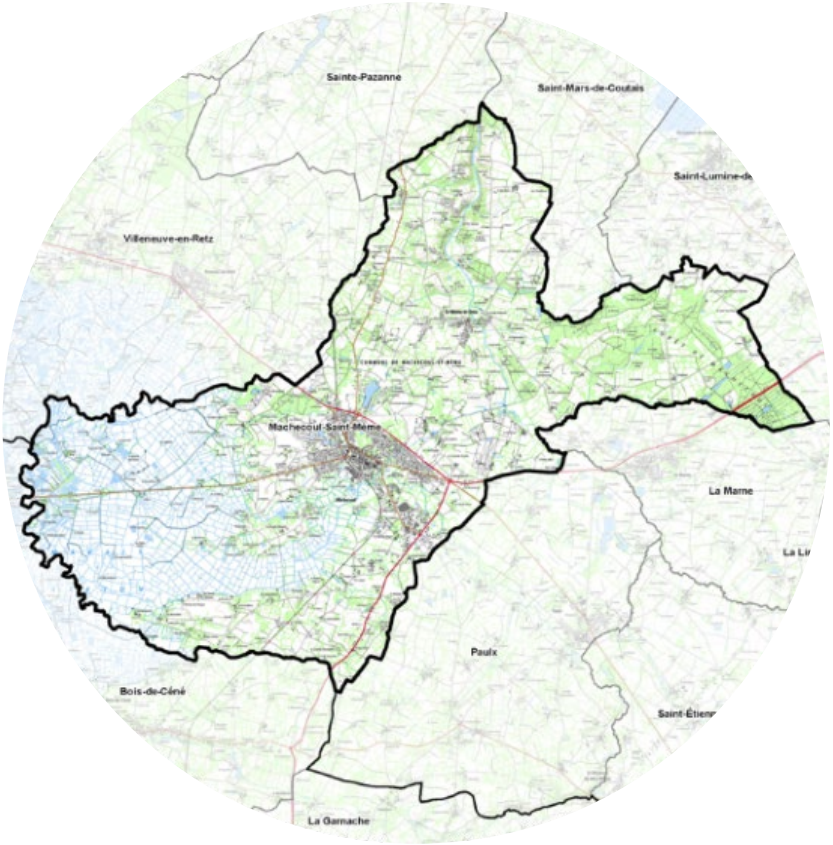
Commune de

MACHECOUL-SAINT-MEME

Plan Local d'Urbanisme



02_Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

AMBITION 1 // PRODUIRE MIEUX POUR ACCUEILLIR ET SE DEVELOPPER DE FAÇON OPTIMISEE ET RESPONSABLE 4

Orientation : Rééquilibrer le ratio habitants/emplois en développant l'offre de logements 5
Orientation : Recentrer le développement urbain sur les bourgs et les quartiers périphériques 5
Orientation : Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive 6
Orientation : Permettre un développement équilibré des zones d'activités et garantir leur insertion urbaine et environnementale 6
Orientation : Favoriser une agriculture préservant l'environnement 7

AMBITION 2 // S'EPANOUIR DANS UN TERRITOIRE EXEMPLAIRE, ACCELERATEUR DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE 8

Orientation : Garantir une haute qualité urbaine et paysagère des bourgs et des zones d'activités 9
Orientation : Développer un maillage de parcs structurants autour du cœur de bourg de Machecoul, jouant le rôle d'îlot de fraicheur 10
Orientation : Promouvoir une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle 11
Orientation : Préserver et valoriser le patrimoine naturel 12
Orientation : Limiter les risques et nuisances pour un urbanisme résilient 13
Orientation : Encourager des modes de vie sobres en énergie 13
Orientation : Renforcer la place des énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue 14
Orientation : Préserver la ressource en eau 15

AMBITION 3 // RASSEMBLER UNE COMMUNAUTE D'HABITANT.ES ET D'USAGERS DANS UNE VILLE ATTRACTIVE, CONVIVIALE ET CONNECTEE 16

Orientation : Développer une offre de logements accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges 17
Orientation : Renforcer le lien social, le niveau des services publics, de santé, d'équipements et de citoyenneté 18
Orientation : Renforcer l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs 18
Orientation : Développer les outils de communication numérique 19
Orientation : Développer une offre touristique centrée sur les qualités de la commune, adaptée aux nouvelles pratiques 19
Orientation : Mettre en valeur la diversité des paysages de la commune 20
Orientation : Assurer l'intégration des nouvelles constructions isolées 21
Orientation : Qualifier les entrées de villes 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 23

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 24

Objectif – Prioriser la mobilisation des espaces en renouvellement urbain 25
Objectif – Présenter des densités élevées, adaptées au contexte urbain et à proximité des équipements 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 25
Objectif – Prévoir la consommation foncière correspondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité 26

PREAMBULE

Machecoul Saint Même est une commune nouvelle, née de la fusion en 2016 des communes Machecoul et Saint-Même-le-Tenu, recensant en 2021 près de 7642 habitants. Commune attractive, elle est située **au sud-Ouest du Département de Loire Atlantique, dans le rétro-littoral.**

La commune dispose d'un **patrimoine historique et naturel important**, notamment avec son architecture médiévale et du XIX^{ème} siècle et son réseau hydraulique, ses boisements et ses milieux calcaires. 10% de la commune est urbanisée. Le reste du territoire est partagé entre des terres agricoles (maraîchage et polyculture élevage), des zones humides (marais), et des forêts.

La ville de Machecoul est une polarité urbaine : ses services, équipements, établissements scolaires, commerces, emplois desservent les communes rurales situées à proximité. Le PADD s'attache à conforter se rôle de polarité, pour répondre aux besoins des habitants de Machecoul-Saint-Même mais également aux besoins des habitants des territoires voisins.

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

En cohérence avec les enjeux observés sur le territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des objectifs portés par les collectivités locales de Machecoul-Saint-Même, de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique et du SCOT. Les objectifs du PADD sont fixés sur une période de 11 ans s'étalant de l'année 2024 (date envisagée pour le débat sur le PADD qui permettra de mettre en place le sursis à statuer) à l'année 2035.

Ce projet de territoire, projet politique est articulé autour de 3 ambitions s'appliquant pour l'ensemble du territoire et issues de l'étude cœur de bourg Ces ambitions sont déclinés en orientations, elles-mêmes déclinées en objectifs. L'ensemble de ces orientations et objectifs forme le PADD du PLU. Enfin, le PADD présente plus spécifiquement « **les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** » (article L151-4 du Code de l'Urbanisme).

Les 3 ambitions du PADD (source : Machecoul-Saint-Même – étude cœur de bourg)

Produire mieux pour accueillir et se développer de façon optimisée et responsable	S'épanouir dans un territoire exemplaire, accélérateur de la transition écologique	Rassembler une communauté d'habitants et d'usagers dans une ville attractive, conviviale et connectée

AMBITION 1 // PRODUIRE MIEUX POUR ACCUEILLIR ET SE DEVELOPPER DE FAÇON OPTIMISEE ET RESPONSABLE

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.

Objectifs

- 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.

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.

Objectifs

- 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.

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.

Objectifs

- 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 professionnel.les 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.

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.

Objectifs

- 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.

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...).

Elevage bovin au cœur d'une prairie du marais



Objectifs

- 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.

AMBITION 2 // S'EPANOUIR DANS UN TERRITOIRE EXEMPLAIRE, ACCELERATEUR DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE

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.

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



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.

Objectifs

- 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.

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.

Cartes des îlots de chaleur à Machecoul
(sources : AURAN)



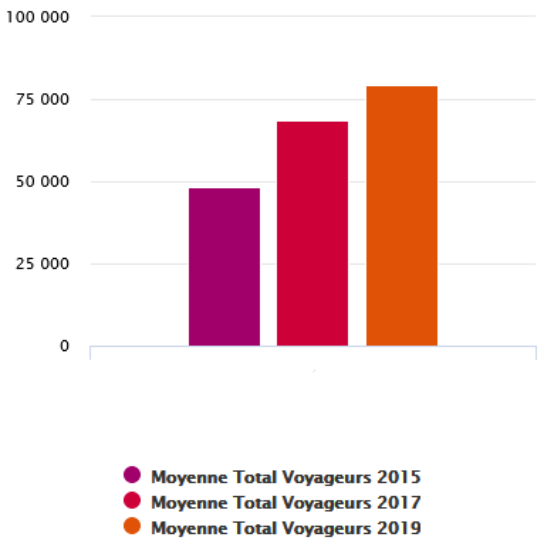
Objectifs

- 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.

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.



Evolution du nombre de voyageurs à la gare de Machecoul-Saint-Même *(source : SNCF)*

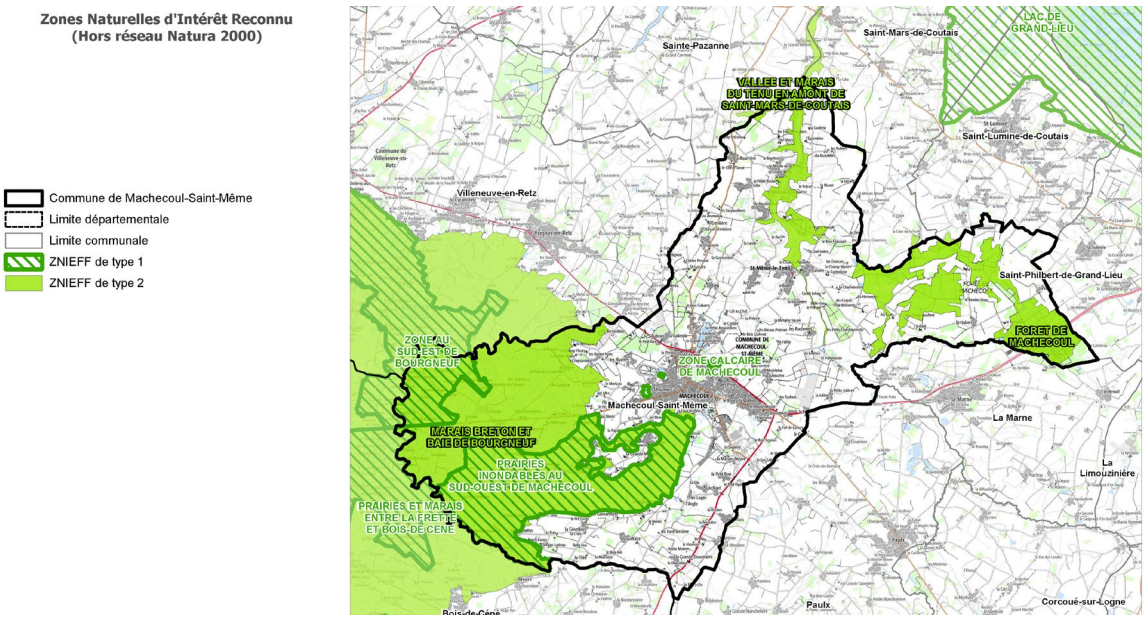
Objectifs

- 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 ».

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.



Objectifs

- 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.

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.

Extrait du journal de Ouest France

C'est notamment le cas dans les quartiers de la Rabine, la Cantinière, de Cahouet. Des routes sont barrées et par endroits, l'eau s'approche des maisons.



Les fortes pluies de ces dernières heures ont provoqué des inondations, comme ici à Machecoul-Saint-Même. | OUEST-FRANCE

Objectifs

- 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.

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.

Objectifs

- 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.

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.

Objectifs

- 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.

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.

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



Objectifs

- 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.

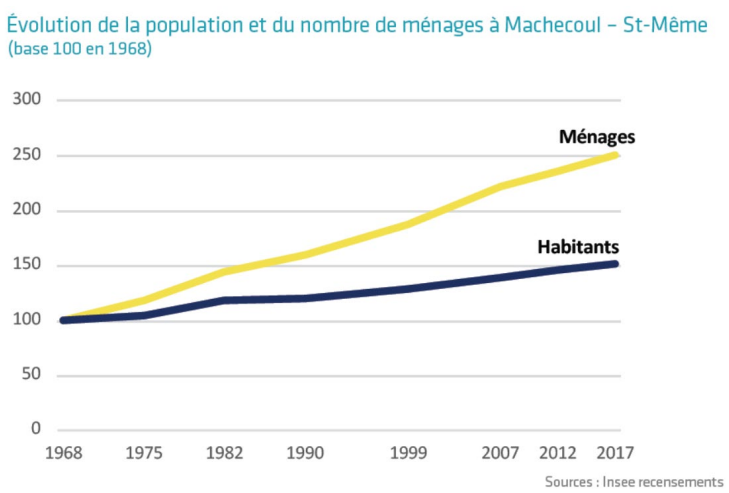
AMBITION 3 // RASSEMBLER UNE COMMUNAUTE D'HABITANT.ES ET D'USAGERS DANS UNE VILLE ATTRACTIVE, CONVIVIALE ET CONNECTEE

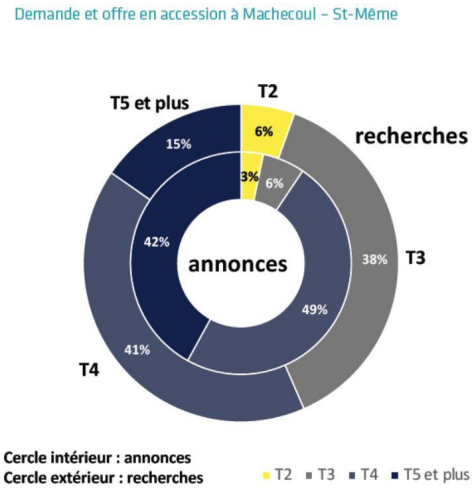
Orientation : Développer une offre de logements accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges

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.

Evolution de la population et des ménages et demande et offre en accessions à Machecoul-Saint-Même (Source : AURAN Portrait de territoire)





Objectifs

- 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…).

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.

Objectifs

- 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.

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

Éléments 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.

Objectifs :

- 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.

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.

Objectifs

- 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.

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 Grandlieu 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.

Objectifs

- 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.

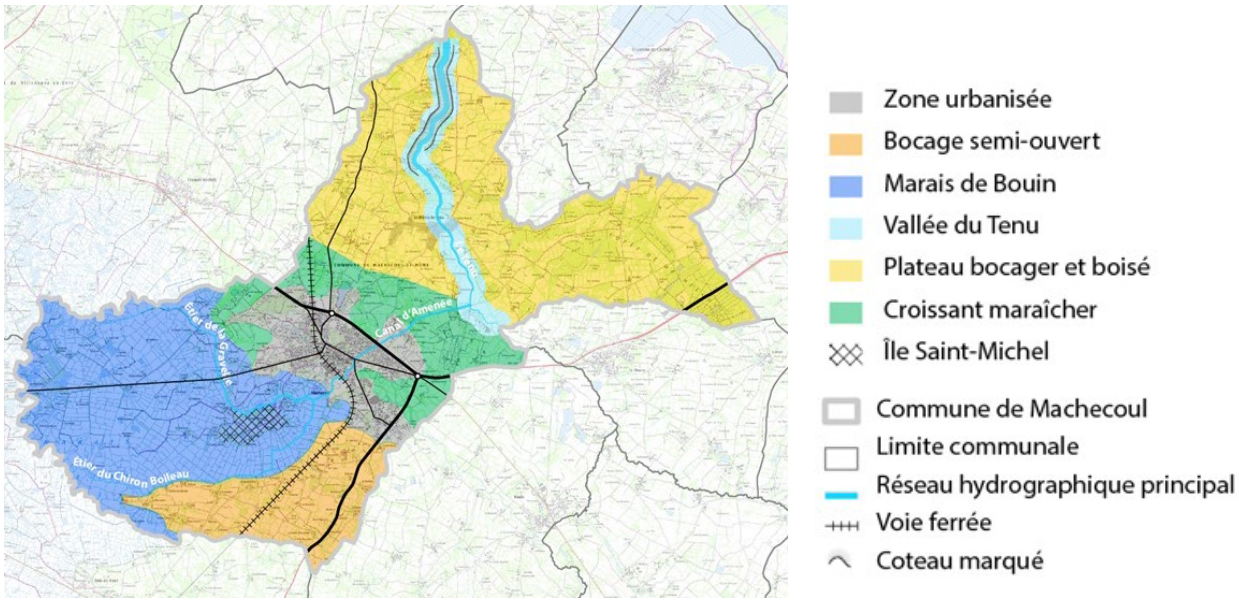
Orientation : Mettre en valeur la diversité des paysages de la commune

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.

Cartographie des unités paysagères



Objectifs

- 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).

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….

Bâtiments horticoles apportant de la verticalité au paysage



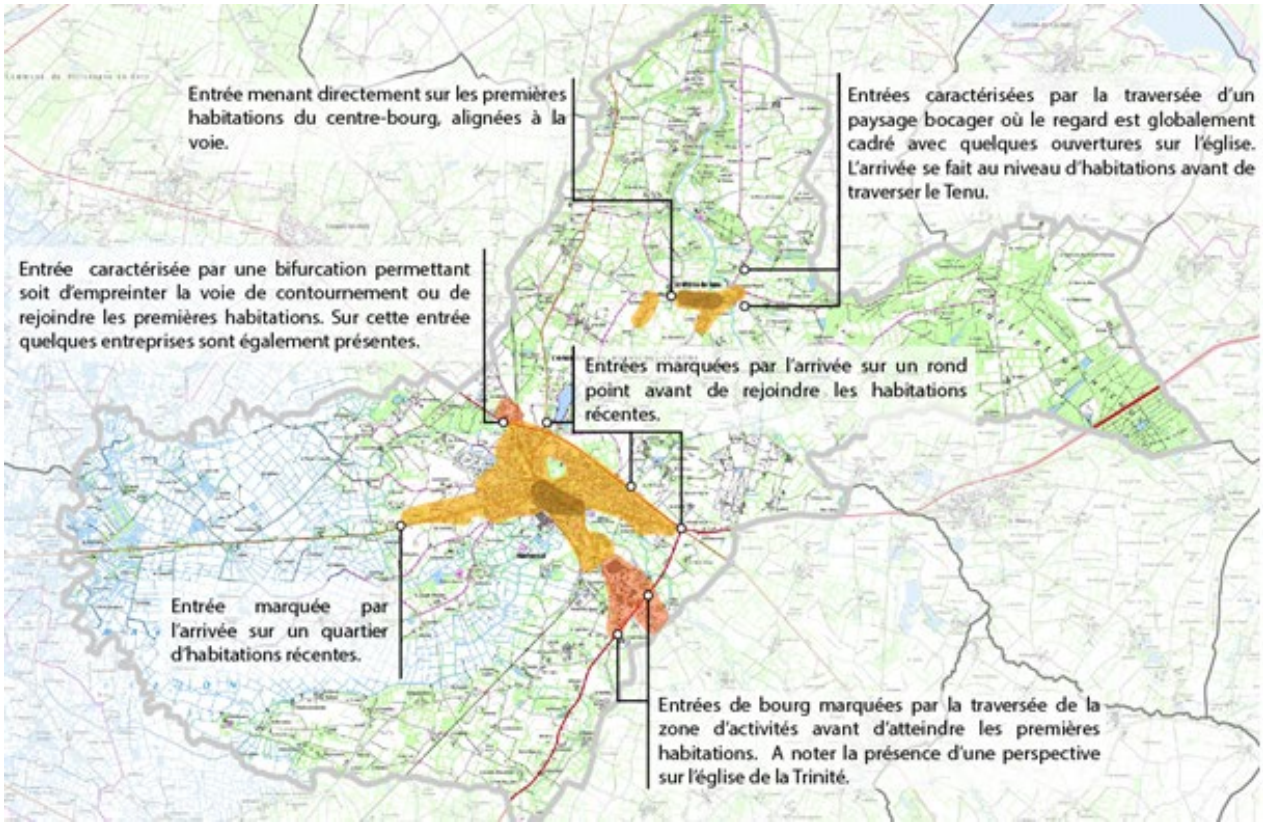
Objectifs

- 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

Orientation : Qualifier les entrées de villes

Eléments de contexte

Cartographie des entrées de ville



Objectifs

- 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.

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.

Mises en scène de l'église Saint-Maxime (Saint-Même-le-Tenu)



Objectifs

- 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.

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Objectif – Prioriser la mobilisation des espaces en renouvellement urbain

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.

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

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.

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

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.

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

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.