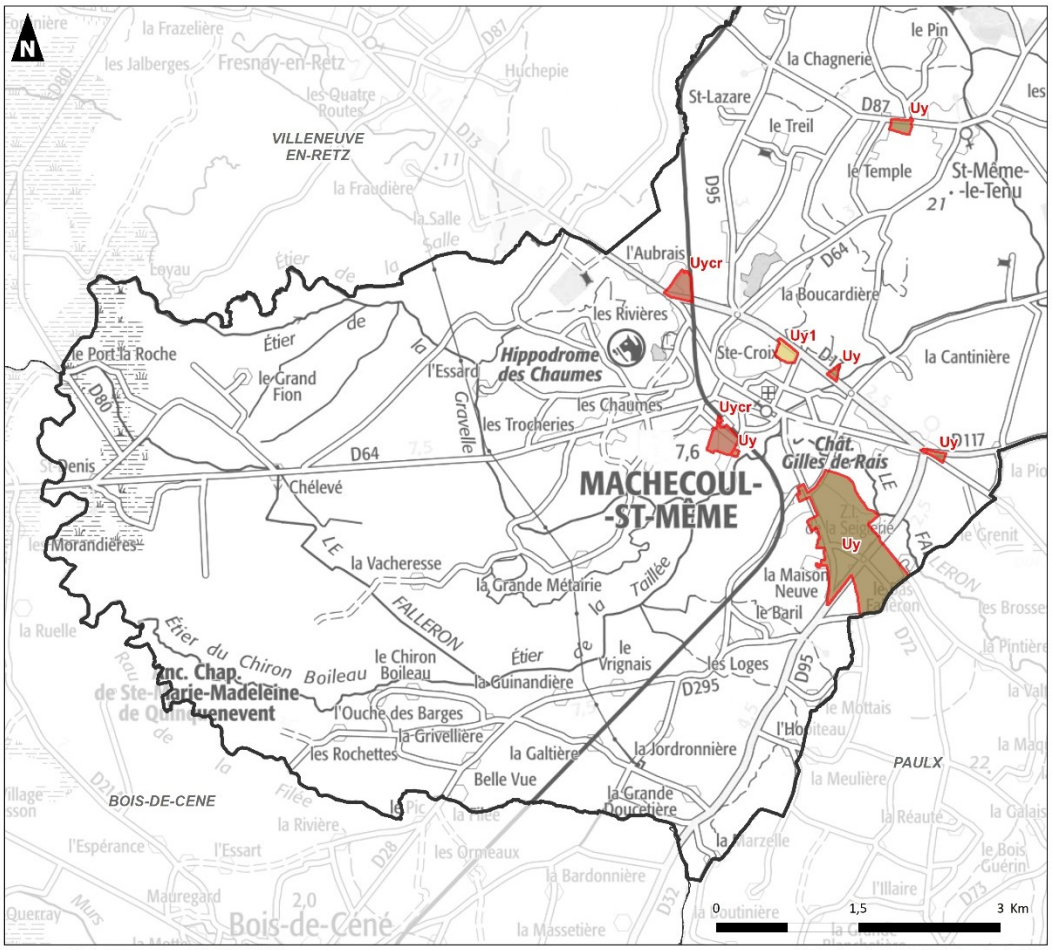
Le règlement du secteur Ue répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Conforter la place de la distillerie Seguin, équipement public intercommunal, dans le tissu économique, social et culturel de la commune et de l'intercommunalité.
- Renforcer l'offre en équipements sportifs et de loisirs sur le site des Chaumes et des Près Neufs (pôle vélo, équestre...).
- Favoriser l'offre en équipements culturels dans le tissu urbain existant et/ou en mobilisant le patrimoine.

1.3.5.4 Le secteur Uy : secteur urbain à vocation principale économique

Le secteur Uy qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités économiques.

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Secteur Uy – Machecoul



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

- Commune de Machecoul-Saint-Même
- Uy - Secteur urbain à vocation principale économique
- Uy1 - Secteur urbain à vocation économique compatible avec l'habitat
- Uycr - Secteur urbain à vocation principale économique périmètre de captage rapproché

Justifications du règlement graphique
Les secteurs Uy correspondent aux zones comportant des activités économiques tournées vers l'artisanat, l'industrie et l'entrepôt. Il est réparti en un sous-secteurs : **le sous-secteur Uy1**, de taille modérée située sur la limite nord de la tâche urbaine est intégré au tissu urbain à vocation d'habitat. Les entreprises présentes sont compatibles avec

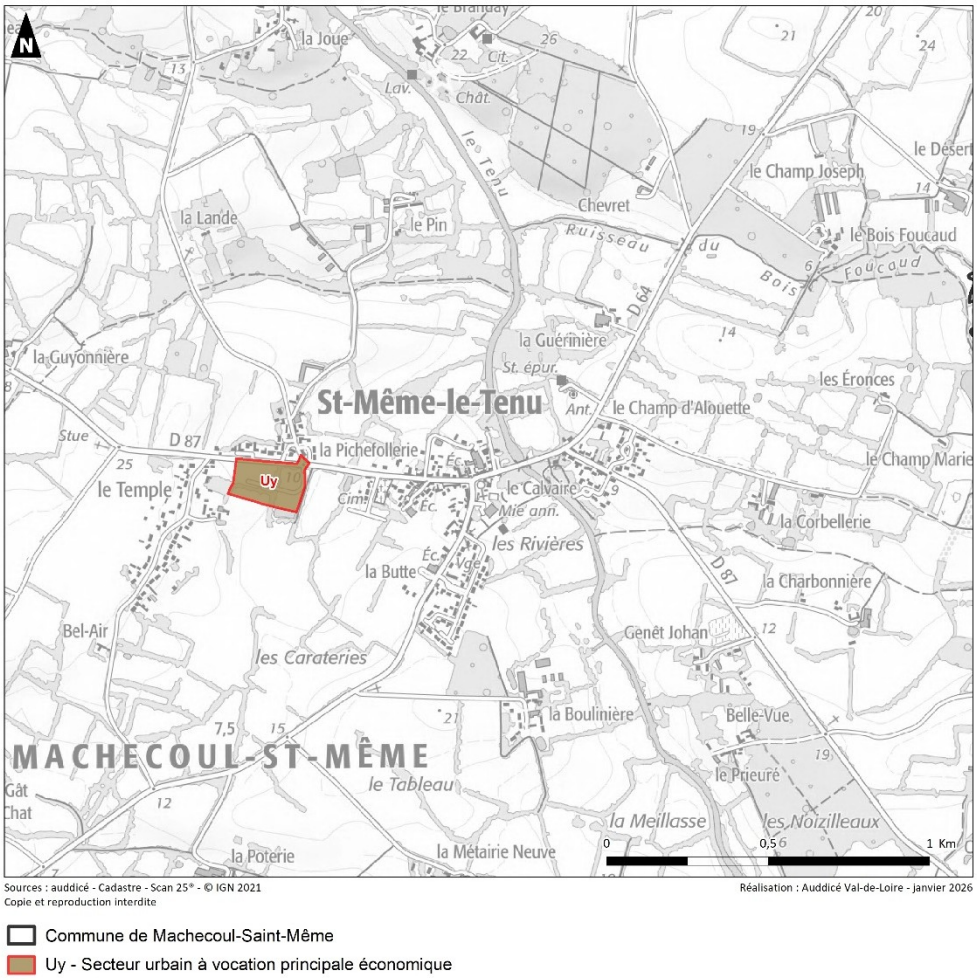
l'habitat et n'ont pas vocation à être déplacées sur le 2nd secteur, au nord. Le zonage Uy permet d'identifier ces secteurs qui n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat ainsi que le développement de ces activités ;

Les secteurs Uy sont de taille plus importante au sud du bourg, connectés avec la zone d'habitat, secteur Ub. Les secteurs se sont développés le long de rue Marcel Brunelière en sortie de bourg profitant de la desserte pour faciliter les flux routiers et du Boulevard Saint-Rémy.

Le secteur Uy comprend **1 OAP sectorielle**.

Extrait(s) du règlement graphique en couleur

Secteur Uy – Saint-Même-le-Tenu



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Commune de Machecoul-Saint-Même
Uy - Secteur urbain à vocation principale économique

Justifications du règlement graphique

Le secteur Uy correspond à la zone économique existante des Ajoncs présent sur la partie Est du bourg, le long de la D87. Le site compte deux entreprises et certaines parcelles sont en cours de commercialisation.

Le secteur est en interface direct avec le tissu urbain composé d'habitat du bourg (secteur Ub) mais également avec les zones naturelle et agricole.

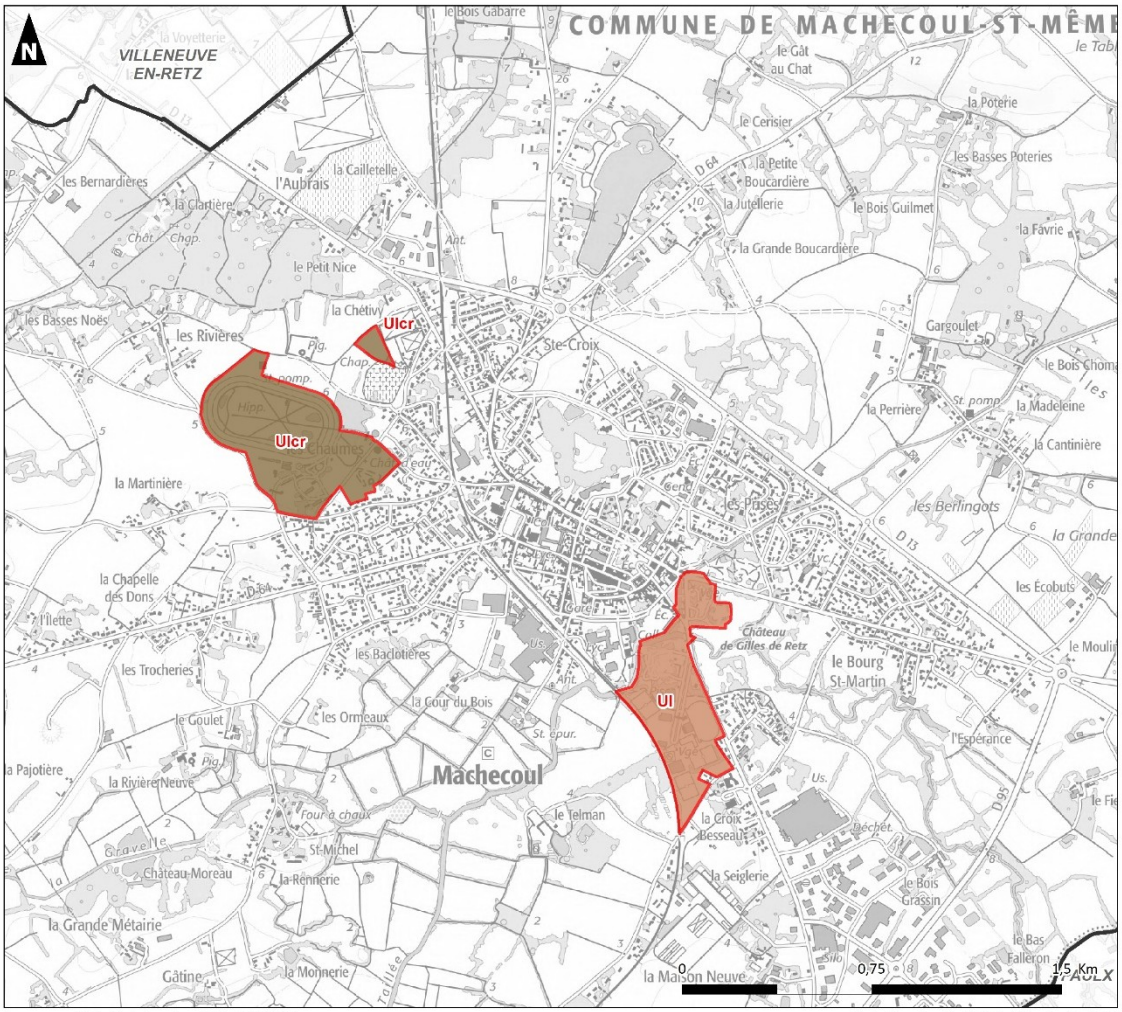
Il ne comprend pas d'OAP sectorielle.

Le règlement du secteur Uy répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Renforcer l'offre commerciale dans les cœurs de bourgs de Machecoul et de Saint-Même et sur les secteurs des Prises.
- Maîtriser la périphérisation des professionnels médicaux qui tendent à s'éloigner du cœur de ville créant une perte de flux pour les commerces.
- Améliorer la connexion aux espaces de stationnement et améliorer globalement le confort des parcours marchands.
- Maîtriser la dilution de l'offre commerciale qui tend à s'implanter sur les entrées du centre-ville et limiter sa tertiarisation.
- Maitriser la tertiarisation du secteur des Prises.
- Permettre une restructuration et un développement du secteur des Prises par un déplacement de la station essence et une évolution des règles en faveur de la densité.
- Favoriser la complémentarité entre le commerce de centre-bourg de Machecoul et le secteur des Prises, notamment en créant des continuités douces reliant ces deux pôles commerciaux.
- Favoriser la densification des zones d'activités et permettre l'urbanisation des zones déjà aménagées.
- Accompagner le développement de la zone d'activités de la Seiglerie sur la commune de Paulx par un juste dimensionnement des réseaux.
- Conforter les zones d'activités artisanales et industrielles des Ajoncs et de la Cailletelle sur leur périmètre actuel.

1.3.5.5 Le secteur Ul secteur urbain à vocation principale de loisirs

Le secteur Ul qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités de loisirs.

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Secteur Ul – Machecoul

Justifications du règlement graphique
Le secteur Ul correspond aux zones comportant des activités de loisirs tournées vers l'hébergement touristique en lien avec les activités de loisirs, les équipements d'intérêt collectif (équipements sportifs, salle d'art et de spectacle etc.). Ces secteurs n'ont pas vocation à s'étendre.

A Machecoul, la grande partie de la zone Ul se situe en continuité de la zone à dominante pavillonnaire Ub au Nord-Ouest du bourg (secteur des Prés Neufs). D'autres zones Ul sont également présentes au nord du bourg et à proximité directe de la zone Ua (tissu ancien) du bourg Le secteur Ul comprend **1 OAP sectorielle.**

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Secteur Ul – Saint-Même-le-Tenu
Le bourg de Saint-Même-le-Tenu ne contient pas de secteur Ul

Le règlement du secteur Ul répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Aménager et poursuivre le développement des sites naturels - grand étang, zone de loisirs de Saint-Même en parc de loisirs.

1.3.5.6 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone U

Justification du règlement écrit dans la Zone U		
Sous-section	**Paragraphe**	**Justification des règles du PLU**
Destination, usages des sols et natures d' activités	Destinations et sous-destinations	**Sont autorisées en zone U les destinations qui correspondent à son caractère urbain** : habitation, commerce et activités de service (sauf le commerce de gros), équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sous certaines conditions. Des activités agricoles sont présentes dans le tissu urbain, compte tenu des spécificités de ce territoire rural, le développement des exploitations est autorisé en secteur Uy. **Les zones Ua, Ub sont mixtes** et peuvent accueillir des commerces et activités de services ainsi que des équipements compatibles avec l'habitat et certaines autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Pour favoriser le développement des commerces de proximité et le rayonnement touristique la restauration et les cinémas sont autorisés uniquement dans ces zones.

		Le secteur Uy et le sous-secteur Uy1 confortent les activités économiques existantes. Le secteur Uy n'a pas vocation à accueillir de l'habitat (hors logements de fonction). **Le secteur Ue et le sous-secteur Ue1** permettent le développement des équipements d'intérêt collectif et services publics existants. En outre, il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre d'activités sportives notamment. Le sous-secteur Ue1, inclus dans le tissu urbain, peut également accueillir de l'hébergement dans le cadre d'opération de renouvellement urbain par exemple. **Le secteur Ul** permet le développement des équipements d'intérêt collectif et services publics existants. En outre, il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre d'activités sportives notamment. Pour autant contrairement au secteur Ue, le secteur Ul n'autorisera pas certains équipements d'intérêt collectif, il autorisera cependant l'implantation d'artisanat ou commerce de détail sous certaines conditions.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Dans l'ensemble de la zone, **certains usages générateurs de nuisances sont interdits** notamment en sous-secteur Uy1 situé dans le tissu urbain composé d'habitations. En ce sens dans l'ensemble des zones urbaines sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : • les carrières et extractions de matériaux ; • le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques. Pour préserver les zones à vocation d'habitat et d'équipement Ua, Ub, Ue, Ue1 et Uy1 sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : • les dépôts de véhicules ; • les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers. En cohérence avec le règlement de la ZAC de Richebourg, dans la zone Ub1 à vocation pavillonnaire sont également interdits les usages et affections des sols ainsi que les types d'activités suivants : • les affouillements sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou en fonction de la topographie ;

		• les cuves, réservoirs et citernes enterrés sauf s'il sont liés à des équipements publics ou collectifs attachés à un ouvrage hydraulique ; • les garages (annexes aux habitations) clos et couverts ; • les piscines annexes aux habitations ; • les abris de jardins (annexes aux habitations) de plus de 8 m² d'emprise au sol.
	Mixité fonctionnelle et sociale	Pour toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 30 % doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. **Emprise au sol :** Il n'est pas prévu de disposition particulière dans ce paragraphe, les dispositions générales relatives à l'imperméabilisation et l'aménagement paysager s'appliquent. **Hauteurs :** **La règlementation des hauteurs est différente selon les secteurs, afin de prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales** de chacun d'entre eux : **En secteur Ua** : la hauteur des constructions doit être sensiblement égale aux constructions voisines pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant. **En secteur Ub**, la hauteur des constructions est limitée à R+1+comble ou attique afin de s'adapter à l'environnement bâti de la zone. **En sous-secteur Ub1**, une hauteur plus importante est prévue en sous-secteur Ub1 conformément au dossier de réalisation de la ZAC de Richebourg, la hauteur des constructions est limitée R+2 +comble ou attique. **En secteur Uy,** la hauteur des constructions est limitée à 18 mètres. Cette hauteur est en cohérence avec la hauteur des bâtiments présents dans la zone conformément aux anciennes dispositions d'urbanisme. Elle permet aux activités de continuer de se développer, de s'implanter tout en s'intégrant dans l'environnement existant.

		En sous-secteur Uy1, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres afin de réaliser une intégration harmonieuse dans l'espace urbain d'un espace à vocation économique susceptible d'accueillir des logements. **En secteur Ue et sous-secteur Ue1**, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant. **En secteur Ul**, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant. Des exceptions à ces dispositions sont prévues pour prendre en compte les destinations qui peuvent avoir des besoins particuliers ainsi que les cas de figure justifiant une hauteur supérieure : • la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ; • les locaux techniques de services publics, aux ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps…), aux éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) ; • les adaptations en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures techniques des constructions à destination industrielles ; • les restaurations, extensions et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. **<u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :</u>** **En zone Ua**, **afin de poursuivre le front bâti du bourg ancien,** les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. **En zones Ub, Ue, Uy, Uy1 et Ul afin de favoriser la densification des espaces bâtis,** les bâtiments doivent s'implanter • Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement, • Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

		En zone Ub1 conformément à la réalisation projetée de la ZAC les constructions doivent s'implanter : • à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement du boulevard de Alain de la Garanderie ; • soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement par rapport aux autres voies ; • soit à l'alignement de la voirie. Des exceptions à ces dispositions sont prévues pour prendre en compte les destinations qui peuvent avoir des besoins particuliers ainsi que les cas de figure justifiant une implantation différente : • Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ; • Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; • En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ; • Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ; • Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ; • Pour permettre le double rideau ou la construction en drapeau ; • Si le projet s'implante à l'alignement du front bâti existant à proximité immédiate au droit de la même voie ou emprise publique. **<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u>** Dans tous les cas, pour assurer l'intégration de la construction dans l'environnement existant et prendre en compte le rythme de l'alignement des constructions établi, l'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. **Les secteurs Ua et Ub** sont les seuls à avoir une réelle homogénéité d'implantation des constructions assurant une régularité de rythme. En outre, ces secteurs ont vocation à être densifiés, cependant cette densification doit garantir le cadre de vie des habitants. En conséquence, ils sont règlementés contrairement aux autres secteurs : Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative ou

		soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, le recul observé doit être au minimum de 2 mètres. Des exceptions à ces dispositions sont prévues pour prendre en compte les destinations qui peuvent avoir des besoins particuliers ainsi que les cas de figure justifiant une implantation différente : • Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ; • Pour les annexes de moins de 20 m², les piscines et les terrasses ; • Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; • En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ; • Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ; • Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). **<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u>** L'implantation n'est pas règlementée, l'objectif étant de permettre la densité des constructions dans ces secteurs.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Des principes généraux s'appliquent pour prendre en compte : • le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ; • l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ; • la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ; • l'architecture de l'édifice y compris par exemple les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti. En outre, des exceptions sont prévues pour ne pas entraver les projets répondant aux objectifs de performance énergétique, de gestion des eaux pluviales et de production d'énergie renouvelable.

		Une règle générale est instituée : les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sur les constructions anciennes les travaux devront préserver les modénatures du bâtiment existant. Des exceptions aux dispositions générales sont prévues pour prendre en compte : • l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, • l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. **Les façades :** Pour s'assurer de la qualité des façades, l'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit. En outre, afin de limiter leur impact visuel : • Les éléments techniques en façades (par exemple : climatiseurs, les pompes à chaleur, paraboles, antennes) doivent implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ; • Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions. **En secteurs Ua, Ub,** s'agissant de zones d'habitation présentant un caractère architectural typique du littoral Atlantique, un maximum de 2 teintes d'enduit est autorisé. Dans le cadre de la pose d'un bardage, les bardages métalliques sont autorisés à condition qu'il respecte l'harmonie du bâti environnant. En zone Ub1, les bardages de type PVC ou similaire sont interdits. Une exception est prévue pour les annexes représentant une emprise au sol très faible de 20 m² car leur volumétrie est peu prégnante dans l'environnement existant. **En secteurs Uy, Ue et Ul** comportant des activités, situé à l'extérieur des enveloppes urbaines historiques, les dispositions sont moins

		contraignantes permettant notamment l'utilisation de matériaux industriels. **Menuiseries :** **En secteurs Ua, Ub**, pour les constructions à usage d'habitation, sur une même construction seront coordonnées dans une même tonalité, un camaïeu de teinte est néanmoins possible. **Toitures :** Les matériaux doivent être de qualité, aussi la tôle ondulée, en papier goudronné ou encore les plaques fibrociment sont interdites. Les châssis de toit doivent également être intégrés à la toiture en continuités des couvertures et la saillie est réduite au maximum. **En secteurs Ua et Ub**, pour préserver une harmonie architecturale sur le bourg, les bâtiments principaux à destination d'habitation seront à 2 pentes minimum. Les toitures étrangères à l'architecture locale sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une conception architecturale soignée. **Panneaux photovoltaïques** : Des préconisations sont disposées pour assurer leur intégration dans la toiture et éviter un incident dans l'environnement existant. **Clôtures :** Les clôtures et portails doivent, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée. D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), doivent être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification. **En secteurs Ua et Ub,** la hauteur est limitée à 1,50 mètres en alignement et à 1,80 mètres en limites séparatives conformément à la hauteur des clôtures existantes. **En sous-secteur Ub1**, la hauteur est limitée à 1,50 mètres en alignement et à 1,80 mètres en limites séparatives conformément à la hauteur des clôtures existantes conformément à la hauteur des clôtures existantes.

		Des exceptions sont prévues pour prendre en compte des situations particulières : • la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à 1,80 mètres à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant. • une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur. Les clôtures existantes sont hétéroclites, différents types de clôtures sont autorisées pour assurer l'insertion des projets dans l'environnement : • mur plein, • mur bahut d'une hauteur de 1 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une ferronnerie, • grillagée, doublée ou non d'une haie. **En secteur Uy, Ue et Ul** les constructions sont implantées en entrée de ville, au droit d'espaces naturels et agricoles. Il est donc imposé des clôtures de type grillage doublé ou non d'une haie. En outre, les dispositifs de stockage ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils peuvent être masqués par un dispositif de clôture. En cas d'impossibilité technique, le dispositif de clôture devra s'insérer dans l'environnement existant et présenter un aspect qualitatif. **<u>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et, environnementales</u>** Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Espaces libres et plantations :** afin d'intégrer les constructions dans leur environnement, de limiter l'imperméabilisation des sols, et les effets d'îlots de chaleur, des espaces libres de constructions sont imposés ainsi que la plantation de végétaux. L'abattage d'arbres doit être compensé. Ces espaces libres et plantations imposés sont proportionnés à chaque secteur concerné.
	Stationnement	L'article renvoie aux dispositions générales, précises en la matière.

Equipements et réseaux		L'article renvoie aux dispositions générales, précises en la matière. En secteur Ub1 les dispositions sont conformes à celle de la ZAC.

1.3.6 La zone A Urbaniser

L'article R151-20 du code de l'urbanisme dispose que :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

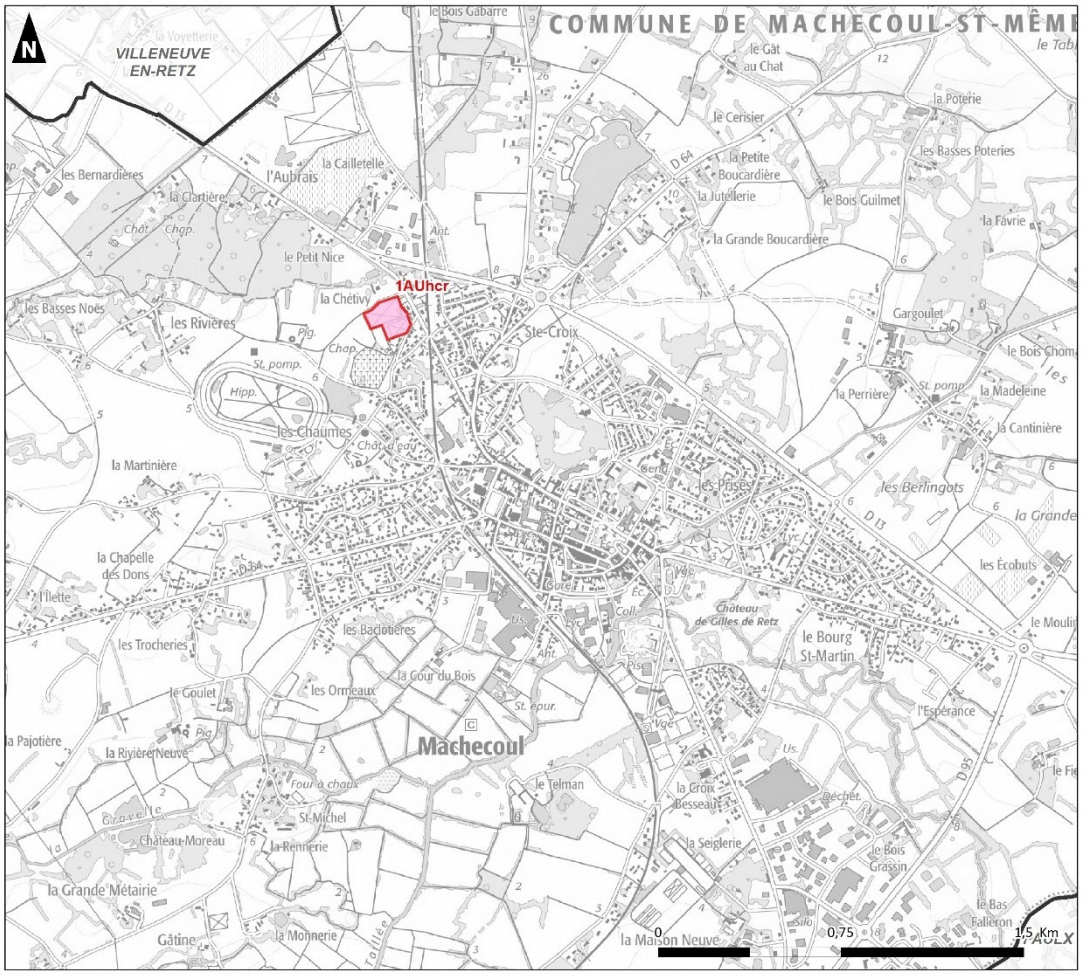
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La zone à urbaniser du PLU de Machecoul-Saint-Même comprend 1 secteur :

Le secteur 1AUh qui correspond à un secteur à urbaniser à vocation d'habitat. Situé dans le prolongement de la zone résidentielle principalement composée d'habitat pavillonnaire de la zone Ub. Il a pour vocation à accueillir un nouveau quartier d'habitation au tissu pavillonnaire existant.

1.3.6.1 Le secteur 1AUh

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Secteur 1AUh – Machecoul



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Commune de Machecoul-Saint-Même

1AUhcr - Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat périmètre de captage rapproché

Justifications du règlement graphique

Le secteur 1AUh est positionné en continuité du tissu pavillonnaire existant au nord de la commune. Un emplacement réservé avec pour objet la création d'une aire de camping-car est en limite ouest du secteur. Le secteur correspond à des serres agricoles en friches. L'emprise du site est équivalente à 2 hectares.

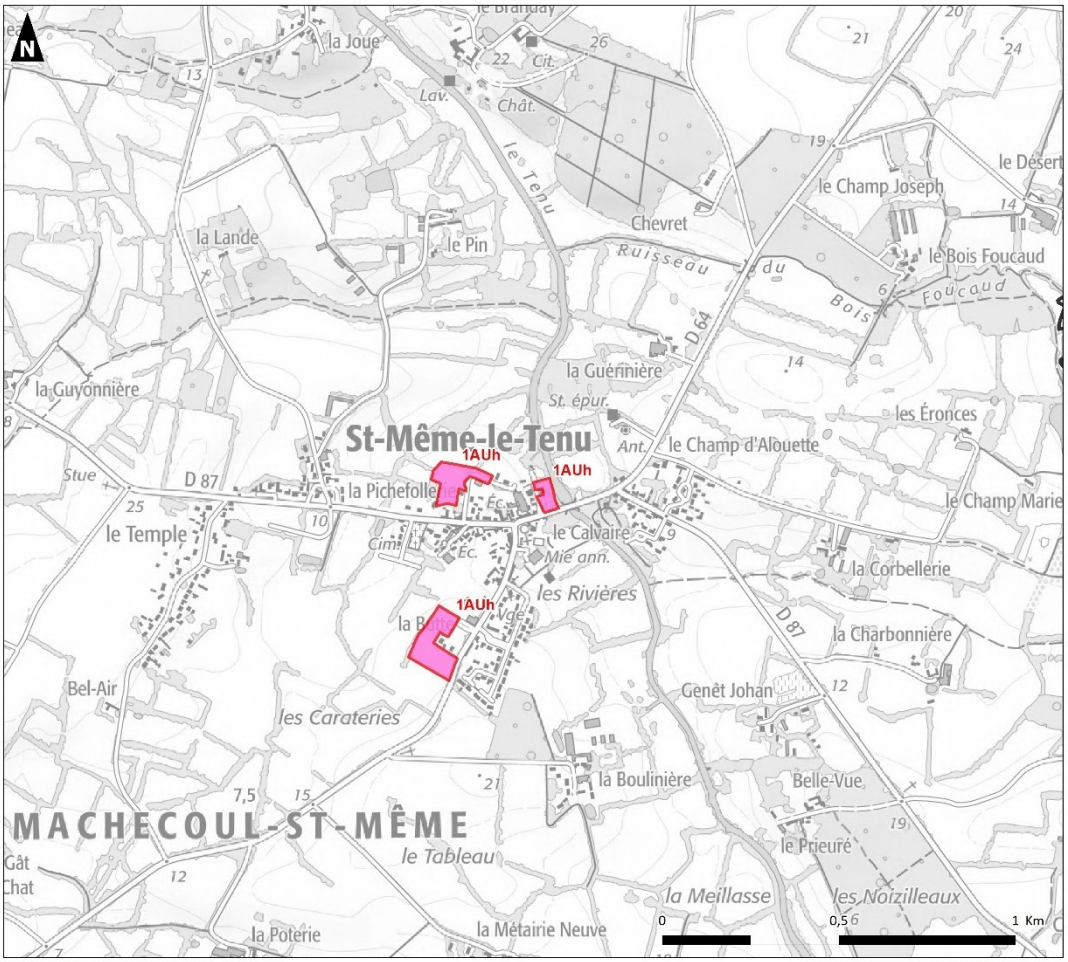
Il est bordé par différentes zones urbaines, Ub au sud et à l'Est, Ul à l'Ouest. La partie Nord quant à elle, est en interface avec un espace paysager identifié en zone agricole.

Conformément au Code de l'Urbanisme ce secteur est encadré par une OAP sectorielle « Les Anciennes Serres ».

L'OAP traite de l'intégration des futurs aménagements afin de les intégrer dans la continuité du tissu urbain existant et de la qualité de l'interface avec le milieu agricole.

Extrait(s) du règlement graphique en couleur

Secteur 1AUh – Saint-Même-le-Tenu



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Commune de Machecoul-Saint-Même
1AUh - Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat

Justifications du règlement graphique

Le secteur 1AUh est découpé en trois zones, ces dernières sont positionnées en continuité directe du tissu pavillonnaire existant au Nord et au Sud du bourg de Saint-Même le-Tenu.

Le secteur 1AUh au Nord est situé dans le périmètre de la ZAC de Saint-Même le Tenu, dont les travaux ont déjà été engagés. Ce secteur se situe en continuité du tissu urbain ancien Ua et du tissu pavillonnaire Ub. La face Nord est concernée par une zone naturelle, afin d'encadrer notamment le traitement de l'interface avec cette zone, ce secteur est ciblé par une OAP.

Le secteur 1AUh au Sud est situé dans le périmètre de la ZAC de Saint-Même le Tenu, dont les travaux ont déjà été engagés. Ce secteur du bourg se situe en continuité du tissu pavillonnaire Ub et d'une zone

d'équipement Ue (écoles). La face sud est concernée par une zone agricole, afin d'encadrer notamment le traitement de l'interface avec cette zone, ce secteur est ciblé par une OAP.

Conformément au Code de l'Urbanisme ces secteurs sont encadrés par deux OAP sectorielles « Saint-Même Nord » et « Saint-Même Sud ».
Les OAP traitent de l'intégration des futurs aménagements afin de les intégrer dans la continuité du tissu urbain existant et de la qualité de l'interface avec les milieux agricole et naturels.

Le règlement du secteur 1AUh répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Atteindre 9 400 habitants à l'horizon 2035.
- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à répondre au besoin marqué en logements sur la commune.
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Définir les futures zones d'habitat en retrait des sites générant des nuisances.
- Prendre en compte le risque de pollution dans les aménagements futurs.
- Proposer une typologie variée de logements favorisant la mixité sociale, permettant l'accueil des actifs et le parcours résidentiel à chaque étape de la vie.
- Renforcer l'offre en logements sociaux (en location et en accession), en priorité sur le bourg de Machecoul, mais également sur le bourg de Saint-Même.

1.3.6.2 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone AU

Justification du règlement écrit dans la Zone AU		
Sous-section	**Paragraphe**	**Justification des règles du PLU**
Destination, usages des sols et	Destinations et sous-destinations	**Sont autorisées en secteur 1AUh les destinations qui correspondent à son caractère à vocation d'urbanisation pour l'habitat** : habitation, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sous certaines conditions.

	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Dans l'ensemble de la zone, **certains usages générateurs de nuisances sont interdits**. En ce sens dans l'ensemble des zones urbaines sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : • les carrières et extractions de matériaux ; • le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques. Pour préserver les secteurs à vocation d'habitat et d'équipement 1AUh, sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : • les dépôts de véhicules ; • les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
	Mixité fonctionnelle et sociale	L'aménagement de chaque secteur étant encadré par une OAP sectorielle, cet article n'a pas fait l'objet de dispositions règlementaires particulières.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. **Emprise au sol des constructions** : Il n'est pas prévu de disposition particulière dans ce paragraphe, les dispositions générales relatives à l'imperméabilisation et l'aménagement paysager s'appliquent. **Hauteurs :** **La règlementation des hauteurs est différente selon les secteurs, afin de prendre en compte les spécifiés urbaines et architecturales** de chacun d'entre eux : **En secteur 1AUh**, la hauteur des constructions devra respecter celle indiquée sur l'OAP. Si l'OAP ne la stipule pas, les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

		<u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :</u> En secteur 1AUh, les projets sont encadrés par des orientations d'aménagement et devant faire l'objet d'un aménagement de voirie futures. En plus des dispositions de l'OAP, les prescriptions de la zone U sont applicables. **<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u>** Les projets étant encadrés par des orientations d'aménagement et devant faire l'objet d'un aménagement de voirie futurs, les dispositions sont souples pour permettre la réalisation de ces opérations. Seul **le secteur 1AUh** est règlementé pour que l'implantation des constructions à usage d'habitation notamment soit similaire à celles des lotissements pavillonnaires situés dans l'environnement proche. En outre, **dans l'ensemble de la zone** des exceptions aux règles d'implantation sont prévues pour tenir compte des besoins techniques comme en zone Urbaine. **<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u>** L'implantation n'est pas règlementée, l'objectif étant de permettre la densité des constructions dans ces secteurs.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Afin d'assurer une cohérence entre ces zones en extension des zones Urbaines et la morphologie des zones Urbaines existantes auxquelles chaque zone à urbaniser se rapporte, il est renvoyé aux dispositions des zones urbaines.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Afin d'assurer une cohérence entre ces zones en extension des zones Urbaines et la morphologie des zones Urbaines existantes auxquelles chaque zone à urbaniser se rapporte, il est renvoyé aux dispositions des zones urbaines.
	Stationnement	L'article renvoie aux dispositions générales, précises en la matière.

Equipements et réseaux		L'article renvoie aux dispositions générales, précises en la matière.

1.3.7 La zone Agricole

L'article R151-22 du code de l'urbanisme dispose que « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*. »
De plus, **l'article R151-23** du code de l'urbanisme dispose que « *Peuvent être autorisées, en zone A :*
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

En application de ces dispositions, la zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité. Certaines parcelles agricoles étant concernées par des enjeux éco-paysagers importants, elles sont concernées par la zone naturelle afin de préserver les **espaces nécessaires aux continuités écologiques** et des mesures complémentaires de protection des éléments paysagers majeurs sont également prévues. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agraires mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.

La zone agricole, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle se caractérise, notamment par la présence de :

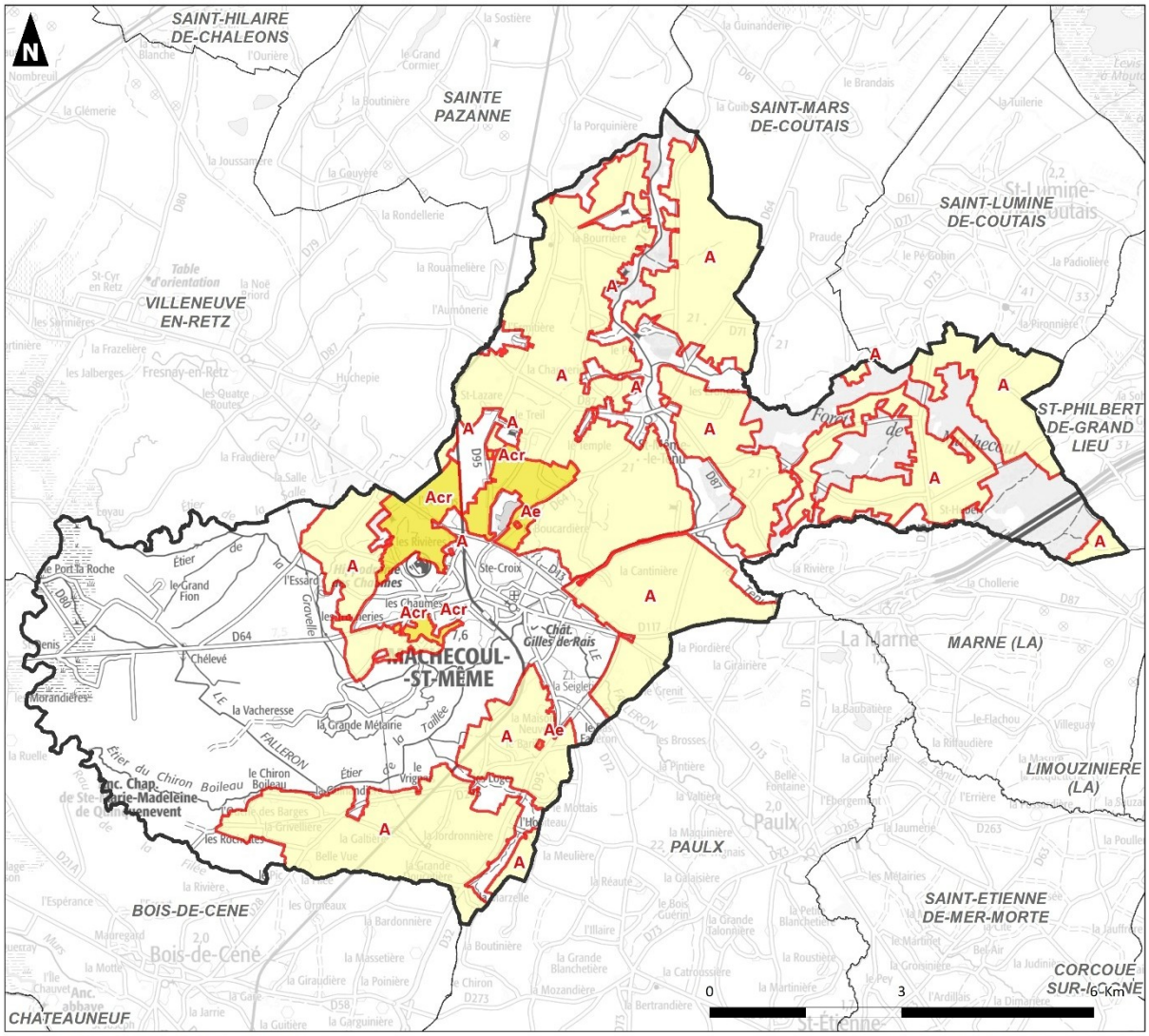
- Terrains cultivés ou non ;
- Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

En outre, au sein de **la zone A**, il a été délimité, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- **Les secteurs** à vocation d'équipement **: Ae**

1.3.7.1 La zone A

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Zone A



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Commune de Machecoul-Saint-Même
A - Zone agricole
Ae - Secteur agricole à vocation d'équipement
Acr - Zone agricole périmètre de captage rapproché

Justifications du règlement graphique

La zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité. Certaines parcelles agricoles étant concernées par des enjeux éco-paysagers importants, elles sont concernées par la zone naturelle afin de préserver les **espaces nécessaires aux continuités écologiques** à

l'article L151-23 du code de l'urbanisme et permettre l'exploitation forestière. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agraires mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.

En dehors des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), seules les constructions compatibles avec le caractère agricole de la zone peuvent être autorisées. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont toutefois autorisées conformément aux lois d'Avenir pour l'Alimentation l'Agriculture et la Forêt (AAAF) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron).

Les éléments paysagers de qualité et les zones humides sont repérés et le règlement dispose d'une règlementation spécifique pour assurer leur protection.

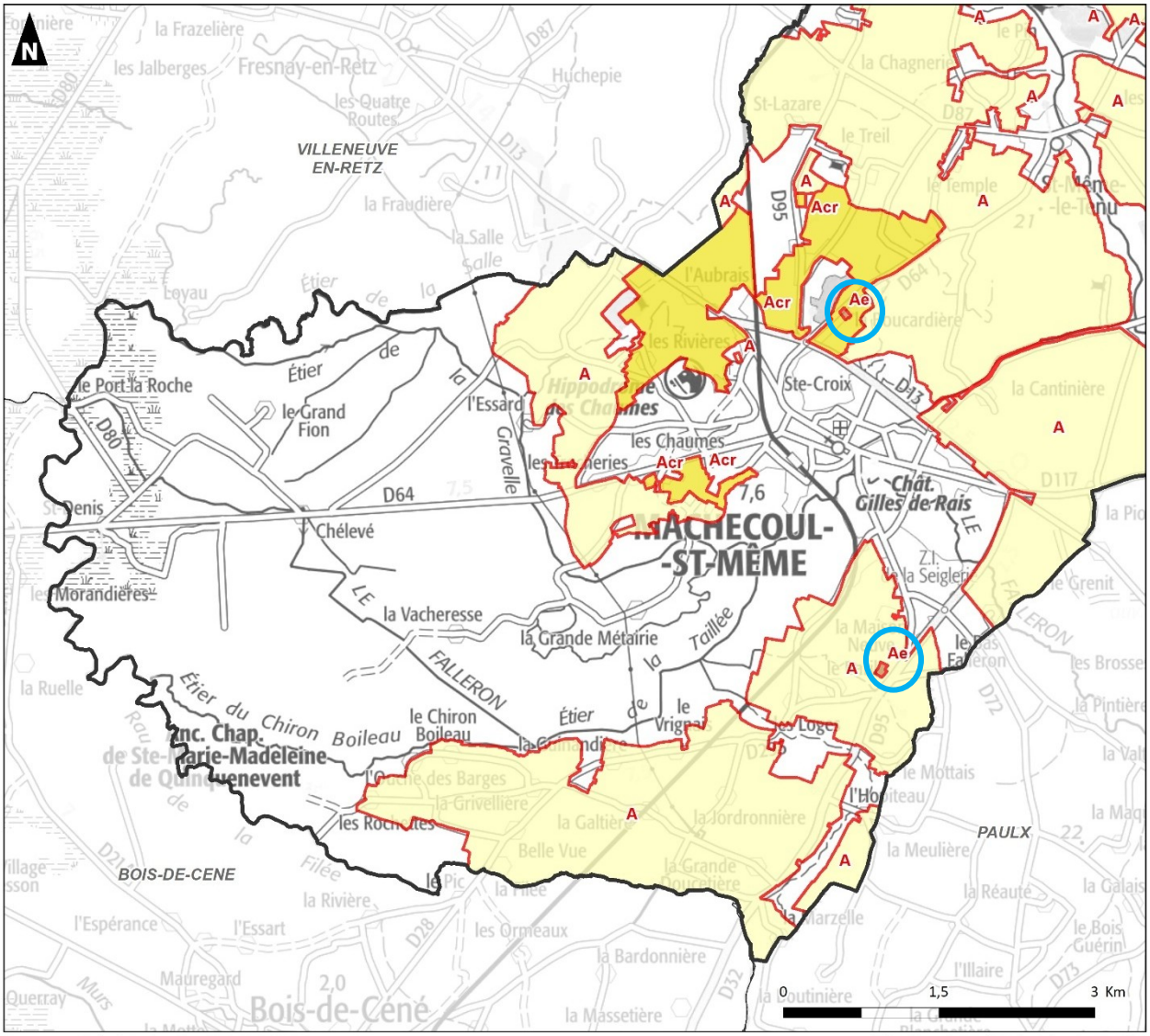
Le règlement de la zone A répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles ;
- Permettre la création et le développement des sites d'exploitation ;
- Limiter l'artificialisation des sols (à travers la préservation des espaces agricoles et naturels) ;
- Favoriser les corridors écologiques, y compris dans l'espace urbain ;
- Préserver les zones humides ;
- Préserver les cours d'eau et leurs abords, notamment les ripisylves ;
- Préserver les mares et points d'eau ;
- Renforcer les boisements et le maillage de haies, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers.

1.3.7.2 La zone A, les STECAL Ae

Extrait(s) du règlement graphique en couleur

Les STECAL Ae



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Commune de Machecoul-Saint-Même
A - Zone agricole
Ae - Secteur agricole à vocation d'équipement
Acr - Zone agricole périmètre de captage rapproché

Justifications du règlement graphique

Les STECAL de la zone Agricole correspondent à des secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées de façon très encadrée dans le règlement écrit. La zone Agricole du PLU de Machecoul-Saint-Même comporte 2 STECAL Ae.

STECAL Ae « Gendarmerie » : La création de ce STECAL en zone Ae se justifie par le besoin d'intérêt général de déplacer la gendarmerie en périphérie, sur un site plus adapté en termes d'accessibilité, de sécurité et de fonctionnement. Cette migration de la gendarmerie s'effectue suite à une demande de déplacement de la part de l'État. Ce STECAL permet une implantation encadrée sans urbanisation diffuse sur un espace limité 0,6 ha environ. Le STECAL respecte les conditions légales : il est limité, justifié par l'absence d'alternative en zone urbaine ; de plus, le positionnement est enclavé entre deux terrains composés de pavillons. Enfin l'emplacement du site est validé par la Gendarmerie au vu de l'implantation du site entre les deux bourgs et de son accessibilité visible et sécurisée.



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Ae, Secteur agricole à vocation d'équipement

Le STECAL Ae « Le Mas des Marais » : La création de ce STECAL en zone Ae se justifie par la volonté de la commune de maintenir l'activité en place de l'hôtel « Le Mas des Marais ». Pour autant, ce STECAL ne projette pas d'urbanisation sur la parcelle dans le cadre d'une éventuelle extension de l'activité. Ce dernier a pour but une valorisation paysagère et environnementale. Ce STECAL d'une emprise de 1 ha environ permet en plus de ne projeter aucune urbanisation du site, de proposer des aménités paysagères et environnementales sur un site à vocation d'hébergement touristique pour l'instant.



Les STECAL de la zone A répondent aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Permettre le transfert de la gendarmerie afin de favoriser leur développement en cohérence avec les besoins ;
- Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles ;
- Préserver le marais et ses paysages.

1.3.7.3 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone A

Justification du règlement écrit dans la Zone A		
Sous-section	**Paragraphe**	**Justification des règles du PLU**
Destination, usages des sols et natures d' activités	Destinations et sous-destinations	**Sont autorisées en zone A :** • Les constructions et aménagements relevant de la destination agricole, • L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les autres hébergements touristiques pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. • Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous conditions. **En secteur Ae** : les hébergements rendus nécessaires par la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ainsi que les autres équipements recevant du public. **En zone A**, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions cumulatives suivantes : • être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ; • être justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ; • qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, …) ; • qu'elles soient localisées soit : o A une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ; o En changement de destination ; Par ailleurs, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, sont également autorisé les constructions et changements de destination suivants : • les extensions et annexes des habitations existantes ; • les abris pour animaux sous conditions ;

		• le changement de destination des bâtiments identifiés en ce sens au regard de critères et pour les destinations détaillées dans les fiches associées ; • les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » sous conditions. **Dans l'ensemble de la zone** A sont également autorisés : • les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées ou liés à un projet d'intérêt général ; • la reconstruction après sinistre en application des dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	**Dans l'ensemble de la zone**, certains usages générateurs de nuisances sont interdits même s'ils correspondent à des destinations autorisées dans le paragraphe précédent : • les carrières et extractions de matériaux ; • le stationnement isolé de caravanes / camping-cars temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; • les dépôts de véhicules ; • les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ; • les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
	Mixité fonctionnelle et sociale	La zone n'ayant pas vocation à accueillir des projets d'envergure ni une densité élevée, il n'est pas prévu de disposition particulière en ce sens.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. **<u>Emprise au sol des constructions</u>** : La zone n'a pas vocation à accueillir des constructions autres qu'agricole. Les constructions autorisées le sont à titre exceptionnel et dans le respect de la qualification, Agricole ou Naturelle, de l'environnement qui l'entoure. Aussi, l'emprise au sol des constructions est limitée au regard de la vocation de chaque secteur : **En secteur A,** pour les annexes aux habitations : • **Pour les annexes** des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s)

nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

- **Pour les extensions :** pour l'ensemble des constructions principales à destination d'habitation, quelle que soit l'emprise au sol, l'extension horizontale sera au maximum de 33 % de l'emprise au sol, et l'extension verticale de 33 % maximum de la surface de plancher de la construction à laquelle elle se raccroche à la date d'approbation du PLU.

Dans tous les cas, pour l'ensemble des constructions principales à destination d'habitation, l'emprise au sol totale de la construction, extension comprise, ne doit pas dépasser 160 m².

Hauteurs :

Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions est limitée pour assurer leur intégration dans le paysage comme suit :

- **Les constructions à usage d'habitation** sont limitées à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, leurs annexes à une hauteur maximale de 4 mètres au faitage.

Dans l'ensemble de la zone A, des hauteurs différentes peuvent être admises sous certaines conditions.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les constructions et aménagements autres qu'agricoles doivent s'implanter :

- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Les bâtiments agricoles doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, dans tous les cas cette distance ne doit pas être inférieure à l'équivalent de la hauteur totale de la construction divisée par deux.
Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20 mètres rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

Des dérogations sont prévues pour prendre en compte les situations particulières nécessitant des adaptations :

- Pour les dispositifs d'économie d'énergie dans la mesure où ils s'intègrent dans l'environnement existant ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Les extensions des constructions existantes qui peuvent être implantées dans le prolongement de la construction principale quel qu'en soit le retrait ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- **pour les constructions qui ne sont pas à vocation agricole :**

Les constructions doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites de la ou des unités foncières qui ont une vocation à être cultivé.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions et les annexes des constructions existantes situées dans ou à proximité immédiate de la zone de recul de 10 mètres sous réserve de :

- ne pas entraîner la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires,
- être justifié par la configuration de la parcelle qui empêche l'extension de la construction à un autre endroit de la propriété.

Lorsque les limites de l'unité foncière n'ont pas vocation à être cultivées les constructions peuvent être implantées :

- soit sur la limite ou les limites séparatives ;
- soit retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à au moins 100 m des limites parcellaires.

- **pour les constructions à vocation agricole :**

		Un recul minimum de 10 mètres des limites séparatives de l'unité foncière en interface avec les zones d'habitat doit être respecté. Des exceptions sont prévues pour prendre en compte des situations particulières le justifiant : • Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ; • Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; • En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ; • Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ; • Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). **<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u>** **Pour les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles** dans la zone A, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche. **Pour les annexes à l'habitation** la distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 25 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. Elles **s'inspirent des dispositions de la zone Urbaine** permettant de respecter les caractéristiques architecturales propres à la commune concernant

		les façades, les menuiseries et les huisseries, les toitures et le cas particulier des panneaux photovoltaïques. Concernant **les clôtures**, la zone A prévoit des dispositions similaires à celles de la zone urbaine sauf pour certaines situations particulières liées aux spécificités des zones Agricoles et Naturelles : • Parc de chiens de chasses ; • Clôture présentant un intérêt patrimonial ; • Elevages équins ; • Expériences scientifiques ; • Domaines nationaux ; • Activités agricoles ; • Parcelle de régénération forestière ; • Jardins ouverts au public ; • Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ; • Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles. **<u>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et, environnementales</u>** Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les aménagements paysagers sont recommandés pour accompagner l'intégration des constructions dans l'environnement. Les arbres et végétaux présents sur le site doivent être préservés. Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, etc..... doivent être protégés.
	Stationnement	L'article renvoie aux dispositions générales, précises en la matière.
Equipements et réseaux		L'article renvoie aux dispositions générales, précises en la matière.

1.3.8 La zone Naturelle

L'article R151-24 du code de l'urbanisme dispose que « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

L'article R151-25 du code de l'urbanisme dispose que « *Peuvent être autorisées en zone N :*
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Elle comporte deux secteurs :

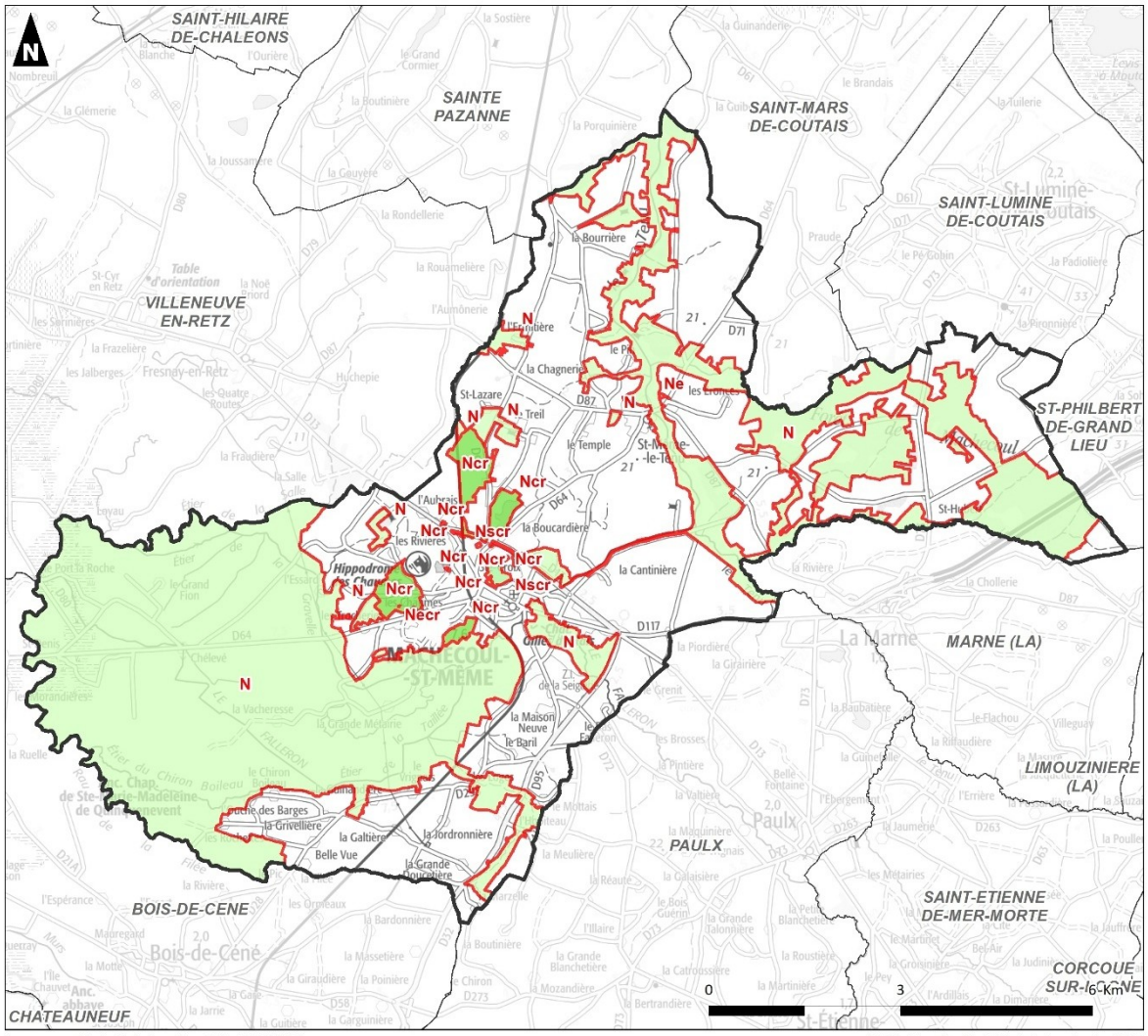
- **D'une part, le secteur** à protéger en raison de sa qualité : **Ns** ;

D'autre part, au sein de la **zone N** ont été délimités à, titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- **Les secteurs** à vocation d'équipement : **Ne**

1.3.8.1 La zone N, Nscr

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Zone N, le secteur Ns



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

- Commune de Machecoul-Saint-Même
- N - Zone naturelle
- Ncr - Zone naturelle périmètre de captage rapproché
- Ne - Secteur naturel à vocation d'équipement
- Necr - Secteur naturel à vocation d'équipement périmètre de captage rapproché
- Nscr - Secteur naturel à protéger en raison de la qualité du site périmètre de captage rapproché

Justifications du règlement graphique

La zone Naturelle couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme :*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».*

Le secteur Ns fait l'objet d'une attention accrue, est protégé en raison de la qualité du site. Enfin, il se situe dans un périmètre de captage rapproché.

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la commune.** La zone naturelle du PLU de Machecoul-Saint-Même comprend **le STECAL Ne.**

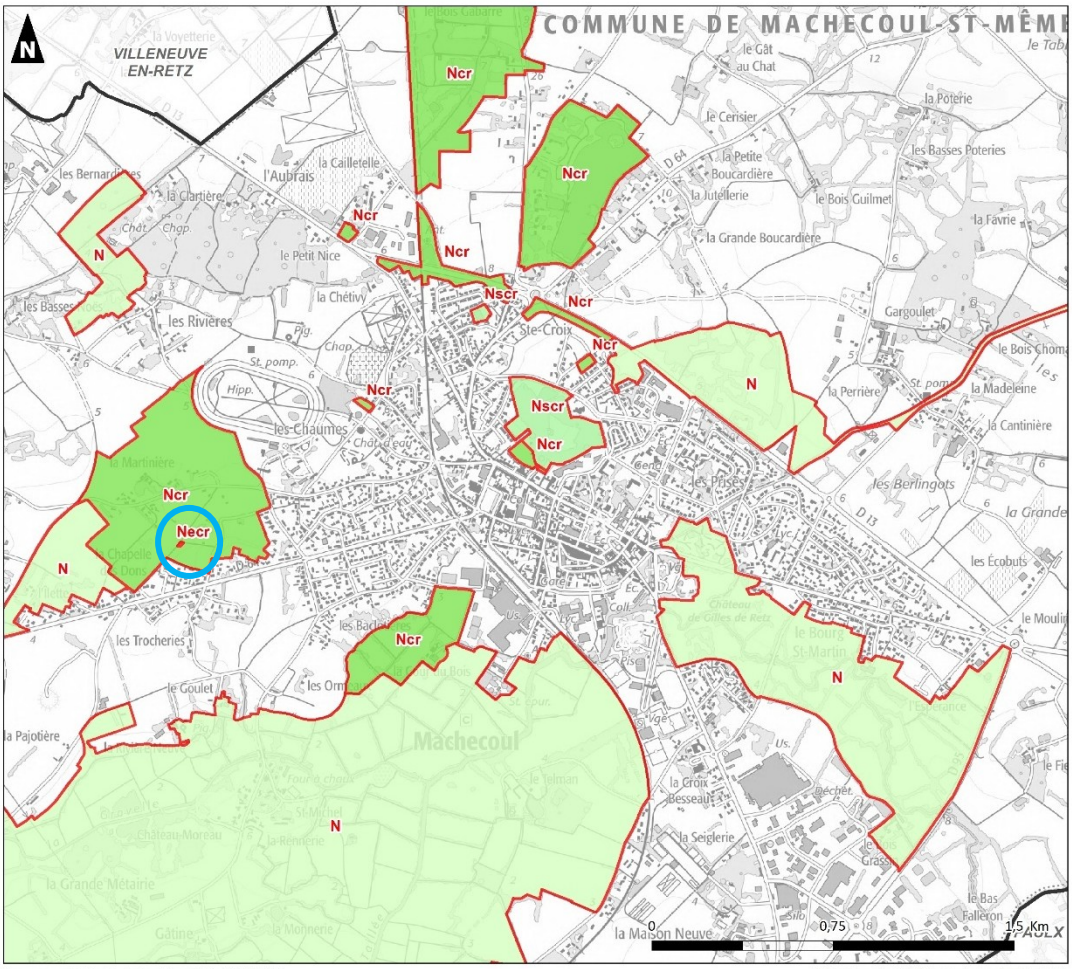
En dehors du STECAL, seules les constructions compatibles avec le caractère naturel de la zone peuvent être autorisées. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont toutefois autorisées conformément aux lois d'Avenir pour l'Alimentation l'Agriculture et la Forêt (AAAF) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron).

Le règlement de la zone N répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Limiter l'artificialisation des sols (à travers la préservation des espaces agricoles et naturels, la préservation des espaces de pleines terres dans le tissu urbain…) ;
- Favoriser les corridors écologiques, y compris dans l'espace urbain ;
- Préserver les zones humides ;
- Préserver les cours d'eau et leurs abords, notamment les ripisylves ;
- Préserver les mares et points d'eau ;
- Renforcer les boisements et le maillage de haies, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers.

1.3.8.2 Les STECAL de la zone N : Ne

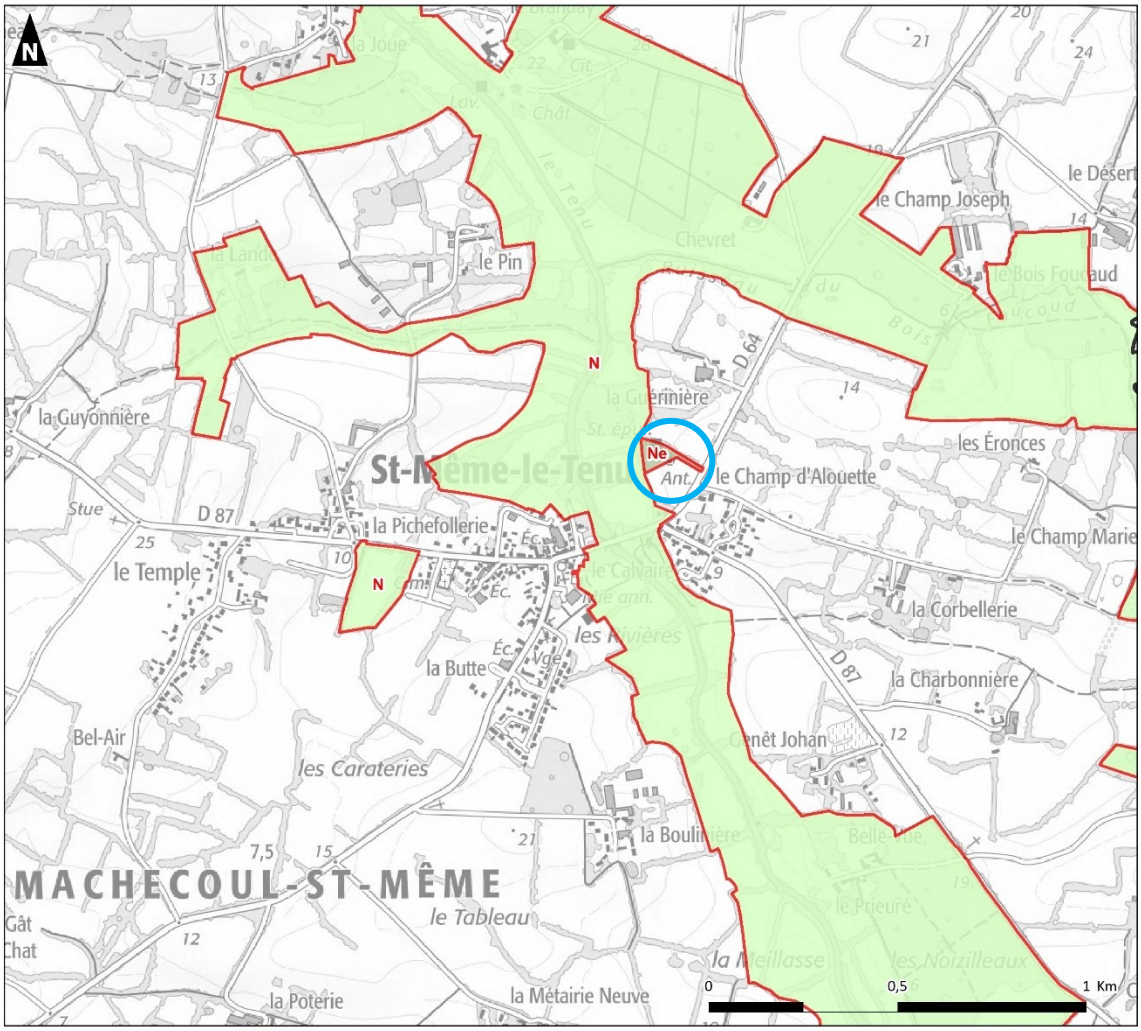
Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Le STECAL Ne



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

- Commune de Machecoul-Saint-Même
- N - Zone naturelle
- Ncr - Zone naturelle périmètre de captage rapproché
- Necr - Secteur naturel à vocation d'équipement périmètre de captage rapproché
- Nscr - Secteur naturel à protéger en raison de la qualité du site périmètre de captage rapproché



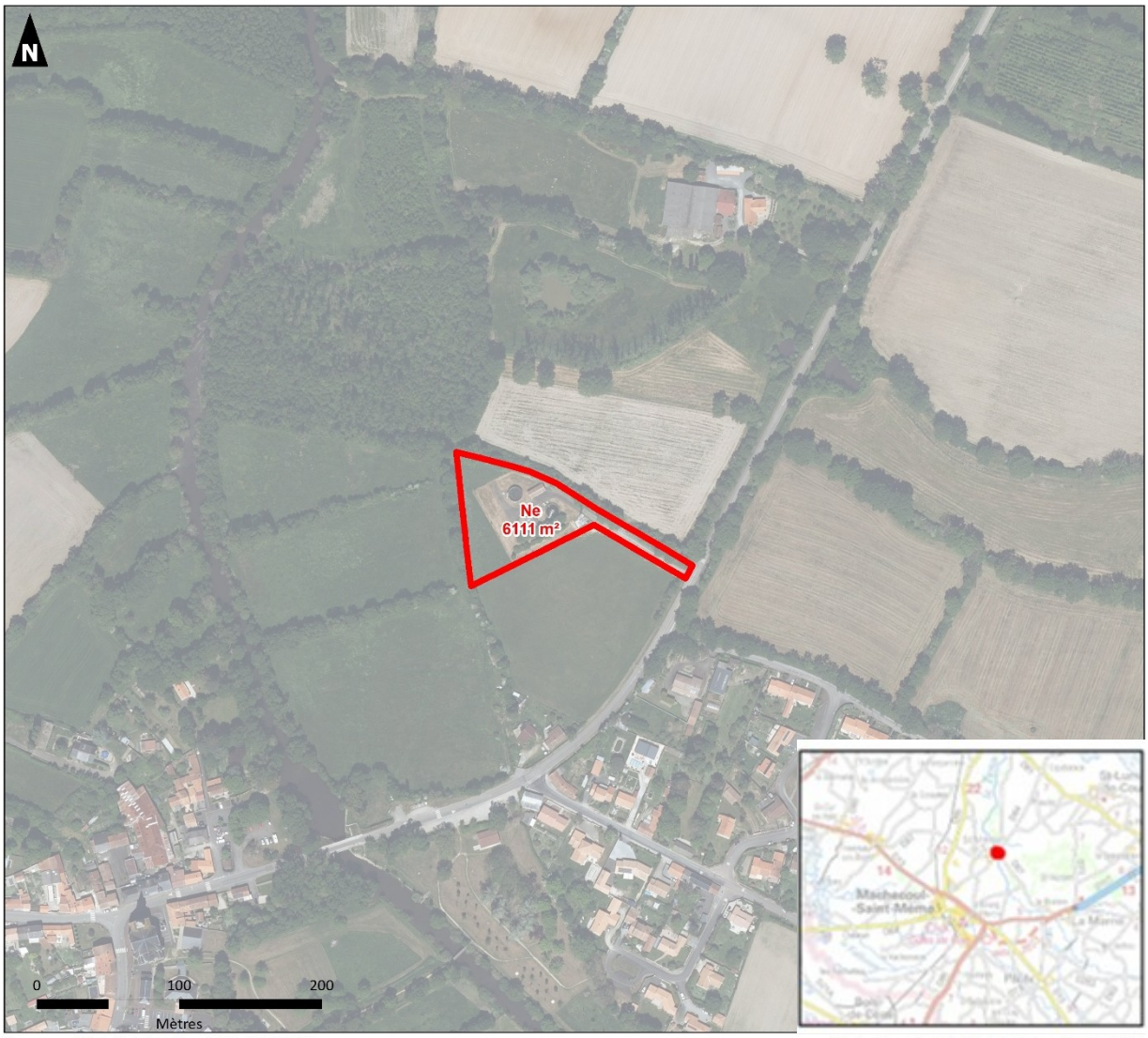
Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Justifications du règlement graphique

La zone Naturelle comporte 2 STECAL à vocation d'équipement.

<u>Le STECAL Ne « STEP de Saint-Même-le-Tenu »</u> : La création de ce STECAL en zone N se justifie par le besoin d'augmenter la capacité de traitement des eaux usées de la STEP de Saint-Même-le-Tenu. Ce STECAL, permet un développement de la STEP encadrée sans urbanisation diffuse sur un espace limité 0,6 ha. Le STECAL respecte les conditions légales : il est limité, justifié par le développement pour la mise en conformité d'un équipement public.



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Ne, Secteur naturel à vocation d'équipement

<u>Le STECAL Necr « Secteur Prés-Neufs</u> » : La création de ce STECAL en zone N se justifie par la volonté de valoriser la biodiversité du secteur, notamment dans un but pédagogique. Ce STECAL sur une surface limitée de 0,15 ha, a pour objectif d'accueillir un abri et des toilettes sèches pour l'accueil de groupes de personnes (touristes, sorties scolaires etc.). Afin de respecter le caractère naturel du site, le STECAL ne prévoit pas d'hébergement.



Le règlement de la zone N répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Veiller au bon fonctionnement des équipements de traitement des eaux usées ;
- Favoriser la mise en conformité des dispositifs d'assainissement non collectifs ;
- Développer les circuits touristiques, en s'appuyant sur les réseaux de cheminements doux existants ou à venir et le réseau hydrographique ;
- Préserver le marais et ses paysages.

1.3.8.3 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone N

Justification du règlement écrit dans la Zone N		
Sous-section	**Paragraphe**	**Justification des règles du PLU**
Destination, usages des sols et natures d' activités	Destinations et sous-destinations	**La zone naturelle permet le développement des activités agricoles existantes dans la zone sous conditions.** Par ailleurs, elle comporte de nombreux boisements identifiés et protégés au règlement graphique en fonction de la priorité qu'ils représentent et assortis de mesures de protection disposées dans les dispositions générales du règlement écrit. La zone naturelle n'a pas non plus vocation à accueillir de l'habitat, **seules les extensions et annexes des logements existants sont autorisés** sous conditions. **Certains commerces et activités de services pourront être autorisés** sous conditions dans le cadre du changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Prenant en compte les **besoins liés aux STECAL** prévus justement pour permettre la création d'équipements et la pérennité des ceux existants, il est autorisé sous conditions l'implantation d'**équipements d'intérêt collectif et services publics dans le secteur Ne.** Dans l'ensemble de la zone, **les locaux techniques et industriels des administrations et assimilés sont autorisés** pour permettre l'implantation d'infrastructures de réseaux sous réserve du respect de plusieurs critères cumulatifs permettant de s'assurer d'un impact mesuré sur la zone sans générer d'incompatibilité. **Les affouillements et les exhaussements du sol sont également autorisés,** à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans le tableau ci-dessus ou liés à un projet d'intérêt général.

	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Dans l'ensemble de la zone N, **sont interdits**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants incompatibles avec la vocation de la zone : • les carrières et extractions de matériaux ; • le stationnement isolé de caravanes / camping-cars non temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; • les dépôts de véhicules ; • les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ; • les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
	Mixité fonctionnelle et sociale	La zone n'ayant pas vocation à accueillir de l'habitat, il n'est pas imposé de prescription particulière.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. **Emprise au sol des constructions** : La possibilité de construire est une exception dans cette zone, en conséquence les emprises au sol sont limitées strictement pour assurer la préservation du caractère naturel de la zone. Dans l'ensemble de la zone, concernant les habitations existantes ou créées dans les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination (cf paragraphe suivant sur les différentes trames du règlement graphique autres que le zonage), la possibilité de faire évoluer le bâtiment de façon limitée est offerte dans les dispositions suivantes : • **Pour les annexes** des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes. • **Pour les extensions :** pour l'ensemble des constructions principales à destination d'habitation, quelle que soit l'emprise au sol, l'extension horizontale sera au maximum de 33 % de l'emprise au sol, et l'extension verticale de 33 % maximum de la surface de plancher de la construction à laquelle elle se raccroche à la date d'approbation du PLU.

		Dans tous les cas, pour l'ensemble des constructions principales à destination d'habitation, l'emprise au sol totale de la construction, extension comprise, ne doit pas dépasser 160 m². Par ailleurs, pour les autres destinations et afin de prendre en compte les besoins de développement des équipements dans les STECAL identifiés, sont autorisés : ○ **Dans le secteurs Ne** : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière. **<u>Hauteurs :</u>** La hauteur des constructions est plus limitée qu'en zone Urbaine pour limiter l'impact des constructions dans l'environnement existant à vocation naturelle. **Les constructions à usage d'habitation** sont limitées à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, leurs annexes à une hauteur maximale de 4 mètres au faitage. **Les constructions et installations techniques** au regard des destinations autorisées dans la zone et présentant potentiellement des besoins de hauteur plus importante sont limitées à 11 mètres au faitage ou à l'acrotère. Des dispositions différentes sont prévues pour prendre en compte les besoins techniques des possibilités de construire exceptionnelles prévues : • Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; • Pour les extensions des constructions existantes sans dépasser la hauteur de la construction existante au point d'accroche de l'extension ; • Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ; • Pour les besoins techniques d'une construction autorisée dans la zone d'aléas inondation identifiée dans les plans annexes au plan de règlement graphique ; **<u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :</u>**

		Les bâtiments autorisés dans la zone en dehors des STECAL sont à vocation technique et s'intègrent plus difficilement dans le paysage naturel environnant. En conséquence, une distance minimale d'implantation de 5 mètres est imposée. Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une zone urbanisée ou comportant déjà des bâtiments, en cohérence avec l'environnement existant la construction peut s'implanter en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes. **Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles** (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation. **Les bâtiments agricoles doivent être implantés** à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, dans tous les cas cette distance ne doit pas être inférieure à l'équivalent de la hauteur totale de la construction divisée par deux. Les exceptions suivantes sont prévues en cohérence avec la règlementation nationale et pour prendre en compte des besoins techniques ou ne pas entraver les projets d'évolution des bâtiments existants : • Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; • Les extensions des constructions existantes qui peuvent être implantées dans le prolongement de la construction principale quel qu'en soit le retrait ; • En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ; • Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ; • Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). **<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u>** **En harmonie avec les dispositions des autres zones** n'ayant pas vocation à accueillir une densité de constructions importante, les

		nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) doivent être implantées en respectant soit : • Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ; • Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Des implantations différentes peuvent être admises pour l'extension et les annexes des constructions existantes situées dans ou à proximité immédiate de la zone de recul de 10 mètres sous réserve de : • ne pas entraîner la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ; • être justifié par la configuration de la parcelle qui empêche l'extension de la construction à un autre endroit de la propriété. Dans une optique d'amélioration de la salubrité publique, les installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à au moins 100 m des limites parcellaires. **Pour les constructions à vocation agricole** un recul minimum de 10 mètres des limites séparatives de l'unité foncière en interface avec les zones d'habitat doit être respecté. **<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u>** Afin de préserver les caractéristiques naturelles de la zone une dispersion des constructions et s'agissant d'une autorisation conditionnée, la distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 25 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. Elles **s'inspirent des dispositions de la zone Urbaine** permettant de respecter les caractéristiques architecturales propres à la commune concernant **les façades, les menuiseries et les huisseries, les toitures et le cas particulier des panneaux photovoltaïques.** Pour prendre en compte les contraintes techniques propres à certaines activités compatibles avec la zone Agricole mais nécessitant des matériaux différents et/ou des hauteurs supérieures aux dispositions susmentionnées, elles ne s'appliquent pas aux : • Parc de chiens de chasses ;

		• Clôture présentant un intérêt patrimonial ; • Elevages équins ; • Expériences scientifiques ; • Domaines nationaux ; • Activités agricoles ; • Parcelle de régénération forestière ; • Jardins ouverts au public ; • Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ; • Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles. Ces clôtures sont tout de même tenues de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement. En outre, il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur équivalente à 1 mètre à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale. La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et 1,80 mètres par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur. **<u>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et, environnementales</u>** Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les aménagements paysagers sont recommandés pour accompagner l'intégration des constructions dans l'environnement. Les arbres et végétaux présents sur le site doivent être préservés. Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, etc. doivent être protégés.

	Stationnement	L'article renvoie aux dispositions générales, précises en la matière.
Equipements et réseaux		L'article renvoie aux dispositions générales, précises en la matière.

1.3.9 Justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS

Le tableau ci-dessous reprend les éléments réglementaires obligatoires dans le cadre des changements de destination (art. L151-11 du CU), des extensions des habitations existantes (art. L151-12 du CU) et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (art. L151-13 du CU).

Changements de destination des constructions	**Zones concernées**	**100 bâtiments identifiés** comme pouvant changer de destination répartis dans les zones Agricole et Naturelle. Les changements de destination sont possibles pour les destinations et sous-destinations : logement, hébergement hôtelier et touristique, bureau, artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, entrepôt, équipements d'intérêt collectif et services publics en cohérence avec les dispositions du règlement écrit.
	Critères d'identification	En cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme et les orientations des dispositions de la Charte Agriculture et Aménagement de la Loire Atlantique : • Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) • Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs) • Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie aux normes) • Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiment exploité par une activité agricole • Bâtiment situé à proximité d'une ou plusieurs habitations existante (évitant le rallongement du parcours de collecte des déchets et les Zones de Non-Traitement) • Bâtiment disposant d'un terrain suffisant pour l'accueil du stationnement, et de l'assainissement non collectif si nécessaire • La prise en compte de l'expositions au risque inondation au regard de la destination projetée
Extensions et annexes des habitations en zone A et N	**Zones concernées**	Ensemble de la zone A et N
	Zone d'implantation	**Nouvelles habitations nécessaires aux exploitations agricoles :** 20 mètres par rapport à l'alignement des voies. **Autres constructions et installations :** • Par rapport aux voies et emprises publiques : 5 mètres de l'alignement des voies ou à l'alignement des bâtiments existants ; • Par rapport aux limites séparatives : en limite ou à 3 mètres. **Annexes :** limitées dans un rayon de 25 m autour de l'habitation. Exception pour modification, extension, rénovation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle.

	Hauteur	**Constructions d'habitat** : Limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. **Annexes :** limitées à 4 mètres au faitage.
	Emprises	**Pour les annexes** des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes. **Pour les extensions** des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles) : quelle que soit l'emprise au sol, l'extension horizontale sera au maximum de 33 % de l'emprise au sol, et l'extension verticale de 33 % maximum de la surface de plancher de la construction à laquelle elle se raccroche à la date d'approbation du PLU. Dans tous les cas, pour l'ensemble des constructions principales à destination d'habitation, l'emprise au sol totale de la construction, extension comprise, ne doit pas dépasser 160 m².
	Densité	Définie par application des règles de volumétrie et d'implantation du PLU.
	Secteurs concernés et destinations visées hors activités agricoles et forestières, et hors infrastructures publiques, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général	**Le premier STECAL Ae** correspond au site projeté pour accueillir la future gendarmerie. Cette migration de la gendarmerie s'effectue dans le cadre d'une demande de déplacement de l'État. La localisation est validée par la gendarmerie au vu de l'implantation du site entre les deux bourgs et de son accessibilité visible et sécurisée. **Le second STECAL Ae** correspond au site de l'hôtel « Le Mas des Marais ». Ce STECAL a pour but de maintenir l'activité présente en intégrant des aménités paysagères et environnementales afin de promouvoir et de valoriser le site. Ce dernier ne projette pas d'urbanisation sur le secteur ciblé. **Le STECAL Ne** correspondant au site de la STEP de Saint Même le Tenu correspondent à des infrastructures publiques, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général. **Le STECAL Necr** correspond à la volonté de valoriser la biodiversité du secteur des Prés neufs, notamment dans un but pédagogique. Il a pour objectif d'accueillir un abri et des toilettes sèches pour l'accueil de groupes de personnes. Le STECAL ne prévoit pas la création d'hébergement.
	Hauteur	**Constructions et extensions autorisées dans les STECAL**, pour les autres constructions que celles à vocation d'habitat : **En secteur Ae :** la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère. **En secteur Ne, Necr** : la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

	Implantation	**Par rapport aux voies et emprises publiques :** **En zone Agricole** Le **long des voies et emprises publiques existantes ou projetées** les constructions et aménagements autres qu'agricoles doivent s'implanter : • Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ; • Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. **Les bâtiments agricoles doivent être implantés :** à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, dans tous les cas cette distance ne doit pas être inférieure à l'équivalent de la hauteur totale de la construction divisée par deux. **Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles** (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20 mètres rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation. **En zone Naturelle :** **Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées** les constructions et aménagements autres qu'agricoles doivent s'implanter : • Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ; • Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. **Les bâtiments agricoles doivent être implantés :** à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, dans tous les cas cette distance ne doit pas être inférieure à l'équivalent de la hauteur totale de la construction divisée par deux. **Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles** (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20 mètres rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation. Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants : • Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ; • Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; • En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ; • Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ; • Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

		Ces dispositions particulières sont communes aux zones A et N, seulement la zone A possède une disposition particulière supplémentaire : • Les extensions des constructions existantes qui peuvent être implantées dans le prolongement de la construction principale quel qu'en soit le retrait ; **<u>Par rapport aux limites séparatives :</u>** **Les prescriptions du règlement écrit sont identiques en zone A et N** <u>Pour les constructions qui ne sont pas à vocation agricole :</u> Les constructions doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites de la ou des unités foncières qui ont vocation à être cultivées. Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions et les annexes des constructions existantes situées dans ou à proximité immédiate de la zone de recul de 10 mètres sous conditions Lorsque les limites de l'unité foncière n'ont pas vocation à être cultivées les constructions peuvent être implantées : • soit sur la limite ou les limites séparatives ; • soit retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à au moins 100 m des limites parcellaires. <u>Pour les constructions à vocation agricole :</u> Un recul minimum de 10 mètres des limites séparatives de l'unité foncière en interface avec les zones d'habitat doit être respecté. **Ces dispositions particulières sont communes aux zones A et N, seulement la zone A possède une disposition particulière supplémentaire** : • Les extensions des constructions existantes qui peuvent être implantées dans le prolongement de la construction principale quel qu'en soit le retrait ;
	Densité	La densité est définie par application des règles de volumétrie et d'implantation du PLU. L'emprise au sol des constructions dans les STECAL Ae devront respecter celle de la zone A, le règlement n'apporte pas d'indication particulière pour ce sous-secteur. L'emprise au sol des constructions dans le secteur Ne est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.
	Raccordement aux réseaux publics, hygiène et sécurité	■ Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité…). Ils

doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

- Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

- Desserte par les réseaux

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou d'opérations d'aménagement d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé.

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une

protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour toute opération nécessitant un raccordement au réseau public d'assainissement il appartient au pétitionnaire en accord avec l'autorité compétente gestionnaire du réseau d'eaux usées de démontrer, au stade de l'autorisation d'urbanisme, que les capacités (hydraulique et organique) de collecte et de traitement des eaux usées permettent de recevoir les effluents générés par le projet et que les rejets sont acceptables pour le milieu récepteur, dans un objectif de non-dégradation de ce dernier. À défaut, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie des prescriptions nécessaires.

- Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de

collecte, lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de recommandations ou prescriptions contraires inscrites dans le schéma directeur des eaux pluviales, le débit de fuite maximal est de 3L/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

■ Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

■ Défense incendie

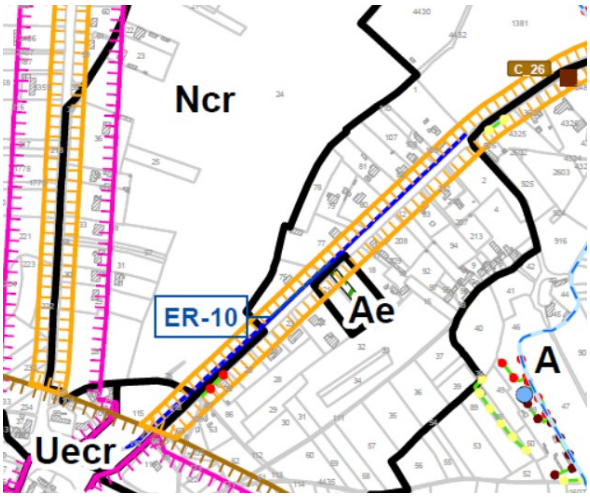
La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

■ Réseaux électriques, communications électroniques et télécommunication

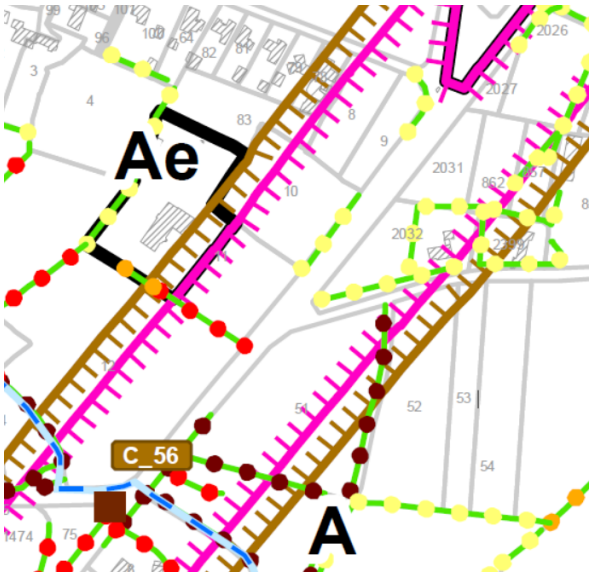
Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

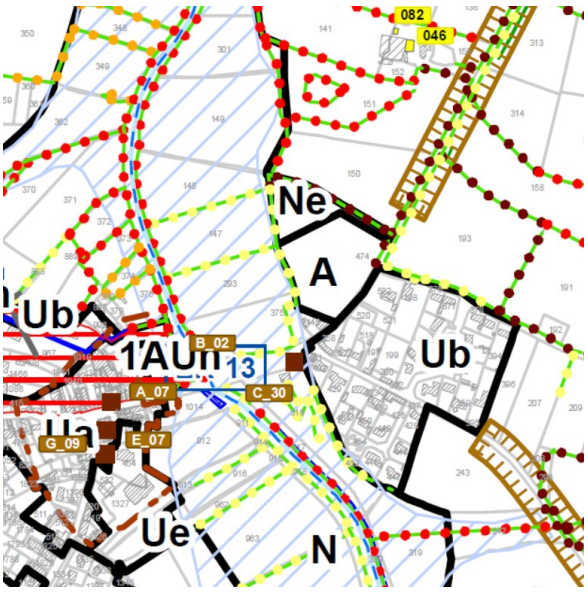
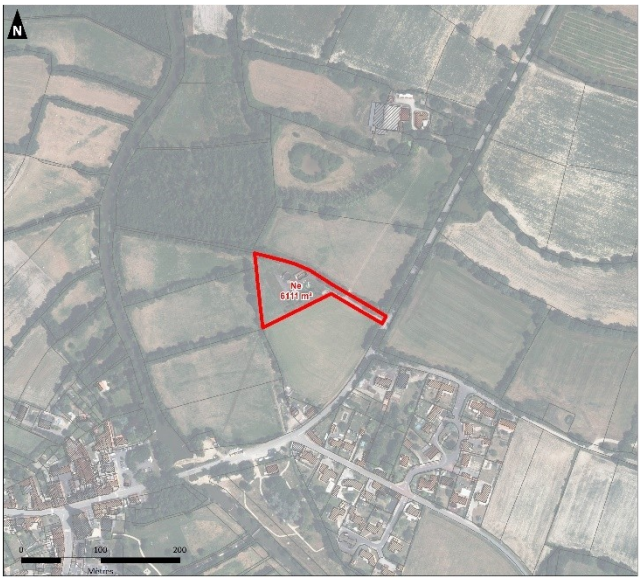
1.3.10 Justification des STECAL

STECAL n° 1 – Ae
Vocation : Equipement
Localisation : Route de Saint-Même, La Boucardière **Vues aériennes et vue du règlement graphique :**  
Caractéristiques du STECAL - zonage (ancien document) : A - Zone agricole - surface totale : 0,63 ha environ - surface disponible en densification : 0,63 - distance vis-à-vis des sièges d'exploitations ou des bâtiments agricoles les plus proches (si STECAL logement) : Néant - nb de logements existants : Néant - nb de logements potentiels : 0
Règlement du STECAL Cf tableau de justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS.
Justifications **Quelles raisons justifient la création du STECAL ?** Il s'agit d'un secteur constitué de terres agricoles partiellement cultivées, situés en zone A. L'objectif du STECAL est l'implantation de la gendarmerie de Machecoul-Saint-Même. Ce STECAL est justifié par le besoin d'intérêt général de déplacer la gendarmerie en périphérie, sur un site plus adapté en termes d'accessibilité, de sécurité et de fonctionnement. Ce STECAL, permet une implantation encadrée sans urbanisation diffuse sur un espace limité 0,6 ha. Le STECAL respecte les conditions légales : il est limité, justifié par l'absence d'alternative en zone urbaine, de plus, le positionnement est enclavé entre deux terrains composés de pavillons.

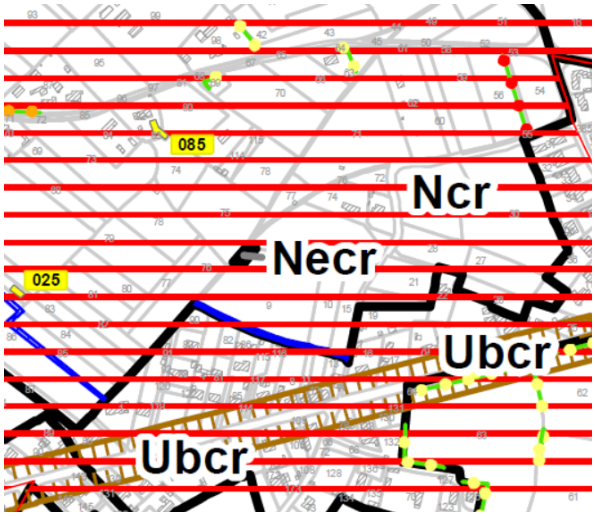
STECAL n° 1 – Ae
Explication des conditions permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone : Cf tableau des dispositions de la zone agricole

STECAL n° 2 – Ae
Vocation : Equipement
<u>Localisation :</u> Le Petit Bois, « Hôtel Le Mas des Marais » **<u>Vues aériennes et vue du règlement graphique :</u>**  
<u>Caractéristiques du STECAL</u> - zonage (ancien document) : 1AU- à urbaniser à vocation de services et d'équipements publics - surface totale : 1 ha environ - surface disponible en densification : Néant - distance vis-à-vis des sièges d'exploitations ou des bâtiments agricoles les plus proches (si STECAL logement) : Néant - nb de logements existants : Néant - nb de logements potentiels : Néant
<u>Règlement du STECAL</u> Cf tableau de justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS.
<u>Justifications</u> **Quelles raisons justifient la création du STECAL ?** Il s'agit du secteur de l'hôtel « Le Mas des Marais ». Ce secteur a pour objectif le maintien de l'activité en place de l'hôtel « Le Mas des Marais ». Pour autant, ce STECAL ne projette pas d'urbanisation sur la parcelle dans le cadre d'une éventuelle extension de l'activité. Ce dernier a pour but une valorisation paysagère et environnementale. Ce STECAL d'une emprise d'1 ha permet, en plus de protéger le site d'une urbanisation future, de proposer des aménités paysagères et environnementales sur un site à vocation d'hébergement, notamment touristique.

STECAL n° 2 – Ae
Explication des conditions permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone : Cf tableau des dispositions de la zone agricole

STECAL n° 3 – Ne
Vocation : Equipement
<u>Localisation :</u> STEP de Saint-Même-le-Tenu, route départementale 64 **<u>Vues aériennes et vue du règlement graphique :</u>**  
<u>Caractéristiques du STECAL</u> - zonage (ancien document) : A – zone agricole - surface totale : 0,61 ha environ - surface disponible en densification : 30% - distance vis-à-vis des sièges d'exploitations ou des bâtiments agricoles les plus proches (si STECAL logement) : Néant - nb de logements existants : Néant - nb de logements potentiels : 0
<u>Règlement du STECAL</u> Cf tableau de justification des disposition réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS.
<u>Justifications</u> **Quelles raisons justifient la création du STECAL ?** Il s'agit du secteur de la STEP de Saint-Même-le-Tenu, situé en zone naturelle. La création de ce STECAL en zone N se justifie par le besoin d'augmenter la capacité de traitement des eaux usées de la STEP de Saint-Même-le-Tenu. Ce

STECAL n° 3 – Ne
STECAL, permet un développement de la STEP encadrée sans urbanisation diffuse sur un espace limité 0,6 ha. Le STECAL respecte les conditions légales : il est limité, justifié par le développement pour la mise en conformité d'un équipement public. **Explication des conditions permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone** : Cf tableau des dispositions de la zone naturelle

STECAL n° 4 – Necr
Vocation : Equipement
<u>Localisation :</u> Secteur « Prés Neufs » (OAP) **<u>Vues aériennes et vue du règlement graphique :</u>**  
<u>Caractéristiques du STECAL</u> - zonage (ancien document) : 2AU – à urbaniser - surface totale : 0,02 ha environ - surface disponible en densification : 30% - distance vis-à-vis des sièges d'exploitations ou des bâtiments agricoles les plus proches (si STECAL logement) : Néant - nb de logements existants : Néant - nb de logements potentiels : 0
<u>Règlement du STECAL</u> Cf tableau de justification des disposition réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS.
<u>Justifications</u> **Quelles raisons justifient la création du STECAL ?**

STECAL n° 4 – Necr
Il s'agit d'une partie d'une parcelle agricole cultivée à l'ouest du bourg de Machecoul sur le secteur de l'OAP « Les Prés Neufs ». La création de ce STECAL en zone N se justifie par la volonté de la commune de valoriser la biodiversité du secteur des Prés Neufs, notamment dans un but pédagogique. Ce STECAL souhaite accueillir un abri et des toilettes sèches pour l'accueil de groupes de personnes (touristes, sorties scolaires etc.). Afin de respecter le caractère naturel du site, le STECAL ne prévoit pas d'hébergement. **Explication des conditions permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone** : Cf tableau des dispositions de la zone naturelle

1.3.11 Les espaces particuliers

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage, conformément aux dispositions prévues par les articles L113-1, L151-6, L151-11, L151-16, L151-19, L151-23 et L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Sur le territoire de la commune de Machecoul-Saint-Même, ces espaces concernent les points suivants :

1.3.9.1 Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme

« *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Au total la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers représente dans le PLU de Machecoul-Saint-Même une surface de 241,94 ha

1.3.9.2 Les marges de reculs instaurées pour des raisons de sécurité et de salubrité au titre de l'article R151-30 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-30 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« *Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :*

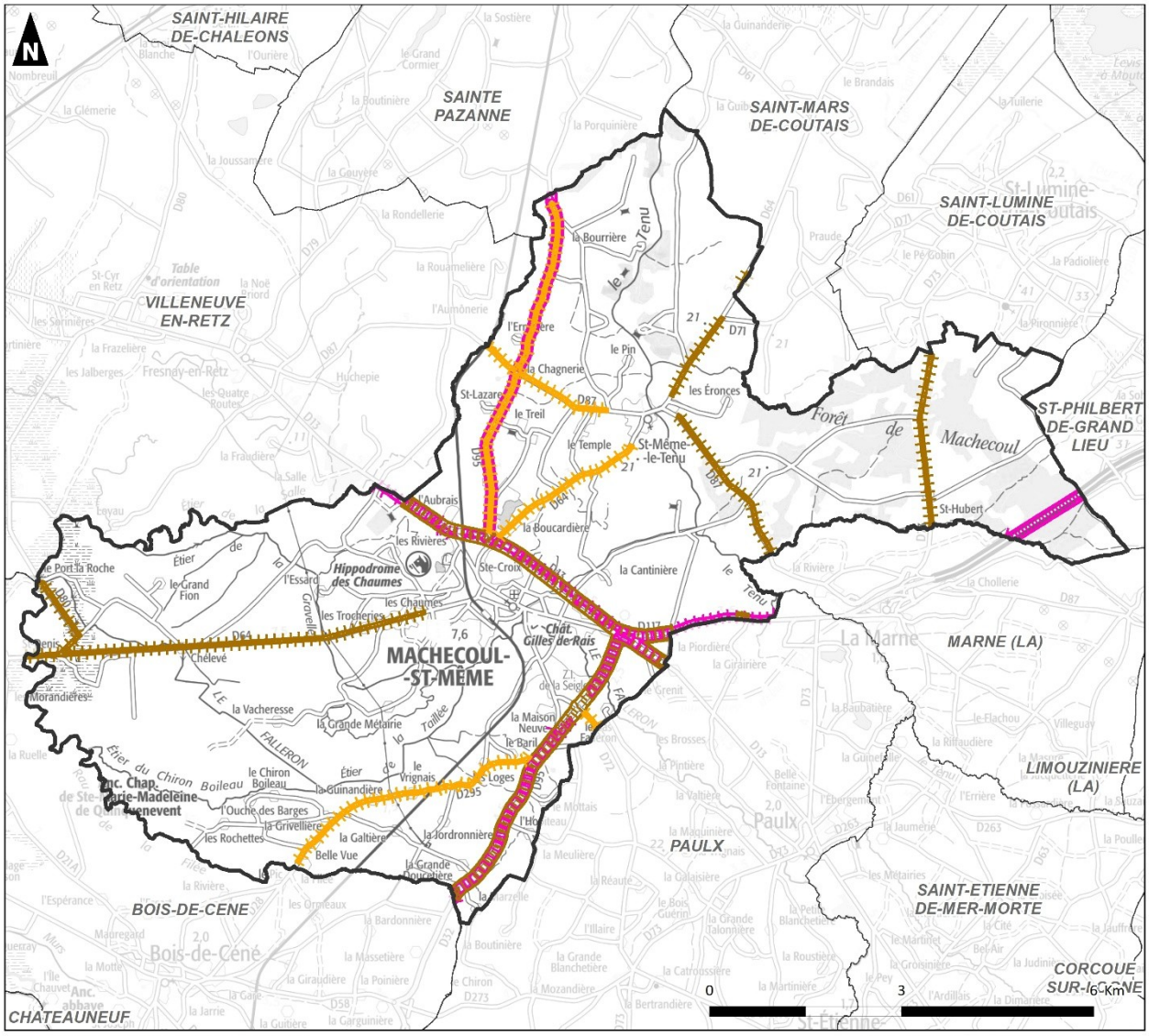
1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ; 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Les marges de recul du règlement graphique retranscrivent le Schéma Directeur des Mobilités élaboré par le Conseil Départemental de Loire Atlantique. Le règlement écrit renvoi aux dispositions de ce dernier relatives à la sécurité publique et à la salubrité (préservation des nuisances sonores).

Au total les marges de recul représentent dans le PLU de Machecoul-Saint-Même une surface de 354 ha environ.

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

Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers



Sources : auddice - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - janvier 2026

Commune de Machecoul-Saint-Même

Secteur soumis à des dispositions particulières

- Marges de reculs de 25m instaurées pour des raisons de sécurité et de salubrité au titre de l'article R151-30 du Code de l'Urbanisme
- Marges de reculs de 100m instaurées pour des raisons de sécurité et de salubrité au titre de l'article R151-30 du Code de l'Urbanisme
- Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme

Figure 17. Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers et marges de reculs sur la commune de Machecoul-Saint-Même

1.3.9.3 Les secteurs inondables identifiés au titre des articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme

Les articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme, permettent de règlementer les usages et affectations des sols afin de ne pas augmenter l'exposition des personnes au risque inondation connu.

La commune est concernée par une zone inondable identifiée à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand Lieu. Elaborés par les services de l'Etat au niveau de chaque bassin hydrographique, les atlas des zones inondables (AZI) ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des évènements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure.

Au total le secteur inondable correspondant à l'AZI de Grand Lieu représente dans le PLU de Machecoul-Saint-Même une surface de 144,71 ha.

En outre, la commune est concernée par le risque inondation, à ce titre, elle est soumise au Plan de Gestion du Risque inondation (PGRi) du bassin Loire Bretagne approuvé le 15 mars 2022 par la préfète coordinatrice de bassin.

Il s'agit d'un document de planification de la gestion du risque inondation en application des dispositions des articles L566-1 et suivants, R566-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il comporte une étude multi-aléas identifiant les zones dans lesquelles le risque est présent et son intensité.

La commune est concernée à ce titre par les aléas :

- Les débordements de cours d'eau
- Le ruissellement composé de deux phénomènes : l'accumulation et l'écoulement
- Les remontées de nappes

1.3.9.3 Le secteur dérogatoire en matière de stationnement en centre-bourg

Les dispositions générales du règlement écrit prévoient des normes en matière de stationnement. Dans le centre-bourg ancien, ces normes ne permettent pas le renouvellement urbain du bâti existant parce que le bâti est très dense, mitoyen et présente une qualité patrimoniale ne permettant pas de modifier la façade pour permettre le stationnement. Aussi, en complément, un secteur dérogatoire aux règles de stationnement est défini dans le règlement graphique. Le règlement écrit prévoit que « **Il n'y a pas de nombre de place de stationnement minimum imposé dans ce périmètre**. »

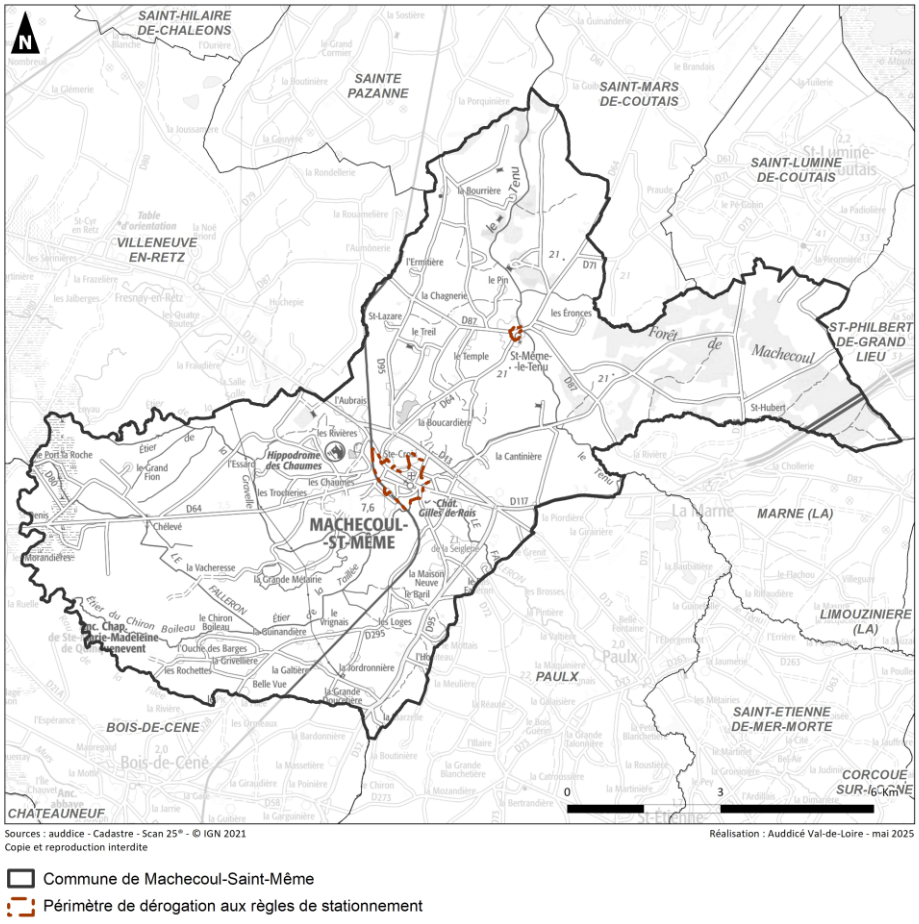


Figure 18. Périmètres de dérogation aux règles de stationnement sur Machecoul-Saint-Même

Au total les secteurs dérogatoires en matière de stationnement dans le PLU de Machecoul-Saint-Même représentent une surface de 68,7423 ha.

1.3.9.4 Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cette trame renvoie au chapitre 1.2.2*« Les OAP* Sectorielles ».

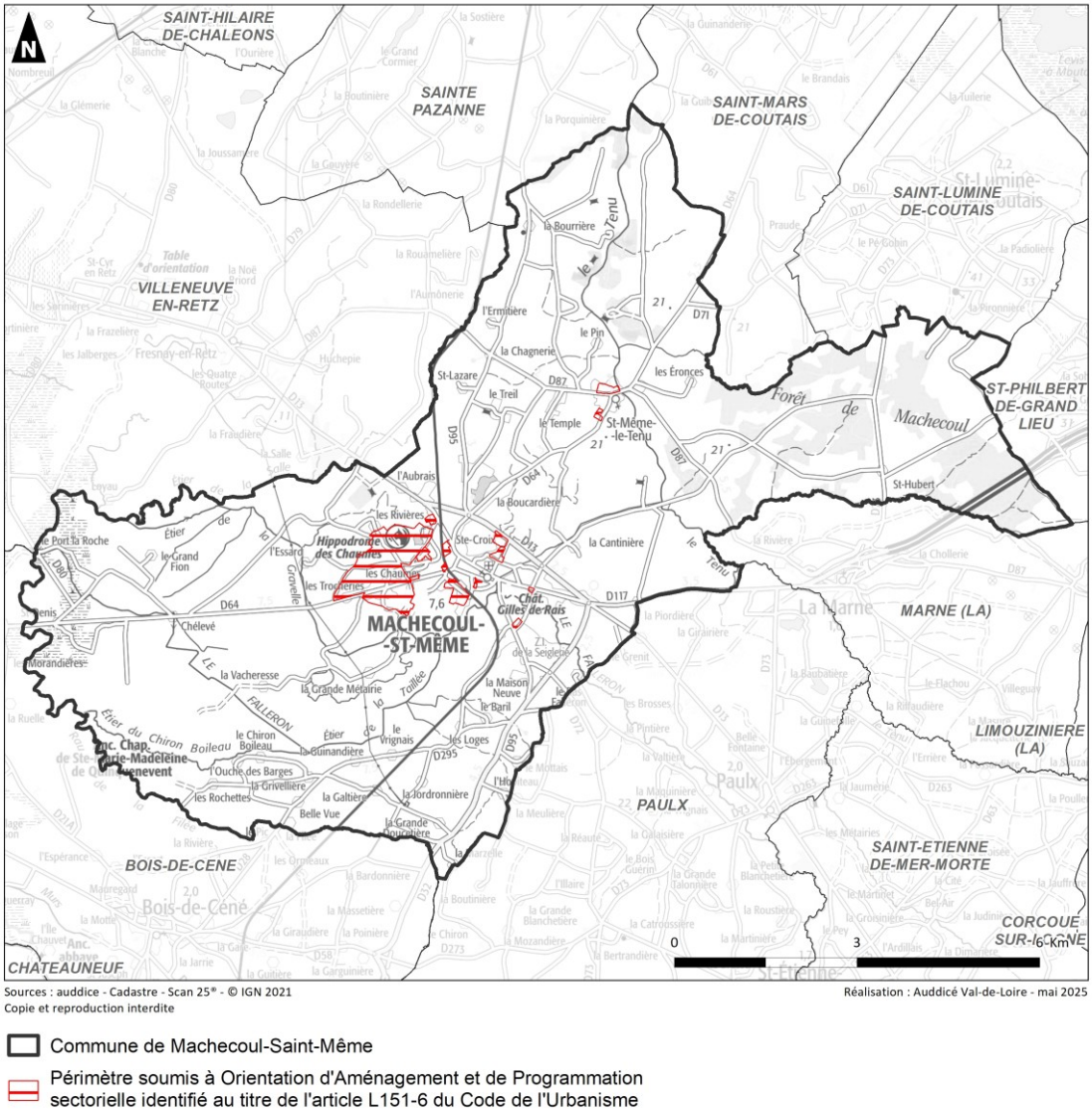


Figure 19. Secteurs d'OAP sur Machecoul-Saint-Même

Au total les secteurs d'OAP dans le PLU de Machecoul-Saint-Même représentent une surface de 164,0262 ha.

1.3.9.5 Emplacement réservé au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

■ L'application des dispositions de l'article L151-41 1°) du code de l'urbanisme.

16 emplacements réservés ont été délimités afin de renforcer le maillage de cheminements doux, les espaces publics, la voirie, le stationnement et d'implanter un équipement public d'intérêt général en application des dispositions de l'article L151-1 1°) du code de l'urbanisme.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER-01	10490 m²	Piste cyclable	Commune
ER-02	4787 m²	Piste cyclable	Commune
ER-03	1324 m²	Aire de stationnement	Commune
ER-04	372 m²	Voie douce	Commune
ER-05	641 m²	Cheminement doux	Commune
ER-06	578 m²	Création d'un cheminement doux	Commune
ER-07	10421 m²	Voirie	Commune
ER-08	2542 m²	Sentier pédestre	Commune
ER-09	9258 m²	Aire de stationnement	Commune
ER-10	1994 m²	Aménagement d'une piste cyclable	Commune
ER-11	3218 m²	Sentier pédestre	Commune
ER-12	2266 m²	Sentier pédestre	Commune
ER-13	218 m²	Voie douce	Commune
ER-14	1601 m²	Voie douce	Commune
ER-15	4606 m²	Piste cyclable	Commune
ER-16	11595 m²	Equipement d'intérêt général	Commune

Tableau 5. Liste des emplacements réservés

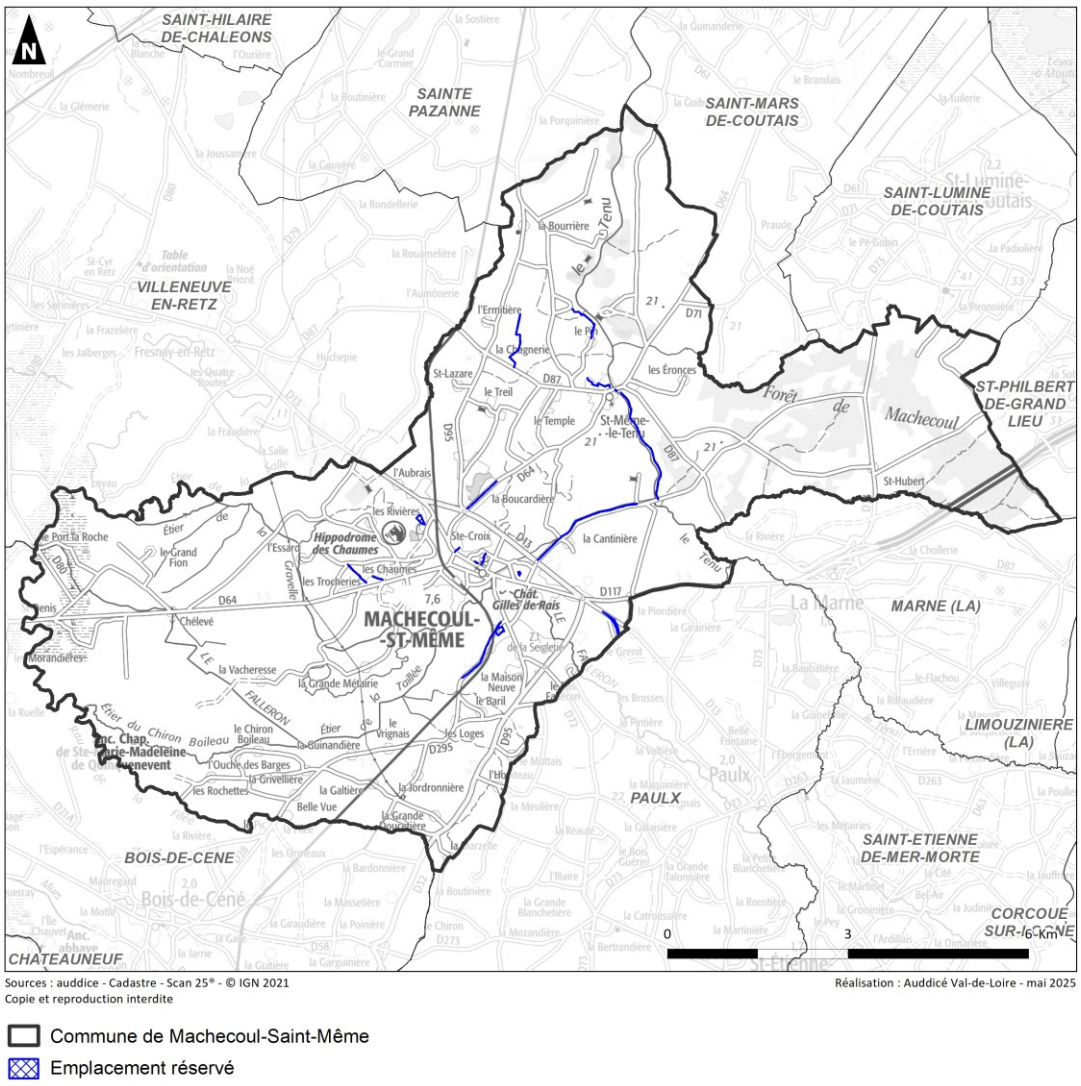


Figure 20. Emplacements réservés sur Machecoul-Saint-Même

Au total les emplacements réservés dans le PLU de Machecoul-Saint-Même représentent une surface de 6,5909 ha.

Les emplacements réservés répondent aux objectifs du PADD suivants :

- Développer le stationnement qualitatif pour les modes de déplacement actif.
- Renforcer le maillage de liaisons douces au sein et autour des bourgs et notamment créer une voie douce structurante entre les bourgs de Machecoul et de Saint Même.
- Développer les circuits touristiques, en s'appuyant sur les réseaux de cheminements doux existants ou à venir et le réseau hydrographique.

1.3.9.6 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

L'article L151-11 dispose que *« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : […] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. […] »*

Sur le territoire communal, 100 constructions sont identifiées sur le règlement graphique afin de permettre le changement de destination des bâtiments en zones A et N.

La méthodologie employée est déclinée dans l'article 1.3.9 du présent rapport de présentation et les fiches permettant d'apprécier l'identification de chaque bâtiment sont annexées au règlement écrit. Ils permettent la reconquête de bâtiments de qualité répondant à un ensemble de critères objectifs et nécessaires à la destination projetée. En outre, ils permettent la création de logements sans entraîner de consommation d'ENAF.

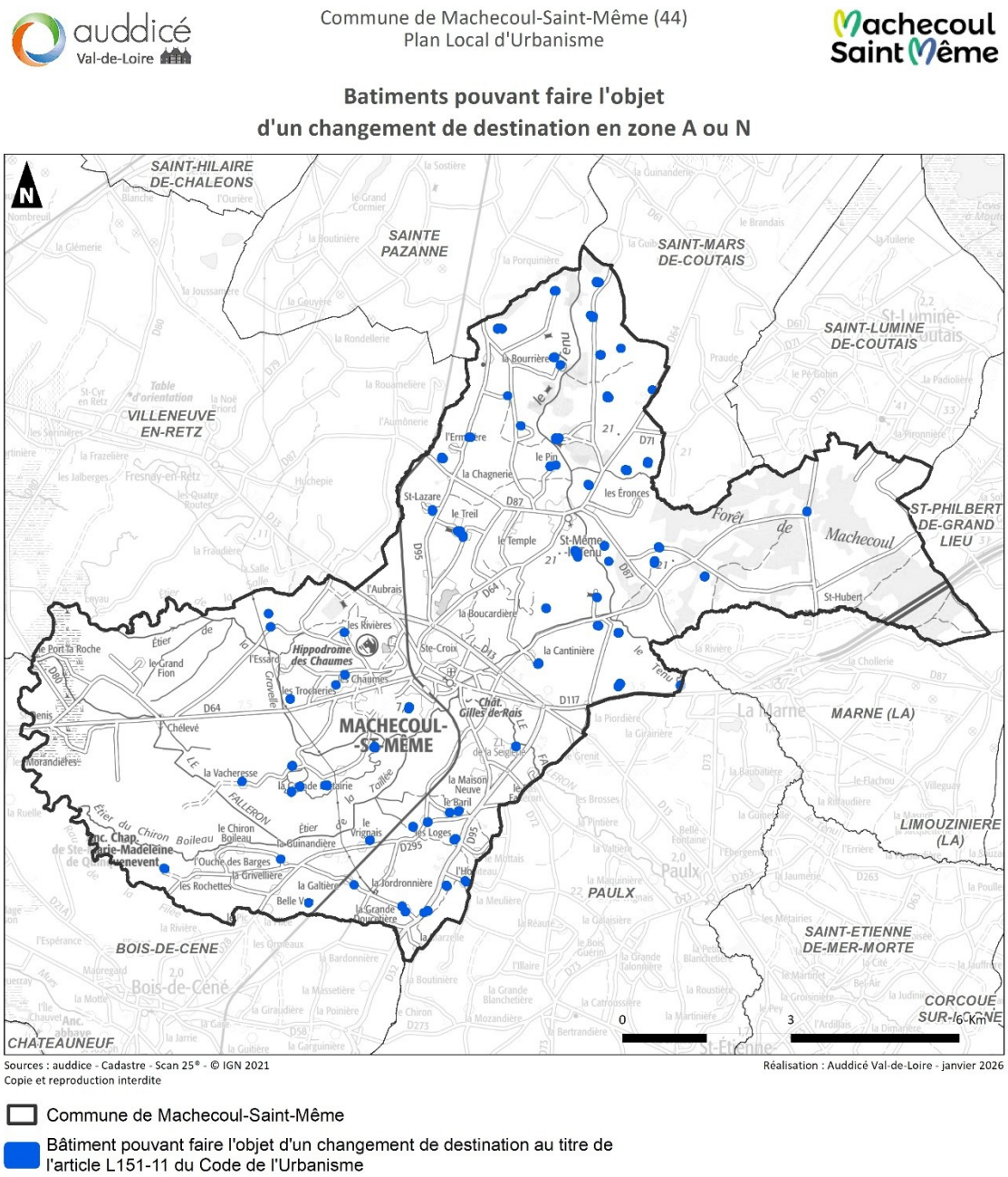


Figure 21. Bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur Machecoul-Saint-Même

Cette trame réglementaire répond aux objectifs du PADD suivants :

- Permettre le développement de l'offre touristique dans les villages notamment à travers le changement de destination ou des infrastructures légères.
- Permettre le changement de destination pour valoriser le bâti.
- Renforcer le tourisme à la ferme.

1.3.9.7 Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 et L113-1 du code de l'urbanisme

L'article L151-23 du code de l'urbanisme dispose que :
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

En ce sens le règlement graphique identifie accompagné d'une protection traduite dans le règlement écrit :

- Le réseau hydrographique et des mares
- Les zones humides
- Les haies à enjeu très fort, fort, modéré, faible
- Les boisements à enjeux

Ces identifications répondent notamment aux objectifs suivants du PADD :

- Limiter l'artificialisation des sols (à travers la préservation des espaces agricoles et naturels, la préservation des espaces de pleines terres dans le tissu urbain…).
- Favoriser les corridors écologiques, y compris dans l'espace urbain.
- Préserver les zones humides.
- Préserver les cours d'eau et leurs abords, notamment les ripisylves.
- Préserver les mares et points d'eau.
- Protéger l'environnement paysager des Prés Neufs.
- Renforcer les boisements et le maillage de haies, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers.
- Permettre le développement des exploitations d'élevage, pour le maintien des prairies humides notamment sur le marais.
- Sauvegarder les espaces naturels à fort enjeux écologiques.

■ L'identification du réseau hydrographique et des mares au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

L'ensemble des cours d'eau existants ainsi que des mares sur la commune a fait l'objet d'un repérage dans le règlement graphique. L'objectif étant d'attirer l'attention des administrés et des porteurs de projet sur leur existence et leur prise en compte.

Le règlement écrit prévoit des dispositions visant à assurer leur protection en imposant un éloignement des constructions par rapport aux berges des réseaux hydrographiques et des mares identifiés.

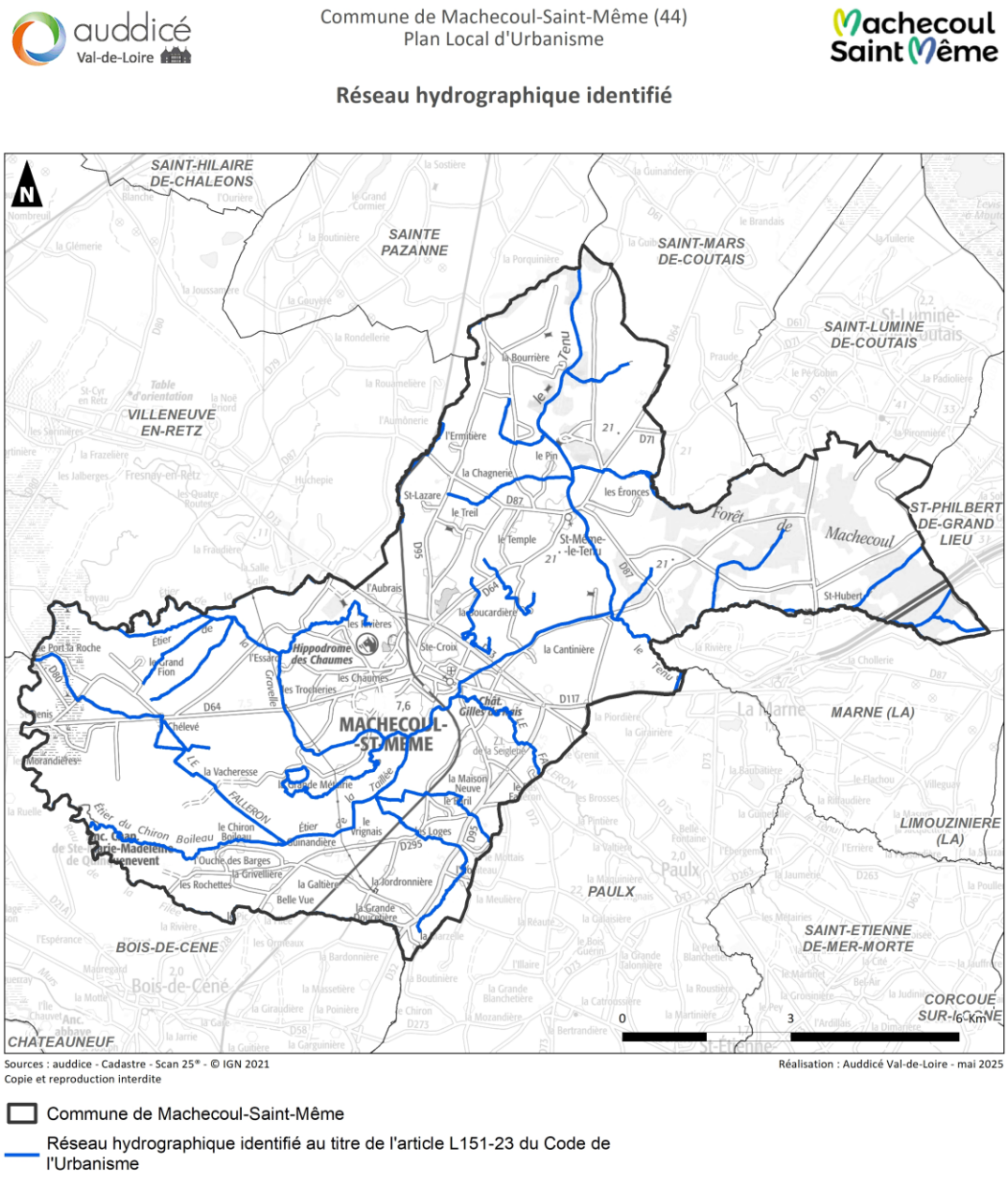
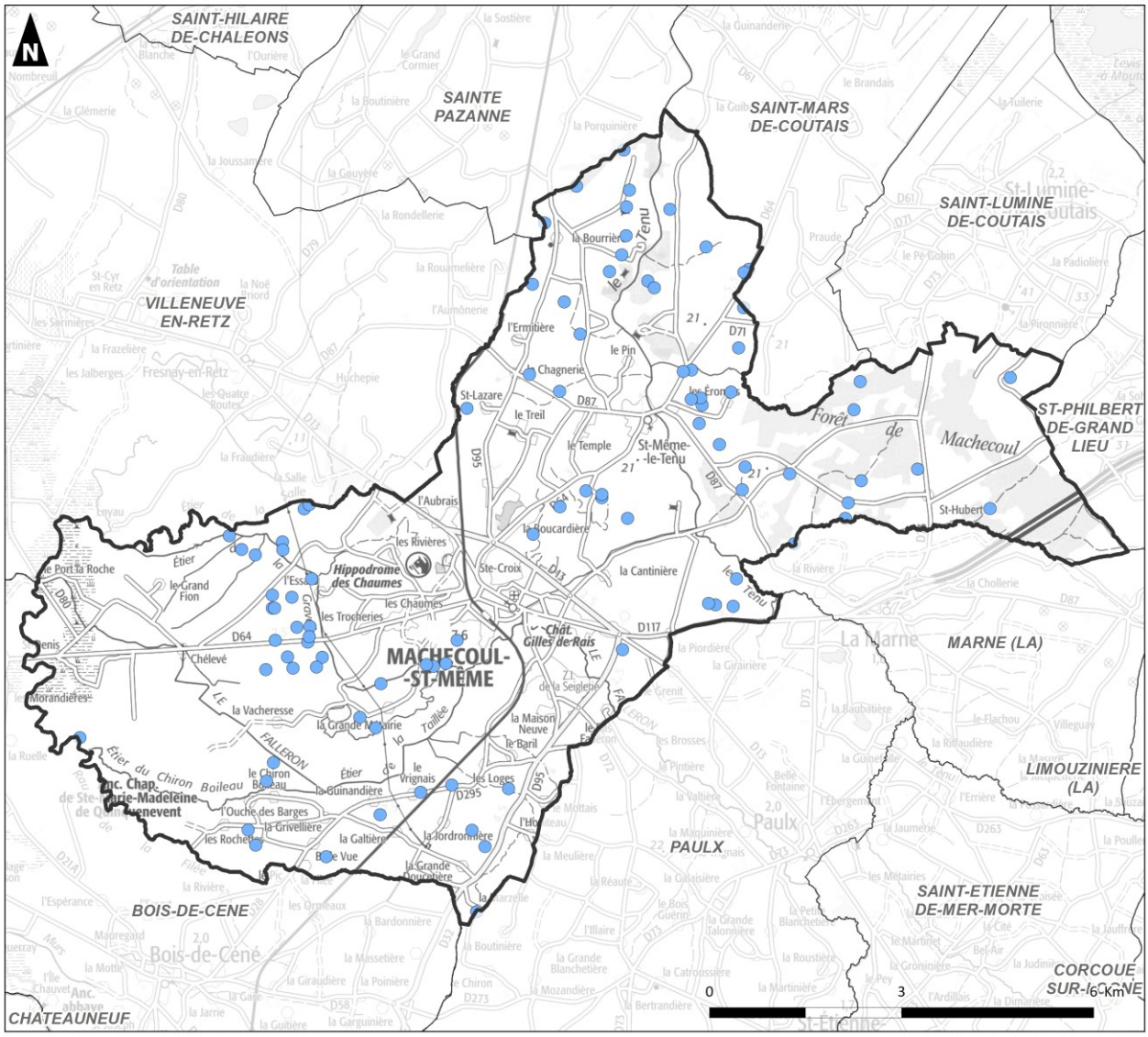


Figure 22. Réseaux hydrographique de Machecoul-Saint-Même

Au total le réseau hydrographique identifié au PLU de Machecoul-Saint-Même représente un linéaire de 101,679 km.

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

Mares et étangs à préserver



Sources : auddice - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

Commune de Machecoul-Saint-Même

Mare identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Figure 23. Mares de Machecoul-Saint-Même

Au total, 96 mares sont identifiées au règlement graphique du PLU de Machecoul-Saint-Même.

■ L'identification des haies, alignements d'arbres et boisements protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies identifiées :

Les haies, alignement d'arbres et ou arbres identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. Tous travaux ayant pour effet de supprimer tout ou partie de ces haies ou d'altérer leur(s) fonctionnalité(s) feront l'objet d'une déclaration préalable, en application de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, il conviendra de démontrer l'absence de solution alternative sur le plan technique et de favoriser le scénario de moindre impact.

Sauf contrainte technique, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignements d'arbres reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

Des cartographies expliquant les fonctionnalités des haies sont présentées dans une annexe du règlement graphique. Les linéaires replantés à titre de compensation seront à leur tour identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit prévoit des mesures de compensation en cas de dégradation ou suppression des haies identifiées.

Les boisements identifiés :

Les boisements identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;
- Coupe de bois, éclaircie et travaux effectués dans le cadre de la gestion courante des bois et forêt et/ou dans le cadre d'une exploitation des forêts.

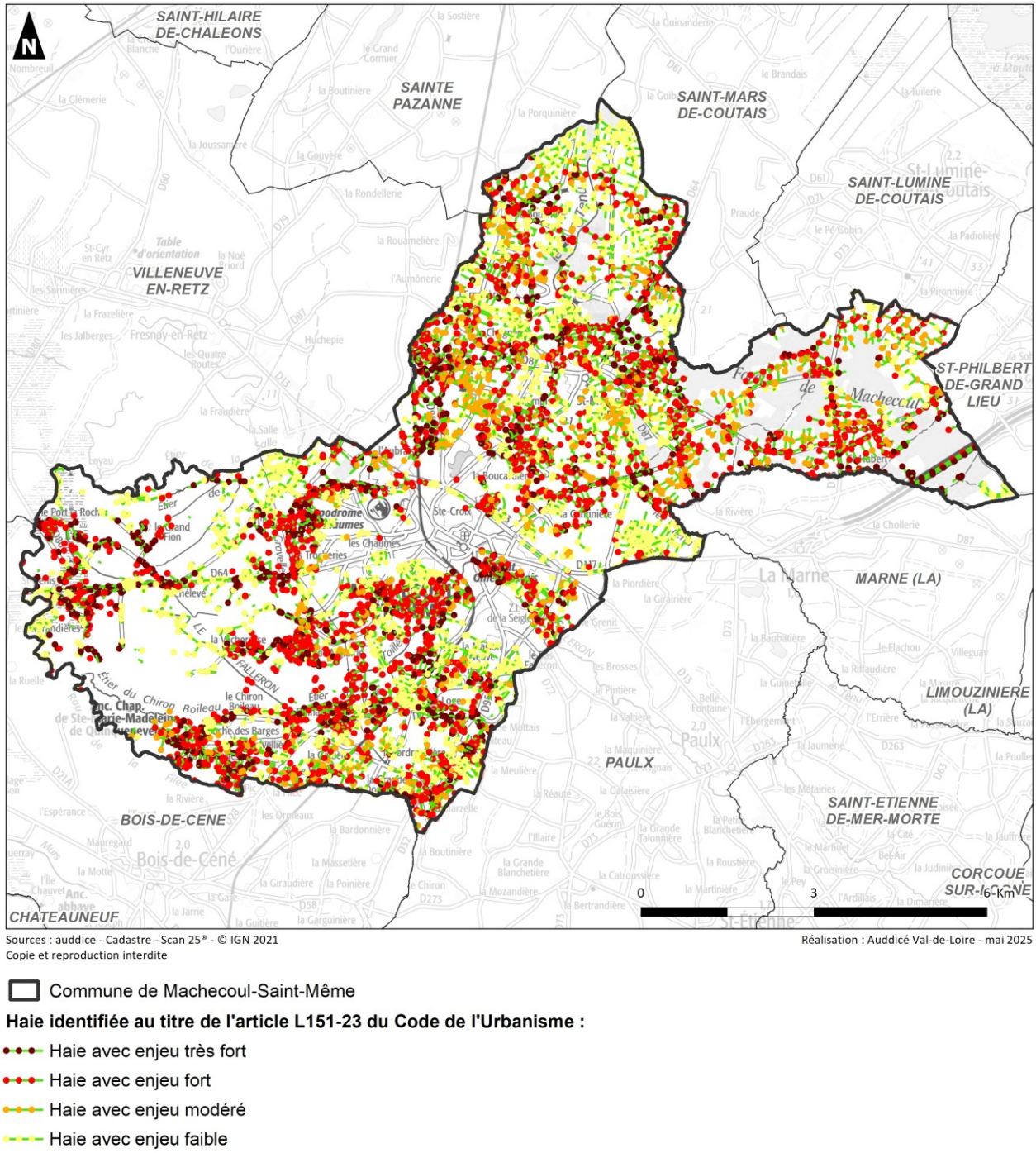


Figure 24. Haies à enjeux identifiées au PLU de Machecoul-Saint-Même

Les haies identifiées dans le PLU de Machecoul-Saint-Même représentent un linéaire de 672,238 km.

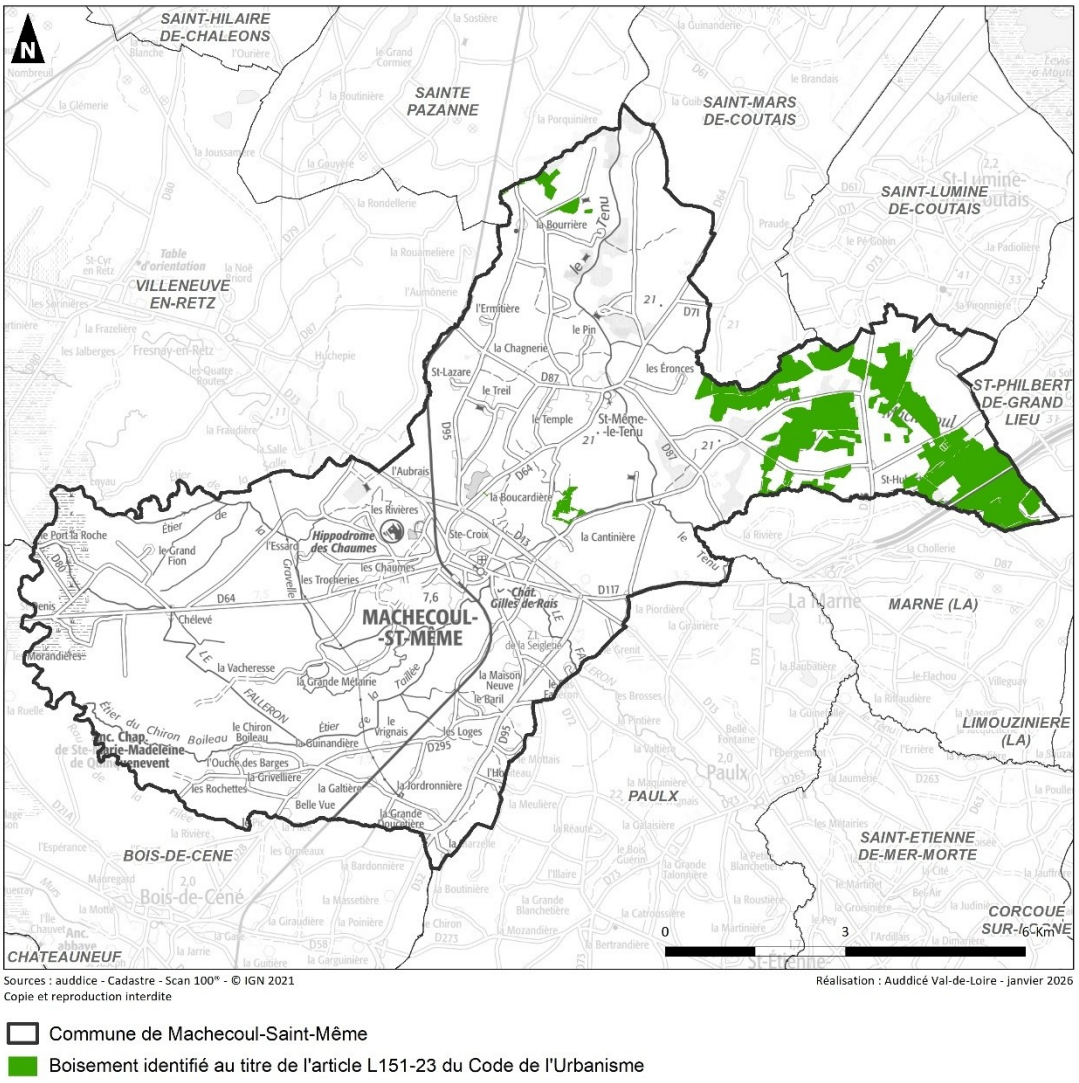


Figure 25. Boisements à préserver identifiés au PLU de Machecoul-Saint-Même

Au total, les boisements à préserver identifiés dans le PLU de Machecoul-Saint-Même représentent une surface de 548,60 ha.

■ Espaces Boisé Classés (EBC) identifiés au titre de l'article L113-1

Les élus ont fait le choix de protéger en Espaces Boisés Classés des boisements isolés, et qui pourraient subir du mitage important à long terme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les ensembles boisés plus importants ont été identifiés au zonage du PLU au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme (ci-dessus).

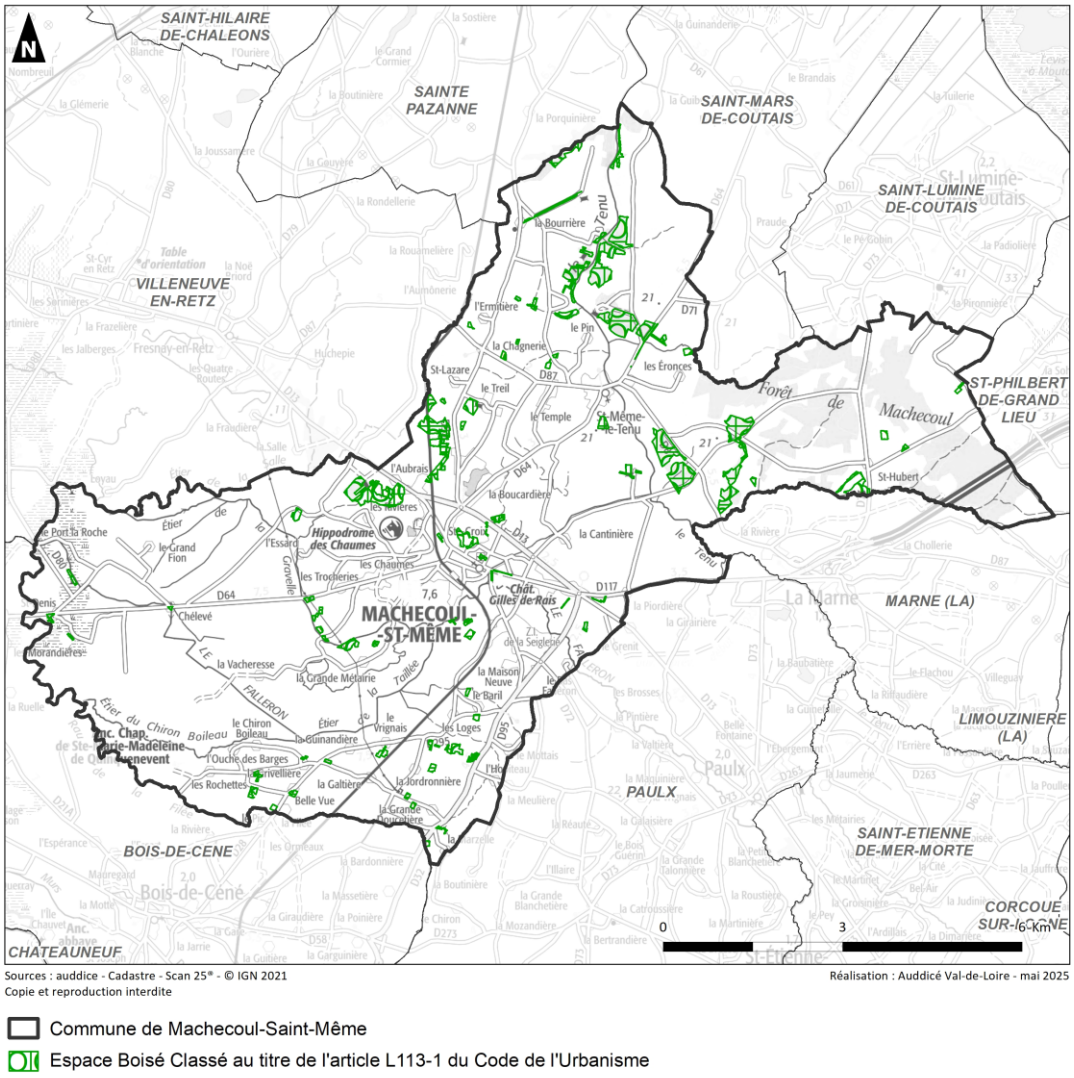


Figure 26. Espaces Boisés Classés dans le PLU de Machecoul-Saint-Même

Au total, les EBC au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme représentent dans le PLU de Machecoul-Saint-Même une surface de 239,4106 ha.

1.3.9.8 Eléments de patrimoine bâti à protéger identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Afin de préserver le patrimoine historique, la commune a également souhaité identifier plusieurs éléments de patrimoine bâti.

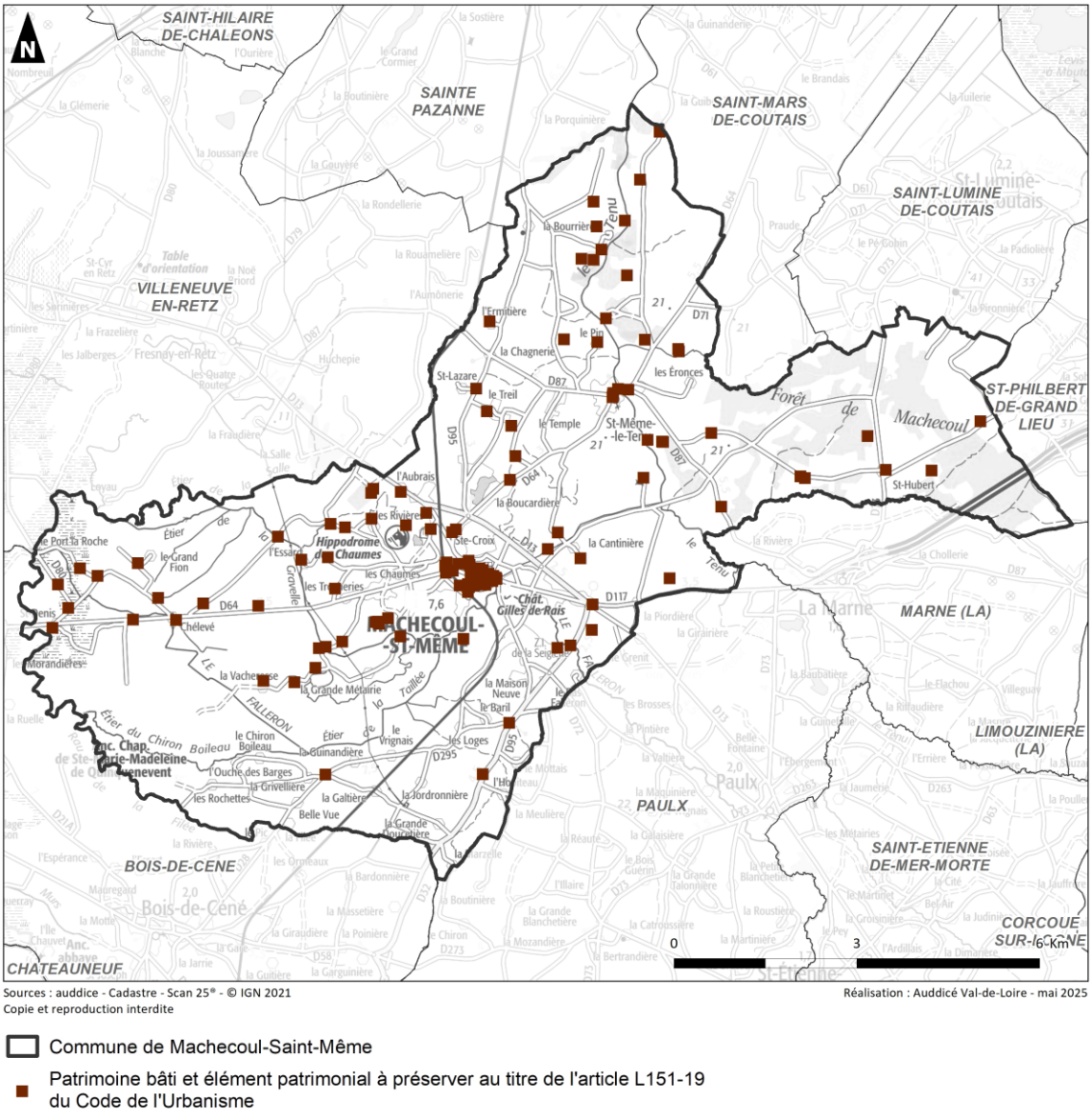


Figure 27. Petit patrimoine à protéger identifié au PLU de Machecoul-Saint-Même

Au total, 128 éléments patrimoniaux à préserver sont identifiés au règlement graphique du PLU de Machecoul-Saint-Même.

Ces identifications répondent aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti traditionnel (fermes) et typique du marais (bourrine, fermes).
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, notamment rural, urbain, industriel, religieux et de villégiature.

- Préserver l'organisation et l'architecture du patrimoine bâti traditionnel dans les hameaux et dans les centres bourgs.

1.3.9.9 Les linéaires commerciaux et le périmètre de protection des commerces identifiés au titre du L.151-16 du Code de l'urbanisme

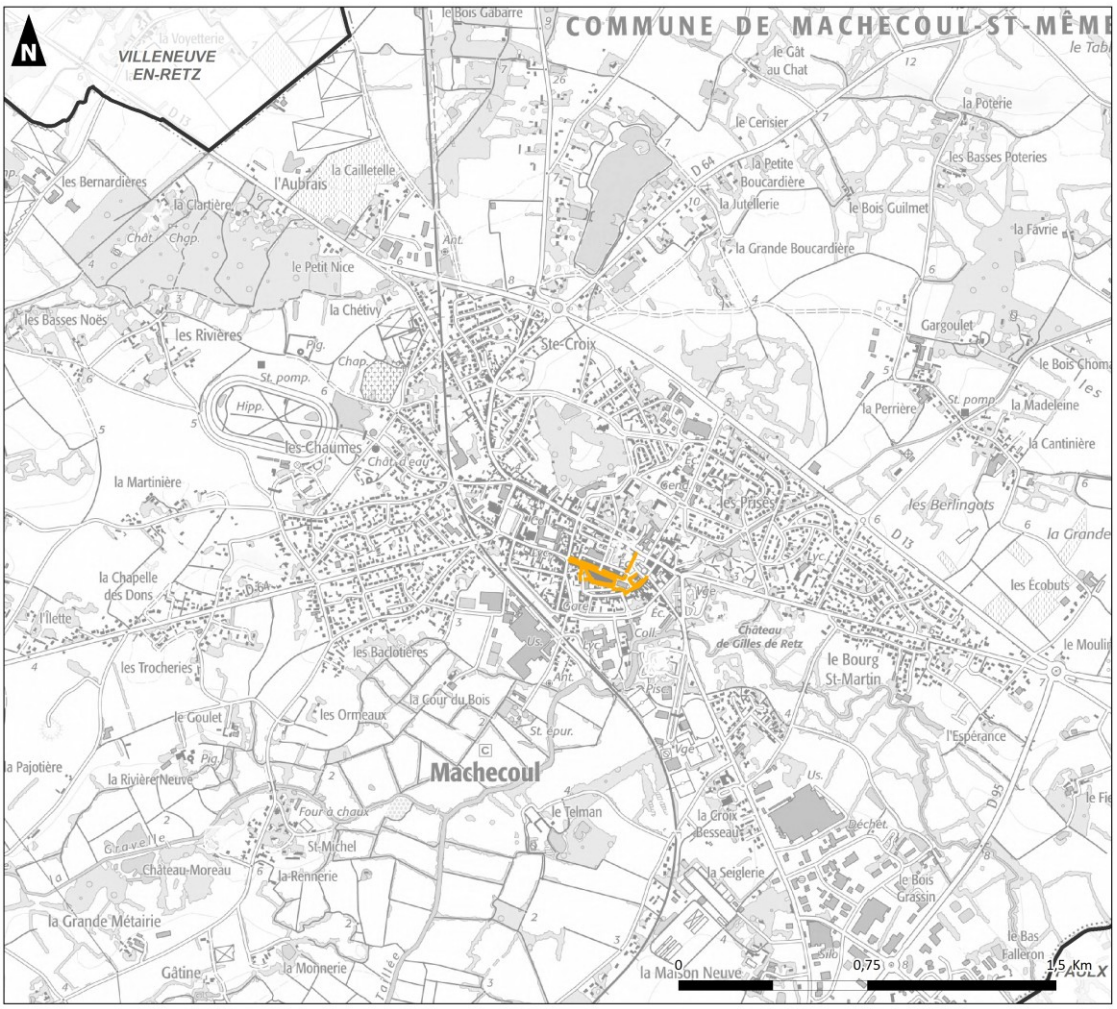
Afin de préserver la diversité commerciale au sein du centre-bourg, des linéaires protégés strictement et d'autres protégés ont été délimités dans le règlement graphique. Ils ont été délimités au droit des façades de rues commerciales du centre-bourg présentant une concentration importante de commerces. Certains changements de destination y sont autorisés, mais dans tous les cas les vitrines commerciales doivent être préservées. Cette double identification entraîne une différenciation de degré de protection retranscrite dans le règlement écrit.

- **Concernant le linéaire commercial protégé**, sont interdits les changements des sous-destinations : « artisanat et commerce de détail », « restauration » vers les sous-destinations : « logement », « hébergement », « bureaux » ;

- **Concernant le linéaire commercial protégé strictement :** sur les façades identifiées par un linéaire commercial, sont interdits les changements de destination en rez-de-chaussée des sous-destinations : « artisanat et commerce de détail », « restauration » vers les sous-destinations : « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « logement », « hébergement », « bureaux »

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

Linéaire commercial



Sources : auddice - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

Commune de Machecoul-Saint-Même

Linéaire commercial identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Figure 28. Linéaire commercial identifié dans le PLU de Machecoul-Saint-Même

Au total, le linéaire commercial identifié dans le PLU de la commune de Machecoul-Saint-Même représente 1,185 km



Figure 29. Périmètre de protection des commerces identifié au PLU de Machecoul-Saint-Même

Le périmètre de protection des commerces identifié dans le PLU de Machecoul-Saint-Même représente une surface de 7,512 ha.

Ces identifications répondent aux objectifs suivants du PADD :

- Renforcer l'offre commerciale dans les cœurs de bourgs de Machecoul et de Saint-Même et sur les secteurs des Prises.
- Maîtriser la périphérisation des professionnels médicaux qui tendent à s'éloigner du cœur de ville créant une perte de flux pour les commerces.
- Protéger le commerce des centres-bourgs de Machecoul et Saint Même.

- Maîtriser la dilution de l'offre commerciale qui tend à s'implanter sur les entrées du centre-ville et limiter sa tertiarisation.

- Favoriser la complémentarité entre le commerce de centre-bourg de Machecoul et le secteur des Prises, notamment en créant des continuités douces reliant ces deux pôles commerciaux.

1.4 Bilan des surfaces

La commune de Machecoul-Saint-Même comptait deux PLU : le PLU de Machecoul et le PLU de Saint-Même-le-Tenu.

Le PLU de Saint Même

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Saint-Même-le-Tenu a été approuvé le 27 mars 2007. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- modification n° 1 approuvée le 22/05/2011,
- modification simplifiée n° 2 approuvée le 10/01/2012,
- modification simplifiée n° 4 approuvée le 17/07/2012,
- modification simplifiée n° 4 approuvée le 04/03/2021.

Le PLU de Machecoul

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Machecoul a été approuvé le 10 avril 2007. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- révision simplifiée n° 1 approuvée le 18/05/2010
- révision simplifiée n° 2 approuvée le 18/05/2010
- modification simplifiée n° 1 approuvée le 18/05/2010
- modification simplifiée n° 2 approuvée le 20/11/2012
- modification simplifiée n° 3 approuvée le 30/11/2014
- modification simplifiée n° 4 approuvée le 17/12/2015
- modification simplifiée n° 5 approuvée le 15/09/2016
- modification simplifiée n° 6 approuvée le 22/03/2018
- modification simplifiée n° 7 approuvée le 23/11/2017
- modification simplifiée n° 8 approuvée le 03/12/2020
- mise en compatibilité du PLU approuvée le 03/12/2020.

Parmi les changements majeurs entre les PLU approuvés en 2007 et l'élaboration du PLU on note les éléments suivants :

- La part de zones urbaines et à urbaniser du territoire passe de **2 à 0,06 %** : Les parties des anciennes zones AU qui sont aujourd'hui aménagées ont été transformées en zone U. Les parties des zones AU qui n'ont plus vocation à être aménagées ont été classées en zone A ou N en fonction de leurs caractéristiques.
- La **suppression des zones 2AU** au profit des zones naturelles et agricoles.
- La zone urbaine a été réduite suite au classement des secteurs de hameaux anciennement en zone U en zone naturelle et agricole.

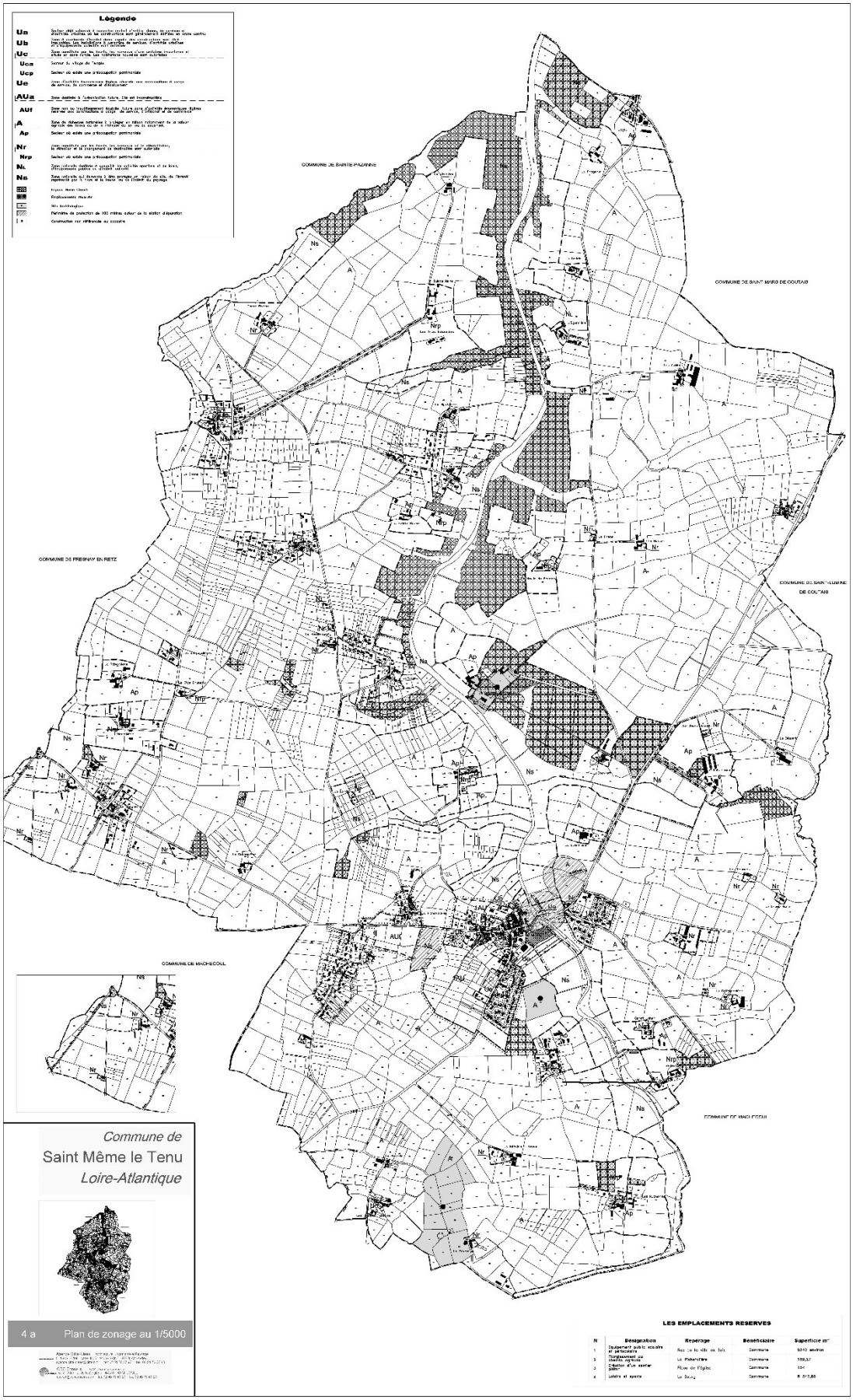
- Les zones A et N ont chacune gagné environ 130 ha. Ces deux zones représentent maintenant 94% du territoire de Machecoul-Saint-Même.
- Une identification plus poussée des trames réglementaires en faveur de la protection de l'environnement et du patrimoine.

Le tableau suivant a été établi selon un calcul cumulé des surfaces des deux anciens PLU. Ce calcul est approfondie dans le diagnostic foncier du présent PLU.

	Surfaces avant élaboration, du PLU en ha		***Surfaces après révision du PLU en ha***	
Zone U	498,2	6%	444,32	5,19%
Zone AU	50,5	0,4%	4,98	0,06%
Zone 2AU	169,5	1,6%	0	0,00%
Zone A	3 979,5	47%%	4 110,57	48,02%
Zone N	3 859,0	45%%	3 999,52	46,73%
TOTAL	***8 556,8***	***100%***	***8559,3***	***100,00%***

Des différences mineures de surfaces sont possibles entre les surfaces inscrites dans le rapport de présentation et les surfaces avant modification présentées ci-après. Elles sont dues à des différences dans les systèmes de projection géographique.

■ Les PLU avant l'élaboration du PLU de Machecoul-Saint-Même



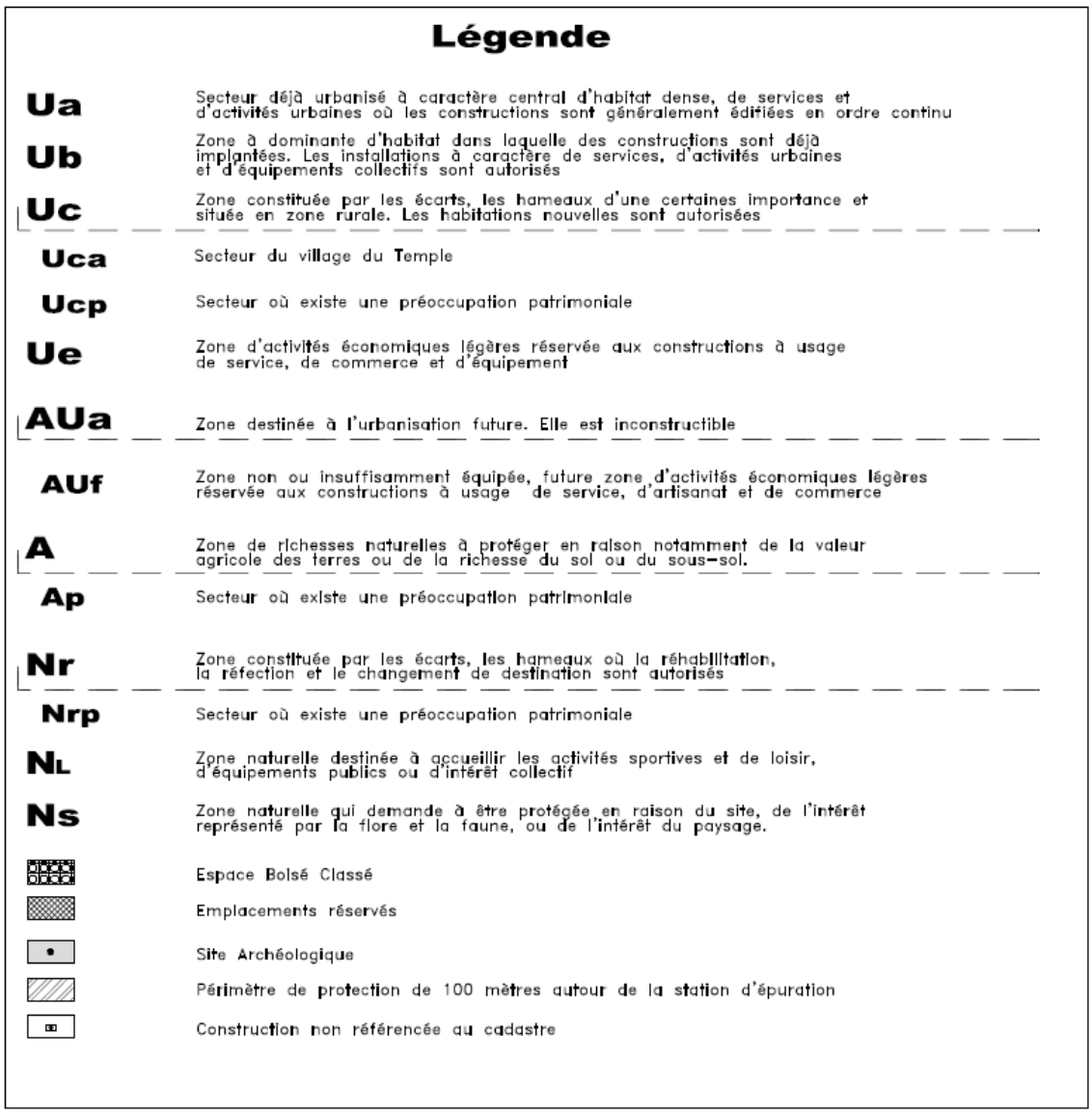
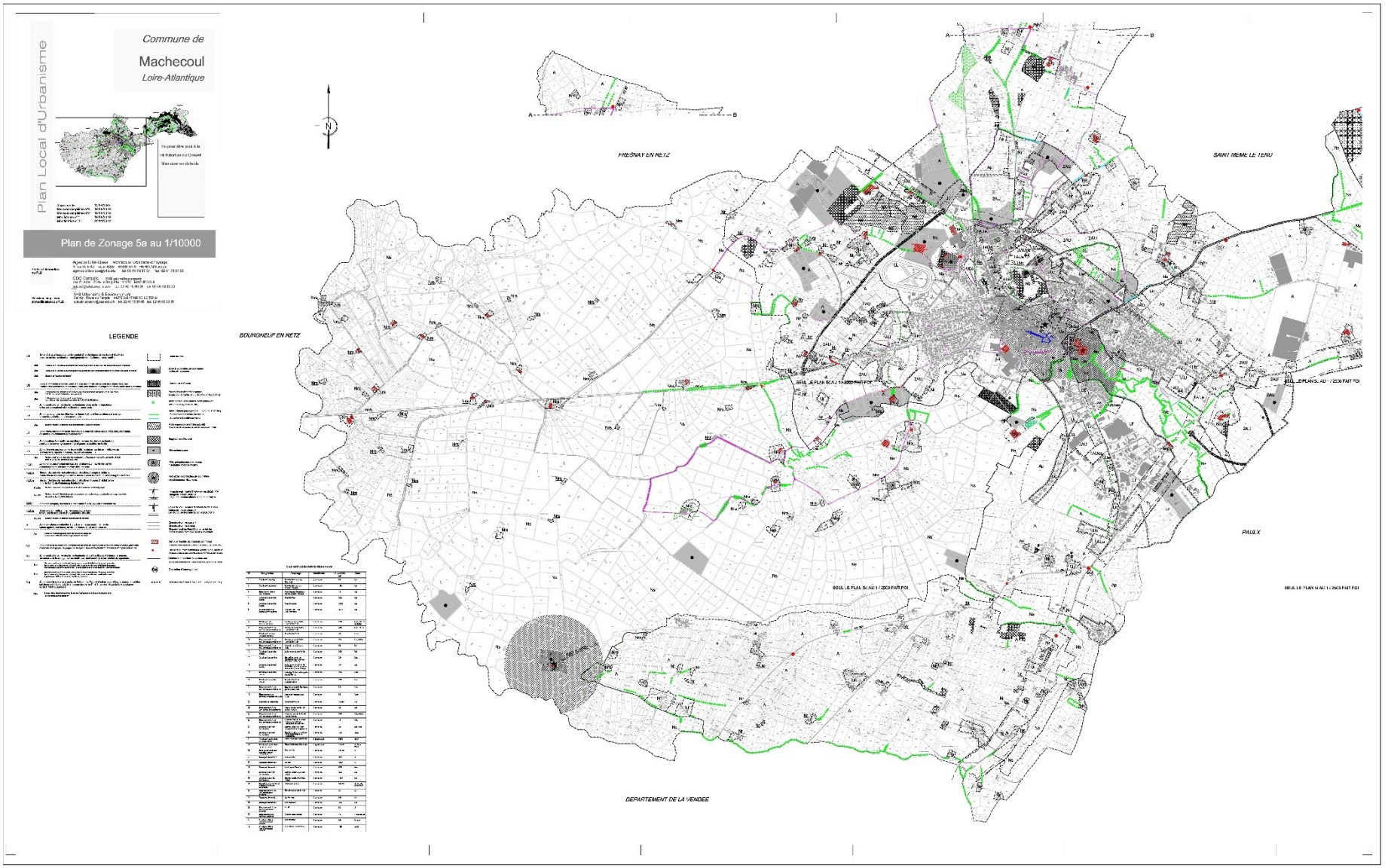
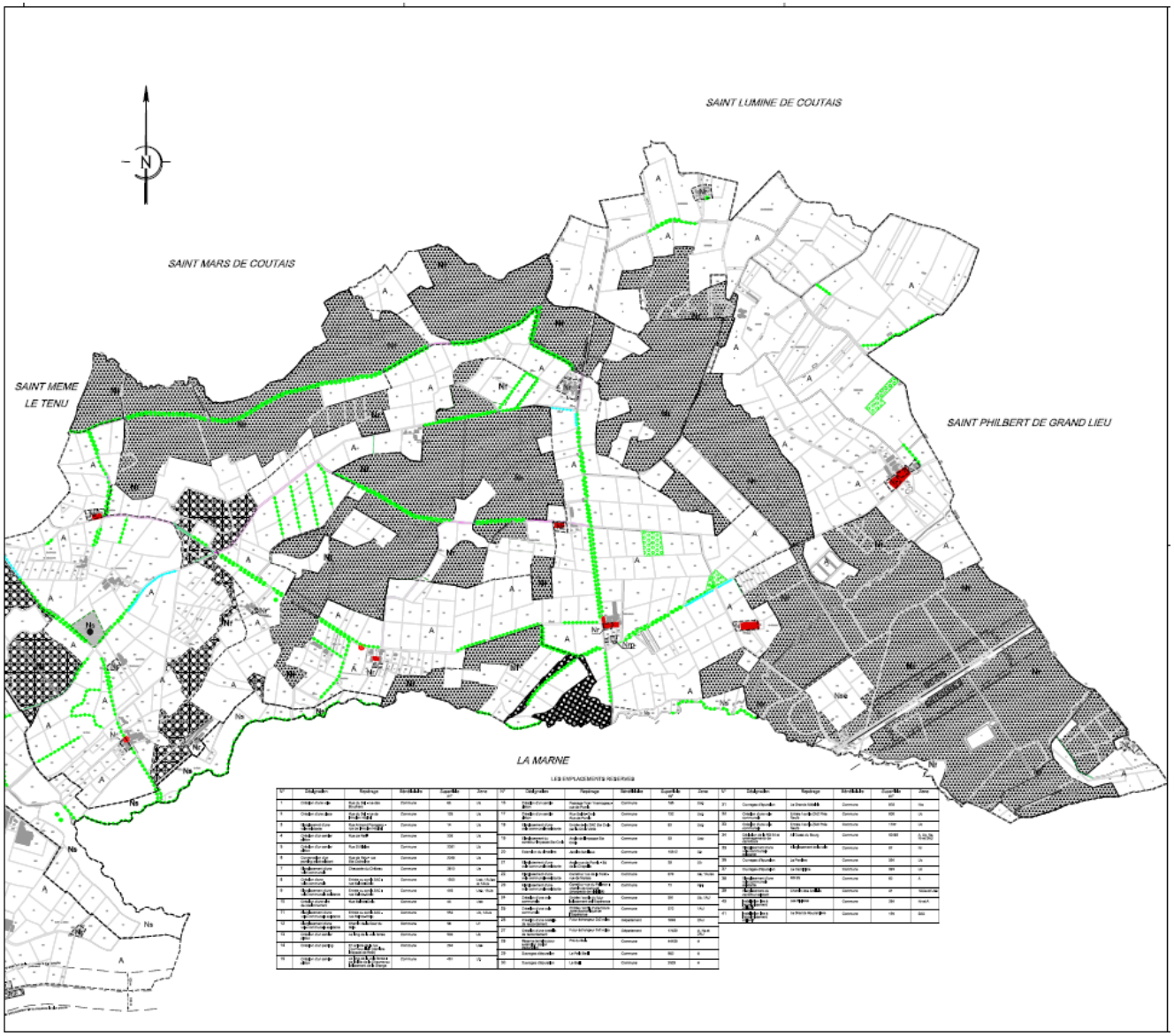


Figure 30. Plan de zonage approuvé en 2007 du PLU de Saint-Même


Plan Local d'Urbanisme
Commune de
Machecoul
Loire-Atlantique
Plan de Zonage 5a au 1/10000
LEGENDE
FRESNAY EN RETZ
SAINT MEME LE TENU
BOURGNEUF EN RETZ
PAULX
DEPARTEMENT DE LA VENDEE


SAINT LUMINE DE COUTAIS
SAINT MARS DE COUTAIS
SAINT MEME LE TENU
SAINT PHILBERT DE GRAND LIEU
LA MARNE

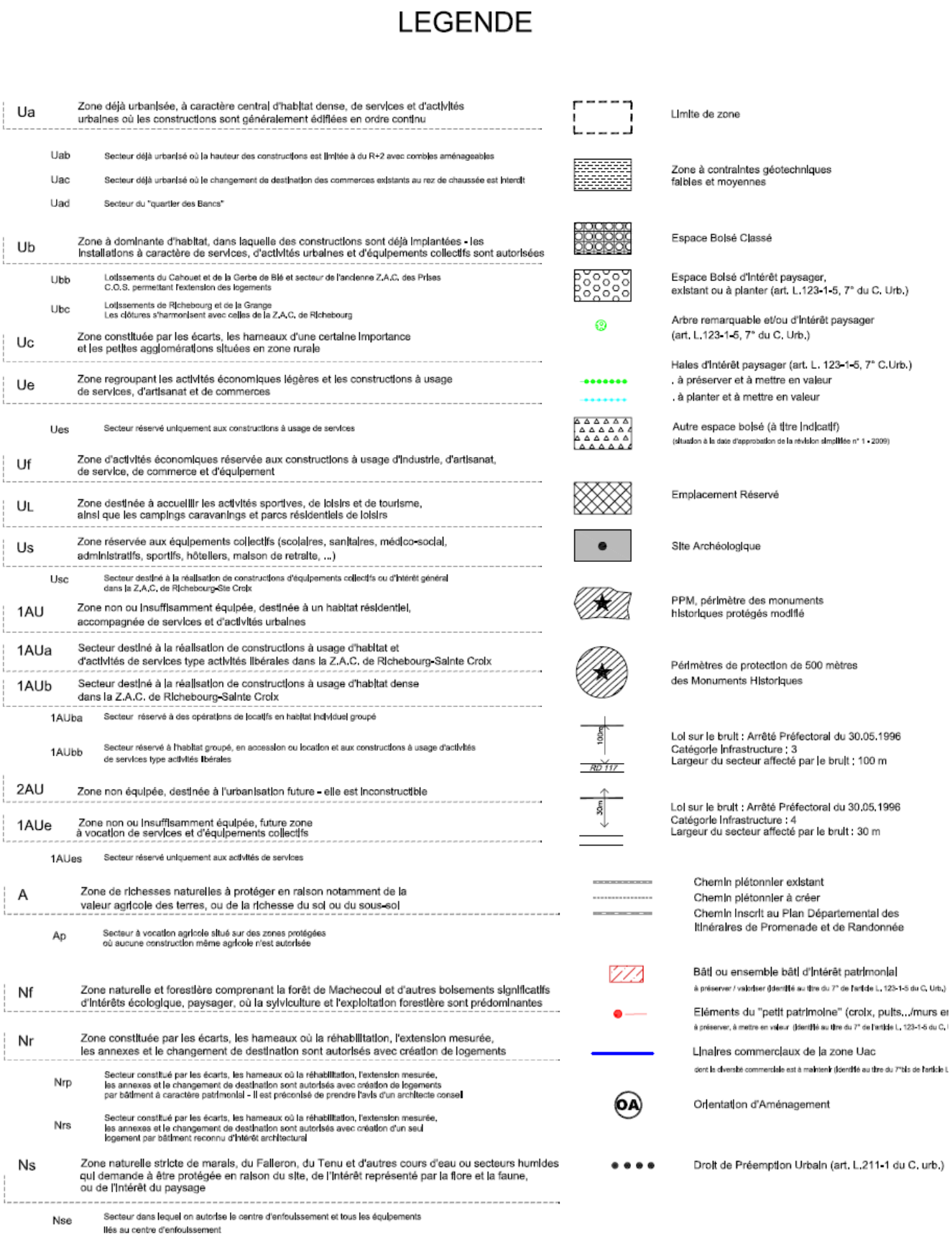
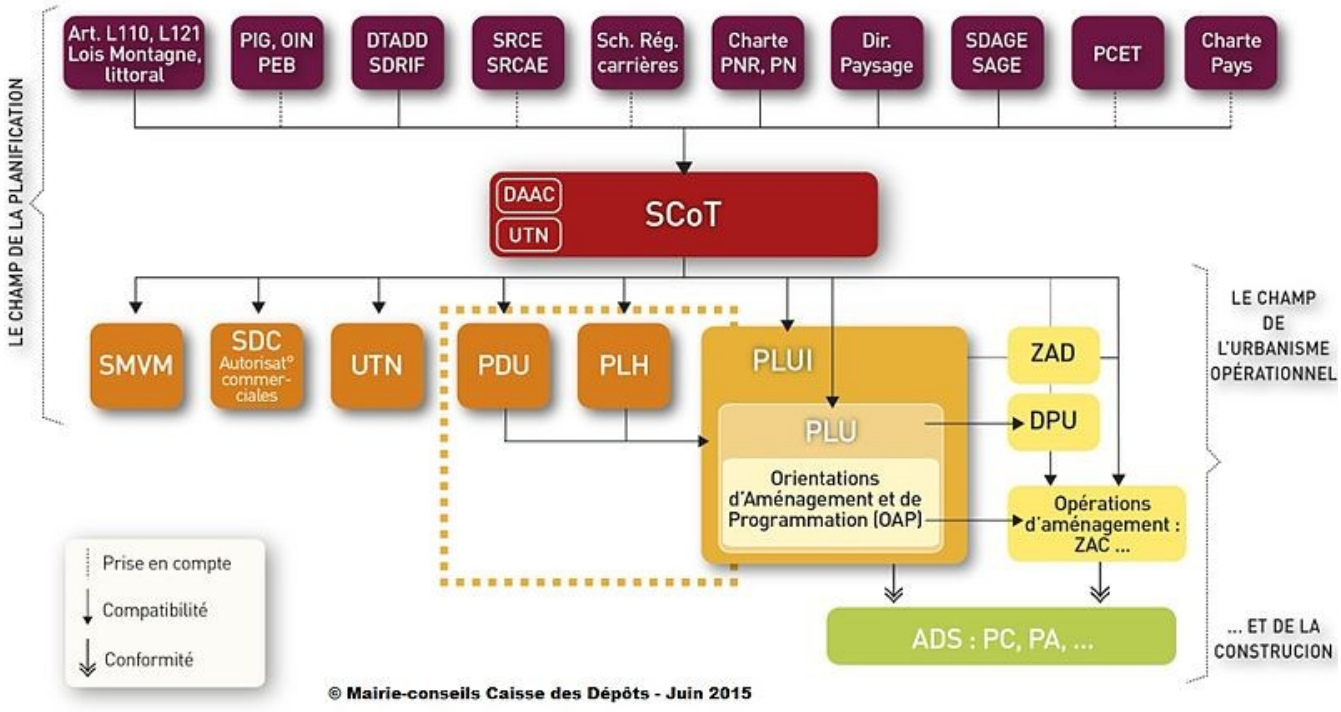


Figure 31. Plan de zonage approuvé en 2007du PLU de Machecoul avant l'élaboration du PLU

CHAPITRE 2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Le PLU doit être compatible avec le SCOT, ce dernier étant intégrateur des documents de rang supérieur (Schémas régionaux, départementaux, etc.).

Figure 32. Hiérarchie des documents d'urbanisme



Le PLU de MACHECOUL-SAINT-MEME doit être compatible avec le SCoT du Pays de Retz.

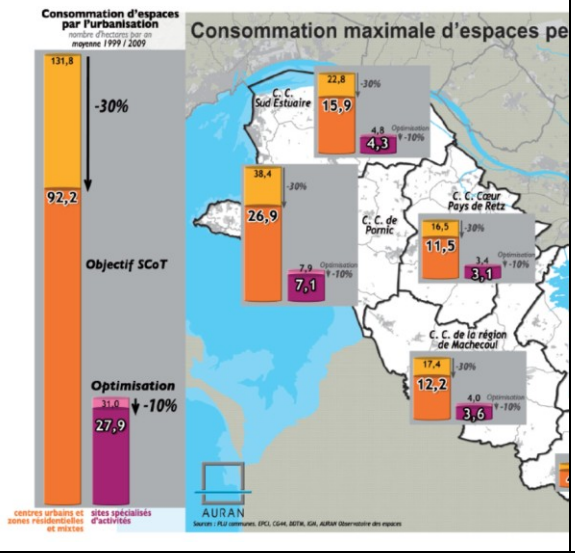
1.1 Le SCOT

Le SCOT est le document cadre qui définit les grandes orientations d'aménagement et de développement des territoires qui le composent pour les 15 à 20 années à venir. Il détermine des orientations notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et commercial, de préservation de l'environnement, d'aménagement et d'organisation de l'espace, de déplacement…. Le PLU doit être compatible avec le SCOT du Pays-de-Retz approuvé en date du 28 juin 2013 et en cours de révision actuellement.

Le tableau ci-après présente la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT définies dans le Document d'Orientation et d'Objectif qui s'impose aux documents d'urbanisme.

Ici sont seulement reprises les orientations qui s'appliquent au PLU de MACHECOUL-SAINT-MEME et peuvent y être retranscrites réglementairement.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Orientations 1 organiser l'espace et les grands équilibres de territoire **1.1 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**	
Les bourgs et pôles communaux, dont les centres-villes libre, du Pays de Retz sont le lieu privilégié du dévelo résidentiel de ces communes. Les communes y favorise • la diversité de l'habitat et la mixité sociale et intergéné • le développement d'une offre de services et d'équi besoins sont identifiés à l'échelle de l'intercommunalit • le maintien et le développement des activités commer • le maintien des activités artisanales, ou à défaut leu plus proche sous forme de village artisanal intégré a centre-bourg ; • l'intégration à la trame verte et bleue, notamment par cours d'eau en milieu urbain, la mise en réseau c bo tions, la sensibilisation des particuliers et entreprises, recommandations et/ou de prescriptions architectu paysagères intégrées lors de la prochaine révision ou é *(cf. chap. 1.2).* **Figure 33.** Extrait du SCOT P.12	La consommation d'ENAF est limitée dans le PLU ; La majorité des logements sont produit au sein des enveloppes urbaines des bourgs et le développement économique est projeté en densification sur le territoire communal. La consommation d'espaces est mesurée au regard de l'observatoire de la consommation foncière réalisé par l'AURAN. Les espaces naturels et agricoles sont ainsi préservés. La trame verte et bleue et identifiée et protégée au travers de l'orientation d'aménagement thématique. De plus, des dispositions des règlements graphiques et écrits qui délimitent le maillage bocager et les espaces paysager à conserver. Les cours d'eau et les mares sont également identifiés et font l'objet de dispositions règlementaires afférentes à leur niveau d'enjeu. Les cheminements doux sont également prévus au sein des OAP sectorielles pour connecter les projets mais également sur l'ensemble du territoire par les emplacements réservés pour assurer leur réalisation. La partie actuellement urbanisée des bourgs comporte de nombreuses OAP sectorielles pour concentrer l'intensité des logements au droit des équipements publics et de la gare. Les espaces urbanisés à densifier ont été délimités au droit des tâches urbaines existantes sans permettre la poursuite des développements urbains diffus. En outre un pourcentage de logements sociaux est imposé au sein des OAP en fonction du nombre de logements sociaux (en location et en accession) minimum à produire et le règlement écrit prévoit que toute opération, à partir de 10 logements comportera au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le PLU assure ainsi une diversité de logements pour satisfaire aux besoins de l'ensemble de la population. Les secteurs économiques du bourg de Machecoul ont vocation à être densifiés sans pour autant être étendus compte tenu des enjeux agricoles et environnementaux qui entourent la partie actuellement urbanisé. En outre un pourcentage de logements sociaux est imposé au sein des OAP en fonction du nombre de logements sociaux (en location et en accession) minimum à produire et le règlement écrit prévoit que toute opération, à partir de 10 logements comportera au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le PLU assure ainsi une diversité de logements pour satisfaire aux besoins de l'ensemble de la population. Les secteurs économiques du bourg de Machecoul ont vocation à être densifiés sans pour autant être étendus compte tenu des enjeux agricoles et environnementaux qui entourent la partie actuellement urbanisé.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Dans le prolongement du PADD, le SCoT étend à l'ense toire l'esprit de l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme tion de l'extension de l'urbanisation hors des bourgs et zo L'objectif est ainsi de rendre cohérents, et lisibles pour objectifs complémentaires de : ▸ renforcement des centralités urbaines, ▸ arrêt du mitage des espaces agricoles et naturels, ▸ économie d'espace par l'urbanisation, ▸ amélioration de la qualité de vie et de la diversité sociale et villages. Lors de leur élaboration et/ou révision : ▸ Les schémas de secteurs, et en l'absence de schéma PLU, **identifient** les villages, hameaux et formes con relevant de leur territoire, selon les définitions précisée **délimite leur enveloppe urbaine.** Y sont autorisés, d précisées par le PLU, l'extension, la réhabilitation et le bâti existant. ▸ Les schémas de secteurs, et en l'absence de schéma PLU, **identifient** les villages, hameaux et formes con dans lesquels, sous réserve de l'élaboration d'un proj hameau, la construction de logements est autorisée. (conditions relatives aux possibilités de constructio évolution du bâti, ainsi que d'aménagement. Son cont chapitre suivant. ▸ Les schémas de secteurs, et en l'absence de schéma PLU, **identifient** les villages et formes complexes mod de faire l'objet d'une extension limitée de l'urbanisatio conditions définies au chapitre suivant. **Les PLU intègrent l'habitat isolé aux espaces naturel** n'acceptent pas la construction de nouveau logement, so positions relatives aux exploitations agricoles *(cf. chap.* 2 Les PLU **identifient** les bâtiments susceptibles de faire l' ment de destination compte tenu de leur intérêt patrimon Pour ce qui est de l'extension, de la création, ou de l'ada et bâtiments d'exploitation agricole, le SCoT renvoie aux t départementale, pour la prise en compte de l'agriculture ment. **Figure 34.** Extrait du SCOT P.12-13	La densification et le développement urbain se concentrent sur les bourgs de Machecoul et de Saint-Même. La desserte en réseaux n'étant pas suffisante, aucun des villages ni hameau n'a été retenu pour bénéficier d'une densification. L'extension et les annexes des habitations existantes y sont cependant autorisées. En outre, des bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.
	La consommation d'espace du projet de PLU s'inscrit dans la consommation attribuée de la « CC de la Région de Machecoul » au SCoT, aujourd'hui CC Sud Retz Atlantique. Elle a été actualisée par les dernières données de l'observatoire réalisé par l'AURAN. L'observatoire s'est appuyé sur différentes sources disponibles pour réaliser l'analyse sur la période 2009-2021 : - La photo-interprétation des années 2009, 2020, 2021 ; - BDMOS (occupation du sol) : analyse de l'occupation du sol par le département ; - Les données issues du cadastre.

<table>
<tr><th>Prescriptions du SCOT</th><th>Traduction au PLU</th></tr>
<tr><td>Figure 35. Extrait du SCOT P.14</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">1.2 Gérer l'espace de façon économe</td></tr>
<tr><td>Le SCoT retient comme objectif de réduire d'au moins 43 hectares la consommation moyenne annuelle d'espaces par l'urbanisation par rapport à la décennie précédente (1999-2009), passant ainsi de 163 à 120 hectares maximum par an. Pour ce faire, il conviendra :
▸ de réduire l'urbanisation d'au moins 30% pour les secteurs d'habitat résidentiel et mixtes (en passant de 132 à 92 ha/an maximum à l'échelle du SCoT),
▸ de rechercher l'optimisation des espaces spécialisés d'activités économiques (optimisation dans l'aménagement de nouvelles zones et renouvellement urbain des zones d'activités existantes), en vue d'une diminution de la consommation d'espace de 10%, hors Zones Interterritoriales Stratégiques (en passant de 31 à 28 ha/an), sous réserve d'améliorer le ratio emplois/actifs.

Figure 36. Extrait du SCOT P.15</td><td>Les besoins en consommation foncière ont déterminé l'enveloppe de consommation foncière nécessaire pour les satisfaire.
Elle était de 40 ha pour la décennie 2011-2021, elle est diminuée presque de moitié pour la décennie suivante et encore diminuée pour la suite.
Elle est explicitée dans le chapitre 4.</td></tr>
<tr><td>L'objectif de densité moyenne minimale par comm
▸ 18 à 20 logements à l'hectare pour les 6 c d'équilibre (Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, S Grand-Lieu, Machecoul, Sainte-Pazanne, Legé)
▸ 15 logements à l'hectare dans les autres comm

La densité moyenne résulte du rapport entre :
▸ l'ensemble des logements produits,
▸ et les espaces consommés par l'urbanisation pendant la même période.
Les PLU privilégient une plus forte densité dans les stratégiques suivants :
▸ Les centralités (centres-villes, centres-bourgs, pôles
▸ Les secteurs de projets d'intérêt majeur pour la stru toire (le village de la Grandville et le secteur ouest Saint-Brevin-les-Pins, la ZAC des Millauds à Saint-M Ria et l'ouest du bourg de Sainte Marie à Pornic, Lott Plaine-sur-Mer, le secteur du Carnet à Saint-Viaud et nouveau intégré à l'environnement à Corsept, le secte à Préfailles, le secteur de l'Hommée à Saint-Philbe identifiés par le SCoT dans le cadre des modalités loi Littoral pour ceux situés en espaces proches du
▸ Les abords des gares, des pôles d'échanges multin mité des transports collectifs performants, en lien mobilité.
▸ En lien avec le chapitre 2.2. «Protéger la biodivers seront attentifs à la prise en compte de la nature en de la trame verte et bleue, et sa perception par les h

Figure 37. Extrait du SCOT P.15-16</td><td>La densité moyenne des OAP sectorielles est répartie de la manière suivante :
<table><tr><th>Densités</th><th>Densité de logements/ha</th></tr><tr><td>Densité moyenne en dehors de la partie actuellement urbanisée</td><td>30</td></tr><tr><td>Densité des OAP située en extension urbaine</td><td>37</td></tr><tr><td>Densité moyenne dans la partie actuellement urbanisée</td><td>47</td></tr><tr><td>Densité moyenne globale</td><td>43</td></tr></table>
Les OAP sectorielles prennent en compte les enjeux du territoire et notamment l'intégration paysagère des projets pour garantir la qualité de vie des habitants, lutter contre les îlots de chaleur et participer à l'infiltration des eaux pluviales.</td></tr>
<tr><td></td><td>Le potentiel de production de logements dans la partie actuellement urbanisée de la commune a été analysé (Diagnostic, Tome-4).
Sur 12 OAP à vocation de logement, 10 sont situées dans la partie actuellement urbanisée de la commune, à proximité de l'ensemble des commodités de proximité (équipements publics, commerce, transports existants). La densification se réalise</td></tr>
</table>

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Les PLU expertiseront les capacités de renouvellement de existants. À ce titre, la programmation des extensions url fectuer en prenant en compte le potentiel de renouvelle de densification. Ces extensions urbaines doivent respec d'économie d'espaces et de densité définis par le SCoT extensions doivent s'inscrire en continuité des centres bourgs, pôles communaux et quartiers en recherchan ment : ▸ la proximité et l'accessibilité aux équipements, aux c services et des transports collectifs, ▸ une articulation avec le tissu urbain existant *(trame publics, cheminements, trame verte et bleue…)* ▸ sans obérer l'exploitation des espaces agricoles pére mant les limites urbaines. Le renouvellement urbain devra représenter une part sign production de logements neufs. Il ne pourra être l'occasion d'une dédensification du tissu et devra présenter un solde positif. Des seuils de densité ment urbain pourront être définis dans les PLU pour opti	prioritairement dans les tâches urbaines existantes, permettant de préserver les ENAF. La production de logements du projet de PLU est répartie comme suit : Part de production de logements en renouvellement urbain sur la part totale de production de logements : - bourg de Machecoul : 100% - bourg de Saint-Même : 21% - au total sur la commune de Machecoul-Saint-Même : 87% Les cheminements doux sont également prévus au sein des OAP sectorielles pour connecter les projets mais également sur l'ensemble du territoire par les emplacements réservés pour assurer leur réalisation. La partie actuellement urbanisée des bourgs comporte de nombreuses OAP sectorielles pour concentrer l'intensité des logements aux droits des équipements publics et de la gare.
tructures existantes et favoriser l'intensification de la vie u avec les PLH intercommunaux. Le renouvellement urbain favorisera également : ▸ la mixité sociale et générationnelle au sein des tissus urb ▸ la mixité fonctionnelle en développant l'emploi en ville, ▸ et l'évolution des espaces publics en les adaptant au nou urbain, en cherchant à mieux relier les quartiers entre une place plus grande aux piétons et à la pratique du vé **Figure 38.** Extrait du SCOT P.16-17	En outre, un pourcentage de logements sociaux est imposé au sein des OAP en fonction du nombre de logements sociaux (en location et en accession) minimum à produire et le règlement écrit prévoit que toute opération, à partir de 10 logements comportera au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Une part de logements en accession abordable est également imposées dans certaines OAP sectorielles de grande ampleur pour lesquelles ce ne sera pas un frein à la concrétisation du projet. Le PLU assure ainsi une diversité de logements pour satisfaire aux besoins de l'ensemble de la population.
À ce titre, les PLU, lors de leur révision ou élaboration, pourro intégrer : ▸ un inventaire du patrimoine bâti et naturel présent sur la compris les bâtiments de type friches d'activités pouvar risés/réhabilités. ▸ des recommandations et/ou prescriptions architecturales, paysagères intégrées au PLU *(suivant les cas : article 11 d ou orientations d'aménagement et de programmation, o recommandations et/ou de prescriptions architecturales, paysagères…)* adaptées au regard du diagnostic paysag architectural. Les recommandations et/ou prescriptions architecturales, paysagères apporteront des préconisations sur : ▸ L'insertion environnementale *(climat, gestion de l'énergie place de la nature en ville…)*.	Le diagnostic foncier a permis de compléter l'identification du potentiel dans les enveloppes urbaines identifiés par les travaux précédent l'élaboration du PLU. Les friches situées dans le tissu urbain ont vocation à être remobilisées pour permettre la densification de l'habitat et de l'économie selon la localisation et les enjeux. Les éléments de patrimoine remarquables ont été identifiés dans le règlement graphique et font l'objet de dispositions dans le règlement écrit. Les OAP sectorielles prévoient des principes d'intégration paysagère et architectural des projets. Le règlement écrit prévoit également des dispositions en ce sens et encourage la mise en place de dispositifs d'économie d'énergie. Enfin, un projet de PDA est en cours, soumettant les projets à l'avis de l'ABF permettant également de garantir la préservation de l'écrin architectural de la commune.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
▸ L'insertion urbaine *(implantation par rapport aux limites sép gabarits, accès et stationnement, espaces publics et collec cements piétons et vélos…).* ▸ L'insertion paysagère *(matériaux, végétations, perspectives v* et la préservation des perspectives visuelles sur la mer dan munes concernées. Elles pourront être déclinées selon les secteurs *(centres urbain résidentiels, entrées de villes, sites d'activités, zones naturelles loisirs et d'équipements paysagers…).* Le SCoT préconise également les opérations d'ensemble p maîtriser la forme et la qualité urbaine et environnementale, et mixité sociale et fonctionnelle. **Figure 39.** Extrait du SCOT P.17	
Sur l'ensemble du territoire du SCoT dans les villages, ha complexes modernes, la règle générale est la non exten sation. Le SCoT demande que : - l'aménagement, la réhabilitation, le changement l'extension des constructions existantes doit res cipes d'optimisation de l'espace, de limitation au des fonctions existantes, ainsi que favoriser une n tion du bâtiment dans le paysage urbain du villag valorisation du patrimoine bâti et l'amélioration d environnementales et énergétiques ; - tout projet de construction ou d'aménagement est l'élaboration d'un projet de village ou de hameau. Les PLU **définissent,** les projets de village ou de hameau au chapitre précédent, qu'ils traduisent, en orientations ment et de programmation. Les projets de village ou de h cisent notamment les conditions relatives : - à l'objectif de densification et d'optimisation des espac - à la structuration de la trame viaire, notamment à la entrées de village, hameau ou forme complexe modern - à l'apaisement des vitesses, à l'organisation du stationn développement et à la sécurisation des modes doux au lage, hameau ou forme complexe moderne, en lien ave modération des vitesses intercommunal lorsqu'il existe - à la gestion des interfaces avec le milieu environnant vé notamment à l'intégration paysagère et à la valorisatio de vue, - à la cohérence du parcellaire et des formes bâties, nota leur rapport à l'espace collectif et dans l'optique de l'ér séquences urbaines cohérentes, - aux espaces collectifs, et à leurs fonctions, notammen de vie sociale et de desserte éventuelle par les transpor - aux possibilités de construction, réhabilitation et ren urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valoris traditionnel existant et l'éco-conception, - à la pérennisation des activités agricoles, notamment e gestion de circulations d'engins et de bétail, et de possib lution des bâtiments d'exploitation,	La desserte en réseaux n'étant pas suffisante, aucun des villages ni hameaux n'a été retenu pour bénéficier d'une densification. L'extension et les annexes des habitations existantes y sont cependant autorisées. En outre, des bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination. Le règlement écrit prévoit des dispositions pour assurer la préservation du caractère architectural typique, complété par une fiche action apportant des préconisations sur l'intervention sur les façades des bâtiments anciens. Les éléments de patrimoine remarquables ont été identifiés dans le règlement graphique et font l'objet de dispositions dans le règlement écrit. Concernant l'aspect paysager, la trame verte et bleue et identifiée et protégée au travers de l'orientation d'aménagement thématique. De plus, des dispositions des règlements graphiques et écrits qui délimitent le maillage bocager et les espaces paysager à conserver. En outre, une seconde OAP thématique traite de l'intégration du bâti dans les paysages pour un cadre de vie qualitatif.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
- à la gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d' la production d'énergies renouvelables. **Pour certains villages bénéficiant :** - d'une desserte ou d'un projet de desserte en transports c - de l'existence d'une vie sociale, - et à condition que l'intérêt général en soit démontré à l'éch commune et des territoires voisins, Une **extension limitée de l'urbanisation** pourra être étudié respect des dispositions de la loi Littoral pour les commune nées. Les PLU **délimitent** les villages ainsi identifiés et **défini** orientations du projet de village, qui comprend également les relatifs : - à l'organisation de la desserte en transports collectifs, - au développement des lieux de vie sociale, - à la maîtrise foncière, - à la diversité de l'habitat dans un souci de mixité sociale e nérationnelle, - au respect du plan d'exposition au bruit le cas échéant. Hors communes soumises à la loi Littoral, certaines formes cor modernes de plus de 50 maisons, bénéficiant : - d'une desserte ou d'un projet de desserte en transports coll - de l'existence d'une vie sociale, - et à condition que l'intérêt général en soit démontré à l'éche commune et des territoires voisins, pourront ponctuellement être identifiées comme village d schémas de secteurs et PLU, et développer un projet de villag extension limitée de l'urbanisation, sous réserve d'aboutir à la ration d'une forme urbaine cohérente avec la définition d'un vil	
1.3 Respecter la capacité d'accueil et de développement du territoire	
La commune de Machecoul-Saint-Même ne fait pas partie des communes soumises à la Loi littorale.	
1.4 Concilier le développement et protection sur le littoral	
La commune de Machecoul-Saint-Même ne fait pas partie des communes soumises à la Loi littorale.	
Orientations 2 Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers **2.1 Maintenir les espaces agricoles, assurer la pérennité des espaces agricoles et des activités de pêche**	
La carte ci-contre, déclinée par intercommunalités dans l'annexe «documents cartographiques» du DOO, fait ainsi apparaître les espaces agricoles dont la pérennité est garantie par le SCoT, et les espaces naturels protégés dans les documents d'urbanisme en vigueur. Les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT représentent 85 215 hectares *(soit 97% des espaces agricoles actuels dans les documents d'urbanisme)* et se répartissent comme suit : - C.C. Cœur Pays de Retz : 13 850 hectares - C.C. de Grand-Lieu : 17 720 hectares - C.C. Loire-Atlantique Méridionale : 11 145 hectares - C.C. de Pornic : 15 430 hectares - C.C. de la Région de Machecoul : 15 470 hectares - C.C. Sud Estuaire : 11 600 hectares Les documents d'urbanisme et les projets des collectivités doivent préserver les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT et devront respecter le carroyage dans son enveloppe générale. Les espaces actuellement classés agricoles dans les PLU et dont la pérennité ne peut pas être garantie par le SCoT *(moins de 4% des espaces agricoles actuels des PLU)*, ont a priori vocation à rester agricoles, sauf si le PLU peut y justifier, dans le respect des dispositions du chapitre 1.2., la nécessité d'une extension de l'urbanisation, dans le respect des principes généraux du SCoT *(chap. 1.2.)*. Les espaces agricoles pérennes sont classés A dans les PLU des communes. Si à l'occasion d'une élaboration ou révision de PLU, des espaces agricoles A sont reclassés en zone N, leur superficie ne sera pas déduite du volume global des espaces agricoles pérennes du SCoT.	Le projet de PLU concentre les projets d'extension urbaine au droit des parties actuellement urbanisées des bourgs. En outre, les secteurs en extension urbaine retenus correspondent au projet de la ZAC du bourg de Saint-Même, espace ayant déjà vocation à être urbanisé dans le document d'urbanisme actuel. Par ailleurs, les STECAL portent en partie sur des espaces déjà bâtis et représentent une superficie peu importante entraînant un faible impact sur les espaces agricoles et naturels. En zone Agricole et Naturelle, le développement des sièges d'exploitation agricole est autorisé. Les logements de fonction sont règlementés. Pour assurer l'insertion des constructions agricoles dans le paysage, l'OAP thématique « Intégration du bâti dans les paysages pour un cadre de vie qualitatif » s'applique. Dans le cadre de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, les critères suivants ont été retenus : - La qualité architecturale du bâtiment - La desserte suffisante par les réseaux - L'éloignement par rapport à une exploitation agricole à proximité - La proximité d'habitations existantes

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Les écarts et bâtis isolés sont exclus du volume d'espaces agricol rennes. Ils représentent environ 2 250 hectares, soit 1 760 hectares et déjà identifiés dans les PLU approuvés ou projets arrêtés, et e 490 hectares estimés mais non encore localisés dans certains docu d'urbanisme plus anciens. Le SCoT proscrit le développement de l nisation en continuité de ces espaces *(chap. 1.2.)*. Par ailleurs, l'organisation du développement urbain, en cohérence avec la charte agricole départementale, doit notamment permettre de : • assurer une protection des sièges d'exploitation en activité ou en création, et en autoriser le développement, • limiter la fragmentation des exploitations agricoles par les infrastructures, • limiter la construction d'habitations aux abords des sièges d'exploitations et des espaces agricoles pérennes, • respecter le principe de gestion économe de l'espace pour la construction de bâtiments agricoles et limiter le mitage agricole ; les PLU doivent définir la distance maximale entre les bâtiment d'exploitation et le logement de fonction et à défaut les conditions d'implantation des logements en continuité du bâti existant le plus proche *(écarts, hameaux, villages)*, • améliorer l'insertion des bâtiments agricoles, • tenir compte des futures extensions urbaines pour l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles, • sous réserve des dispositions du PLU, autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural tenant compte des critères de réciprocité. Le développement d'activités de diversification liées à l'exploitation agricole *(gîtes, chambres d'hôtes, accueil à la ferme, vente directe, ...)* ne doit pas créer un obstacle à l'activité agricole. Dans l'esprit de la carte des enjeux agricoles inscrite au PADD, le SC demande aux PLU de préserver les possibilités d'exploitation et de valorisation des terres basses de marais en : • permettant l'adaptation des bâtiments agricoles nécessaires à l'entretien de ces espaces en zone N, • préservant les liaisons fonctionnelles entre terres hautes et terres basses, • permettant le développement ou l'implantation de sièges d'exploitation agricole destinés à l'entretien des terres basses sur les terres hautes les plus proches, • pérennisant les terres hautes dans l'optique d'un équilibre économique des exploitations agricoles. **Figure 40.** Extrait du SCOT p. 37-39	- La superficie du terrain pour accueillir le stationnement et l'ANC - Le risque inondation La commune ne comporte pas de terres AOC.
2.2 Protéger la biodiversité	
Les PLU doivent permettre de garantir le bon fonctionnement e pérennité de ces milieux, et pour cela : • Assurer la continuité de la protection par les moyens approp au milieu concerné et à son usage *(zones naturelles, espa* *boisés classés, zones agricoles pérennes, ...)*, y compris à l'i rieur du tissu urbain, en lien avec l'objectif d'optimisation e renouvellement du tissu urbain, et de qualité des paysa urbains *(chap. 1.2. et 7.3.)*. • S'engager, à l'échelle de l'ensemble du tissu urbain existant venir, à l'intégration et à la valorisation de la nature en ville, e développement de continuités paysagères et écologiques e espaces privatifs et collectifs. • Identifier les éventuelles continuités écologiques altérées néc sitant une remise en bon état.	Le développement de la commune en termes d'urbanisation se concentre sur la densification de la tâche urbaine existante pour préserver les espaces naturels et agricoles du territoire. Les espaces naturels du tissu urbain existants sont identifiés en zone Naturelle. En outre, le territoire dans son ensemble, y compris en zone urbaine comporte des trames de protections (espaces boisés classés, identifications au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme…). A l'extérieur du tissu urbain le maillage bocager a été identifié et classifié en fonction du ou des enjeux qu'il représente et fait l'objet de protections dans les règlements graphique et écrit. Le réseau hydrographique est protégé au même titre. Le règlement écrit comporte diverses dispositions pour assurer l'intégration paysagère des projets. Les OAP sectorielles comportent également des dispositions adaptées à chaque site concerné en ce sens. En zone Agricole et Naturelle, le développement des sièges d'exploitation agricole est autorisé. Les logements de fonction sont règlementés. Pour assurer l'insertion des constructions agricoles dans le paysage, l'OAP thématique « Intégration du bâti dans les paysages pour un cadre de vie qualitatif » s'applique.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Dans les espaces naturels exceptionnels et à fort intérêt pa monial identifiés par la DTA, l'urbanisation, pour autant qu' soit permise, sera limitée et s'effectuera en continuité du b existant, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'acti agricole, dans la partie de ces espaces où s'exerce une t activité. Plus précisément, lors de leur élaboration ou révision, ils doiv répondre aux objectifs de la trame verte et bleue précisés par l' ticle L. 371-1 du code de l'environnement, et ainsi permettre de **1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habit naturels et habitats d'espèces et prendre en compte l déplacement dans le contexte du changement climatiqu** Les PLU devront ainsi : - Assurer ou favoriser la restauration de continuités écc giques dans le cadre d'aménagements urbains d'ensemb Ainsi les orientations d'aménagement et de programmat devront encourager la perméabilité biologique au sein d espaces urbains urbanisés ou à urbaniser ; envisager d opérations de restauration le cas échéant. Afin de bien in grer cette dimension de « nature en ville » *(liée également l'amélioration de la qualité et de la diversité des paysag développée ci-après)*, les PLU inciteront au développem de continuités douces prenant appui sur des coulées vert espaces de loisirs, espaces boisés classés des zor urbaines, pelouses à végétation spontanée, ... permettant constituer une armature verte et bleue urbaine. Enfin aménagements urbains intégreront des plantes locales diversifiées : alignement d'arbres, haies, espaces prairials *(notam ment en zones d'expansion des crues)*. Les petits boisements ex tants pourront être renforcés, et de nouveaux secteurs pourront ê plantés pour faciliter la circulation des espèces. - Prendre toute mesure permettant de limiter les impacts des activi terrestres sur la biodiversité marine. - S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral p assurer et conforter les liaisons écologiques, notamment en espaces côtiers et rétro-littoraux *(en lien avec la détermination de vocation des coupures d'urbanisation, chapitre 1-4)*, et concilier f quentation par le public et préservation de la trame verte et bleu - Conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées da les POS et PLU en zonage naturel protégé. - Prévoir que l'aménagement de voiries devra permettre d'assure passage de la faune et que les ouvrages et aménagements hydra liques n'obéreront pas la libre circulation piscicole. - Prendre en compte les carrières, potentiellement perturbatrices d fonctionnements écologiques mais recelant un potentiel de bio versité intéressant, tant dans leur phase d'exploitation que lors de remise en état du site. Préserver au sein de ces sites des continui écologiques limitant ainsi leur impact potentiellement perturbate **2. Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la p servation de la biodiversité par des corridors écologiques** Pour ce faire les PLU devront : - Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité *(ide fiés dans la légende de la carte ci-contre)*, dans leur double fonct de zone nodale trame verte et trame bleue. - Préserver l'intégrité des principaux boisements, en recherchant u gestion compatible entre protection de la faune et de la flore, valorisation de la filière bois-énergie. - Maintenir un réseau de haies et de mares et zones humides as ciées, afin de garantir une fonctionnalité écologique des espa agricoles et naturels « banals ». Le maintien de ce réseau permet	De plus, une OAP thématique trame verte est bleue est mise en place sur l'ensemble du territoire pour assurer la préservation des continuités écologiques.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
aux espèces animales et végétales de se déplacer et/ou de se lopper. Les PLU peuvent appuyer leur analyse sur les invent des zones humides réalisés lors de leur élaboration ou révisior - Analyser les continuités écologiques présumées et, le cas éch rendre compatibles les usages des secteurs concernés avec la servation de leur fonctionnalité écologique. - Préserver les continuités écologiques constituées par les d'eau et protéger leurs abords immédiats. - Identifier les éventuelles continuités écologiques altérées et l échéant envisager des mesures de remise en bon état. **3. Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 (o tifs de qualité des masses d'eau identifiées par les SAGE) du de l'environnement et préserver les zones humides** Les PLU devront : - Protéger les principaux cours d'eau. - Protéger les principaux réservoirs de biodiversité aquatiques qués précédemment *(estuaire de la Loire, lac de Grand-Lieu, Natura 2000 en mer, marais...)*. - Protéger les berges non construites afin de préserver le lit des d'eau et les possibilités d'accès. Les programmes de restaurati d'entretien élaborés à l'échelle des bassins versants peuvent voir, dans le respect de la sensibilité écologique du milieu, la ré tion d'aménagements légers destinés à l'accès aux cours d'e aux activités de loisirs ouvertes au public. - Protéger les zones de captage et leurs abords. **4. Prendre en compte la biologie des espèces sauvages et fac les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces faune et de la flore sauvages** Les communes devront : - Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avi dans le développement de certains projets : éolien, implant lignes électriques, etc. - Prendre en compte la lutte contre les espèces invasives limitation et une meilleure gestion des délaissés, mais égale incitant à une reconquête de terres en friches, notammen des voiries principales, du réseau ferré et des projets rout communes pourraient également utilement mettre en pl plans d'action afin d'assurer une plus grande vigilance au des cours d'eau et plans d'eau. **5. Améliorer la qualité et la diversité des paysages** Les PLU devront : - Maintenir des coupures vertes le long des principaux axes *(en cohérence avec la carte page 91 du DOO)* pour assurer culation facilitée des espèces en dehors des zones bâties téger la qualité du paysage routier. - Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une tran gère dense et à l'insertion paysagère des implantations mara Afin de préserver au mieux le rôle de la «nature ordinaire» en tan ment de trame verte, la valorisation agricole de ces zones sera f en privilégiant des pratiques agricoles maîtrisant l'usage d'intrant Par ailleurs, le SCoT soutient dans les secteurs de marais, les p favorables au bon état de conservation des milieux naturels en év exemple les périodes de fauches trop précoces n'autorisant pas l plissement des cycles biologiques des espèces sensibles. **Figure 41.** Extrait du SCOT p. 41-43	

<table>
<tr><th>Prescriptions du SCOT</th><th>Traduction au PLU</th></tr>
<tr><td colspan="2">2.3 Préserver, valoriser et développer les boisements</td></tr>
<tr><td>Le SCoT souhaite limiter l'arrachage des haies, et favori
plantation (cf. chap. 7) :
» Pour cela, il demande aux PLU de réaliser un inventaire
tatif et qualitatif des haies selon des critères écologique
dors, ...), hydrologiques (frein au ruissellement, haies pr
le long des cours d'eau...) ou paysagers (chemins creux,
nades,...). Les PLU assureront la protection des plus
santes, et définiront des mesures compensatoires
d'arrachage qu'il conviendra de justifier (remplacement à n
qualité de haie équivalent, notamment dans le cas des haies
qui remplissent un rôle hydraulique important).
» Le SCoT incite également à la plantation, à la gestion et à l'
des haies, dans un objectif d'exploitation pour la filière bois
notamment le long des cours d'eau. À cet égard, l'élaboration
de gestion des haies peut être intéressante. Le SCoT reco
qu'un tramage soit utilisé en secteur agricole.
» Le SCoT encourage les nouvelles plantations d'essences a
ainsi que le suivi des essences, en lien avec les évolutions clin
Les réflexions sur les modalités de protection et de gestion des
feront de manière concertée à l'échelle des PLU.
Figure 42. Extrait du SCOT p. 44-45</td><td>A l'extérieur du tissu urbain le maillage bocager a été identifié et classifié en fonction du ou des enjeux qu'il représente (hydraulique, écologique, paysager, socio-économique) et fait l'objet de protections dans les règlements graphique et écrit. Le principe qui préside restant le maintien sauf exception justifiée. Dans tous les cas, leur arrachage est conditionné à une compensation obligatoire.

Le règlement écrit comporte diverses dispositions pour assurer l'intégration paysagère des projets. Les OAP sectorielles comportent également des dispositions adaptées à chaque site concerné en ce sens.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Orientations 3 Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat
3.1 Développer le parc de logements afin de répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dispositions à l'échelle de l'intercomunalité qui ne précisent pas la déclinaison à l'échelle du territoire communal.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.2 Diversifier l'offre nouvelle de logements</td></tr>
<tr><td>Le SCoT détermine une part minimum de 15% à 20% de loge
locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve dan
pôles (Legé, Machecoul, Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Sair
zanne, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu).
[...]
Pour les autres communes, la part recherchée des logements
sociaux dans les objectifs de construction neuve de logeme
supérieure à 10%.
[...]
Le SCoT préconise également le développement de logements
catifs privés dans chacune des intercommunalités pour qu'ils
plissent leur rôle dans les parcours résidentiels des ménages.
[...]
Par ailleurs, le SCoT promeut la réalisation de logements en accessio
abordable sur l'ensemble de son territoire afin de permettre à tou
de se loger, en particulier les primo-accédants. Le SCoT demande
fixation d'objectifs intercommunaux qui devront être déterminés lo
de l'élaboration des PLH.
Figure 43. Extrait du SCOT p. 50-51</td><td>Le règlement écrit impose : Pour toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 30 % doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.

En outre, les OAP sectorielles à partir de 20 logements comportent un pourcentage de logements sociaux (pour certaines opérations stratégiques, supérieur aux dispositions du règlement écrit) et de logements abordables. Cela permet d'assurer une production diversifiée de logements correspondant aux besoins du territoire conformément aux objectifs du SCoT ci-contre.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.3 Favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire</td></tr>
<tr><td colspan="2">Précision des objectifs du SCoT.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Prescriptions du SCOT</th><th>Traduction au PLU</th></tr>
<tr><td colspan="2">3.4 Améliorer et réhabiliter le parc de logements existants publics ou privés</td></tr>
<tr><td colspan="2">Objectif à l'échelle du PCAET et du PLH et non du PLU.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.6 Développer les équipements collectifs pour prendre en compte les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain</td></tr>
<tr><td>Le SCoT préconise de continuer à développer ses équipements qu'ils soient pour la petite enfance et la jeunesse, pour les personnes âgées, pour les actifs… et prioritairement dans les centres bourgs pour être au plus près des habitants.

Il préconise également un développement plus marqué des équipements et services relatifs à la santé pour assurer un maillage du territoire suffisant à proximité des habitants (pôles santé, pôles médicaux, permanences de soins…).

Le développement quantitatif et qualitatif des équipements sportifs, culturels, scolaires et de formation, reste à promouvoir dans chacune des 6 intercommunalités et avec les partenaires institutionnels concernés.

Les projets d'équipements d'intérêt collectif seront, dans un souci d'optimisation du foncier, l'occasion d'engager des réflexions environnementales afin d'optimiser leur insertion paysagère et fonctionnelle (stationnement, ...), au sein du tissu urbain ou de coulées vertes urbaines.
[…]
Le SCoT préconise d'intégrer le développement des réseaux aux opérations de réhabilitation, renouvellement urbain et extension prévus dans les PLU, tant pour les zones urbaines que les espaces d'activités économiques (cf. chap. 4.2)
[…]
Les orientations d'aménagement et de programmation pourront préciser que la desserte en haut débit, voire très haut débit, fait partie des équipements publics dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol (article L332-15 du code l'urbanisme).
Figure 44. Extrait du SCOT p. 52-53</td><td>Les îlots d'équipements publics existants sont identifiés dans le PLU par la zone Ue (secteur urbain à vocation principale d'équipement). En outre, des équipements sont également présents ponctuellement en zone urbaine.
Les équipements sont soumis aux dispositions générales de la zone Urbaine. Cependant, le règlement écrit prévoit des dispositions dérogatoires pour permettre le développement des équipements. De surcroît, le règlement écrit prévoit des dispositions générales pour le raccordement aux réseaux sans pour autant apporter une précision qui pourrait ne pas être en adéquation avec la réalité des besoins des projets compte tenu du contexte très évolutif en la matière.
De plus, au sein des OAP sectorielles le renforcement des équipements existants est prévu pour satisfaire aux besoins de la population au regard du scénario démographique ambitieux du projet de PLU.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Orientations 4 Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire
4.1 Les grands principes de l'organisation des activités économiques et de l'emploi</td></tr>
<tr><td>Les schémas de secteurs quand ils existent et les PLU identifient les espaces prioritaires pour le développement des services aux habitants et aux entreprises ainsi que des activités productives. Ils définissent les moyens permettant leur développement et leur gestion (localisation, aménagement, accessibilité, insertion urbaine et environnementale, ...) en lien avec l'objectif général du SCoT d'optimiser la consommation d'espace en sites d'activités, de réduire la consommation globale d'espaces par l'urbanisation et de développer les conditions d'une mobilité durable.
[…]
Les activités économiques ne doivent pas nécessairement se développer à la périphérie du tissu urbain. Les activités tertiaires, technologiques, et artisanales qui peuvent s'intégrer dans le fonctionnement urbain doivent pouvoir y trouver leur place c'est pourquoi les PLU veilleront à maintenir des capacités d'accueil dans les bourgs et pôles communaux, et traduiront ces orientations dans leur règlement et/ou leur plan de zonage.
[…]
Les schémas de secteurs et les PLU procèdent à une analyse des espaces disponibles, sous réserve de contraintes foncières, techniques, environnementales…, et déterminent les objectifs de développement de l'économie, de l'emploi et des services dans un souci d'optimisation de la consommation du foncier et de renouvellement des espaces urbains et économiques (cf. chap. 1.2.).
Figure 45. Extrait du SCOT p.56-57</td><td>Pour satisfaire aux besoins du territoire, le potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines a été identifié, notamment pour l'économie. Les zones économiques existantes sur le territoire communal comportent un potentiel de densification suffisant pour répondre aux besoins des entreprises d'ici 2035. En effet, les besoins principaux de la commune portent actuellement sur la production de logements. La mobilisation du foncier en extension urbaine est donc priorisée pour satisfaire à ce besoin.
En outre, le développement économique est projeté à l'échelle de l'intercommunalité. Les secteurs de développement potentiel des zones d'activité en extension urbaine à l'échelle de l'intercommunalité sont en cours d'études. Le territoire communal comporte de nombreuses contraintes écologiques en plus de l'enjeu inondation qui permettent difficilement le développement en extension urbaine des zones d'activité.
En conséquence, l'extension des zones d'activité existantes sur le territoire de la commune n'est pas prévue.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Prescriptions du SCOT</th><th>Traduction au PLU</th></tr>
<tr><td colspan="2">Orientations 4.2 Organiser l'offre foncière et qualifier les zones d'activités</td></tr>
<tr><td>Afin de limiter la consommation d'espace et de développer leur attractivité, les maîtres d'ouvrages de ces zones devront :
» Favoriser les conditions d'un aménagement qualitatif (jalonnement, qualité des matériaux employés, circulations, collecte des déchets, mise en commun de services, points de desserte par les transports collectifs, circulations douces…), dans l'esprit des démarches de type «Qualiparc». La requalification des zones d'activités existantes sera recherchée.
» Veiller à la qualité paysagère des constructions et aménagements, notamment au maintien et à la restauration de la trame bocagère et des continuités écologiques éventuellement impactées.
» Économiser l'espace utilisé en rationalisant les aménagements, la taille des parcelles, en mutualisant les espaces de circulation, stationnement et services, pour les activités qui le permettent.
» Aménager les espaces économiques dans la recherche d'une meilleure qualité environnementale, notamment en matière de gestion des rejets en eaux (pluviales et usées), de production, ramassage et traitement des déchets et de consommation d'énergie et de production d'énergies renouvelables.
» Éviter le développement linéaire des ZAE le long des axes routiers pour protéger les paysages, l'agriculture et l'environnement (cf. chap. 7.3.).
» Prendre en compte les risques de nuisances supplémentaires pour les habitations environnantes (par exemple : dispositions paysagères, gestion des accès et des stationnements poids lourds, horaires, …).
Les PLU déclinent les critères d'aménagement qualitatif cités ci-dessus dans leur règlement.
Figure 46. Extrait du SCOT p. 60-61</td><td>Le territoire communal comporte une zone d'activité principale : celle de La Seiglerie. Elle est située à l'extérieur du tissu urbain d'habitat. Cette configuration fait qu'à ce jour, il y a peu d'incompatibilité entre l'habitat et l'activité.
Cette ZAE s'étend vers la commune de Paulx, au Sud du territoire.
La consommation foncière du projet de PU est essentiellement pour satisfaire aux besoins en matière d'habitat.</td></tr>
<tr><td colspan="2">4.3 Développer l'activité touristique</td></tr>
<tr><td colspan="2">Déclinaison de la stratégie du SCoT en la matière.</td></tr>
<tr><td colspan="2">4.4 Harmoniser l'aménagement commercial</td></tr>
<tr><td>Il appartiendra aux PLU des communes de définir précisément le périmètre de leur centralité commerciale. Les planches du dossier cartographique (partie 2 du document) représentent les centralités des communes à titre indicatif.
Sur toutes les centralités, les PLU veilleront :
» à limiter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux (mise en place de linéaires commerciaux),
» à favoriser l'implantation dans les quartiers à vocation résidentielle, de pôles commerciaux de proximité.
Figure 47. Extrait du SCOT p. 65</td><td>La centralité commerciale est identifiée dans le règlement graphique au regard des enjeux qu'elle représente par le linéaire commercial identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.
Le règlement écrit y protège les commerces en interdisant le changement de destination.</td></tr>
<tr><td colspan="2">4.5 Développer l'artisanat en harmonie avec les tissus urbains</td></tr>
<tr><td>L'activité artisanale est en général rendue compatible avec son insertion dans le tissu urbain (les 2/3 des établissements artisanaux y sont implantés aujourd'hui). Les PLU veillent à laisser la possibilité à des artisans de se maintenir, dans la mesure du possible, dans le tissu urbain dense afin de préserver une certaine mixité des fonctions, tout en veillant aux restructurations nécessaires pour éviter les conflits de proximité avec l'habitat.
Figure 48. Extrait du SCOT p. 66</td><td>Le règlement écrit des zones urbaines dispose que dans les secteurs à vocation principales d'habitat, les activités artisanales sont autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat pour favoriser le développement des entreprises en place et ne pas obérer l'implantation de nouvelles activités. Cependant, les conditions liées à la salubrité publique (nuisances sonores, olfactives…) et la sécurité publique (par le flux de circulation de véhicules légers et poids-lourds notamment) doivent être respectées pour garantir la préservation du cadre de vie des habitants.</td></tr>
<tr><td colspan="2">4.6 Améliorer l'accessibilité numérique du territoire</td></tr>
<tr><td colspan="2">Cet objectif est décliné concernant le contenu du SCoT.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Prescriptions du SCOT</th><th>Traduction au PLU</th></tr>
<tr><td colspan="2">Orientation 5 Définir une stratégie de mobilité durable
5.1 Améliorer le maillage du territoire d Pays de Retz en mieux le relier aux territoires voisins</td></tr>
<tr><td>
Permettre l'amélioration d'une liaison structurante nord-sud du Pays de Retz en s'appuyant prioritairement sur l'existant.
En application des 2 principes précédents, cette liaison structurante pour le Pays de Retz s'appuiera à la fois sur des voiries départementales existantes et modernisées, sur des contournements de bourgs lorsque des problèmes incontestables de sécurité et de qualité de vie seront identifiés par les communes en lien avec les AOT dans les bourgs, les villages et hameaux, et au besoin sur des tronçons de voiries nouvelles pour assurer les continuités manquantes.
Une étude devra être réalisée de façon à préciser les modalités de réalisation de cette liaison, et en particulier son intégration aux projets urbains. Les PLU, lors de leur révision et/ou élaboration, préciseront en particulier la trame viaire envisagée à terme, et les modalités de traitement des entrées dans les secteurs urbains, en lien le cas échéant avec le plan de modération des vitesses intercommunal.
Redéfinir une nouvelle stratégie visant à l'amélioration de la fonctionnalité et la qualité de services de l'axe reliant le pont de Saint-Nazaire à Legé en s'appuyant sur la route bleue et la RD13 entre Bourgneuf-en-Retz, Machecoul et Legé.
Cette stratégie aura en particulier pour objectifs :
• de fluidifier le trafic au nord de Pornic,
• d'améliorer l'accessibilité à Bourgneuf-en-Retz, Machecoul et Legé en augmentant le niveau de service de la RD13, voire en déportant le trafic en évitant certains bourgs (par exemple Fresnay en Retz).
• d'améliorer la lisibilité, la sécurité notamment au carrefour des Bleuets (La Plaine sur Mer) et l'homogénéité des vitesses de circulation sur l'ensemble de cet axe et de supprimer les passages à niveau.
[…]
Lors de leur révision et/ou élaboration, les PLU et les schémas de secteurs préciseront, à leur échelle, les conditions d'aménagement des abords des gares, et en particulier, les conditions de stationnement, de densification et de renouvellement urbain, ainsi que de parcours pour la marche et le vélo, en lien avec le projet urbain communal (cf. chap. 5.3.).
Figure 49. Extrait du SCOT p. 71-74
</td><td>Le PADD prévoit de permettre le prolongement du projet de déviation de la route départementale afin de limiter la circulation automobile aux abords du bourg de Machecoul et de favoriser les mobilités douces. Cet objectif est traduit dans le plan de zonage par des emplacements réservés dédiés. L'objectif est de favoriser les mobilités douces par le renforcement des cheminements doux au sein de l'enveloppe urbaine en connectant les opérations au maillage existant et développer les cheminements doux à l'extérieur des bourgs.
Le PADD prévoit également le développement des transports en commun, notamment pour les trajets domicile travail par l'utilisation de la gare.
Il fixe également pour objectif d'apaiser les circulations, particulièrement sur les entrées de ville et de renforcer la sécurisation des axes routiers existants.</td></tr>
<tr><td colspan="2">5.2 Favoriser la proximité de chaque intercommunalité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture</td></tr>
<tr><td>
1. Promouvoir des plans de modération des vitesses intercommunaux.
Pour faciliter les actions communales en faveur des piétons et des cyclistes le SCoT du Pays de Retz recommande, en lien avec les PLU des communes, l'établissement de plans de modération des vitesses à l'échelle intercommunale.
2. Recommander des plans piétons et des plans vélos communaux
Dans le cadre des actions précédentes, le SCoT du Pays de Retz recommande aux PLU, lors de leur révision et/ou élaboration, d'établir des plans piétons et des plans vélos pour l'ensemble des bourgs et pôles communaux. Ces plans sont compatibles avec les plans de modérations de vitesses intercommunaux lorsqu'ils existent. Ils doivent également rechercher les possibilités de liaisons entre communes.
Figure 50. Extrait du SCOT p. 75
</td><td>Les PLU n'ont pas vocation à règlementer la vitesse mais à développer les maillages de liaison douce et favoriser les aménagements sécurisés par le biais d'outils tel que les emplacements réservés. Le PLU de la commune prévoit en ce sens des emplacements réservés et les OAP sectorielles comportent des principes de mobilité douce des futures opérations qui seront connectes au réseau existant.
Les bourgs de Machecoul et de Saint-Même seront reliés par une voie douce qui suit le canal du Tenu. Outre la mobilité douce, ces aménagements permettront de renforcer le rayonnement touristique de la commune.
Par ailleurs, des actions sont portées par la commune et l'intercommunalité pour favoriser les déplacements doux et apaiser les circulations dans le cadre de la mise en œuvre du plan de déplacement.
Enfin, un nombre de stationnement minimum est imposé dans le cadre de la réalisation des opérations pour limiter l'envahissement de l'espace public. Cependant, le bourg de Machecoul comporte un tissu ancien dense. Afin de permettre l'évolution des bâtiments (notamment par le biais du changement de destination), un secteur de stationnement dérogatoire est également prévu dans l'hypercentre. Il s'agit d'un périmètre limité, le stationnement sur l'espace public y est</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Prescriptions du SCOT</th><th>Traduction au PLU</th></tr>
<tr><td></td><td>suffisant important pour répondre aux besoins et l'objectif est d'encourager les déplacements par mobilité douce.</td></tr>
<tr><td colspan="2">5.3 Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs</td></tr>
<tr><td>En lien avec les mesures prévues par la loi Grenelle 2, relatives à l'articulation entre urbanisme et transports collectifs, le SCoT du Pays de Retz demande aux communes :
» de fixer dans les PLU des densités minimales de logements pour les nouvelles opérations dans les secteurs où la desserte par les transports collectifs est suffisante
» de fixer dans les PLU des normes minimales et maximales d'aires de stationnement pour les projets d'aménagement autour des gares et pôles d'échanges multimodaux.
» d'y favoriser la mixité des fonctions, en lien avec le renforcement des centralités urbaines.
[…]
3. Désenclaver les secteurs urbanisés qui le nécessitent par les transports collectifs
Les PLU, lors de leur élaboration ou révision identifient les secteurs urbanisés qui nécessitent un désenclavement par les transports collectifs, notamment les villages prévoyant une extension limitée de l'urbanisation, les pôles d'emplois, …
Figure 51. Extrait du SCOT p. 77</td><td>Dans le cadre de l'analyse de la disponibilité foncière, des îlots à densifier par le biais d'orientations d'aménagement sectorielles ont été identifiés. En ce sens, le projet de PLU prévoit 10 OAP sectorielles au sein de la partie actuellement urbanisée de la commune. Parmi les critères de sélection des sites, leur localisation à proximité des mobilités douces et transports en commun a été prise en compte pour définir la programmation. Certains sites prévoient des opérations mixtes avec du commerce en rez-de-chaussée qui viendra renforcer l'offre commerciale de proximité en centre-bourg.
Dans leur ensemble, les OAP sectorielles fixent des densités minimales de 35 logements par hectare pour les opérations à vocation principale d'habitat.
Un nombre de stationnement minimum est imposé dans le cadre de la réalisation des opérations pour limiter l'envahissement de l'espace public. Cependant, le bourg de Machecoul comporte un tissu ancien dense. Afin de permettre l'évolution des bâtiments (notamment par le biais du changement de destination), un secteur de stationnement dérogatoire est également prévu dans l'hypercentre. Il s'agit d'un périmètre limité, le stationnement sur l'espace public y est suffisamment important pour répondre aux besoins et l'objectif est d'encourager les déplacements par mobilité douce.

Les zones urbaines sont délimitées au droit des bourgs de Machecoul et de Saint-Même. Les villages/hameaux ne disposant pas d'assainissement collectif n'ont pas été retenus comme pouvant être densifiés.</td></tr>
<tr><td colspan="2">5.4 Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenades à pied, vélo, …</td></tr>
<tr><td>Création d'un réseau d'itinéraires touristiques
Figure 52. Extrait du SCOT p. 78</td><td>Les bourgs de Machecoul et de Saint-Même seront reliés par une voie douce qui suit le canal du Tenu. Outre la mobilité douce, ces aménagements permettront de renforcer le rayonnement touristique de la commune.</td></tr>
<tr><td colspan="2">5.5 Doter le Pays de Retz d'une stratégie logistique</td></tr>
<tr><td colspan="2">Cette rubrique n'est pas en lien directe avec le projet de PLU.</td></tr>
</table>

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Orientations 6 Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de ressources renouvelables **6.1 Promouvoir un développement économe en énergie**	
Les schémas de secteurs, lorsqu'ils existent, et les PLU préciseront, lors de leur élaboration et/ou révision, ces dispositions à leur échelle, en lien avec les prescriptions et/ou recommandations architecturales, urbaines et paysagères quand elles existent, ainsi que, éventuellement avec les PLH, PDU et plans de modération des vitesses intercommunaux. **Figure 53.** Extrait du SCOT p. 82	Le PADD prévoit le renforcement de la place des énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la TVB. C'est traduit dans le règlement écrit par, outre les paragraphes qui prévoient des dispositions pour encourager la performance énergétique et environnementale des constructions, des dérogations sur les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions. En outre, les espaces paysagers en milieu urbain font l'objet de protections dans les règlements graphiques, un pourcentage de perméabilisation des sols et d'aménagement paysager est également imposé de façon graduée en fonction de la densité des secteurs.
6.2 Favoriser les énergies renouvelables	
Les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux veilleront à favoriser le développement des énergies renouvelables dans les projets de construction et d'aménagement *(cf. chap. 1)*. L'optimisation de la production sera recherchée, en s'appuyant par exemple sur l'utilisation de certains délaissés, sites d'anciennes décharges, espaces d'activités, ... [...] Les schémas de secteurs, lorsqu'ils existent, et les PLU préciseront, lors de leur élaboration et/ou révision, ces dispositions à leur échelle, en lien avec les prescriptions et/ou recommandations architecturales, urbaines et paysagères, ainsi que, éventuellement avec les PLH, PDU et schémas de modération des vitesses intercommunaux. **Figure 54.** Extrait du SCOT p. 83	Le PADD prévoit le renforcement de la place des énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la TVB. C'est traduit dans le règlement écrit par, outre les paragraphes qui prévoient des dispositions pour encourager la performance énergétique et environnementale des constructions, des dérogations sur les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions. En outre, les espaces paysagers en milieu urbain font l'objet de protections dans les règlements graphiques, un pourcentage de perméabilisation des sols et d'aménagement paysager est également imposé de façon graduée en fonction de la densité des secteurs.
6.3 Mettre en place un suivi des émissions de gaz à effet de serre	
Cette rubrique n'est pas en lien directe avec le projet de PLU.	
Orientations 7 Protéger l'environnement **7.1 La préservation de l'eau**	
Pour sécuriser l'approvisionnement du territoire et gagner en autonomie de production, le SCoT, les schémas de secteurs, lorsqu'ils existent, et les PLU, veilleront particulièrement, lors de leur élaboration et/ou révision, à la protection des ressources en eaux locales tels les plans d'eau des Gâtineaux et du Gros Caillou ainsi qu'à participer à la protection de la ressource souterraine de Machecoul aujourd'hui largement dégradée. À cet égard, les projets d'aménagement urbains ou agricoles devront porter une attention particulière aux écoulements naturels qui alimentent les captages. Toute activité amplifiant les risques d'atteinte à la ressource en eau sera interdite à proximité des captages. [...]	La préservation de la ressource en eau est l'un des objectifs affirmés du PADD. Le périmètre de protection de captage est une servitude annexe au PLU. Cependant, pour parfaire l'information des administrés, le plan de zonage précise les secteurs concernés par le périmètre de captage rapproché. En outre, le réseau hydrographique et les mares sont également identifiées dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit. Pour protéger la ressource en eau, le règlement écrit comporte également des dispositions particulières concernant la gestion des eaux pluviales qui doit se faire prioritairement par l'infiltration. Pour favoriser cela, des coefficients de pleine terre sont également imposés. Les espaces paysagers et les haies (notamment présentant une fonctionnalité hydraulique) sont

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Préserver les zones humides Les PLU intègrent les inventaires de zones humides réalisés dans le cadre des SAGE ou lors de leur révision ou élaboration. Les PLU déterminent un zonage permettant leur protection, et le cas échéant précisent, dans le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leurs sont applicables en matière d'urbanisme. Les inventaires de zones humides réalisés dans le cadre des SAGE et des PLU ainsi que les zones humides identifiées, de manière complémentaire, à l'occasion de l'étude d'impact des projets sont transmis pour intégration à l'observatoire du SCoT. Les schémas de secteurs, lorsqu'ils existent, et les PLU, préciseront, lors de leur élaboration et/ou révision, ces orientations à leur échelle. Ils pourront également déterminer des règles d'urbanisme permettant de limiter l'importance et la continuité des espaces imperméabilisés. […] Les schémas de secteurs, lorsqu'ils existent, et les PLU préciseront, lors de leur élaboration et/ou révision, les modalités d'organisation et de gestion des eaux usées et eaux pluviales, en lien avec la capacité d'accueil et de développement du territoire *(chap. 1.2.)*. **Figure 55.** Extrait du SCOT p. 87-88	identifiés et protégés dans les dispositions règlementaires du PLU. De plus, l'ensemble du territoire est concerné par l'OAP thématique TVB qui comporte des dispositions qui participent à la préservation de la ressource en eau. Dans le cadre du choix de l'ouverture des sites à l'urbanisation, des prospections écologiques ont été réalisées pour déterminer les enjeux environnementaux et notamment la présence de zones humides. Elles sont identifiées dans une des cartographies du règlement graphique annexe et protégées dans les dispositions du règlement écrit.
7.2 Veiller à la préservation des ressources naturelles par une meilleure prise en compte du sol et du sous-sol	
Mieux prendre en compte la présence éventuelle de sites et sols pollués Le SCoT demande aux collectivités une prise en compte optimale des sites et sols potentiellement pollués par une activité existante ou ancienne : ces dernières devront, dans le cadre de leur PLU et lors d'opérations d'aménagement urbain *(notamment renouvellement urbain, reconquête de friches urbaines ou économiques)*, prendre toutes les dispositions pour éviter l'exposition des personnes à un risque de pollution *(adaptation des aménagements et de leur vocation, dépollution, …)*. Le recours aux informations des bases de données BASOL et BASIAS sera systématique et complété en cas de besoin. […] **Favoriser des projets partagés de réaménagement des carrières** Les schémas de secteurs lorsqu'ils existent, et les PLU pourront, lors de leur élaboration et/ou révision, préciser ces dispositions à leur échelle. Ils pourront en particulier indiquer la destination future et les conditions de réaménagement de la carrière après cessation de son activité. **Figure 56.** Extrait du SCOT p. 89-90	Dans les secteurs d'OAP sectorielles, le site des anciennes serres porte sur un site pouvant présenter des sources de pollution, l'OAP sectorielle alerte sur ce point et informe de la nécessité de réaliser des études en ce sens dans le cadre de l'élaboration du projet. Par ailleurs, le rapport Géorisque, informant de la présence des risques et notamment des sites pollués est annexé au PLU pour parfaire l'information des administrés en la matière. La commune ne comporte pas de secteur de carrière active.
7.3 La valorisation des paysages naturels et urbains	
Les documents d'urbanisme doivent, lors de leur élaboration et/ou révision, identifier à leur échelle et valoriser les vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et urbains, en association avec les communes voisines concernées. Les aménagements prévus ne peuvent être envisagés qu'en cohérence avec cet objectif de préservation des grandes lignes de force de ces entités paysagères identifiées dans l'État initial de l'environnement. […]	La préservation du paysage est déclinée dans plusieurs orientations du PADD. En ce sens, il a été attaché une importance particulière à l'identification des éléments paysagés de à préserver dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU. Les espaces boisés font l'objet de protections dans les règlements graphiques et écrit. En outre, le maillage bocager a été identifié et protégé au regard des enjeux qu'il représente. De surcroît, la préservation des paysages et la qualification des entrées de ville font l'objet d'une OAP thématique complémentaire de l'OAP TVB. Outre le règlement écrit qui préconise de préserver les espèces végétales d'intérêt dans le cadre de l'élaboration des projets, les OAP sectorielles comportent également de nombreuses dispositions en ce sens.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Les documents d'urbanisme doivent, dans le respect des recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères intégrées le cas échéant au PLU *(cf. chap. 1.2)* : » Prendre en compte les recensements du patrimoine archéologique dans le respect de la loi. » Garantir la conservation des édifices et ensembles urbains remarquables. À ce titre, les PLU peuvent étudier, en concertation avec l'Architecte de bâtiments de France, la modification des périmètres de protection des Monuments historiques afin de les adapter à la réalité de leur contexte. » Identifier les paysages urbains et séquences urbaines à protéger et définir les prescriptions adaptées à la préservation de leur unité. » Recenser et valoriser les éléments ponctuels constituant le patrimoine urbain et rural, maritime, lacustre et estuarien du Pays de Retz. » Avoir une réflexion sur l'aménagement et la valorisation des entrées de ville *(limiter notamment les affichages publicitaires le long des voies)* afin de renforcer l'attractivité du territoire et véhiculer une image préservée de la qualité de vie. **Figure 57.** Extrait du SCOT p. 89-90	L'enquête publique du PLU est concomitante à l'instauration d'un nouveau périmètre de PDA proposé par l'ABF. Les éléments de patrimoine sont également identifiés et protégés dans les dispositions règlementaires du PLU.
7.4 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature	
En lien avec les cartes des cours d'eau couverts par des aléas, le SCoT demande aux PLU : » de préserver, en lien avec les orientations du chapitre 2.2., les zones humides, les cours d'eau et leurs champs d'expansion des crues, les haies, ..., éléments jouant un rôle dans le stockage des eaux de ruissellement et dans la régulation, » de favoriser toute technique de gestion des eaux pluviales, » dans les zones d'aléa fort, de ne pas augmenter la vulnérabilité, » pour certains cas complexes, définis en lien avec les services de l'État, de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis au risque inondation à une étude plus poussée *(par exemple, étude de qualification des aléas en fonction des hauteurs et des vitesses d'eau)*. [...] Le SCoT demande aux PLU, en lien avec les schémas d'aménagement du littoral lorsqu'ils existent, de favoriser une gestion durable du trait de côte afin de limiter les risques de mouvement de terrain liés aux phénomènes d'érosion côtière : érosion dunaire et altération des falaises pouvant engendrer des risques d'éboulements ou de glissements de terrain. [...] **Gestion des déchets** Le SCoT veut inciter à la poursuite de la réflexion sur la gestion des déchets dans le cadre de l'aménagement des futurs quartiers d'habitat notamment afin de faciliter la collecte de ces déchets, et en intégrant, quand c'est nécessaire, la dimension saisonnière des besoins. Ces préconisations pourront être reprises dans les orientations d'aménagement et de programmation des PLU. **Favoriser le recyclage des matériaux et leur réutilisation, encourager le tri sélectif** Les PLU concernés par la présence d'entreprises du BTP se réfèreront utilement au plan départemental d'élimination des déchets du BTP. **Figure 58.** Extrait du SCOT p. 94-96	Les diverses mesures de protection ont été déclinées dans les rubriques précédentes. Concernant le risque inondation, la commune a fait l'objet d'un atlas des zones inondables dont les enjeux identifiés sont reportés dans le règlement graphique annexe et traduites par des mesures de protection des constructions et aménagements dans le règlement écrit. La commune n'est pas concernée par le recul du trait de côte. Concernant la gestion des déchets, les enjeux de dimensionnement des voies pour permettre la collecte des déchets sont précisés dans les dispositions générales du règlement écrit. Pour les activités économiques, le règlement écrit impose que les espaces de stockage ne soient pas visibles depuis l'espace public. Par ailleurs, un PLU n'a pas pour vocation de préciser les modalités de recyclage des matériaux ou de traitement des déchets mais uniquement des éventuels aménagements nécessaires aux aires de stockage et à la collecte de ces derniers.

1.2 Le Plan Local de l'Habitat

Le territoire ne comporte pas de PLH à ce jour.

1.3 Le Plan Climat Air Energie Territorial

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

Objectifs et actions du PCAET	Prise en compte par le projet de PLU
Axe 1 : Vers un territoire sobre en énergie	
Se loger et travailler dans des bâtiments sains et économes en énergie	Le règlement écrit du PLU prévoit des dispositions règlementaires concernant la volumétrie et l'aspect extérieur des bâtiments pour encourager l'utilisation d'énergie renouvelable.
Lutter contre la précarité énergétique	Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.
Se déplacer autrement sur le territoire	Les orientations d'aménagement prévoient des connections aux réseaux viaires existants et la facilitation des mobilités douces par l'intermédiaire des opérations. Des emplacements réservés sont prévus pour le renforcement et la réalisation de mobilités douces. Le projet se concentre également sur la réduction des déplacements véhiculés isolés. Le projet de développement se concentre sur la densification du centre-bourg et l'extension urbaine de ce dernier au plus proche du centre bourg, ce qui doit permettre de réduire les déplacements véhiculés.
Accompagner le territoire vers la sobriété	Le projet de développement se concentre sur la densification du centre-bourg et l'extension urbaine de ce dernier au plus proche du centre bourg tout en respectant la trajectoire définie par le ZAN. Les sites en extension urbaine sont mesurés et prennent en compte les paramètres évoqués qui sont approfondis dans le chapitre 2 du présent rapport de présentation.

Objectifs et actions du PCAET	Prise en compte par le projet de PLU
	Les secteurs d'extension urbaine sont ciblés au droit de la zone urbaine existante où les possibilités de culture sont limitées à cause de la proximité des habitations. Le dessein du zonage et des zones n'entraîne pas d'enclavement des zones Agricoles. La pression foncière dans ce PLU sur les zones Agricole est moins importante car elle a entraîné la fermeture de nombreuses zones à urbaniser. Les possibilités de construire dans les hameaux sont maintenant limitée à la dentelle urbaine pour impacter le moins possible l'activité agricole et assurer la protection des terres
Axe 2 : Vers un territoire autonome en énergie	
Encourager la filière solaire (photovoltaïque et thermique)	Le projet de PLU encourage et permet le développement de la filière solaire sur le territoire communal.
Structurer la filière bois énergie	Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.
Favoriser et soutenir les projets d'énergie renouvelable collectifs et citoyens	En zone A et N sont autorisés en ce sens les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes : - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (par exemple : station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport) ; - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ; - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
Axe 3 : Vers un territoire préservé et résilient	

Objectifs et actions du PCAET	Prise en compte par le projet de PLU
Garantir le déploiement d'une « concentration urbaine heureuse »	Le projet de PLU préserve et développe en parallèle de la densification du tissu urbain existant des îlots de fraicheur (parcs urbains, boisements, …).
Mettre en place une gestion durable et responsable des ressources naturelles notamment de la ressource en eau	Les zones urbaines sont délimitées au droit des espaces déjà urbanisés aujourd'hui et occupés par des bâtiments, aménagements. Les réservoirs de biodiversité majeurs sont classés en zone naturelle ou agricole où le règlement interdit toute nouvelles construction principale par principe en dehors de celles concourant à l'activité agricole ou naturelle. Pour renforcer cette protection, une orientation d'aménagement thématique mise en valeur des continuités écologiques est en place sur l'ensemble du territoire. Les zones en extension urbaine ont été délimitées en dehors des zones humides et des boisements identifiés et reportés au règlement graphique. Toutes les OAP sectorielles qui recouvrent les secteurs à aménager comportent des dispositions pour préserver la biodiversité. Le maillage bocager, particulier les haies à enjeux ont également fait l'objet d'un repérage, d'une identification au règlement graphique et d'une protection dans les dispositions du règlement écrit. Ces protections sont adaptées aux enjeux écologiques représentés et graduées lorsqu'il y a différents niveaux de priorité qui ont été identifiés. En outre, les possibilités de construire au droit de ces espaces est également limité pour ne pas porter atteinte à leur conservation. Les réseaux hydrographiques et mares sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les cours d'eau sont classés en zone Naturelle pour assurer leurs protections. Le PLU tient aussi compte des capacités des réseaux et de l'assainissement pour son développement. Le règlement écrit du PLU dispose des coefficients de pleine terre permettant notamment de répondre à l'imperméabilisation des sols et à la question de la gestion des eaux pluviales.

Objectifs et actions du PCAET	Prise en compte par le projet de PLU
Axe 4 : Vers un territoire agricole préservé et durable	
Développer une filière de méthanisation adaptée au gisement du territoire	Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.
Encourager l'évolution des pratiques agricoles et culturales	Le projet de PLU préserve les terres agricoles, et de façon bien plus importante que l'ancien PLU, facilitant ainsi le développement des exploitations agricoles.
Garantir un équilibre entre les différentes activités agricoles pour préserver le paysage	Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.
Favoriser l'autonomie alimentaire	Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.

CHAPITRE 3 INDICATEURS D'EVALUATION

1.1 L'identification des cibles à évaluer

L'article R161-3 du code de l'urbanisme dispose que :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : […]

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; »

Le présent chapitre a pour objet de proposer **des indicateurs de suivi** qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des **mesures compensatoires envisagées**, au vu :

- Du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire ;
- Des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU ;
- Des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU ;
- Des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

1.2 Echéances d'évaluation du PLU

- L'échéance d'évaluation des indicateurs du PLU est fixée par l'article L-153-27 du Code de l'urbanisme.

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, **l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, **ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des

collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.

- En revanche, l'article L131-7 du code de l'urbanisme définit depuis le 17 juin 2020 les conditions de mises en compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur.

Tous les 3 ans, les collectivités auront à vérifier si de nouveaux documents sectoriels sont entrés en vigueur et adapteront en une seule fois leur document d'urbanisme pour prendre en compte tous les nouveaux documents sectoriels ou ceux qui ont évolué.

L'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premiers et troisièmes alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.

La procédure de mise en compatibilité pourra s'opérer par modification simplifiée. Le temps que cette mise en compatibilité se fasse, le document d'urbanisme ne sera exposé à aucun contentieux qui résulterait de sa non mise en compatibilité. Par exception, le délai de mise en compatibilité d'un PLU avec un Scot est d'un an

- **Cas habituel**

La délibération pourtant maintien ou mise en compatibilité du PLU est prise au **plus tard trois ans** après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité.

- **Cas d'approbation du Schéma de Cohérence Territorial (élaboration ou révision)**

La délibération pourtant maintien ou mise en compatibilité du PLU est prise **au plus tard un an** faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité du SCOT.

1.3 Les indicateurs d'évaluation

Ambitions du PADD	Orientations déclinées	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure
AMBITION 1. PRODUIRE MIEUX POUR ACCUEILLIR ET SE DEVELOPPER DE FAÇON OPTIMISEE ET RESPONSABLE	1. Rééquilibrer le ratio habitants/emplois en développant l'offre en logements 2. Recentrer le développement urbain sur les bourgs et les quartiers périphérique	*Nombre d'habitants*	*Commune/INSEE*	*Unité d'habitants*
		Nombre de logements vacants	*Commune/INSEE*	*Taux d'occupation des logements vacants*
		Nombre de logements sociaux	*Commune/INSEE*	*Taux de logements sociaux par rapport au nombre total de résidences.*
		Effectifs scolaires	*Commune/ Département*	*Unité d'élevés par année scolaire*
		Nombre de logements sous-occupés	*Bailleurs sociaux*	*Unité de logements*
		Densité de constructions dans les opérations d'aménagement d'ensemble	*Commune/ lotisseur*	*Logements/ha*
	3. Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive 4. Permettre un développement équilibré des zones d'activités et garantir leur insertion urbaine et environnementale	*Linéaires commerciaux à préserver ou à créer*	*Commune/ Communauté de communes*	*Mètres*
		Nombre de locaux commerciaux et de services vacants	*Commune*	*Unités de locaux vacants*
		Nombre de commerces et services présents sur la commune	*Commune/INSEE*	*Unité d'entreprises*
	5. Favoriser une agriculture préservant l'environnement	*Nombre d'exploitations agricoles en activité*	*Commune / Agreste*	*Unité d'exploitations agricoles*
AMBITION 2. S'EPANOUIR DANS UN TERRITOIRE EXEMPLAIRE, ACCELERATEUR DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE	1. Garantir une haute qualité urbaine et paysagère des bourgs et des zones d'activités	*Nombre d'opération intégrant la qualité urbaine et paysagère*	*Commune / Communauté de communes / lotisseur*	*Unité d'opération*
	2. Développer un maillage de parcs structurants autour du cœur de bourg de Machecoul, jouant le rôle d'îlot de fraicheur	*Nombre de parcs et espaces verts*	*Commune*	*Unités de parcs et jardins*
	3. Promouvoir une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle	*Maintien des fréquences de transports en commun routiers et ferroviaires*	*Commune/ Communauté de Communes/ Région*	*Nombre de passages par jour*
	4. Préserver et valoriser le patrimoine naturel	*Linéaires de haies plantés en frange urbaine*	*Commune*	*Mètres*
		Surface d'espaces naturels d'intérêt reconnu préservés	*Commune/ Communauté de Communes/ PNR*	*Mètres carrés*
		Linéaire de haies préservées	*Commune*	*Mètres*

	5. Limiter les risques et nuisances pour un urbanisme résilient	*Linéaire de coulée verte maintenu dans le cadre des opérations d'aménagement*	*Commune*	*Mètres*
		Risques présents	*Géorisques / Commune*	*Mètres carrés*
	6. Encourager des modes de vie sobres en énergie	*Linéaire de cheminements cyclables et piétonniers sur la commune et vers les communes voisines*	*Commune/ Communauté de Communes*	*Mètres*
	7. Renforcer la place des énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue	*Puissance d'énergie renouvelable produite et réintroduite dans le réseau public*	*Commune/Communauté de Communes/ porteurs de projets/ organismes gestionnaires des équipements*	*Unité en Kwh/h*
		Nombre de projet d'énergies renouvelables réalisés	*Commune*	*Unité d'équipements créés*
	8. Préserver la ressource en eau	*Surface de zones humides préservées et aménagée en compensation*	*Commune/ Communauté de Communes/ PNR/ DDT*	*Mètres carrés*
AMBITION 3. RASSEMBLER UNE COMMUNAUTÉ D'HABITANT.ES ET D'USAGERS DANS UNE VILLE ATTRACTIVE, CONVIVIALE ET CONNECTEE	**1. Développer une offre de logements accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges**	*Part du logement social par rapport au parc de logement total*	*Commune/ bailleurs sociaux/ INSEE*	*Ratio en %*
		Nombre de logements sociaux	*Commune/INSEE*	*Taux de logements sociaux par rapport au nombre total de résidences.*
	2. Renforcer le lien social, le niveau des services publics, de santé, d'équipements et de citoyenneté **3. Renforcer l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs**	*Nombre de services de santé présents*	*Commune*	*Unité de praticiens*
		Nombre d'équipements sportifs, culturels et loisirs	*Commune / Communauté de Communes*	*Unité d'équipements*
		Occupation des équipements scolaires	*Commune, Département*	*Unité de classes occupées par an*
		Nombre d'équipements et de services publics présents	*Commune, Communauté de communes*	*Unités d'équipements par typologie*
	4. Développer les outils de communication numérique	/	/	/
	5. Développer une offre touristique centrée sur les qualités de la commune, adaptée aux nouvelles pratiques	*Nombre d'hébergements touristiques créés par changement de destination en zone agricole et naturelle*	*Commune/Services ADS*	*Unité de changements de destination*
	6. Mettre en valeur la diversité des paysages de la commune	*Cf Préserver et valoriser le patrimoine naturel*	*Cf Préserver et valoriser le patrimoine naturel*	*Cf Préserver et valoriser le patrimoine naturel*
	7. Assurer l'intégration des nouvelles constructions isolées	/	/	/
	8. Qualifier les entrées de villes	*Opérations réalisées pour l'amélioration des entrées de bourg et de requalification des friches bâties*	*Commune*	*Unité d'opérations*

	9. Faire du patrimoine un élément fort de l'identité communale : protéger, mettre en valeur et redonner des usages au patrimoine bâti, au petit patrimoine rural et urbain	*Rénovation du bâti ancien*	*Commune/ Communauté de Communes*	*Unité d'autorisations d'urbanisme en lien avec la rénovation du bâti*
		Préservation des éléments de patrimoine protégés	*Commune/ Communauté de Communes*	*Unité d'éléments de patrimoine préservés*
OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN		*Surfaces agricole, naturelles et forestières consommées*	*Commune/ services ADS/ DDT*	*Mètres carrés*
		Densité moyenne des opérations d'aménagement	*Commune/ services ADS/ lotisseur*	*Logements/ha*

CHAPITRE 4 LA CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1.1 L'analyse de la consommation foncière passée sur la période 2011-2021

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
[…]
Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. […]»

La consommation foncière passée est analysée dans le chapitre 5 du diagnostic Tome 4 (pièce 01 b). Il a été établi pour **la période 2011-2021** une consommation foncière passée de **40 hectares.**

La consommation foncière potentielle pour **la période 2021-2031**, au regard de la consommation foncière passée, est de **20 hectares**.

1.2 Les projections pour la période 2021-2024

Le PLU se projette sur **la période 2024-2035**. Cependant, la consommation foncière, en application des dispositions législatives, est calculée sur la période 2021-2031. En conséquence, la consommation foncière réalisée entre 2021 et 2024 doit également être prise en compte avant de réaliser les projections sur la période du PLU 2024-2035.

En ce sens, il est établi **2,16 ha** de consommation foncière **pour la période 2021-2024**.

Le potentiel de consommation foncière en application des dispositions de la Loi Climat et Résilience est établi de la manière suivante :

	(en ha)
Estimation période 2011-2021 au regard du rythme de consommation foncière observé sur la période 2009-2021 par ConsoZan44	40
Consommation foncière maximum période 2021-2031	20
Consommation foncière réalisée période 2021-2024 par analyse des autorisations d'urbanisme	2,16
Potentiel de consommation foncière pour la période 2024-2031	**17,84**

Tableau 6. Tableau de synthèse de la consommation foncière observée

Le PADD, une projection sur la période 2024-2035

Dans un premier temps, un diagnostic des besoins et du potentiel en densification à l'intérieur des enveloppes urbaines a été réalisé (cf diagnostic Tome 4 pièce 01 b).
En ce sens, pour répondre aux besoins, notamment en matière de création de logement, la densification est privilégiée. Les enveloppes des parties actuellement urbanisées du bourg ont été délimitées pour réduire l'impact sur les terres agricoles et naturelles. Seul 2 secteurs au droit du bourg de Saint-Même sont situés en extension urbaine.
Les projections de consommation foncière sont établies dans un second temps.

Le PADD projette une population d'environ 9 400 habitants en 2035, entraînant un besoin de création d'environ 726 logements.

Pour atteindre cet objectif, la production de logements est principalement réalisée à l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune avec un potentiel identifié d'environ 583 logements dans la partie actuellement urbanisée de la commune dans le diagnostic foncier. En outre, il est prévu la concrétisation de 25 logements en changement de destination. La part de logements potentiels en extension urbaine est d'au moins 154 logements.

Le PADD projette

- **une consommation foncière maximale en extension urbaine** de moins de **7 ha** pour répondre aux besoins en logements à l'échelle de la commune
- une consommation foncière correspondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité

La consommation foncière pour le développement économique se matérialise par la présence de terrains souvent de grande superficie, encore disponibles dans les zones économiques, à la Seiglerie (6.8 ha), dans la zone des Ajoncs (1.7 ha) et des Redoux (0.9 ha). Sur un secteur fortement concerné par les zones humides, il s'agit de conserver un potentiel d'accueil de nouvelles entreprises, industrielles ou artisanales, dans la logique de réindustrialisation de la France. En outre, la présence sur le territoire machecoulais, d'entreprises renommées comme MFC, en pleine croissance, nécessitent de plus en plus le déploiement de sous-traitants à proximité, donc de terrains disponibles.

Par ailleurs, tous les terrains destinés au développement économique, considérés comme consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), sont pourtant déjà tous (ou presque) desservis par les réseaux et la voirie, et répondent à la stratégie intercommunale de développement économique, confirmée dans la révision du SCOT en cours. La Commune de Machecoul-Saint-Même a alors été désignée comme pôle d'équilibre dans la révision du SCOT. De ce fait, un pôle d'équilibre doit être en mesure de développer ses zones économiques existantes afin de consolider son rôle dans l'armature du Pays de Retz. Ils doivent intégrer les éléments suivants :

- sièges d'un développement renforcé, permettant de répondre aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques

- lieux privilégiés de développement urbain et économique : objectif de densité accrue de population, de diversité sociale, supérieur aux autres pôles

Une densification des zones économiques est également à l'étude, avec la participation de l'AURAN (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise) afin d'exploiter toute dent creuse et de limiter la consommation d'espace.

La consommation foncière traduite dans le règlement graphique et les OAP sectorielles

Les secteurs de consommation foncière sont définis dans le document graphique annexe « Plan de consommation foncière ».

La consommation foncière a été comptabilisée de la manière suivante :

Concernant les OAP sectorielles :

- Elles ont été comptabilisées en fonction de leur phasage :
  - Les OAP sectorielles phasées avant 2031 ont été prises en compte avant 2031 ;
  - Les OAP sectorielles phasées après 2031 ont été prises en compte après 2031 ;
- Les parties des OAP sectorielles prévues en espaces verts n'ont pas été comptabilisés dans la consommation foncière car il s'agit d'ENAF préservés.

Concernant les contours du zonage :

- Les ENAF préservés au regard des dispositions règlementaires qui s'appliquent sont des ENAF préservés non comptabilisés dans la consommation foncière ;
- Des espaces ne constituant plus de l'ENAF sont classés ENAF par erreur dans l'observatoire de la consommation foncière, elles sont spécifiées sur le « Plan de consommation foncière ».

Période de comptabilisation de la consommation foncière	Consommation foncière projetée (en ha)		Consommation foncière projetée dans le PLU tenant compte de la rétention foncière, du temps de commercialisation, des difficultés techniques ou délais d'étude et d'exécution des travaux (probabilité d'au moins 15% de projets contraints) en ha	Rythme de consommation foncière annuel (en ha)
2021-2025 inclus	8,27	15,19	12,91	0,92
2026-2030 inclus	6,92			
2031-2035 inclus		5,95	5,06	0,36

Tableau 7. Tableau de synthèse de la consommation foncière présentée dans l'annexe « Plan de consommation foncière »