N°149_10092026_213

Conseil Municipal
Réunion du 10 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le dix septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune nouvelle de Machecoul-Saint-Même, légalement convoqué le quatre septembre deux mille vingt-six, s'est réuni salle du conseil, en mairie de Machecoul, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc GUIHAL, Maire.

Étaient présents : M. Jean-Luc GUIHAL, Mme Bérangère VINET, M. Florent VEILLON, Mme Corinne FENILLAT, M. Jimmy LEFEBVRE, Mme Carole DESNOES, M. Philippe CHIFFOLEAU, Mme Alex ALBERT, M. Louis-Marie GUILLOU, Mme Sandra LOPES, Mme Anne PAGEOT, Mme Estelle ROUSSELEAU, Mme Virginie RENAUDINEAU, M. Sylvain CHEGUILLAUME, M. Grégory BELIN, Mme Ludivine ROUSSEAU, M. Marc D'ASTORG, M. Karl BARREAU, Mme Anne-Sophie HUET, M. Mathieu DABIN, Mme Julia SAUVAGE, M. Yannick LE BLEIS, M. Jean BARREAU, M. Laurent ROBIN, Mme Nathalie DEJOUR, Mme Laura GLASS, Mme Agnès BOURGEOIS, Mme Laure AUGARREAU, formant la majorité des membres en exercice.

Pouvoirs : Mme Aurélie MANCIET (pouvoir à Mme Sandra LOPES), M. Daniel GRAVOUIL (pouvoir à Mme Agnès BOURGEOIS), M. Yann CHOUTEAU (pouvoir à M. Louis-Marie GUILLOU), M. Alain LEDUC (pouvoir à M. Jimmy LEFEBVRE), M. Evan SORIN (pouvoir à Mme Ludivine ROUSSEAU).

M. Mathieu DABIN a été élu secrétaire de séance.

Présents : 28 Votants : 33

OBJET : Approbation du PLU – modifications suite au contrôle de légalité

Le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du 12/02/2026. Par courrier du 13/05/2026, les services de l'État émettaient un recours gracieux sur 4 points

- L'intégration dans les règlements écrit et graphique des servitudes d'utilité publique ainsi que du périmètre des abords
- le rappel dans le règlement écrit de la pré-éminence des dispositions de la Loi Barnier relative aux marges de recul le long des grands axes routiers
- L'intégration dans les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme (PLU), des dispositions générales du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) ainsi que celles de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grandlieu

- La vérification au moment de la réalisation des opérations envisagées au sein des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) sectorielles de la capacité de gestion des eaux usées de la station d'épuration de Machecoul.

Ces différents points ont fait l'objet d'échanges avec les services de l'État et les corrections suivantes ont été apportées au PLU :

- Intégration dans les annexes du PLU de l'arrêté préfectoral du 02/04/2019 relatif au captage des Chaumes, de l'arrêté 2026/DRAC/PDA n°9 portant création du Périmètre Des Abords (PDA) du Château « Gilles de Retz » et de l'Hôtel Réal des Perrières, d'une liste et d'un plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Reprise du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) pour une meilleure intégration des dispositions liées au risque inondation.
- Reprise du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) concernant la gestion des eaux usées afin de tenir compte de l'état de quasi-saturation de la station d'épuration des Redoux.
- Reprise du règlement écrit pour améliorer la lisibilité des règles d'implantation le long des axes classés à grande circulation, entre les obligations liées à l'application de la loi Barnier d'une part et la déclinaison réglementaire des dispositions du schéma départemental des mobilités d'autre part.
- Reprise du rapport de présentation du PLU pour y inclure davantage d'éléments de caractérisation sur le fonctionnement et l'état de la station d'épuration des Redoux, et pour compléter les pièces concernées par les modifications demandées par le Préfet.

Ces modifications mineures ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et sont sans incidence sur le périmètre d'instauration du droit de préemption urbain et sur l'instauration du régime de la déclaration préalable pour l'édification des clôtures.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21 et suivants, R. 153-20 et suivants.

VU le Schéma de Cohérence Territorial Loire du Pays-de-Retz approuvé le 28 juin 2013 et en cours de révision ;

VU la délibération de prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 10 juin 2021 fixant par ailleurs les modalités de concertation ;

VU le débat du conseil municipal en date du 8 février 2024 relatif aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

VU la délibération d'arrêt de projet du PLU en date du 22 mai 2025 tirant par ailleurs le bilan de la concertation ;

VU l'arrêté en date du 22 septembre 2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU, enquête qui s'est déroulée du 1er au 31 octobre 2025 ;

VU les conclusions du commissaire enquêteur ;

VU la délibération d'approbation du PLU en date du 12 février 2026 ;

VU la délibération en date du 12 février 2026 relative à l'instauration du périmètre de droit de préemption urbain ;

VU la délibération en date du 12 février 2026 relative à l'instauration du régime de la déclaration préalable pour l'édification des clôtures ;

VU le recours gracieux préfectoral en date du 13 mai 2026 ;

VU le dossier de PLU modifié joint à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que par courrier en date du 13 mai 2026 annexé à la présente, le préfet de Loire-Atlantique a soulevé un certain nombre de points d'irrégularités de la procédure d'élaboration du PLU ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de modifier le dossier PLU en conséquence ;

CONSIDÉRANT que les corrections apportées au dossier de PLU sont les suivantes :

- Intégration dans les annexes du PLU de l'arrêté préfectoral du 02/04/2019 relatif au captage des Chaumes, de l'arrêté 2026/DRAC/PDA n°9 portant création du Périmètre Des Abords du Château « Gilles de Retz » et de l'Hôtel Réal des Perrières, d'une liste et d'un plan des Servitudes d'Utilité Publique.
- Reprise du règlement écrit PLU et des Orientations d'Aménagement Programmées pour une meilleure intégration des dispositions liées au risque inondation.
- Reprise du règlement écrit et des OAP concernant la gestion des eaux usées afin de tenir compte de l'état de quasi-saturation de la station d'épuration des Redoux.
- Reprise du règlement écrit pour améliorer la lisibilité des règles d'implantation le long des axes classés à grande circulation, entre les obligations liées à l'application de la loi Barnier d'une part et la déclinaison

réglementaire des dispositions du schéma départemental des mobilités d'autre part.
- Reprise du rapport de présentation du PLU pour y inclure davantage d'éléments de caractérisation sur le fonctionnement et l'état de la station d'épuration des Redoux, et pour compléter les pièces concernées par les modifications demandées par le Préfet.

CONSIDÉRANT que ces modifications mineures ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU ;

CONSIDÉRANT que ces modifications sont sans incidences sur le périmètre d'instauration du droit de préemption urbain ainsi que sur l'instauration du régime de la déclaration préalable pour l'édification des clôtures ;

Le Conseil Municipal, sur proposition de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- ABROGE la délibération d'approbation du PLU en date du 12 février 2026, afin de tenir compte des remarques du préfet de Loire-Atlantique ;
- APPROUVE le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE M. Le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

ANNEXE 4 : PLU approuvé

Secrétaire de séance

Le Maire,
Jean-Luc GUIHAL

AR-Préfecture de Nantes

044-200056455-20260916-5-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Préfet : 16-09-2026

Publication le : 16-09-2026

Jean-Luc GUIHAL,

Le Maire

N° 19_12022026_213

Conseil Municipal
Réunion du 12 Février 2026

L'an deux mille vingt-six, le douze février à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune nouvelle de Machecoul-Saint-Même, légalement convoqué le trente janvier deux mille vingt-six, s'est réuni salle de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Laurent ROBIN, Maire.

Étaient présents : M. Laurent ROBIN, Mme Laura GLASS, M. Jean BARREAU, Mme Laurence FLEURY, M. Yannick LE BLEIS, Mme Elisabeth MORICE, M. Yves BATARD, Mme Valérie TRICHET, Mme Mélanie PELLERIN, Mme Marie-Noëlle PEYREGA, M. Yves MAUBOUSSIN, Mme Françoise BRISSON, M. Antoine MICHAUD, Mme Sylvie PLATEL, Mme Katia GILET, Mme Aurélie TREMAN, M. Gaston LE ROY, Mme Corinne GENTÉ, Mme Nathalie DEJOUR, M. Bruno EZEQUEL, Mme Joëlle THABARD, Mme Marie MICHAUD, Mme Claudia SÉJOURNÉ, M. Michel KINN, M. Christophe FLEURY, M. Michel BORDONADO, Mme Armelle GUÉNOLÉ formant la majorité des membres en exercice.

Pouvoir : Mme Patricia GUICHARD (pouvoir à Mme Valérie TRICHET), M. Daniel JACOT (pouvoir à Mme Nathalie DEJOUR).

Excusés : M. Fredy NORMAND, M. Maximilien LEDUC, Mme Véronique MULLET, M. Eric TONDAT.

Mme Katia GILET a été élue secrétaire de séance.

Présents : 27 Votants : 29

OBJET : PLU – Approbation

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme, exposées dans l'annexe à la présente délibération et résumées comme suit :

- Modifications du rapport de présentation pour prendre en compte les marges de recul du schéma directeur des mobilités, la mise en cohérence de la synthèse de la programmation de logements des OAP avec le livret

des OAP, la mise à jour du chapitre 4 relatif à la consommation foncière des espaces naturels, agricole et forestiers et au regard des évolutions des documents réglementaires réalisées, diverses corrections de mise en forme, orthographe, erreurs d'explications par rapport à la réalité du document auquel il se rapporte, certains mots sans modifier le sens du texte ;

- Modification de l'état initial de l'environnement, notamment pour prendre en compte les remarques liées à la servitude d'utilité publique relative aux canalisations de gaz, les projets de liaison cyclable du schéma départemental des infrastructures cyclables, la 4ème échéance du Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement du Département, la mise en cohérence du diagnostic foncier avec le règlement graphique, l'ajustement de la partie actuellement urbanisée du diagnostic foncier aux contours des zones urbaines sans modifier le potentiel foncier identifié ;
- Modification de l'évaluation environnementale pour prendre en compte l'atlas de biodiversité communale réalisé par le CPIE, ajout de la mention de la 4ème échéance du Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement du Département, la mise en cohérence de l'évaluation environnementale avec l'ensemble des documents pour prendre en compte les corrections liés au réseau routier départemental, à l'AZI de Grand Lieu, aux évolutions des règlements graphique et écrit, aux OAP sectorielles, la rectification d'erreurs matérielles ;
- Modifications des règlements écrit et graphique pour prendre en compte les remarques des personnes publiques associées et de la CDPENAF, des administrés pendant l'enquête publique et la rectification d'erreurs matérielles ;
- Modifications des OAP sectorielles pour prendre en compte les remarques des personnes publiques associées ;
- Mise à jour des annexes et servitudes d'utilité publique ainsi que de la liste afférente ;

Conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à disposition du public à la mairie.

Les dispositions du PLU ainsi modifiées deviendront exécutoires après publication sur le portail national de l'urbanisme et transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

Le PLU est ainsi exécutoire à compter de la date la plus tardive entre la publication et la date de transmission au représentant de l'État.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21 et suivants, R. 153-20 et suivants ;

VU le Code du patrimoine et notamment ses articles R 621-93 ;

VU le Schéma de Cohérence Territorial Loire du Pays-de-Retz approuvé en date du 28 juin 2013 et en cours de révision ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 10 juin 2021 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ayant fixé les modalités de concertation ;

VU le débat du conseil municipal du 8 février 2024 sur les orientations du PADD ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 22 mai 2025 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

VU l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 22 septembre 2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU, enquête qui s'est déroulée du 1er au 31 octobre 2025 ;

VU les conclusions du commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire sur l'enquête publique unique portant sur l'élaboration du PLU, la création du périmètre délimité des abords et de la mise à jour du schéma d'assainissement des eaux usées, justifient que le plan local d'urbanisme soit modifié avant son approbation ;

CONSIDÉRANT que les modifications procédant des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique, ne remettent pas en cause l'économie générale du plan local d'urbanisme ;

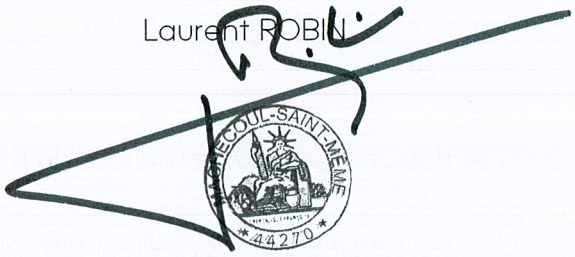
CONSIDÉRANT que le projet de plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal, sur proposition de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés (*trois abstentions : M. Kinn, C. Séjourné, B. Ezequel*) :

- APPROUVE le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

ANNEXE 1 : liste des annexes

Le Maire,
Laurent ROBIN



N° *72_22052025_213*

Conseil Municipal
Réunion du 22 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-deux mai à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune nouvelle de Machecoul-Saint-Même, légalement convoqué le quinze mai deux mille vingt-cinq, s'est réuni salle de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Jean BARREAU, Adjoint.

Étaient présents : M. Jean BARREAU, Mme Laurence FLEURY, M. Yannick LE BLEIS, M. Yves BATARD, Mme Marie-Noëlle PEYREGA, M. Yves MAUBOUSSIN, Mme Françoise BRISSON, Mme Sylvie PLATEL, Mme Katia GILET, M. Gaston LE ROY, M. Daniel JACOT, Mme Nathalie DEJOUR, M. Bruno EZEQUEL, Mme Joëlle THABARD, M. Maximilien LEDUC, Mme Claudia SEJOURNE, M. Michel KINN, M. Christophe FLEURY, M. Michel BORDONADO, Mme Armelle GUENOLE formant la majorité des membres en exercice.

Pouvoirs : Mme Laura GLASS (pouvoir à M. Yannick LE BLEIS), Mme Elisabeth MORICE (pouvoir à Mme Françoise BRISSON), Mme Valérie TRICHET (pouvoir à M. Yves BATARD), Mme Mélanie PELLERIN (pouvoir à M. Jean BARREAU), Mme Aurélie TREMAN (pouvoir à Mme Laurence FLEURY), Mme Corinne GENTÉ (pouvoir à Mme Katia GILET), Mme Marie MICHAUD (pouvoir à Mme Marie-Noëlle PEYREGA).

Excusés : M. Laurent ROBIN, M. Fredy NORMAND, M. Antoine MICHAUD, Mme Patricia GUICHARD, M. Eric TONDAT, Mme Véronique MULLET.

M. Maximilien LEDUC a été élu secrétaire de séance.

Présents : 20 Votants : 27

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : Arrêt de projet et bilan de concertation

Les PLU des deux anciennes communes s'avèrent désormais obsolètes et inadaptés pour répondre aux objectifs de développement et de maîtrise de l'évolution du tissu urbain, et au regard des grands enjeux de l'aménagement du territoire : préservation des paysages et des espaces naturels, lutte et adaptation au changement climatique et maîtrise de l'artificialisation des sols.
Par ailleurs, leurs multiples modifications témoignent d'une inadaptation aux besoins actuels, notamment :

- Nécessité de mise à jour du diagnostic territorial puisque les PLU actuels s'appuient sur des diagnostics réalisés il y a plus de 15 ans.
- Nécessité de prendre en compte les projets d'infrastructures et notamment la déviation de Machecoul-St Même dans le cadre de l'amélioration de la RD 178 (axe Nantes-Challans).
- Nécessité d'harmoniser les projets d'aménagement et de développement durable entre les deux anciennes communes et adapter les ambitions au contexte actuel.
- Nécessité de révision des zonages actuels, consommateurs d'espaces agricoles et naturels, et désormais inadaptés aux fonctions qui leur avaient été dévolues, compte-

tenu de l'abandon de la ZAC de la Boucardière et de la ZAC des Prés Neufs par exemple.
- Nécessité d'adapter les zonages afin de permettre un aménagement privilégiant le renouvellement urbain et une structuration de l'espace urbain,
- Nécessité d'adapter les règles de gestion des risques, afin de répondre aux enjeux identifiés par les différentes études menées depuis 2007 et en cours (eaux pluviales, eaux usées, inondations, paysage, biodiversité notamment) dans les espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, la fusion des deux anciennes communes nécessite d'envisager un aménagement du territoire communal cohérent, où les deux bourgs puissent trouver leur fonction et leur place, et que cette procédure de révision du PLU, soit aussi l'occasion de continuer à œuvrer pour faire identité commune.

Le débat qui s'est tenu lors du conseil municipal du 08/02/2024 a permis de fixer les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable et de définir les principales règles que contient le projet de plan local d'urbanisme.

Enfin, une concertation de la population a été mise en œuvre conformément à la délibération en date du 10 juin 2021, à travers :
- l'affichage au siège de la Mairie de la délibération du 10/06/2021,
- la mise à disposition du public d'un dossier de concertation aux heures et jours d'ouverture habituels de la mairie, dont les contenus ont été alimentés au fur et à mesure et en fonction de l'avancement du diagnostic et des études,
- le recueil des avis et suggestions du public,
- la publication d'articles dans la revue municipale « Regards »,
- la mise à disposition d'informations sur le site Internet de la commune,
- l'organisation de deux réunions publiques les 29/10/2024 et 28/01/2025, ainsi qu'une réunion spécifique à l'agriculture le 27/02/2024,
- la présentation à travers une exposition permanente et évolutive des projets de plan de zonage et du diagnostic.

Les remarques formulées lors du processus de concertation ont bien été intégrées dans la réflexion et dans la construction du projet de PLU.
Le bilan de cette concertation est joint en annexe.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-6 et L.104-6, L. 132-7 et L. 132-9, L.151-12 et suivants, ainsi que les articles R. 153-3 et suivants ;

VU le Code du patrimoine et notamment ses articles R 621-93 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 10 juin 2021 prescrivant l'élaboration du PLU et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

VU le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable qui s'est tenu le 08/02/2024 ;

Le Conseil Municipal, sur proposition de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- TIRE un bilan favorable de la concertation,
- ARRÊTE le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- SOUMET pour avis le projet de PLU, conformément à l'article L. 153-16 :
    - Aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;
    - À l'autorité environnementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme ;
    - A l'institut national de l'origine et de la qualité d'appellation d'origine contrôlée (INAO) et le Centre National de la propriété forestière prévus à l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme,
    - D'adresser copie de la présente délibération aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés conformément à l'article L.153-17 pour faire connaître leur souhait de donner un avis sur le projet de PLU ;
- SOUMET le projet de PLU à enquête publique,
- AUTORISE M. Le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et signer tous documents relatifs à ce dossier,
- PREND ACTE que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme. Elle fera également l'objet d'une publication sur le site internet de la mairie et sera transmise au préfet.

<u>ANNEXES 1</u> :
01_Rapport de présentation

- 01a à 01c Diagnostic
- 01d Etat initial de l'environnement
- 01e Prospections écologiques
- 01f et 01gJustification des choix et évaluation environnementale

02_Projet d'Aménagement et de Développement Durables

03 _Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 03a OAP thématique trame verte et bleue
- 03b OAP sectorielles

04_Règlement écrit

05_Plans de zonage

- 05a Règlement graphique
- 05b Zones humides
- 05c Eau hauteur
- 05d Eau débordement
- 05e Eau ruissellement
- 05f Emplacements réservés
- 05g Eaux pluviales
- 05h Eaux usées

06_Bilan de la concertation
07_Délibérations

- 07a Délibération de prescription
- 07b Mise en débat PADD
- 07c ZAC Richebourg Sainte Croix
- 07d DP clôtures Saint Même
- 07e DPU captage
- 07f DPU Machecoul
- 07g DPU Saint-Même
- 07h Taxe d'aménagement
- 07i Taxe terrains nus devenus constructibles

08_Annexes

- 08a Interdiction défrichement
- 08b Servitudes Machecoul
- 08c Servitudes Saint Même

Le Maire,
Laurent ROBIN

AR-Préfecture de Nantes
044-200056455-20250526-3-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 26-05-2025
Publication le : 27-05-2025

Laurent ROBIN,
Le Maire

Conseil Municipal
Réunion du 8 février 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le huit février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune nouvelle de Machecoul-Saint-Même, légalement convoqué, s'est réuni salle de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Laurent ROBIN, Maire.

Étaient présents : M. Laurent ROBIN, Mme Laura GLASS, M. Jean BARREAU, Mme Laurence FLEURY, M. Yannick LE BLEIS, Mme Élisabeth MORICE, Mme Valérie TRICHET, Mme Françoise BRISSON, M. Yves MAUBOUSSIN, M. Antoine MICHAUD, Mme Marie-Noëlle PEYREGA, M. Fredy NORMAND, Mme Aurélie TREMAN, Mme Katia GILET, Mme Corinne GENTÉ, M. Daniel JACOT, M. Bruno EZEQUEL, Mme Joëlle THABARD, Mme Nathalie DEJOUR, Mme Marie MICHAUD, Mme Claudia SÉJOURNÉ, M. Michel KINN, Mme Véronique MULLET, M. Christophe FLEURY, M. Michel BORDONADO formant la majorité des membres en exercice.

Pouvoirs : Mme Mélanie PELLERIN (pouvoir à M. Jean BARREAU), M. Gaston LE ROY (pouvoir à M. Yannick LE BLEIS), Mme Patricia GUICHARD (pouvoir à Mme Valérie TRICHET), M. Alexandre MASSY (pouvoir à M. Michel KINN).

Excusés : M. Yves BATARD, M. Éric TONDAT, Mme Sylvie PLATEL, M. Maximilien LEDUC.

M. Jean BARREAU a été élu secrétaire de séance.

Présents : 25 Votants : 29

OBJET : Révision du PLU – Mise en débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Par délibération, le conseil municipal a lancé la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Machecoul-St Même en juin 2021. Depuis, le diagnostic a été conduit et les enjeux identifiés.
En effet, la commune de Machecoul-St Même née d'une fusion en 2016, est riche d'un paysage diversifié entre le marais, le Falleron, le Tenu, son bocage agricole et ses centre-bourgs. Elle accueille également de nombreux services et équipements, des commerces, et de grandes entreprises, ce qui la définit comme une centralité au sein du territoire communautaire. Elle rayonne donc, bien au-delà des frontières communales.
Le diagnostic complet a permis d'élaborer le Projet d'Aménagement et Développement Durable qui s'attache à conforter ce rôle de polarité en inscrivant les projets de réhabilitation et de construction à venir, dans un cadre qui

réaffirme les objectifs du projet de développement de la ville.

Le PADD se construit autour de 3 ambitions principales

1/ Produire mieux pour accueillir et se développer de façon optimisée et responsable c'est-à-dire :

- Atteindre 9 500 habitants en 2035 en construisant ou en réhabilitant des logements pour répondre aux besoins de tous et faciliter les parcours résidentiels car nous n'avons pas les mêmes besoins à 20 ans et à 80 ans. Ce développement de l'habitat se fera prioritairement dans les 2 bourgs et devra respecter l'identité et la capacité d'accueil de chacun.
- Renforcer l'offre commerciale dans l'hyper cœur de ville de Machecoul et dans le bourg de St Même et favoriser leur complémentarité avec les secteurs périphériques.
- Favoriser une agriculture en limitant les zones constructibles sur les terres agricoles tout en encourageant les installations et la diversification des activités dont le tourisme à la ferme.

2/ S'épanouir dans un territoire exemplaire, accélérateur de la transition écologique, c'est-à-dire :

- Préserver et développer les espaces jardinés en utilisant des espèces végétales locales et/ou adaptées au changement climatique, pour créer des îlots de fraîcheur et conforter la biodiversité ordinaire. Ces espaces de pleine terre peuvent ainsi faciliter l'écoulement des eaux de pluie et prévenir le risque d'inondation tout en contribuant à la reconstitution des réserves d'eau.
- La principale réserve d'eau potable de Machecoul-St Même, aussi appelée la nappe ou aire de captage, est de plus, en mauvaise santé. Des mesures de protection s'imposent donc pour en améliorer la qualité et éviter les impacts négatifs sur notre santé.
- Protéger et valoriser les paysages en (re) créant les continuités du bocage et les boisements fragmentées par l'urbanisation. La sensibilité de certains sites, par la présence d'espèces végétales ou animales rares seront plus particulièrement ménagés.
- Apaiser les circulations et favoriser la cohabitation sereine de toutes les pratiques de mobilités (automobile, cyclable, piétonne, en fauteuil, en poussette…) par un maillage de liaisons adaptées et sécurisées.
- Réduire les consommations énergétiques par un mode de vie économe et une rénovation à grande échelle des bâtiments, et parallèlement, diversifier les énergies par le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages.

3/ Rassembler une communauté d'habitant.es et d'usagers dans une ville attractive, conviviale et connectée, c'est-à-dire :

- Conforter les équipements, notamment sportifs et culturels, ainsi que les services publics de la ville de Machecoul-Saint-Même afin de maintenir une proximité avec les habitants et habitantes et répondre à leurs besoins.
- Prévenir la désertification médicale par une coopération accrue avec l'hôpital et le réseau des professionnel.les de santé afin de renforcer l'offre de santé et garantir l'accès aux soins pour tous et toutes.
- S'appuyer sur la richesse du patrimoine historique, culturel et naturel pour renforcer l'identité communale et son rayonnement.

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-9 et L.153-12,

VU la délibération N°.76_20210610_213 en date du 10/06/2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune,

VU le projet d'aménagement et de développement durable annexé à la présente délibération,

CONSIDÉRANT que les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal,

CONSIDÉRANT que le diagnostic du territoire de la commune et les orientations des études conduites dans le cadre du projet Cœur de ville ont permis de dégager des enjeux sur la base desquels le projet de PADD va se fonder,

CONSIDÉRANT les trois ambitions du PADD et les orientations qui en découlent

1. Produire mieux pour accueillir et se développer de façon optimisée et responsables
    - rééquilibrer le ratio habitant.es/emplois en développant l'offre de logements
    - recentrer le développement urbain sur les bourgs et quartiers périphériques
    - encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive
    - permettre un développement équilibré des zones d'activités et garantir leur insertion urbaine et environnementale
    - favoriser une agriculture préservant l'environnement
2. S'épanouir dans un territoire exemplaire, accélérateur de la transition écologique
    - garantir une haute qualité urbaine et paysagère des bourgs et des zones d'activités

- développer un maillage de parcs structurants autour du cœur de bourg de Machecoul, jouant une rôle d'îlot de fraîcheur
- promouvoir une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle
- préserver et valoriser le patrimoine naturel
- limiter les risques et les nuisances pour un urbanisme résilient
- encourager des modes de vie sobres en énergie
- renforcer la place des énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue
- préserver la ressource en eau

3. Rassembler une communauté d'habitant.es et d'usagers dans une ville attractive, conviviale et connectée.
    - développer une offre de logements accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
    - renforcer le lien social, le niveau des services publics, de santé, d'équipements et de citoyenneté
    - renforcer l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs
    - développer une offre touristique centrée sur les qualités de la commune, adaptée aux nouvelles pratiques
    - mettre en valeur la diversité des paysages de la commune
    - assurer l'intégration des nouvelles constructions isolées
    - qualifier les entrées de ville
    - 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

Le Conseil Municipal, sur proposition de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés :

- ◆ PREND ACTE de la tenue du débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal.
- ◆ AUTORISE M. Le Maire à surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus par l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installation ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Annexe 4 : plan d'aménagement et de développement durable

Le Maire,



Laurent ROBIN

AR-Préfecture de Nantes
044-200056455-20240213-13-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 13-02-2024
Publication le : 13-02-2024

COMMUNE DE MACHECOUL-SAINT-MEME

N° M76_10062021_213

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du **10 juin 2021**

L'an deux mille vingt et un, le dix juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune nouvelle de Machecoul-Saint-Même, légalement convoqué, s'est réuni salle de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Laurent ROBIN, Maire.

Étaient présents : M. Laurent ROBIN, Mme Laura GLASS, M. Jean BARREAU, Mme Laurence FLEURY, M. Yannick LE BLEIS, Mme Élisabeth MORICE, M. Yves BATARD, Mme Valérie TRICHET-MIGNE, M. Pierre SOULAS, Mme Mélanie PELLERIN, M. Yves MAUBOUSSIN, M. Antoine MICHAUD, Mme Sylvie PLATEL, M. Fredy NORMAND, Mme Katia GILET, M. Romain CHARIER, M. Bruno MILCENT, M. Gaston LE ROY, Mme Corinne ROUSSELEAU, Mme Patricia GUICHARD, M. Hervé DE VILLEPIN, Mme Sandrine JOUBERT, M. Daniel JACOT, Mme Nathalie DEJOUR, Mme Joëlle THABARD, M. Richard LAIDIN, M. Éric TONDAT, Mme Marie MICHAUD formant la majorité des membres en exercice.

Pouvoirs : Mme Françoise BRISSON (pouvoir à Mme Valérie TRICHET-MIGNE), Mme Aurélie TREMAN (pouvoir à M. Yves BATARD), Mme Marie-Noëlle PEYREGA (pouvoir à M. Jean BARREAU), M. Bruno EZEQUEL (pouvoir à Mme Sandrine JOUBERT).

Monsieur Romain CHARIER a été élu secrétaire de séance.

Présents : 28 Votants : 32

OBJET : Lancement de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Machecoul a été approuvé le 10 avril 2007. Il a depuis fait l'objet de multiples procédures de modifications et révisions :
– 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.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Même-le-Tenu a été approuvé le 27 mars 2007. Il a depuis fait l'objet de multiples procédures de modifications et révisions :
– 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.

Depuis 2007, le contexte législatif et réglementaire a largement évolué, notamment :
– les loi « Grenelle I » du 3 août 2009 et loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » entraînent un renforcement des objectifs environnementaux dans le contenu obligatoire du PLU,
– la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, a induit un certain nombre de modifications tant sur le contenu des documents d'urbanisme que sur les procédures à mettre en œuvre et leur mode d'élaboration, renforce le principe de lutte contre l'étalement urbain, accentue les enjeux de préservation de la biodiversité,
– la loi ELAN portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018, apportant également des modifications sur le contenu des PLU et leur mode d'élaboration.

Localement, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013 et a fait l'objet d'une modification n° 1 en 2018. Le SCoT définit un projet global et stratégique pour le développement durable d'un territoire. Il est destiné à rendre cohérentes les politiques publiques des Communes et des Intercommunalités, en fixant les orientations générales de l'organisation de l'espace et en déterminant les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles. Concrètement, les plans locaux d'urbanisme (PLU) des Communes doivent traduire à leur échelle les orientations du SCoT.

Par arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 a été créée la Commune nouvelle de Machecoul-Saint-Même, par fusion des deux Communes de Machecoul et Saint-Même-le-Tenu.

Par délibération du 1er octobre 2020, la Commune a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt « cœur de bourg », et a ainsi lancé la réalisation d'une étude globale visant à l'élaboration d'un projet stratégique local.

Par délibération du 4 mars 2021, la Commune de Machecoul-Saint-Même, a approuvé la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain », visant à donner aux élus des Communes de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune doit permettre de :
– exprimer le projet d'aménagement stratégique de la Commune ou de l'Intercommunalité et sa traduction spatiale,
– assurer la cohérence de ce projet local avec les politiques supra-territoriales (SCOT, politiques régionales…),
– se donner des moyens concrets et utiles à l'urbanisme opérationnel,
– gérer les droits à construire.

Motivation de la révision

Les PLU des deux anciennes Communes s'avèrent désormais obsolètes et inadaptés pour répondre aux objectifs de développement et de maîtrise de l'évolution du tissu urbain, et au regard des grands enjeux de l'aménagement du territoire : préservation des paysages et des espaces naturels, la lutte et l'adaptation au changement climatique et la maîtrise de l'artificialisation des sols.

Leurs multiples modifications témoignent d'une inadaptation du PLU aux besoins actuels, notamment :
– il est nécessaire de repartir d'un diagnostic territorial actualisé, puisque les PLU actuels s'appuient sur des diagnostics réalisés il y a plus de 15 ans,
– prendre en compte les projets d'infrastructures et notamment la déviation de Machecoul dans le cadre de l'amélioration de la RD 178 (axe Nantes-Challans),

– il est nécessaire d'harmoniser les projets d'aménagement et de développement durable entre les deux anciennes Communes et adapter les ambitions au contexte actuel,
– les zonages sont consommateurs d'espaces agricoles et naturels, et ne sont plus forcément adaptés aux fonctions qui leur avaient été dévolues (abandon de la ZAC de la Boucardière, d'une partie de la ZAC des Prés Neufs par exemple),
– afin de permettre un aménagement privilégiant le renouvellement urbain, il conviendra de prévoir des zonages permettant une structuration de l'espace urbain,
– en matière d'espaces agricoles et naturels et de gestion des risques, il conviendra de mettre en place des règles permettant de répondre aux enjeux identifiés par les différentes études menées depuis 2007 et en cours (eaux pluviales, eaux usées, inondations, paysage, biodiversité notamment),

La fusion des deux anciennes Communes nécessite d'envisager un aménagement du territoire communal cohérent, où les deux bourgs puissent trouver leur fonction et leur place, et que cette procédure soit l'occasion de continuer à œuvrer pour faire identité commune.

Enjeux et objectifs de la révision

Le lancement d'une étude stratégique cœur de ville et l'élaboration d'un portrait de territoire ont permis d'identifier les grandes caractéristiques de la Commune en matière de démographie, d'économie et d'emploi, d'habitat, de mobilités notamment.
Par ailleurs, les multiples études passées, en cours et à venir en matière d'agriculture et d'environnement permettent de dégager des grands enjeux sur lesquels la Commune devra agir.

Ces programmes permettent à la Commune de reposer les bases de ses ambitions (sans présager de leur priorisation à ce stade), à savoir :

- Traduire le projet de redynamisation et de renforcement des centralités, en valorisant les atouts de la Commune
- Maîtriser l'artificialisation, l'imperméabilisation et la consommation de sols : prioriser le renouvellement, l'optimisation et le recyclage urbain, prendre en compte l'activité agricole lors des choix d'aménagements
- Diversifier et renforcer l'offre de logements pour favoriser les parcours résidentiels et accueillir de nouveaux ménages, prendre en compte le vieillissement de la population, renforcer l'offre locative sociale,
- Favoriser l'installation des actifs de la Commune,
- Accompagner la dynamique économique en confortant et optimisant les zones d'activités et leur permettre une évolution garante d'une insertion urbaine et environnementale,
- Garantir la pérennité et la diversité de l'offre commerciale en l'organisant spatialement et en priorisant le renforcement des commerces de centralité,
- Faire du patrimoine un élément fort d'identité communale : protéger, mettre en valeur et redonner des usages au patrimoine bâti, au petit patrimoine, rural et urbain,
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel : identifier la trame verte et bleue, renforcer le bocage, qualifier les abords des exploitations agricoles, protéger et renforcer les boisements, protéger et veiller à la restauration des zones humides, protéger les cours d'eau et la nappe phréatique, valoriser et renforcer le patrimoine naturel urbain,
- Favoriser une agriculture préservant l'environnement (qualité des paysages, sauvegarde de la nappe phréatique, des sols et de la biodiversité, et protection contre les inondations),
- Engager l'adaptation au changement climatique, favoriser les îlots de fraîcheur et contrer les îlots de chaleur,
- Prévenir et limiter les risques d'inondations (appréhender les enjeux identifiés dans les études hydrauliques et prévoir les outils adaptés),

- Repenser les espaces publics et nouveaux secteurs d'aménagement de manière à prioriser les déplacements alternatifs à la voiture, protéger et renforcer les cheminements doux,
- Permettre le réaménagement des entrées de Ville.

L'ensemble de ces objectifs devra être traduit à travers un nouveau projet d'aménagement et de développement durable.

Méthode

La Commune a fait appel à l'AURAN (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise) pour l'accompagner en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage sur la révision générale du PLU, pour les différentes phases du projet :
– définition des enjeux, élaboration du cahier des charges pour le recrutement du bureau d'études, analyse des offres :
– aide à la décision sur la phase de diagnostic et d'analyse de la consommation des espaces, des îlots de chaleur et des gisements fonciers,
– aide à la décision sur la phase PADD (projet d'aménagement et de développement durable),
– aide à la décision sur la phase réglementaire.

L'AURAN travaille aussi à l'organisation de temps de formation des élus du Conseil Municipal sur le PLU. Un premier temps d'acculturation sur les enjeux du PLU a eu lieu le 21 mai 2021 et a permis un premier échange sur les ambitions du PLU de Machecoul-Saint-Même.

Un comité de pilotage a été mis en place comprenant les élus en charge du suivi du projet cœur de ville. Cela permet de faire le lien entre les deux démarches et d'avoir une représentativité de l'ensemble des thématiques traitées par celui-ci.

Modalités de concertation

En vertu de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation sur la révision du PLU de la Commune, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, aura lieu pendant toute la durée de l'élaboration du dossier, c'est à dire jusqu'à ce le projet de PLU révisé soit arrêté par le Conseil Municipal. Il est proposé de la définir comme suit :
– l'affichage au siège de la Mairie de la présente délibération du Conseil Municipal,
– l'organisation d'une exposition permanente et évolutive et la mise à disposition du public d'un dossier à l'Hôtel de Ville, aux heures et jours d'ouverture habituels, dont les contenus seront alimentés au fur et à mesure et en fonction de l'avancement du diagnostic et des études,
– le recueil des avis et suggestions du public,
– de la publication d'articles dans les publications municipales,
– de la mise à disposition d'informations sur le site Internet de la Commune,
– de l'organisation d'au moins deux réunions publiques (ou en fonction du contexte sanitaire via des outils numériques) sur le territoire de la Commune.

Monsieur le Maire en présentera le bilan en Conseil Municipal, qui en délibérera et arrêtera le projet. La municipalité se réserve le droit de mettre en place toute autre forme supplémentaire de concertation si cela s'avérait nécessaire.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31, L.153-32 et L.103-2,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Retz approuvé le 28 juin 2013, puis modifié le 19 mars 2018,

VU l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 portant création de la Commune nouvelle de Machecoul-Saint-Même,

VU la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Machecoul en date du 10 avril 2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, et les modifications et révisions simplifiées suivantes,

VU la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint-Même-le-Tenu en date du 27 mars 2007, approuvant le Plan Local d'Urbanisme, et les modifications et révisions suivantes,

CONSIDÉRANT que depuis l'élaboration des PLU en 2007, le contexte réglementaire et législatif a été marqué par de nombreuses évolutions,

CONSIDÉRANT la nécessité de faire le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU et exposés ci-avant,

CONSIDÉRANT qu'aujourd'hui, le règlement du PLU apparaît inadapté pour répondre aux objectifs de développement et de maîtrise de l'évolution des tissus urbains.

CONSIDÉRANT, enfin, que la révision du PLU permettra aussi d'entendre et de prendre en compte l'ensemble des personnes intéressées travaillant ou résidant sur la Commune par l'intermédiaire d'une concertation, en application de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme,

Le Conseil Municipal, sur proposition de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres votants :

- ◆ PRESCRIT sur l'intégralité du territoire communal la révision du Plan Local d'Urbanisme,

- ◆ APPROUVE les objectifs de la révision mentionnés en présentation.
  L'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU. Ces évolutions seront justifiées par les documents constitutifs du PLU.

- ◆ DÉFINIT, conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation mentionnées ci-dessus, et qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet,

- ◆ CONFIE, conformément aux règles applicables aux marchés publics une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du PLU à un cabinet d'urbanisme,

- ◆ DONNE DÉLÉGATION à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU,

- ◆ INSCRIT les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU au budget de l'exercice considéré en section d'investissement,

◆ ASSOCIE à la révision du PLU, les personnes publiques citées aux articles L132-7, L.132-9 etL.132-10 du Code de l'Urbanisme, auxquelles la présente délibération sera notifiée,

◆ CONSULTE au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre de l'article L.132-13 du Code de l'Urbanisme,

◆ AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions et à accomplir toutes formalités pour l'exécution de la présente délibération.

Conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département et sera publiée au recueil des actes administratifs.

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

Elle produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

Le Maire,
Laurent ROBIN

Le Maire,

MACHECOUL-SAINT-MÉME
44270

Laurent ROBIN

AR-Préfecture de Nantes

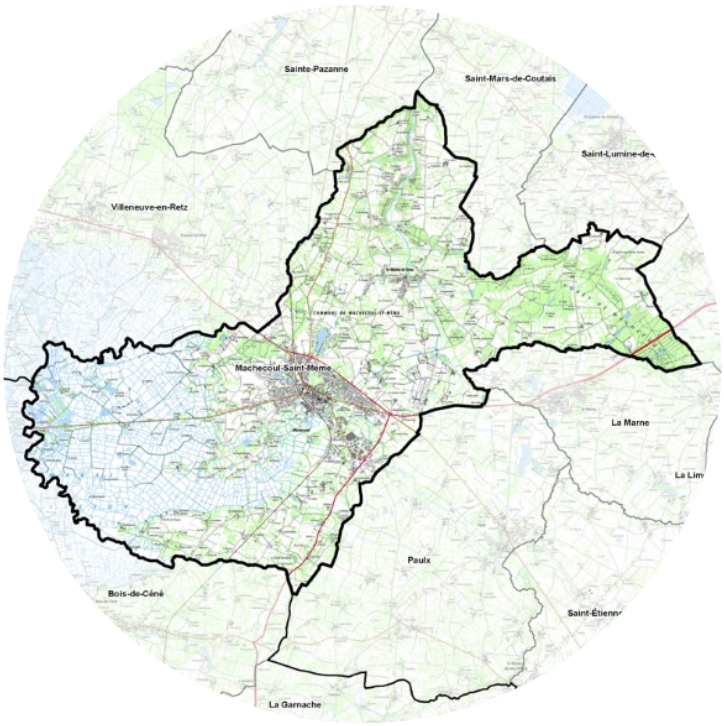
044-200056455-20210722-736-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Préfet : 22-07-2021

Publication le : 22-07-2021

Commune de
MACHECOUL-SAINT-MÊME
Plan local d'urbanisme



Bilan de concertation

Vu pour être annexé à la délibération du 12 février 2026
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Machecoul-Saint-Même,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 22 mai 2025
APPROUVÉ LE : 12 février 2026

Dossier 21064432
12/02/2026

réalisé par

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

Commune de

MACHECOUL-SAINT-MÊME

Plan local d'urbanisme

Bilan de concertation

CHAPITRE 1. BILAN DE LA CONCERTATION 5
1.1 Délibération de prescription – modalités de concertation 6
1.2 Actions mises en œuvre pour la concertation 7
1.2.1 Les mesures de publicité 7
1.2.2 L'installation de panneaux d'affichage 9
1.2.3 Les réunions publiques 10
1.2.4 Les permanences publiques 11
1.2.5 Le registre de concertation 12

CHAPITRE 2. REQUETES DE TIERS 18
2.1 Indivision EGONNEAU – courrier – 3 mars 2021 19
2.2 Mme BERANGER Jacqueline – courrier – 24 février 2021 20
2.3 Mme SACONNEY – courrier – 19 mars 2021 21
2.4 Mme THOMAS Claire – courrier – 6 avril 2021 22
2.5 Indivision TESSON – courrier – 19 mai 2021 et 12 octobre 2023 23
2.6 PROU Jean-Yves – courrier – 16 juillet 2021 24
2.7 Mme DEHAYE Sandra – courrier – 16 septembre 2021 25
2.8 M. MUSSEAU Dominique – courrier – 13 octobre 2021 26
2.9 Mme MUSSEAU– courrier – 3 septembre 2020 27
2.10 Mme RONDEAU Charlotte – courrier – 15 octobre 2021 28
2.11 M. MENUET François – courrier – 24 octobre 2021 29
2.12 M.LONGÉPÉ Didier – courrier – 7 octobre 2021 30
2.13 M. GRAVOUIL Philippe – courrier – 26 octobre 2021 31
2.14 Mme LAUNAY – courrier – 3 décembre 2021 32
2.15 M. CHIFFOLEAU et Mme GREFFION – courrier – 12 décembre 2021 33
2.16 Mme RONSIN – courrier – 14 mars 2022 34
2.17 Mme FLOREN Aude – courrier – 21 mars 2022 34
2.18 M. et Mme GRIAS – courrier – 9 mars 2022 35
2.19 Mme LE ROY Jacqueline – courrier – 22 mars 2022 36
2.20 M. ROUSSEAU Marc – courrier – 30 mars 2022 37
2.21 M. et Mme THABARD – courrier – 19 mai 2022 38
2.22 Mme TALNEAU Patricia – courrier – 26 juillet 2022 39
2.23 Mme BRISSON Annick – courrier – 23 août 2022 40
2.24 M. GUILBAUD Christophe – courrier – 4 septembre 2023 41
2.25 Mes. RONSIN Bernard et Maurice – courrier – 2 octobre 2023 43
2.26 M. THABARD Nicolas – courrier – 9 octobre 2023 et 8 janvier 2024 44
2.27 M. RABILLER Clément – courrier – 15 mai 2023 45
2.28 M. BAZIN Michel – registre de concertation – 9 août 2023 46
2.29 M. VINET – courrier – 4 août 2023 47
2.30 M. PIVETEAU Mickaël – courrier – 13 août 2021 48
2.31 M. LE ROY Gaston – registre de concertation – 3 août 2023 49
2.32 M. CALLARD Dominique – courrier – 3 août 2023 50
2.33 M. HERAUD Joël – courrier – 15 juillet 2023 51
2.34 Mme GILET et M. BONNEAU – courrier – 05 juillet 2023 52
2.35 M. et Mme COEFFIC – courrier – 16 mai 2023 53
2.36 Mme CAILLEAU Carine et M. BAILLOT Francis – courrier – 12 mai 2023 54
2.37 M. BARIL Christophe – courrier – 18 avril 2023 55
2.38 M. GUERIN David – courrier – avril 2023 56
2.39 Mme BRISARD Renée – courrier – 9 mars 2023 57
2.40 M. BRUNELLIERE Jean-Pascal, Mme SOURISSEAU Véronique et Mme RIMBAUD BRUNELLIERE Laurence – courrier – 1 décembre 2023 58
2.41 M. AVERTY Paul – courrier – 30 novembre 2022 59
2.42 Monsieur MUSSET Jean – courrier – 30 novembre 2023 60
2.43 ASSOCIATION ORCAS BLANCHARD SAUVAGE – courrier – 29 décembre 2023 61

2.44 M. et Mme PLANTIVE – courrier – 24 janvier 2024 62
2.45 M. LE FLOCH Yohann – courrier 15 février 2024 63
2.46 M. RONDEAU Patrice – courrier – 20 mars 2024 64
2.47 Indivision NAULLEAU – courrier – 26 mars 2024 65
2.48 M. RABALLAND Guy – courrier – 2 avril 2024 66
2.49 M. SEJOURNE YVON – courrier – 28 mars 2024 67
2.50 Mme TALNEAU-DENIS Marie-Madeleine – courrier – 8 avril 2024 68
2.51 M. RONDEAU Patrick – courrier – 2 avril 2024 69
2.52 M. CHOUIN Gilles – courrier – 10 avril 2024 70
2.53 M. CONAN et Mme TABUT – courrier – 18 avril 2024 71
2.54 Mmes OLLIO, ECOMARD ET THIBAUD – courrier – 17 juillet 2024 72
2.55 M. et Mme RONSIN – courrier – 21 mai 2024 73
2.56 M. et Mme RELANDEAU – courrier – 28 mai 2024 74
2.57 Indivision RELANDEAU – courrier – 3 juillet 2024 75
2.58 Mme DESJONQUERES – demande verbale – 16 septembre 2024 77
2.59 M. GOUY – courrier – 24 janvier 2025 78
2.60 M. GUITTENY – courrier – 24 janvier 2025 79
2.61 Mme GUITTENY – courrier – 15 janvier 2025 80
2.62 M. CAZEVIEL – courrier – 10 décembre 2024 81
2.63 M. et Mme DUGAST – courrier – 13 juin 2024 82

Chapitre 1. Bilan de la concertation

1.1 Délibération de prescription – modalités de concertation

Lors de la délibération de prescription de la révision générale du plan local d'urbanisme de Machecoul-Saint-Même du 10 juin 2021, les modalités de concertation ont été définies de la manière suivante :

Modalités de concertation

En vertu de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation sur la révision du PLU de la Commune, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, aura lieu pendant toute la durée de l'élaboration du dossier, c'est à dire jusqu'à ce le projet de PLU révisé soit arrêté par le Conseil Municipal. Il est proposé de la définir comme suit :
– l'affichage au siège de la Mairie de la présente délibération du Conseil Municipal,
– l'organisation d'une exposition permanente et évolutive et la mise à disposition du public d'un dossier à l'Hôtel de Ville, aux heures et jours d'ouverture habituels, dont les contenus seront alimentés au fur et à mesure et en fonction de l'avancement du diagnostic et des études,
– le recueil des avis et suggestions du public,
– de la publication d'articles dans les publications municipales,
– de la mise à disposition d'informations sur le site Internet de la Commune,
– de l'organisation d'au moins deux réunions publiques (ou en fonction du contexte sanitaire via des outils numériques) sur le territoire de la Commune.

Monsieur le Maire en présentera le bilan en Conseil Municipal, qui en délibérera et arrêtera le projet. La municipalité se réserve le droit de mettre en place toute autre forme supplémentaire de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Figure 1. Extrait de la délibération de prescription de la révision générale du PLU de Machecoul-Saint-Même

1.2 Actions mises en œuvre pour la concertation

Jusqu'à l'arrêt de projet du PLU, les éléments suivants sont venus répondre à ces modalités de concertation et permettent de justifier qu'elles ont été respectées :

1.2.1 Les mesures de publicité

Pour la bonne mise en œuvre de la concertation, la commune a mis en œuvre des publicités pour informer de l'évolution de la révision du PLU (enquêtes publiques, permanences, registre de concertation…). Les publicités ont été réalisées sur le bulletin municipal, le site de la mairie, dans la presse locale notamment pour les réunions publiques, et en affichage papier (flyers, panneaux publicitaires, journal d'information de la commune…).

Cette publicité avait également comme objectif d'informer les individus sur les avancées du PLU de leur commune.

Par ailleurs le magazine communal « Regards sur Machecoul-Saint-Même » a permis, au-delà de réaliser de la publicité d'apporter de l'information et donner des clés de lecture afin de comprendre les différentes étapes du PLU (figure ci-après).

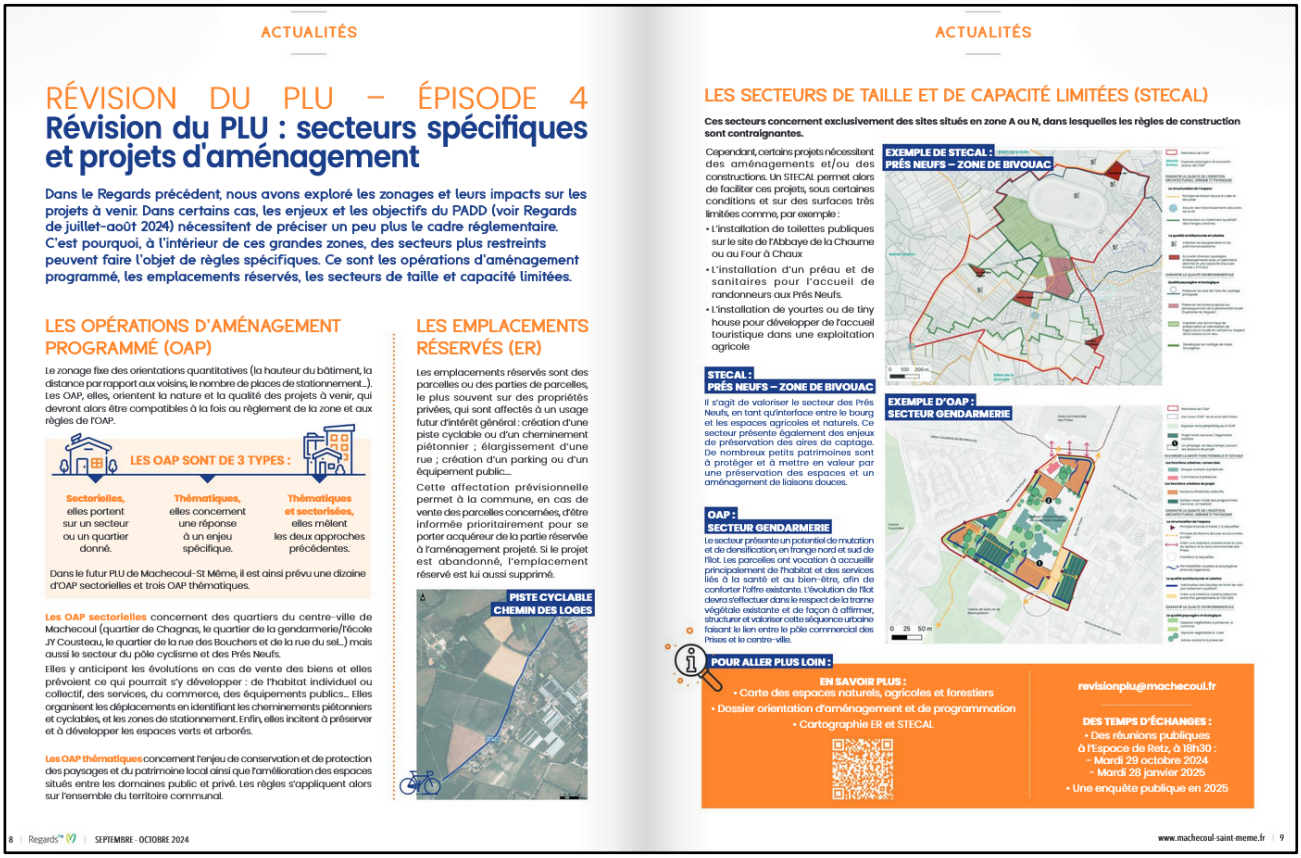


Figure 2. Extrait du magazine communal « Regards sur Machecoul-Saint-Même », Septembre-Octobre 2024



Figure 3. Affiche de communication dans le cadre de la 1ère réunion publique du 28 janvier 2025

1.2.2 L'installation de panneaux d'affichage

Les panneaux d'affichage jouent un rôle clé dans la concertation lors de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), en tant qu'outil visuel attractif et pédagogique. Installés dans des lieux stratégiques (hôtel de ville, rue passante etc.) ils permettent de présenter de manière synthétique et claire les grandes orientations, enjeux et étapes du projet. Grâce à leur design visuel, ils facilitent la compréhension des informations complexes, comme les zonages, les principes d'aménagement ou les objectifs environnementaux, tout en captant l'attention des participants. Ils contribuent également à structurer les échanges en guidant les citoyens dans leur réflexion sur des thématiques spécifiques.

Leur présence dans des espaces accessibles tout au long de la concertation offre une visibilité continue du projet, encourageant une participation active et une meilleure appropriation des enjeux par les habitants. La commune de Machecoul-Saint-Même a choisi cette méthode pour mettre en avant son engagement en matière de concertation et participation citoyenne.



Figure 4. Panneaux d'affichage sur le plan de zonage provisoire du PLU, exposé rue des Halles

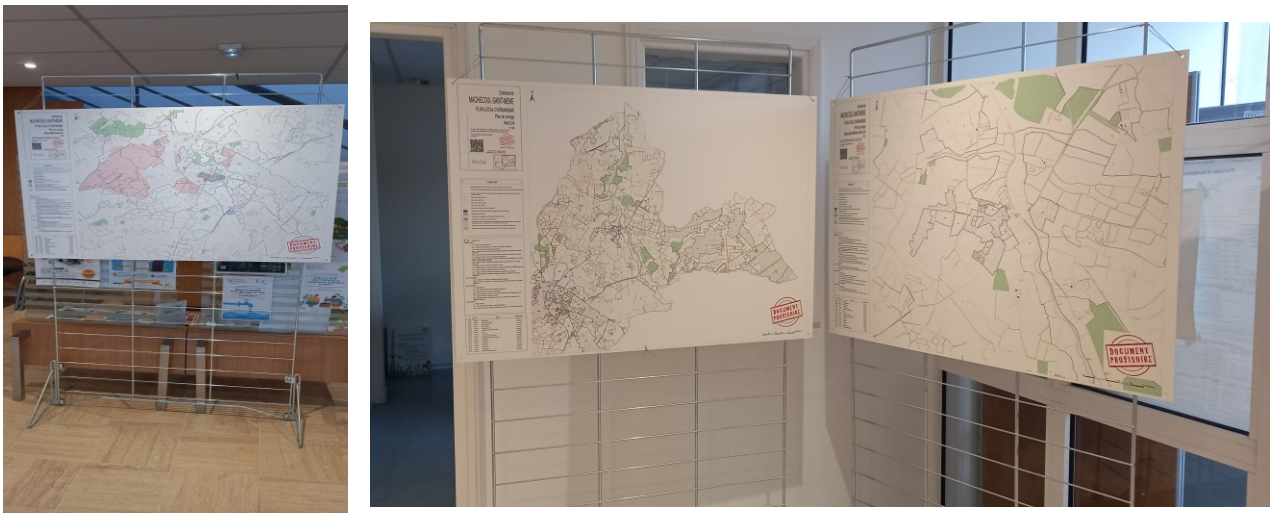


Figure 5. Exposition du plan de zonage provisoire à l'Hôtel de ville de Machecoul-Saint-Même

1.2.3 Les réunions publiques

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les réunions publiques ont constitué un moment clé de la concertation avec les habitants. Les élus ont souhaité communiquer avec la population sur l'avancée du projet de PLU via 2 réunions publiques :

- Réunion publique sur PADD, 29 octobre 2024 ;
- Réunion publique avant l'arrêt de projet, 28 janvier 2025.

Ces rencontres ont permis de présenter les grandes étapes du projet, d'expliquer les enjeux liés à l'aménagement du territoire, et de recueillir les observations, attentes et préoccupations des participants. Organisées à différentes phases du processus, elles ont favorisé une interaction directe entre les élus, les techniciens et la population, tout en offrant un espace de dialogue constructif. Les échanges ont notamment porté sur des thématiques centrales comme le développement urbain, la préservation des espaces naturels et agricoles, ou encore la mobilité.



Figure 6. Flyer de communication de la seconde réunion publique 29 octobre 2024

1.2.4 Les permanences publiques

Des permanences publiques ont également été mises en œuvre dans le cadre de la concertation autour de l'élaboration du PLU. Elles ont permis de garantir une proximité et une disponibilité des élus et des techniciens auprès des habitants, favorisant ainsi un dialogue direct et personnalisé. Ces permanences offrent un espace d'échange privilégié où les citoyens peuvent poser leurs questions, formuler leurs attentes ou exprimer leurs préoccupations liées au projet d'aménagement. En permettant des échanges en face-à-face, elles contribuent à mieux expliquer les enjeux et objectifs du document, tout en recueillant des contributions qui enrichissent le projet. Ainsi, les permanences publiques s'inscrivent comme un outil indispensable pour construire un PLU partagé et adapté aux besoins des territoires et de leurs habitants.

Les permanences publiques dans le cadre de l'élaboration du PLU se sont déroulées :

- Le 08 février 2025 à la salle du Conseil Municipal de Machecoul-Saint-Même ;
- Le 15 février 2025 à la salle du Conseil Municipal de Machecoul-Saint-Même ;
- Le 07 mars 2025 à la salle du Conseil Municipal de Machecoul-Saint-Même.



Figure 7. Publication Facebook de la ville de Machecoul-Saint-Même du 6 février 2025

1.2.5 Le registre de concertation

L'obligation de tenir un registre de concertation dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un PLU est prévue par l'article **L103-2 du Code de l'urbanisme**. Ce registre constitue un outil essentiel pour assurer la transparence et la traçabilité des échanges entre la collectivité et les habitants, tout au long de la procédure. Disponible en mairie ou dans les lieux désignés par la collectivité, il permet à chaque citoyen de formuler des observations, remarques ou propositions relatives au projet d'aménagement du territoire. A la suite de la délibération de **prescription de la révision générale du plan local d'urbanisme du 10 juin 2021** la commune a ouvert un registre de concertation. Un registre était mis à disposition au sein des deux mairies.

Date	Nom & Coordonnées	Remarques (références cadastrales des parcelles concernées lecas échéant)
30/11/2022	M. Averty Paul 8 Boulevard du Rocher 44270 Machecoul-Saint-Même	Parcelles section C N° 2735 et 1255 à proximité du Moulin Mocrat, route de Paulx, classées en zone 2AU. Souhait vers une évolution en zone 1AU voire AU avec projet de construction envisageable.
1/12/2022	Jean-Pascal Brunelière Véronique Sourisseau Laurence Rimbeau Bruneliere	Parcelle section C N° 1571 à proximité du Moulin Mocrat, route de Paulx, classée en 2 AU, Souhait vers une évolution en zone 1AU voire AU avec projet de construction envisageable.
9/03/2023	Mme Brisard Renée	Parcelle section C N° 1570 à proximité du Moulin Mocrat, route de Paulx, classée en 2 AU, Souhait vers une évolution en zone 1AU voire AU avec projet de construction envisageable.
Avril 2023	M. Guérin David Lieu-dit La Brosse 44270 Paulx Tél : 06 36 11 62 55 david.guerin82@orange.fr	Parcelle section A N°1445 l'Hermitière Demande si zonage Nrp sera modifié ou pas.
12/05/2023	Mme Cailleau Carine et M. Baillot Francis 3 Chapelle Saint-Lazare 44270 Machecoul-Saint-Même	Parcelles section E N°4145 et 4146 en zone A. Demande de passage en zone naturelle de ces parcelles car pas d'activité agricole. Souhaitent réhabiliter les bâtiments existants pour en faire des ateliers et lieu de vie et d'accueil pour des artistes et des artisans d'art.
15/05/2023	M. Rabiller Clément 1 La Cailletelle 44270 Machecoul-Saint-Même 07 88 84 01 99 contact@atelierclement.fr	Parcelle section E N° 4449 en zone UC Demande si la partie constructible par rapport au règlement PLU peut-être revue.
16/05/2023	M et Mme Coeffic Arnaud et Caroline 70 le Four à Chaux 44270 Machecoul-Saint-Même 06 52 22 36 40 ac.coeffic@gmail.com	Parcelle section G N° 908 en zone NRs. Demande évolution PLU pour possibilité de construction en second rideau.
5/07/2023	Mme Gilet Adeline et M. Bonneau Jérémie La Jarrie 44270 Machecoul-Saint-Même	Parcelle section B N°222 en zone A. Demande de passer cette parcelle en zone NR

1/40

Date	Nom & Coordonnées	Remarques (références cadastrales des parcelles concernées lecas échéant)
2/08/2023	M et Mme Callard Dominique 31 rue des Basclotières 44270 Machecoul-Saint-Même	Parcelle section BE N°29 en zone A souhaite que le terrain de 900 m² devienne constructible pour division en plusieurs lots
3/08/2023	M. Le Roy Gaston 9 Les Rivières 44270 Machecoul-Saint-Même	Parcelle section AA N°89 en zone Ns Dans le cadre de la révision du PLU souhaite savoir si le fond de parcelle (400 m²) peut devenir constructible.
3/08/2023	Mme Dehaye Sandra 21 rue Marcel Brunelière 44270 Machecoul-Saint-Même 06 13 54 42 01	Parcelle section AT N° 15 en zone Ues : Rappel courrier envoyé en 2021, sur demande révision PLU en Ub pour construction fond de parcelle.
8/08/2023	M et Mme Vinet 9 rue de la Gare 44270 Machecoul-Saint-Même 02 40 78 52 86 06 61 12 52 86 vinetmrose@yahoo.fr	Parcelles section AV N° 30, 36, 9, 10 et 23. En zone 2Au : demande de passage en zone constructible.
11/08/2023	M et Mme Bazin Michel 30 les Brizandières 44270 Machecoul-Saint-Même 06 12 79 01 36	Parcelles section BH N°10 et 15 en zone Au : demande de passage en zone constructible
13/08/2023	M. Piveteau Mickaël M et Mme Piveteau Françoise et Jean	Parcelles section AP N° 404,156 et 408 zones Ub et Ns. Demandent diminution de l'emprise de la zone Ns et agrandissement de la zone Ub sur les parcelles citées.
09/03/2022	Mr et Mme GRIAS Philippe Le Petit Vrignais-Gogeon 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelles AA 74 et AA 75 zone NS. Demande à ce qu'elles soient mises dans une zone permettant l'installation de cabanons et serres

2/40

22/03/2022	Mme LEROY Jacqueline 37 rue des Basclotières 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle BA 95 – Bel Air. Parcelle en zone A et Nr. Demande constructibilité de la ruine située sur la parcelle
15/07/2023	Mme Heraud Dominique 06 80 42 23 55 heraud.joel@gmail.com	**Parcelle section AC N°3 en zone Ns** Demande si le terrain peut devenir un jour constructible, (chemin du Château d'eau)
30/03/2022	Mr ROUSSEAU Marc 1 Chemin du Château d'Eau 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelles ZH 41 et ZH 102 actuellement en zone A. Demande à ce qu'elles passent en zone constructible
07/09/2023	GUILBAUD Christophe 11 La Pichefolerie 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle 181 D 1467 actuellement en zone Uc et A. Demande à ce qu'elle passe en zone constructible
29/09/2023	RONSIN Bernard 6 L'Hôpiteau 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle B 18 actuellement en zone naturelle sensible. Demande à ce qu'elle passe en zone agricole.
29/09/2023	RONSIN Maurice 4 la Grande Doucetière 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle B 18 actuellement en zone naturelle sensible. Demande à ce qu'elle passe en zone agricole
09/10/2023	THABARD Nicolas Zone des Ardillais 1 rue de l'Artisanat 44270 SAINT ETIENNE DE MER MORTE	Parcelle AV 102 actuellement en zone agricole. Demande à passer en zone constructible Parcelle AV 103 actuellement en zone NR. Demande à passer en zone artisanale ou habitation
12/10/2023	TESSON Henri 2 Boulevard Albert Thomas 44000 NANTES	Parcelle AR 36/45/46 actuellement en zone 1 AUe. Demande à ce qu'elles passent en constructible

3/40

18/04/2023	BARIL Christophe 2Bis la Cantinière 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle C 1207 – 7 Les Buissonnets – Parcelle actuellement en zone A et U. Demande à ce qu'elles passent en zone constructible.
04/12/2023	Mr MUSSET La haute Folie 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle ZA 7 et ZA 8. Parcelles actuellement en zone A. Demande à ce qu'elles passent en zone Artisanale ou autre que A
29/12/2023	ASSOCIATION ORCAS BLANCHARD 51 rue Marcel Brunelière 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle AT 115. Actuellement en zone Ues. Demande à ce qu'elle passe en zone U pour construire une seconde habitation
24/01/2024	PLANTIVE Nicolas nicolas.plantive@gmail.com	Parcelle 181 C 475 actuellement en Ap. Demande à ce qu'elle passe en zone N
15/02/2024	LE FLOC'H Yoann 6 La Bigotterie 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle 181 A 859 actuellement en A. Demande à ce qu'elle passe en un autre zonage pour permettre l'utilisation du bâtiment en télétravail
20/03/2024	RONDEAU Patrice La Frogerie 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelles 181 B 44/42/43/45 actuellement en A. Demande à ce qu'elles passent en un autre zonage pour pouvoir transformer les bâtiments existants en gîte. Mise en place d'un Centre Equestre, camping à la ferme
26/03/2025	INDIVISION NAULLEAU Le Fief de l'Ehor 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle C 663 actuellement en A et Nr. Demande à ce qu'elle passe constructible
01/04/2024	TALNEAU DENIS 13 rue des Genpets 44 SAINT HILAIRE DE CHALEONS	Parcelle BH 21 actuellement en zone non constructible. Demande à passer en zone constructible

4/40

02/04/2024	RONDEAU Patrice La Frogerie 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle 181 D 436/437 actuellement en A. Demande à ce qu'elles passent en zone où il y aura possible de faire des gîtes, un centre équestre et camping à la ferme
27/11/2024	RABALLAND Guy 30 rue de l'Océan 44270 MACHECOUL SAINT MEME	S'inquiète du devenir de la parcelle 181 D 1246
10/04/2024	CHOUIN Gilles 10 le Pas Giraud 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle BI 115/116/117 actuellement en 2AU. Demande à ce qu'elles passent en constructible
16/04/2024	CONAN et TABUT 4 rue des Fresnes 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle 181 C 450. Demande à ce que le recul de 5 m par rapport à l'alignement sur rue soit supprimé)
17/04/2024	Mme OLLIO Marie Anne 8B Les Brosses 44270 PAULX	Parcelle AH 2132 actuellement en Nr. Demande à ce qu'elle soit constructible
18/05/2024	RONSIN Jean-Yves 17 La Rainerie 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle D 4169 – Parcelle AN 123/124 actuellement en dent creuse et classée en NR. Demande à ce qu'elles passent constructible
22/05/2024	RELANDEAU Jacques 5 La Bourrière 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle 181 A 157 actuellement pour partie en A. Demande à ce qu'elle passe en zone constructible pour un projet de carport
03/07/2024	INDIVISION RELANDEAU 65 rue Petit Paul 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle 181 A 348 – parcelle 181 A 820 – Parcelle 181 A 350 – Parcelle 181 A 398 actuellement en A. Demande à ce qu'elles passent en zone constructible

5/40

16/09/2024	Mme DESJONQUERES 192 A rue de Vaugirard 75015 PARIS	Parcelle AL 40 actuellement en zone Uab. Demande à ce qu'elle reste constructible
24/01/2025	Mr et Mme GOUY Ambroise 150 Impasse du Champs Thomas 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle 181 A 722 actuellement en A. Demande à ce qu'elle passe constructible
24/01/2025	Mr GUITTENY Marc 7 La Martinière 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle BK 82/83/84. Demande à ce qu'elles passent constructible
24/01/2025	Mme GUITTENY Paulette 20 rue du Verdelet 44680 SAINTE PAZANNE	Parcelle A 186. Demande à ce qu'elle passe constructible
09/12/2024	Mr CAVEZIEL 7 Boulevard du Rond-Point 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle AM 235. Demande suppression EBC
13/06/2024	Mr et Mme DUGAST 2 Le Temple 44270 MACHECOUL SAINT MEME	Parcelle 181 D 181. Demande à ce qu'elle passe constructible

6/40

Figure 8. Remarques et demandes inscrites au cahier de concertation de Machecoul-Saint-Même

Chapitre 2. Requêtes de tiers

2.1 Indivision EGONNEAU – courrier – 3 mars 2021

Nature de la demande :

Demande de classement en terrain à bâtir des parcelles E 221, 222, 224, 226, 227, 2659, 23. Ces parcelles au champ de la grolle et sont actuellement classées en 2AU au PLU en vigueur.

Extrait de plan :

Localisation du site



Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone 2AU du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructibles ces terrains signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification via les constructions en second drapeau à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur.

Les parcelles seront classées en zone agricole.

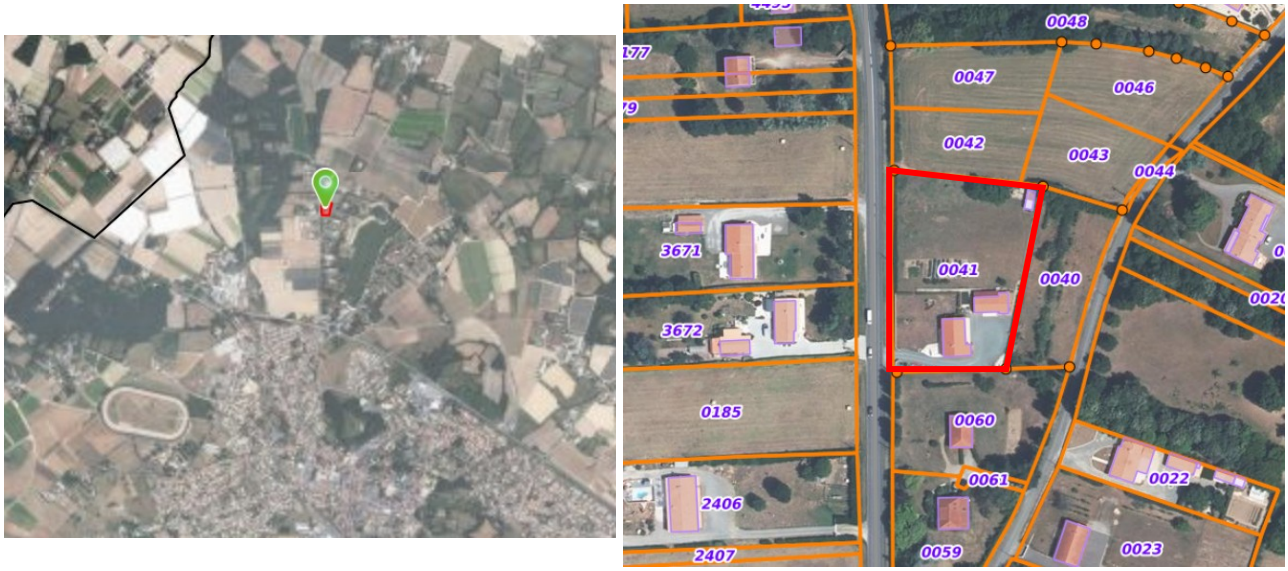
2.2 Mme BERANGER Jacqueline – courrier – 24 février 2021

Nature de la demande :

Madame BERANGER demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle AE 41 classé en zone Nr dans le PLU actuellement en vigueur.

Extrait de plan :

Localisation du site



Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifié en zone Nr du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructible ce terrain signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

2.3 Mme SACONNEY – courrier – 19 mars 2021

Nature de la demande :

Cette demande concerne le terrain de tennis sur la parcelle D3628, Madame SACONNEY aimerait savoir si ce dernier est artificialisé.

Extrait de plan :

Localisation du site


Réponse :

Le terrain de tennis est considéré comme artificialisé.

2.4 Mme THOMAS Claire – courrier – 6 avril 2021

Nature de la demande :

Madame THOMAS souhaiterait la sécurisation de la route de Sainte-Pazanne en entrée de ville nord.

Extrait de plan :

Néant.

Réponse :

Le projet territorial porté par les élus met en avant la pacification de la circulation dans la commune.

PADD : *Ambition 2 - Orientation : Promouvoir une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle*

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

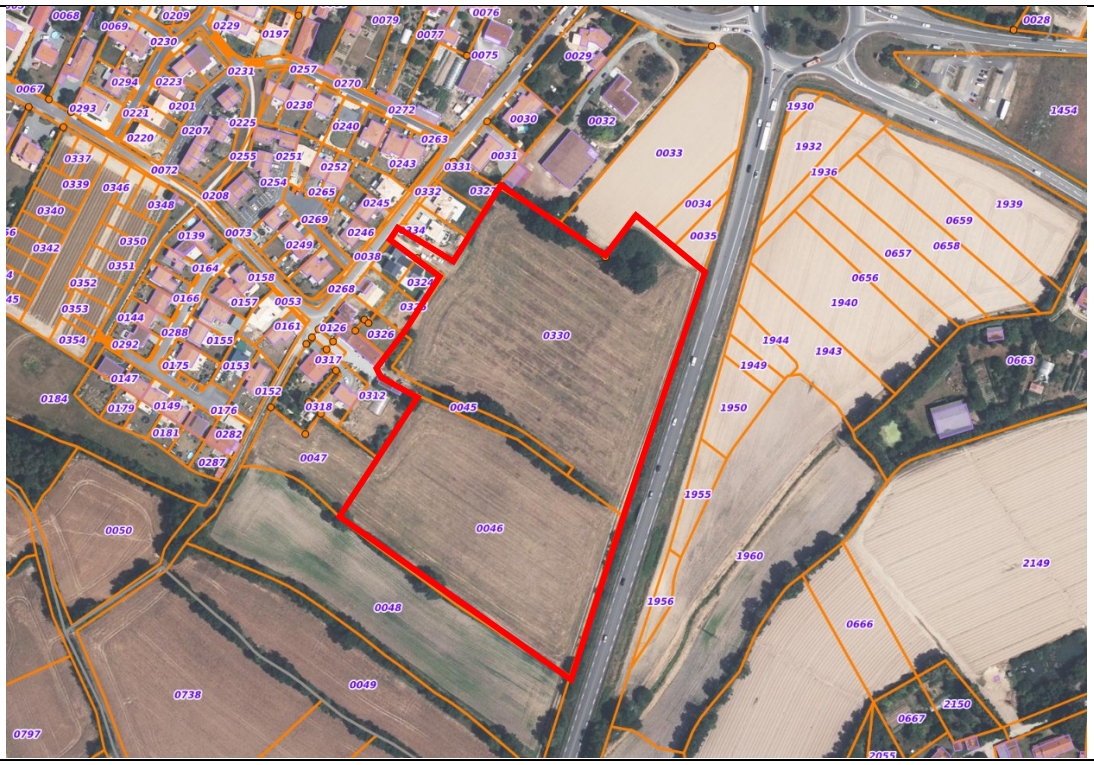
2.5 Indivision TESSON – courrier – 19 mai 2021 et 12 octobre 2023

Nature de la demande :

Demande de classement en terrain à bâtir des parcelles AR 330, 45, 46, actuellement classées en 1AUe au PLU en vigueur. De plus, des questionnements sont émis sur la marge de recul par rapport à la route départementale sont abordées dans la requête.

Extrait de plan :

Localisation du site



Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone 1AUe du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructibles ces terrains signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification via les constructions en second drapeau à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. Les parcelles seront classées en zone naturelle.

Enfin, les marges de recul des constructions par rapport aux voiries seront détaillées dans le règlement écrit au sein de la partie « Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération ».

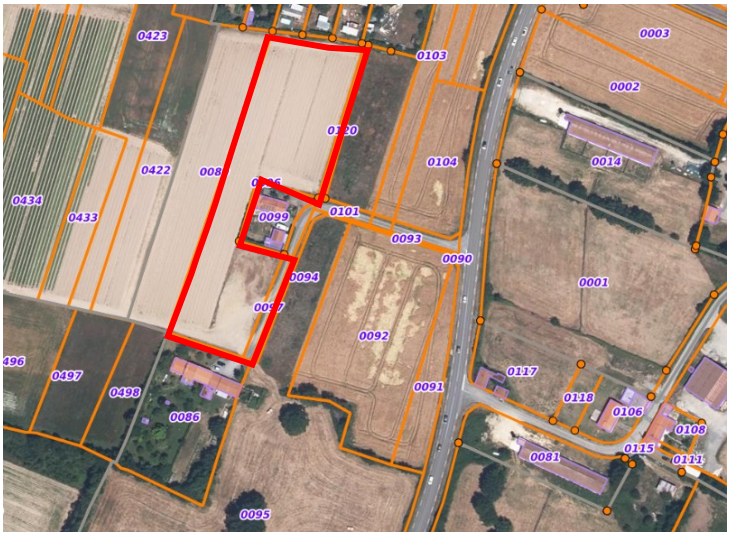
2.6 PROU Jean-Yves – courrier – 16 juillet 2021

Monsieur PROU demande le classement en terrain à bâtir des parcelles BA 96 et 97 actuellement en zone A au PLU en vigueur.

Extrait de plan :

Localisation du site





Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

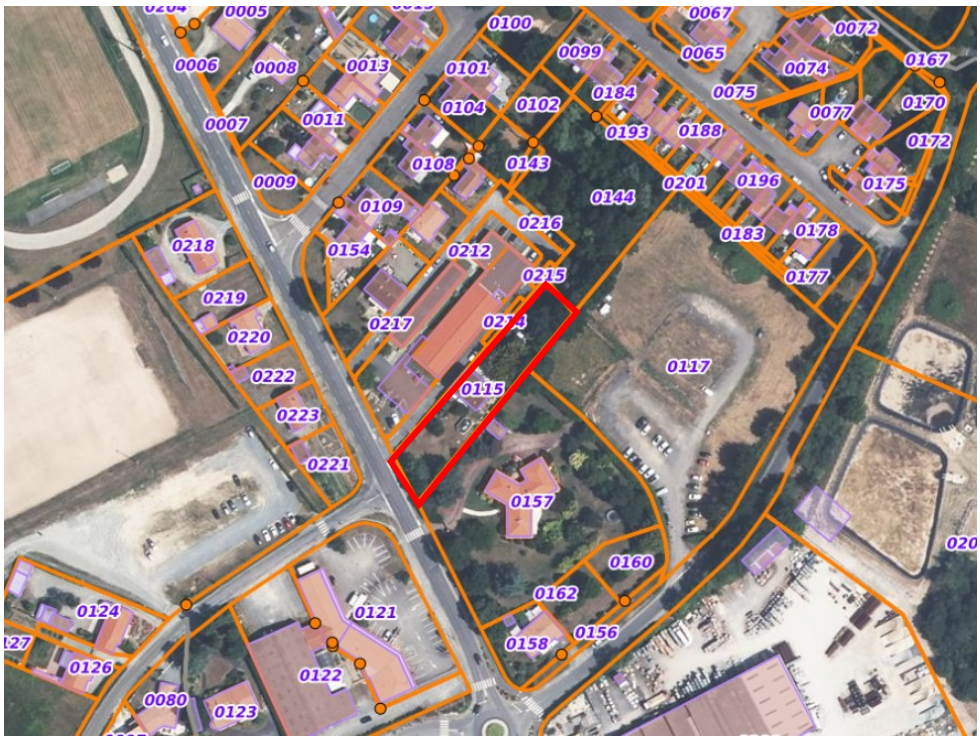
De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructibles ces terrains signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. Les parcelles seront classées en zone naturelle.

2.7 Mme DEHAYE Sandra – courrier – 16 septembre 2021

Madame TERTULION Michelle demande le classement en terrain à bâtir du fond de la parcelle AT 115 actuellement en zone Ues.

Extrait de plan :

Localisation du site


Réponse :

La parcelle AT 115 sera constructible, elle sera classée en zone Ub relative au secteur urbain à vocation pavillonnaire.

2.8 M. MUSSEAU Dominique – courrier – 13 octobre 2021

Nature de la demande :

Monsieur MUSSEAU demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle A 1103 actuellement classée en zone A au PLU en vigueur.

Extrait de plan :

Localisation du site



Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructibles ces terrains signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur.

La parcelle sera classée en zone agricole.

2.9 Mme MUSSEAU– courrier – 3 septembre 2020

Nature de la demande :

Madame MUSSEAU demande la division de la parcelle AW12 afin de la rendre constructible.

Extrait de plan :

Localisation du site


Réponse :

La division parcellaire ne concerne pas le PLU. De plus, la parcelle AW 12 sera classée en zone agricole, où les constructions seront interdites, excepté les annexes et extensions des constructions existantes.

2.10 Mme RONDEAU Charlotte – courrier – 15 octobre 2021

Nature de la demande :

Madame RONDEAU demande la possibilité de faire des gîtes en zone agricole sur les parcelles B 436, 437, 438 et 439 situées au lieu-dit de la Mulotière.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

En raison de la présence de terres agricoles cultivées autour du site, les élus ont décidé de classer la parcelle en zone agricole.

Néanmoins, au regard des critères de sélection, le bâtiment sur la parcelle B 437 a été identifié comme pouvant prétendre à un changement de destination. Pour autant, l'effectivité des changements de destination est soumise à l'avis conforme favorable de la CDPENAF.

2.11 M. MENUET François – courrier – 24 octobre 2021

Nature de la demande :

Monsieur MENUET demande le changement du zonage applicable sur les parcelles AZ 101 et ZH 40 afin de pouvoir réaliser un garage ou un carport. Ces deux parcelles sont classées en zone A et UC, zonages qui ne permettent pas un tel projet.

Extrait de plan :

Localisation du site



Réponse :

Les parcelles seront classées en zone agricole, le projet de carport porté par Monsieur MENUET sera réalisable, il devra pour autant respecter la réglementation qui sera mise en vigueur au sein de la zone agricole.

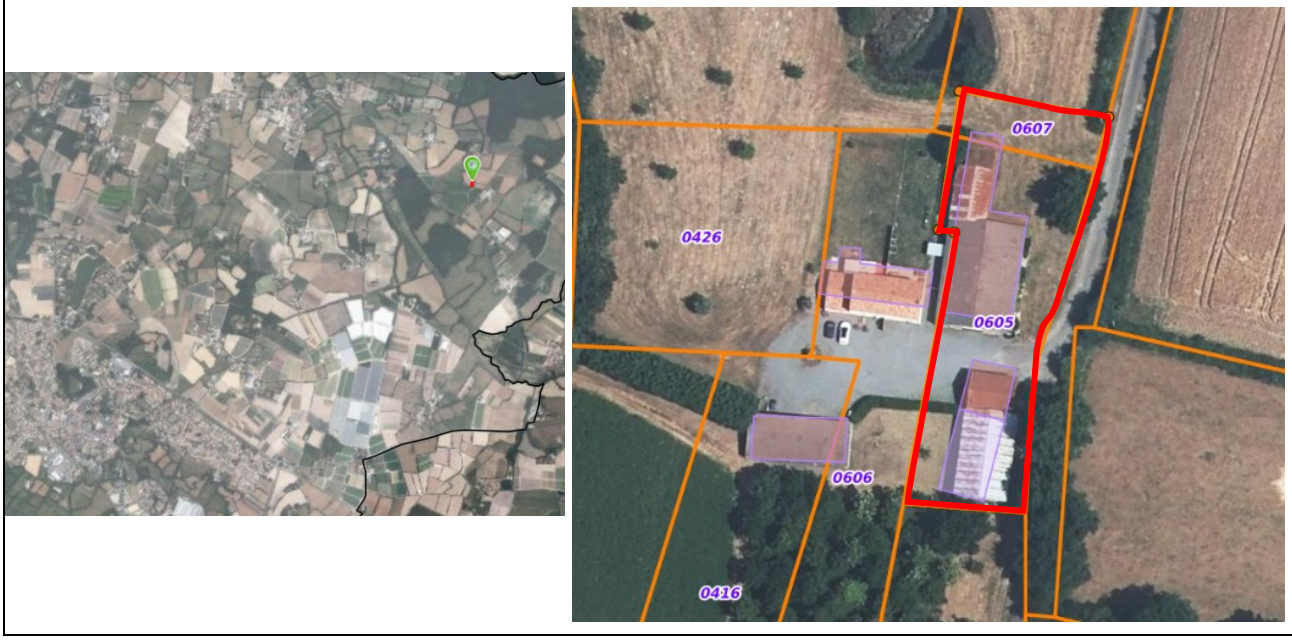
2.12 M.LONGÉPÉ Didier – courrier – 7 octobre 2021

Nature de la demande :

Monsieur LONGÉPÉ demande l'identification en changement de destination de plusieurs bâtiments agricoles pour de l'habitation. Cela concerne des bâtiments sur les parcelles B 605 et 607 « Les Favries ».

Extrait de plan :

Localisation du site



Réponse :

Au regard des critères de sélection, les bâtiments ont été identifiés comme pouvant prétendre à un changement de destination. Tout de même, l'effectivité des changements de destination est soumise à l'avis conforme favorable de la CDPENAF.

2.13 M. GRAVOUIL Philippe – courrier – 26 octobre 2021

Nature de la demande :

Monsieur GRAVOUIL demande le changement du zonage applicable sur les parcelles AD 441 et 444 classées en Ns au PLU actuellement en vigueur. Monsieur GRAVOUIL souhaite ce changement dans le cadre d'un projet d'installation de serres et de cabanons.

Extrait de plan :

Localisation du site


Réponse :

La parcelle AD 444 n'existe pas sur le registre parcellaire.

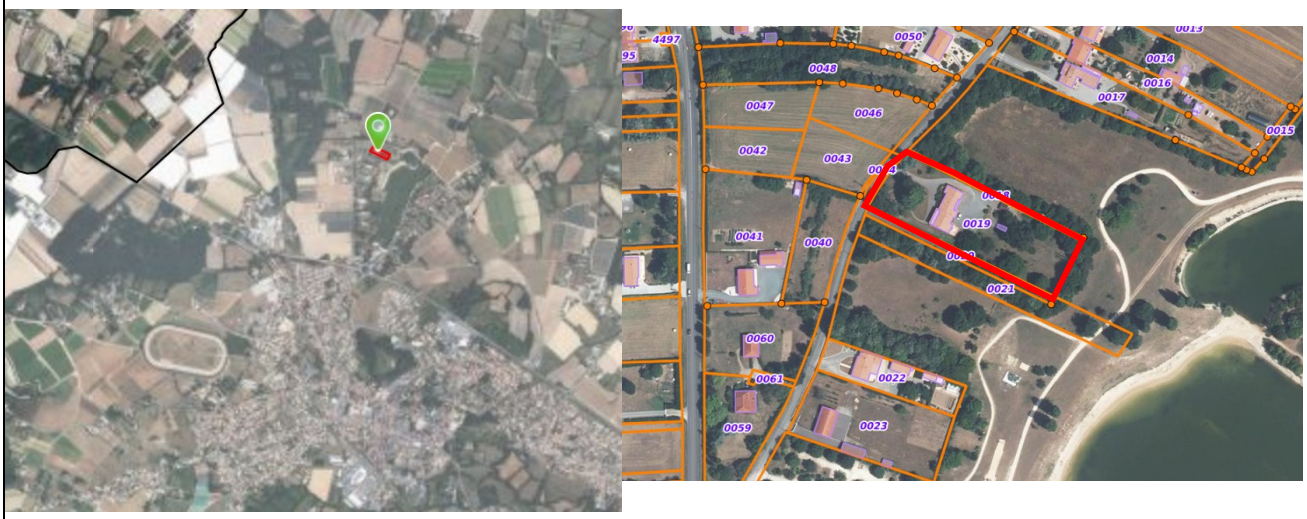
La parcelle AD 441 sera classée en zone Ncr, zone naturelle périmètre de captage rapproché. Le projet de devra respecter les conditions d'implantation stipulées par le règlement de la zone naturelle.

2.14 Mme LAUNAY – courrier – 3 décembre 2021

Nature de la demande :

Madame LAUNAY demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle AE 19, route du Treil. Cette parcelle est classée en zone A au PLU actuellement en vigueur.

Extrait de plan :

Localisation du site


Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructible ce terrain signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification via les constructions en second drapeau à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone naturelle.

2.15 M. CHIFFOLEAU et Mme GREFFION – courrier – 12 décembre 2021

Nature de la demande :

Monsieur CHIFFOLEAU et Madame GREFFION demandent le classement en terrain à bâtir du fond de la parcelle AR 56, afin de pouvoir y construire. Le fond de cette dernière est actuellement classé en zone Ns.

Extrait de plan :

Localisation du site





Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée au sud en zone Ns du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

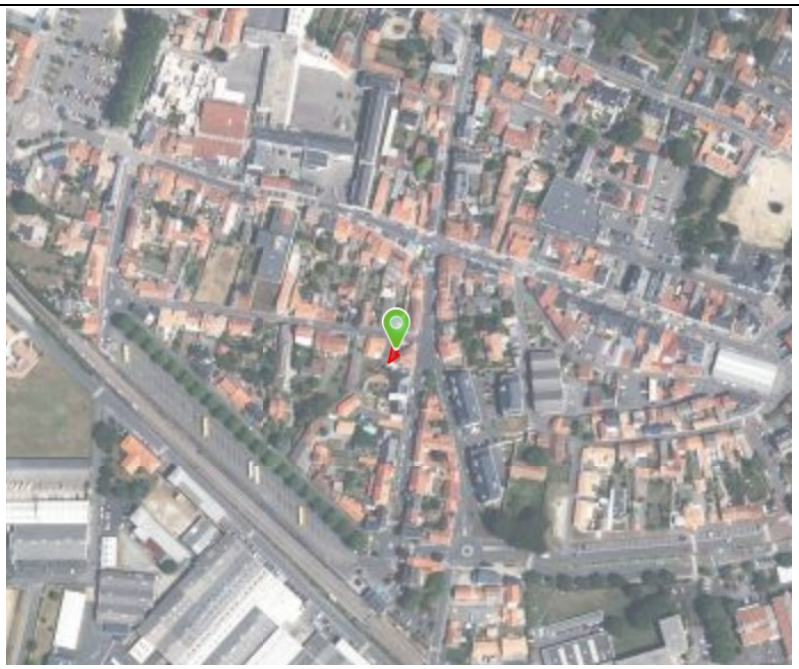
Rendre constructibles ce terrain signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification via les constructions en second drapeau à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. Le fond de la parcelle sera classé en zone naturelle.

2.16 Mme RONSIN – courrier – 14 mars 2022

Nature de la demande :

Madame RONSIN souhaiterait savoir si la parcelle BB 80 dans la zone industrielle « Les Redoux » est toujours destinée au lycée.

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

La parcelle BB 80 correspond à une parcelle privée constituée d'une maison et d'un jardin situés Rue Pasteur.

2.17 Mme FLOREN Aude – courrier – 21 mars 2022

Nature de la demande :

Madame FLOREN demande l'identification en changement de destination de bâtiments agricoles situés à la Robinière, parcelle AW 48. Cette demande concerne les bâtiments en pierres et un hangar agricole.

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

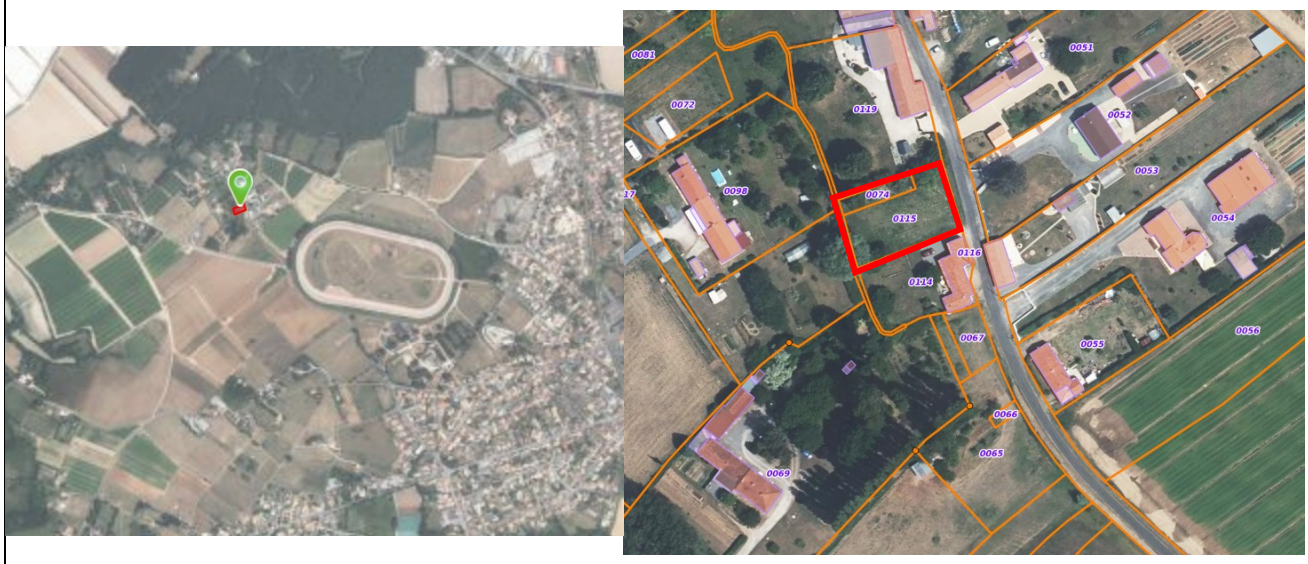
Au regard des critères de sélection, les bâtiments n'ont pas été retenus pour prétendre à un changement de destination.

2.18 M. et Mme GRIAS – courrier – 9 mars 2022

Nature de la demande :

Monsieur et Madame GRIAS demandent le changement du zonage applicable sur les parcelles AA 74 et 115 classées en zone Ns au PLU actuellement en vigueur. Monsieur et Madame GRIAS souhaitent ce changement dans le cadre d'un projet d'installation de serres et de cabanons.

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

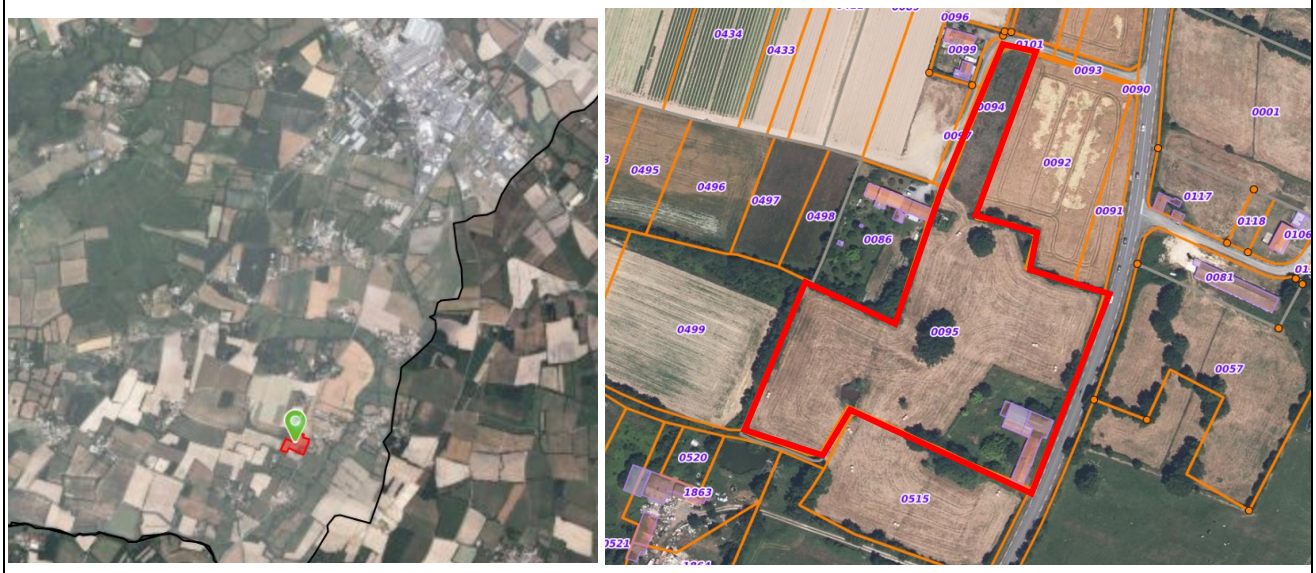
Les parcelles AA 74 et 115 sera classée en zone A, zone agricole périmètre de captage rapproché. Le projet se devra de respecter les conditions d'implantations stipulées par le règlement de la zone agricole.

2.19 Mme LE ROY Jacqueline – courrier – 22 mars 2022

Nature de la demande :

Madame LE ROY demande le classement en terrain à bâtir de la partie zonée Nr de la parcelle BA 95 dans le PLU en vigueur. Le secteur est caractérisé par la présence de bâtiments vacants.

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone Nr du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

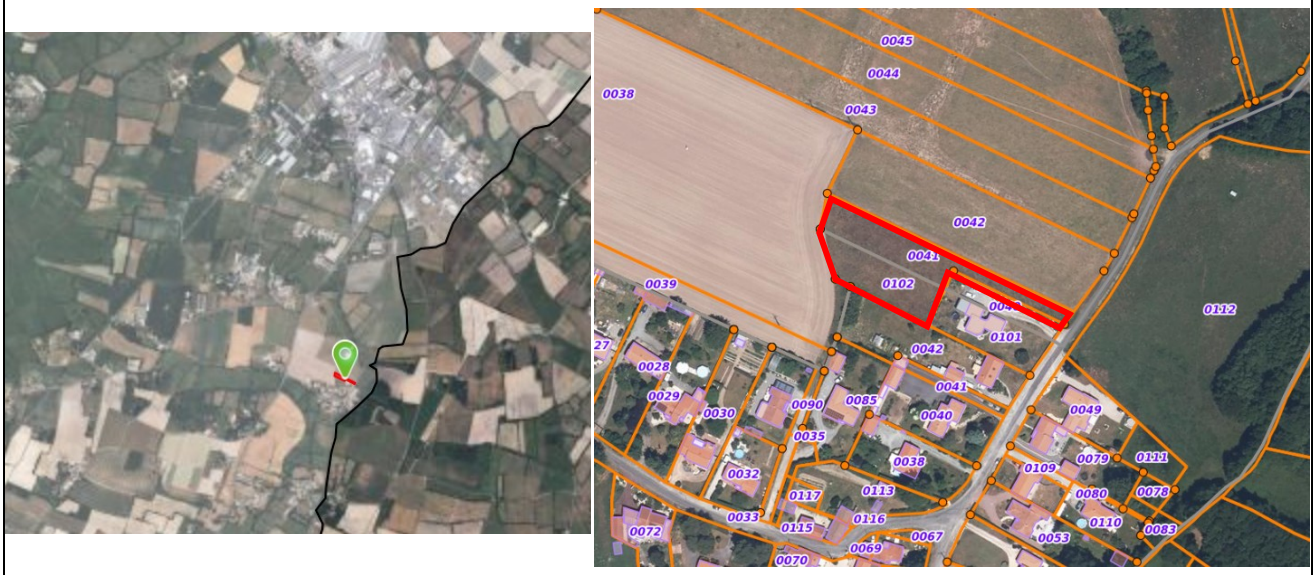
Rendre constructible ce terrain signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

2.20 M. ROUSSEAU Marc – courrier – 30 mars 2022

Nature de la demande :

Monsieur ROUSSEAU demande le classement en terrain à bâtir des parcelles ZH 41 et AZ 102. Ces parcelles sont classées en zone A au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructibles ces terrains signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. Les parcelles seront classées en zone agricole.

2.21 M. et Mme THABARD – courrier – 19 mai 2022

Nature de la demande :

Monsieur et Madame THABARD demandent le classement en terrain à bâtir des parcelles A 232, 269, 1499, 1522 Les parcelles sont classées en A au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation des sites



Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

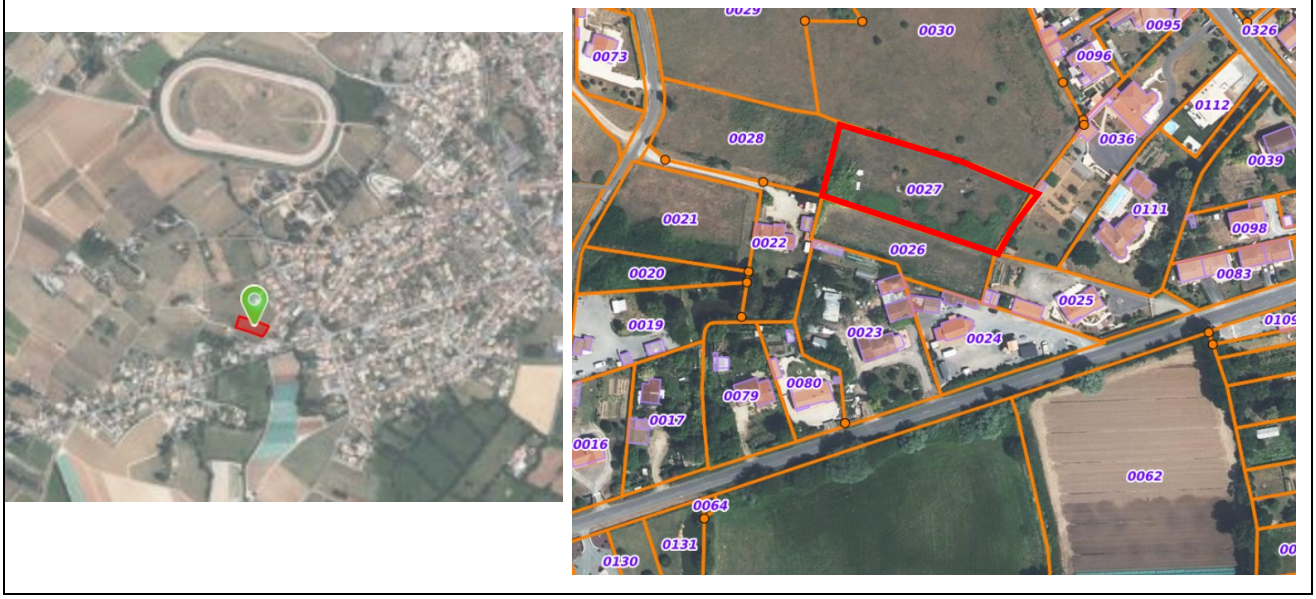
Rendre constructibles ces terrains signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. Les parcelles seront classées en zone agricole.

2.22 Mme TALNEAU Patricia – courrier – 26 juillet 2022

Nature de la demande :

Madame TALNEAU demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle BH 27 « Les Près Neufs ». Cette parcelle est classée en zone N au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone N du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructible ce terrain signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification via les constructions en second drapeau à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone naturelle.

Une OAP sera effective sur la parcelle, « OAP Les Prés Neufs ». Cette dernière délimite une zone de préservation et de développement de la biodiversité locale dont la parcelle BH 27 fait partie.

2.23 Mme BRISSON Annick – courrier – 23 août 2022

Nature de la demande :

Madame BRISSON demande le classement en terrain à bâtir des parcelles A 19, 114, 115, 116, 117 au lieu-dit Le Champ Poiroux. Ces parcelles sont classées en zone A dans le PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site
 

Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourg.

Rendre constructibles ces terrains signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. Les parcelles seront classées en zone agricole.

2.24 M. GUILBAUD Christophe – courrier – 4 septembre 2023

Nature de la demande :

Monsieur GUILBAUD demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle D 1467 située au lieu-dit de la Pichefolerie. Cette parcelle est classée en zone A au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone A du PLU applicable.

Pour autant, au vu de sa continuité avec le bourg de Saint-Même, et la présence d'une maison sur la parcelle, cette dernière a été intégrée à la nouvelle enveloppe urbaine du bourg. Elle sera classée en zone Ub et sera, par ce biais, constructible.

2.25 Mes. RONSIN Bernard et Maurice – courrier – 2 octobre 2023

Nature de la demande :

Messieurs RONSIN demandent le classement en terre agricole de la parcelle B 18. Cette parcelle est au cœur d'un Espace Naturel Sensible (ENS).

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

En raison des caractéristiques naturelles aux alentours du site et plus particulièrement d'un boisement identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les élus ont décidé de classer en zone naturelle.

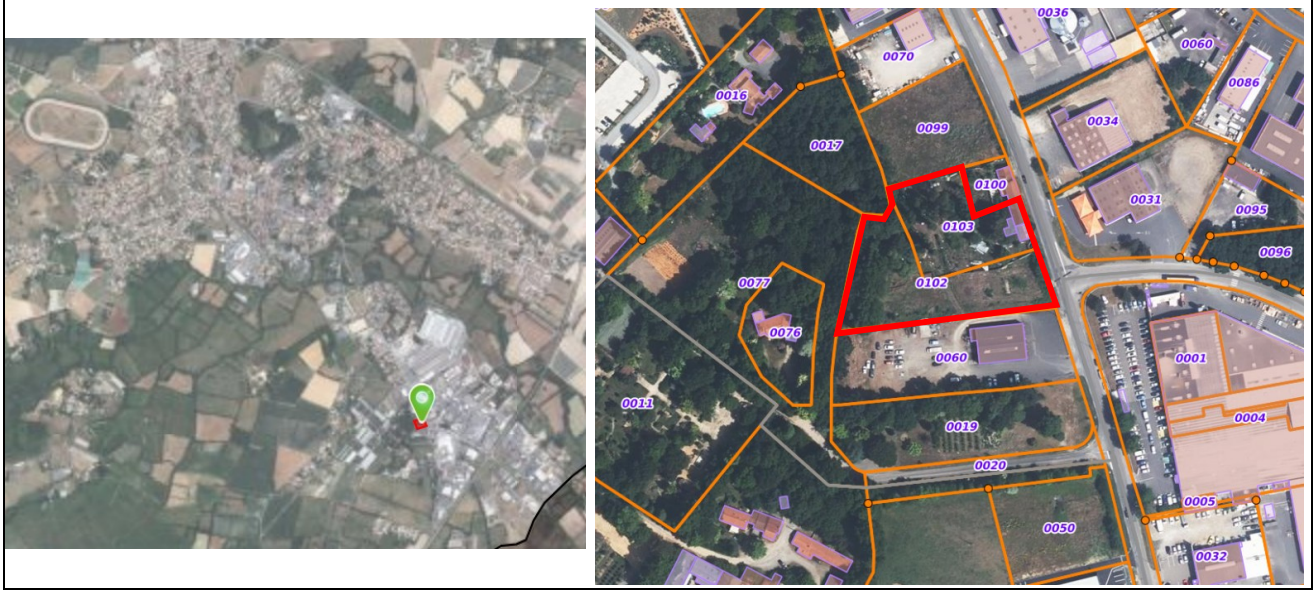
2.26 M. THABARD Nicolas – courrier – 9 octobre 2023 et 8 janvier 2024

Nature de la demande :

Monsieur THABARD souhaite le classement en terrain à bâtir des parcelles AV 102 et 103. Ces parcelles en zone Nr et A dans le PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone A et Nr du PLU applicable.

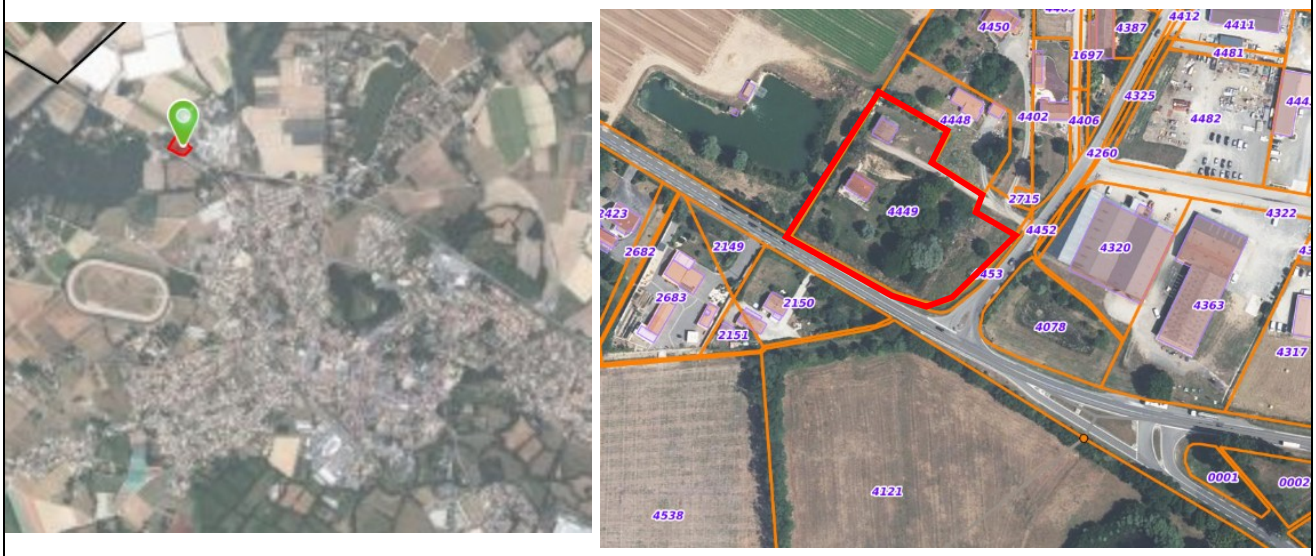
Pour autant au vu de son emplacement autour d'un espace bâti relatif à des activités économiques, les élus ont décidé d'intégrer ces parcelles à la nouvelle enveloppe urbaine du bourg de Machecoul. Afin d'être cohérent avec le caractère économique des espaces adjacents, ces parcelles seront classées en zone Uy et seront, par ce biais, constructibles dans les conditions imposées par le règlement de la zone.

2.27 M. RABILLER Clément – courrier – 15 mai 2023

Nature de la demande :

Monsieur RABILLER demande le tracé exact de la zone constructible sur son terrain parcelle E 4449, actuellement en zone UC au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

La parcelle E 4449 est constructible dans son intégralité de par son intégration dans le secteur urbain à dominante pavillonnaire.

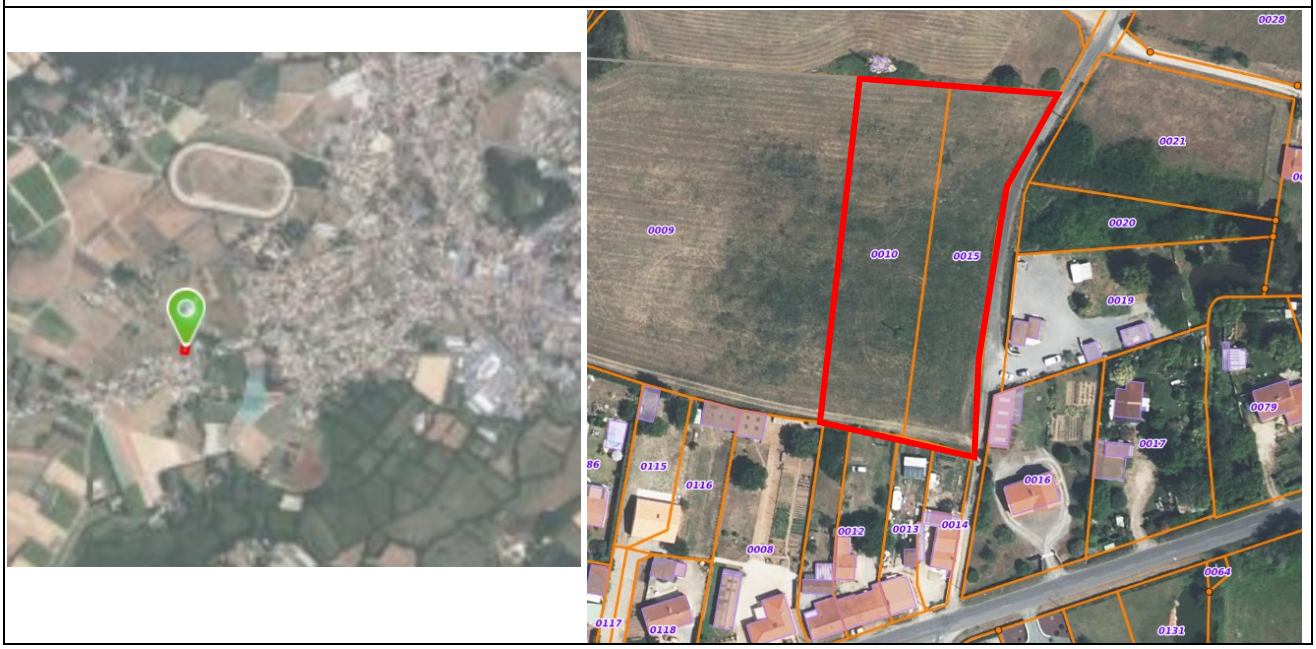
2.28 M. BAZIN Michel – registre de concertation – 9 août 2023

Nature de la demande :

Monsieur Bazin souhaite le changement du zonage applicable sur les parcelles BH 10 et BH 15 actuellement classées en zone 1AU au PLU applicable. Il souhaiterait que ces parcelles passent en zone U.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone 1AU du PLU applicable. Elles n'ont pas fait l'objet d'une urbanisation dans le PLU actuel et représentent toujours des parcelles agricoles. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructibles ces terrains signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification via les constructions en second drapeau à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. Les parcelles seront classées en zone naturelle.

Une OAP sera effective sur la parcelle, « OAP Les Prés Neufs ». Cette dernière ne prévoit pas de prescription particulière sur ce site, pour autant le zonage Ncr qui sera effectif sur cette parcelle, la rend inconstructible.

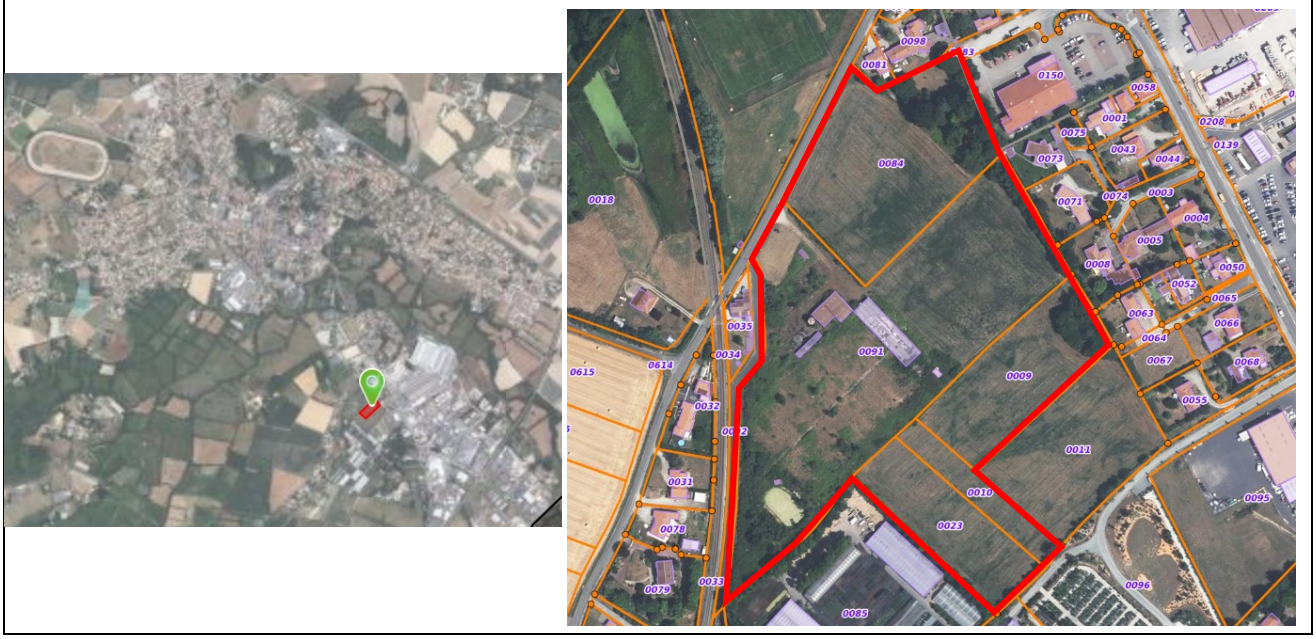
2.29 M. VINET – courrier – 4 août 2023

Nature de la demande :

Monsieur VINET demande le classement en terrain à bâtir des parcelles AV 9, 10, 23, 84, 91 actuellement en 2AU au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone 2AU du PLU applicable. Elles n'ont pas fait l'objet d'une urbanisation dans le PLU actuel et représentent toujours des parcelles agricoles. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructibles ces secteurs serait une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

Pour autant, la parcelle AV 84 (au nord) sera concernée par un emplacement réservé afin d'implanter un équipement d'intérêt général.

2.30 M. PIVETEAU Mickaël – courrier – 13 août 2021

Nature de la demande :

Monsieur PIVETEAU demande le classement en terrain à bâtir de l'ensemble des parcelles AP 404 et 408 classées en zone Ns (fonds de parcelles).

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

Les parcelles visées se trouvent en partie à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone Ns du PLU applicable (fonds de parcelles). La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructibles ces terrains signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification via les constructions en second drapeau à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. Les parcelles seront classées en zone naturelle.

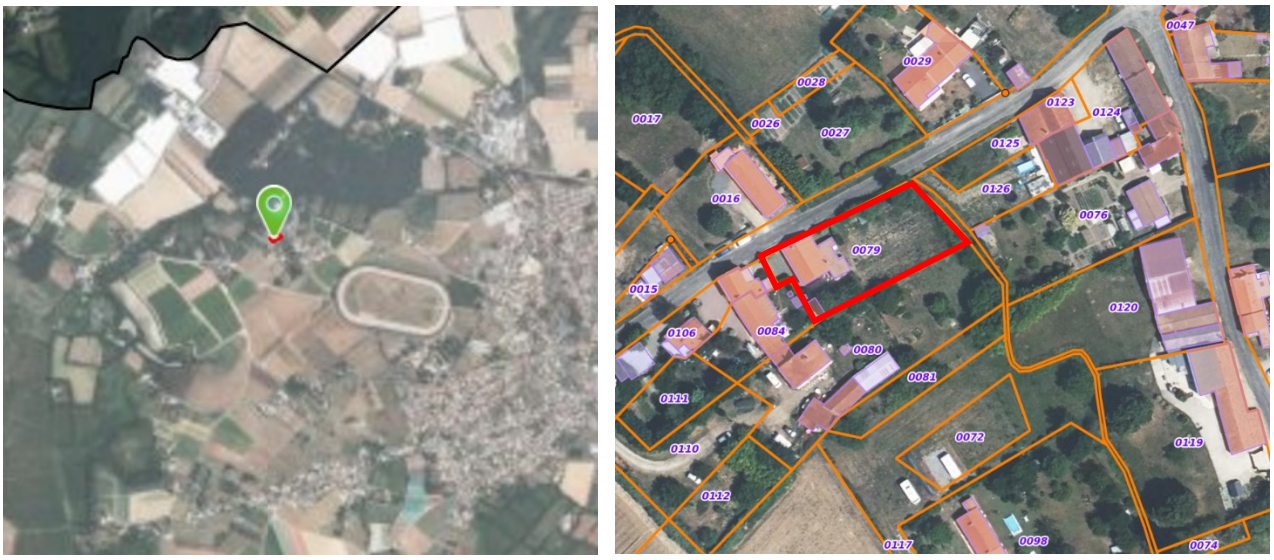
2.31 M. LE ROY Gaston – registre de concertation – 3 août 2023

Nature de la demande :

Monsieur LE ROY demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle AA 79 classée en zone Nr au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone Nr du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructible ce terrain signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

2.32 M. CALLARD Dominique – courrier – 3 août 2023

Nature de la demande :

Monsieur CALLARD demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle BE 29 actuellement classée en zone A au PLU en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

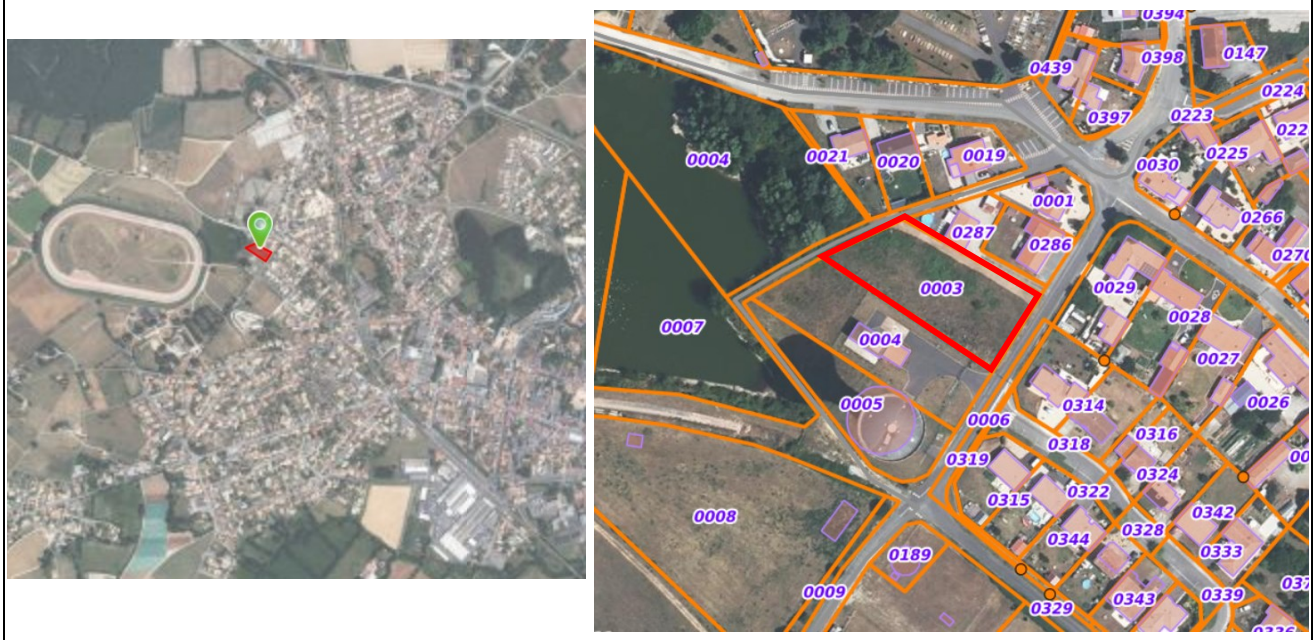
Rendre constructible ce terrain signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification via les constructions en second drapeau à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

2.33 M. HERAUD Joël – courrier – 15 juillet 2023

Nature de la demande :

Monsieur HERAUD demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle AC 3 classée en zone Ns au PLU en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone Ns du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructible ce terrain signifie de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

Une OAP sera effective sur la parcelle, « OAP Les Prés Neufs ». Cette dernière ne prévoit pas de prescription particulière sur ce site, pour autant le zonage Acr qui sera effectif sur cette parcelle, la rend inconstructible.

2.34 Mme GILET et M. BONNEAU – courrier – 05 juillet 2023

Nature de la demande :

Madame GILET et Monsieur BONNEAU demandent le passage intégral de leur parcelle en zone Nr. Cela concerne les parcelle B 222 dont une partie est classée en zone A au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

La parcelle conservera un zonage agricole au nord et naturel au sud. Pour autant l'ensemble de la parcelle est concerné par un boisement identifié au titre de l'article R151-23 du Code de l'urbanisme, ce qui impose une conservation de ce dernier.

2.35 M. et Mme COEFFIC – courrier – 16 mai 2023

Nature de la demande :

Monsieur et Madame COEFFIC demandent le classement en terrain à bâtir de la parcelle OG 908 classée en zone Nrs au PLU actuellement en vigueur

Extrait du plan :

Localisation du site





Réponse :

La parcelle est déjà urbanisée. Néanmoins elle est située dans un secteur de hameau, les élus ne souhaitent pas établir une densification de ce type de secteur. Dans le respect de la loi ALUR la commune a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Cette parcelle sera classée en zone N, seules les extensions et annexes des habitations seront possibles, à condition qu'elles respectent le règlement de la zone naturelle.

2.36 Mme CAILLEAU Carine et M. BAILLOT Francis – courrier – 12 mai 2023

Nature de la demande :

Madame CAILLEAU et Monsieur BAILLOT demandent le changement de zonage des parcelles E 4145, 4146 actuellement classées en zone A au PLU en vigueur. Ils souhaiteraient un classement en zone Nr, leur permettant de réhabilité les constructions existantes afin d'en faire des ateliers pour les artistes peintres.

Extrait du plan :

Localisation du site





Réponse :

La parcelle sera classée en zone naturelle (N). Le projet se devra d'être compatible avec le règlement en vigueur sur cet espace.

2.37 M. BARIL Christophe – courrier – 18 avril 2023

Nature de la demande :

Monsieur Baril demande le classement en terrain à bâtir des parcelles C 3031 et 3032 classées respectivement en zone A et U au PLU en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées respectivement en zone U et A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourg.

Rendre constructibles ces terrains signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. Les parcelles seront classées en zone agricole.

2.38 M. GUERIN David – courrier – avril 2023

Nature de la demande :

Monsieur GUERIN demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle A 1445 actuellement classée en zone Nrp au PLU en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site





Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone Nrp du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructible ce terrain signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone naturelle.

2.39 Mme BRISARD Renée – courrier – 9 mars 2023

Nature de la demande :

Madame BRISARD demande l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle C 1570, classée en zone 2AU au PLU en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone 2AU du PLU applicable. Elle n'a pas fait l'objet d'une urbanisation dans le PLU actuel. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructible ce secteur serait une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

2.40 M. BRUNELLIERE Jean-Pascal, Mme SOURISSEAU Véronique et Mme RIMBAUD BRUNELLIERE Laurence – courrier – 1 décembre 2023

Nature de la demande :

M. BRUNELLIERE, Madame SOURISSEAU et Madame RIMBAUD BRUNELLIERE demandent l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle C 1571, classée en zone 2AU au PLU en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone 2AU du PLU applicable. Elle n'a pas fait l'objet d'une urbanisation dans le PLU actuel. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructible ce secteur serait une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

2.41 M. AVERTY Paul – courrier – 30 novembre 2022

Nature de la demande :

Monsieur AVERTY demande le classement en terrain à bâtir des parcelles C 1255 et 2735 respectivement en zone 2AU et UC.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone 2AU et UC du PLU applicable. Elles n'ont pas fait l'objet d'une urbanisation dans le PLU actuel. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructibles ces secteurs serait une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. Les parcelles seront classées en zone agricole.

2.42 Monsieur MUSSET Jean – courrier – 30 novembre 2023

Nature de la demande :

Monsieur MUSSET demande le changement de zonage applicable sur les parcelles ZA 7 et 28 actuellement en zone A dans le PLU en vigueur. Monsieur MUSSET souhaiterait que ces parcelles passent en zone artisanale.

Extrait du plan :

Localisation du site





Réponse

En raison du caractère agricole des espaces adjacents à ces deux parcelles, les élus ont décidé de maintenir un zonage agricole sur ces parcelles.

2.43 ASSOCIATION ORCAS BLANCHARD SAUVAGE – courrier – 29 décembre 2023

Nature de la demande :

L'association demande le changement de zonage de la parcelle AT 115, actuellement classée en zone Ues au PLU actuellement en vigueur. Cette demande se fait dans le cadre d'un projet de seconde maison d'habitation, dans le cadre de leurs activités de famille d'accueil

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

La parcelle AT 115 sera constructible dans son intégralité de par son intégration dans le secteur urbain à dominante pavillonnaire.

2.44 M. et Mme PLANTIVE – courrier – 24 janvier 2024

Nature de la demande :

Monsieur et Madame PLANTIVE demandent le changement de classement en zone Ap (PLU en vigueur) en zone Nr de leur parcelle C475.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

En raison de la présence de terres agricoles cultivées autour du site, les élus ont décidé de classer la parcelle en zone agricole.

2.45 M. LE FLOCH Yohann – courrier 15 février 2024

Nature de la demande :

Monsieur LE FLOCH Yohann demande l'identification en changement de destination d'un bâtiment agricole (grange). Ce bâtiment se situe sur la parcelle A 859 au 6 la Bigoterie.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

Au regard des critères de sélection, le bâtiment n'a pas été retenu pour prétendre à un changement de destination.

2.46 M. RONDEAU Patrice – courrier – 20 mars 2024

Nature de la demande :

Monsieur RONDEAU demande le changement de zonage des parcelles B 436 et 437 situées au lieu-dit de la Mulotière afin de permettre de permettre l'installation d'un gîte, d'activités équestres etc...

Extrait du plan :

Localisation du site





Réponse :

En raison de la présence de terres agricoles cultivées autour du site, les élus ont décidé de classer la parcelle en zone agricole.

Néanmoins, au regard des critères de sélection, le bâtiment sur la parcelle B 437 a été identifié comme pouvant prétendre à un changement de destination. Pour autant, l'effectivité des changements de destination est soumise à l'avis conforme favorable de la CDPENAF.

2.47 Indivision NAULLEAU – courrier – 26 mars 2024

Nature de la demande :

Demande de classement en terrain à bâtir de la parcelle C 663 située au lieu-dit Le Fief de l'Ehor. Cette dernière est classée en zone A au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructible ce terrain signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

2.48 M. RABALLAND Guy – courrier – 2 avril 2024

Nature de la demande :

La requête est inexploitable en raison de son imprécision

Extrait du plan :

Néant.

Réponse :

Néant.

2.49 M. SEJOURNE YVON – courrier – 28 mars 2024

Nature de la demande :

Monsieur SEJOURNE souhaite pouvoir construire sur sa parcelle AC 90 au sein de l'opération d'aménagement du secteur de CHAGNAS.

Extrait du plan :

Localisation du site
 

Réponse :

Le secteur de CHAGNAS fera l'objet d'une OAP au sein de laquelle, la programmation et les modalités d'aménagement sont exposées.

2.50 Mme TALNEAU-DENIS Marie-Madeleine – courrier – 8 avril 2024

Nature de la demande :

Madame TALNEAU-DENIS demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle BH 21.

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructible ce secteur serait une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone naturelle.

Une OAP sera effective sur la parcelle, « OAP Les Prés Neufs ». Cette dernière ne prévoit pas de prescription particulière sur ce site, pour autant le zonage Necr qui sera effectif sur ces parcelles, la rend inconstructible.

2.51 M. RONDEAU Patrick – courrier – 2 avril 2024

Nature de la demande :

Monsieur RONDEAU demande le changement de zonage des parcelles B 436 et 437 classées en zone agricole dans le PLU en vigueur pour permettre l'implantation de gîtes, d'activités équestres etc...

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

Les secteurs ciblés étant des parcelles agricoles exploitées où aucune urbanisation n'est présente, elles resteront en zone agricole, toute construction y sera interdite.

2.52 M. CHOUIN Gilles – courrier – 10 avril 2024

Nature de la demande :

Monsieur CHOUIN demande le classement en terrain à bâtir des parcelles BI 115 et 116 situées route de Brouin Les Trocheries. Les parcelles sont actuellement classées en 2AU au PLU en vigueur.

Monsieur CHOUIN fait également référence dans sa requête à la parcelle BI 117 mais cette dernière n'existe pas sur le registre parcellaire.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone 2AU du PLU applicable. Elles n'ont pas fait l'objet d'une urbanisation dans le PLU actuel et représentent des parcelles agricoles exploitées. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructibles ces secteurs serait une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

Une OAP sera effective sur la parcelle, « OAP Les Prés Neufs ». Cette dernière ne prévoit pas de prescription particulière sur ce site, pour autant le zonage Acr qui sera effectif sur cette parcelle, la rend inconstructible.

2.53 M. CONAN et Mme TABUT – courrier – 18 avril 2024

Nature de la demande :

Monsieur CONAN et Madame TABUT demandent une modification réglementaire. Ces derniers souhaitent la suppression du recul de 5 mètres des constructions par rapport à l'alignement sur rue.

Extrait du plan :

La requête ne nécessite pas de localisation.

Réponse :

Les modalités de recul seront exposées dans le règlement écrit et pourront être différentes selon le zonage en vigueur.

2.54 Mmes OLLIO, ECOMARD ET THIBAUD – courrier – 17 juillet 2024

Nature de la demande :

Mesdames OLLIO, ECOMART et THIBAUD demandent le classement en terrain à bâtir de la parcelle AH 213 classée en zone naturelle dans le PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgS.

Rendre constructible ce terrain signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

2.55 M. et Mme RONSIN – courrier – 21 mai 2024

Nature de la demande :

Monsieur et Madame RONSIN demandent le classement en terrain à bâtir des parcelles AN 123 et 124 actuellement classées Nr dans le PLU en vigueur.

Monsieur et Madame RONSIN font également référence dans leur requête à la parcelle D 4169 mais cette dernière n'existe pas sur le registre parcellaire.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourg.

Rendre constructibles ces terrains signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. Les parcelles seront classées en zone agricole.

2.56 M. et Mme RELANDEAU – courrier – 28 mai 2024

Nature de la demande :

Monsieur et Madame RELANDEAU demandent le classement en terrain à bâtir de la parcelle A 157, dans le cadre d'un projet de carport.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

La parcelle sera classée en zone agricole. Le projet de carport pourra être réalisable à condition qu'il respecte les conditions imposées par le règlement écrit de la zone.

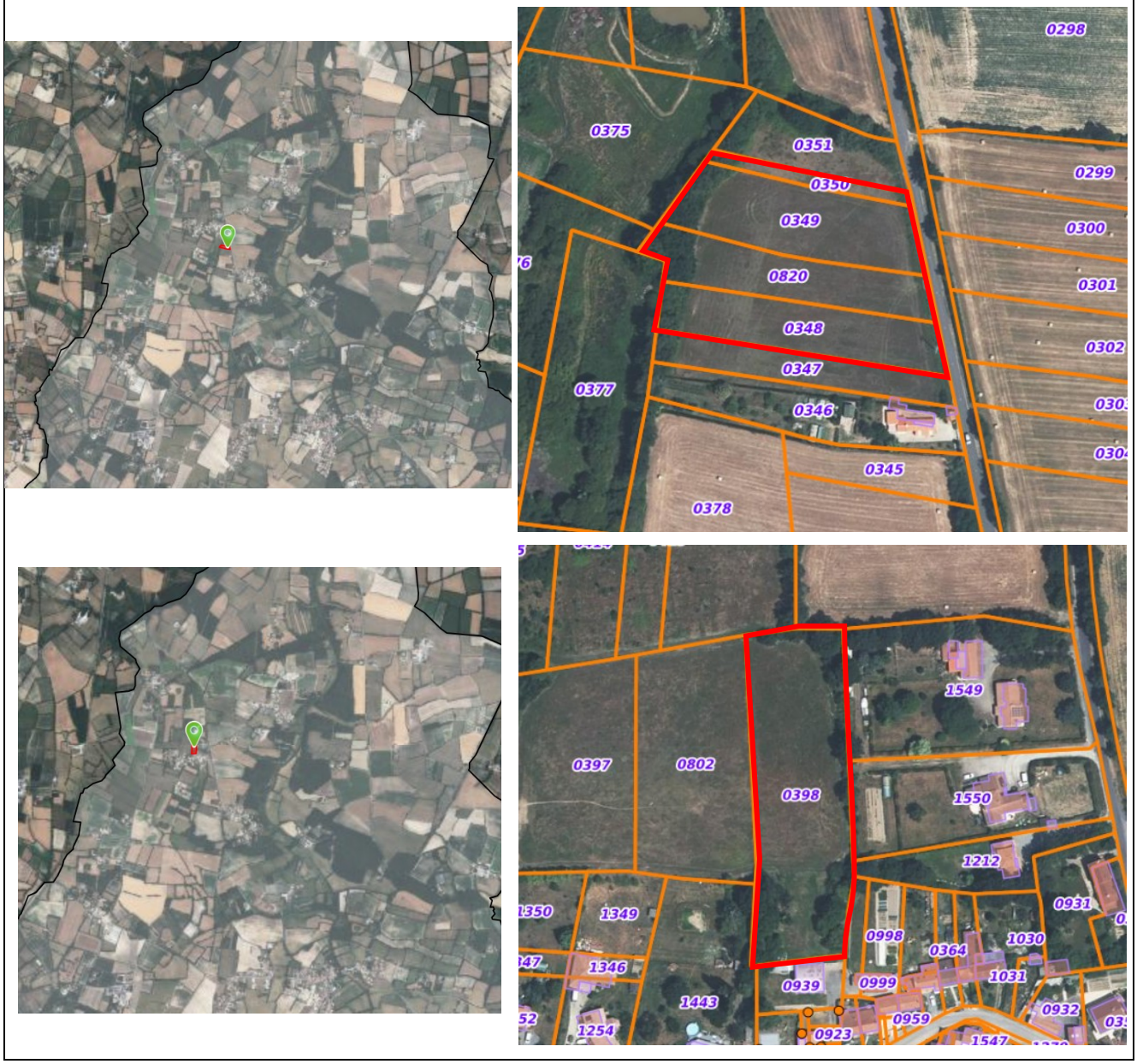
2.57 Indivision RELANDEAU – courrier – 3 juillet 2024

Nature de la demande :

Demande de classement en terrain à bâtir des parcelles A 348, 349, 350, 398 et 820 classées en zone A au PLU en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourg.

Rendre constructibles ces terrains signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. Les parcelles seront classées en zone agricole.

2.58 Mme DESJONQUERES – demande verbale – 16 septembre 2024

Nature de la demande :

Madame DESJONQUERES demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle AL 40 classée en zone A au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

La parcelle étant située dans le centre-bourg de Machecoul, cette dernière sera constructible, un zonage Ub sera applicable. De plus ce secteur fait l'objet d'une OAP « OAP : Ecole/Gendarmerie » en densification.

2.59 M. GOUY – courrier – 24 janvier 2025

Nature de la demande :

Monsieur GOUY demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle A 722.

Extrait du plan :

Localisation du site


Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgS.

Rendre constructible ce terrain signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

2.60 M. GUITTENY – courrier – 24 janvier 2025

Nature de la demande :

Monsieur GUITTENY demande le classement en terrain à bâtir des parcelles BK 82, 83 et 84.

Extrait du plan :

Localisation du site





Réponse :

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone nR du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructibles ces secteurs serait une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone naturelle.

Une OAP sera effective sur la parcelle, « OAP Les Prés Neufs ». Cette dernière ne prévoit pas de prescription particulière sur ce site, pour autant le zonage Ncr qui sera effectif sur ces parcelles, les rend inconstructibles.

2.61 Mme GUITTENY – courrier – 15 janvier 2025

Nature de la demande :

Madame GUITTENY demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle AC 186 actuellement en zone 2AU au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

La parcelle sera classée en zone Ubcr. Par ce biais, la parcelle sera constructible.

2.62 M. CAZEVIEL – courrier – 10 décembre 2024

Nature de la demande :

Monsieur CAZEVIEL demande la suppression d'un Espace Naturel Boisé (EBC) sur la parcelle AM 235.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

Les élus ont décidé de maintenir l'EBC présent sur cette parcelle dans le but de conserver un espace naturel au centre-bourg afin de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et pour valoriser le cadre de vie des habitants.

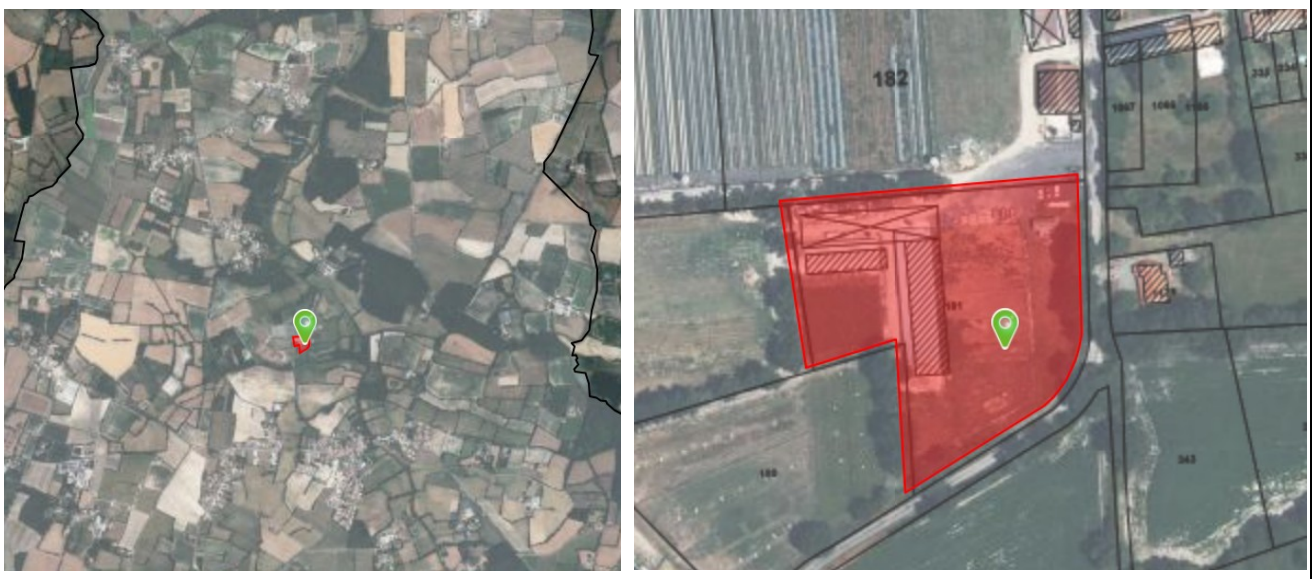
2.63 M. et Mme DUGAST – courrier – 13 juin 2024

Nature de la demande :

Monsieur et Madame DUGAST demandent le classement en terrain à bâtir de la parcelle D 181.

Extrait du plan :

Localisation du site



Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs.

Rendre constructible ce terrain signifie d'une part de laisser se poursuivre la politique de densification des hameaux et des lieux-dits isolés à laquelle les élus souhaitent mettre fin pour les difficultés que cela présente (réseaux, accès, voisinage…) et d'autre part de procéder à une extension urbaine qui n'est pas souhaitée par les élus sur ce secteur. La parcelle sera classée en zone agricole.

N° 77_22092025_213

ARRÊTÉ DU MAIRE

Modification des dossiers soumis à enquête publique :
*** Retrait du dossier « zonage d'assainissement pluvial (eaux pluviales)**

Conservation des dossiers soumis à enquête publique :

*** la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)**
*** la délimitation du périmètre des abords d'un monument historique**
*** le schéma directeur d'assainissement (eaux usées)**

Le Maire de la Commune de MACHECOUL SAINT MEME,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et R.153-8 et suivants,

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27,

VU la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

VU la délibération du 10 juin 2021 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation,

VU le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ayant eu lieu au sein du conseil municipal en date du 08 février 2024,

VU la délibération en date du 22 mai 2025 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme et soumettant ce dossier à enquête publique,

Vu la délibération en date du 22 mai 2025 arrêtant le projet de délimitation du périmètre des abords d'un monument historique et soumettant ce dossier à enquête publique,

VU la délibération en date du 22 mai 2025 arrêtant le projet de schéma directeur assainissement (eaux usées) et soumettant ce dossier à enquête publique,

VU la délibération en date du 22 mai 2025 arrêtant le projet de zonage d'assainissement pluvial (eaux pluviales) et soumettant ce dossier à enquête publique,

VU les avis de l'État et des différentes personnes publiques consultées,

VU la consultation de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

VU la consultation de l'autorité environnementale portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

VU la consultation de l'autorité environnementale portant sur le projet de schéma directeur assainissement (eaux usées), et la réponse en date du 18 août 2025,

VU la consultation de l'autorité environnementale portant sur le projet de zonage d'assainissement pluvial (eaux pluviales), et la réponse précisant que ce dossier doit être soumis à évaluation environnementale,

Vu l'arrêté du maire de la commune de Machecoul Saint-Même n° 71_21082025_213 en date du 21 août 2025,

ARRETE

Article 1er : l'arrêté n° 71_21082025_213 du 21 août 2025 est modifié comme suit :

* le dossier « zonage d'assainissement pluvial (eaux pluviales) » est retiré de l'enquête publique, il y sera soumis ultérieurement.

Sont seulement soumis à enquête publique les dossiers suivants :

- la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,
- la délimitation du périmètre des abords d'un monument historique,
- le schéma directeur d'assainissement (eaux usées),

pour une durée de 31 jours à compter du mercredi 1er octobre 2025 à 9h00 jusqu'au vendredi 31 octobre 2025 à 17h00.

Article 2 : Les autres articles de l'arrêté n° 71_21082025_213 restent inchangés.

Article 3 : conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet de publicité et d'information à savoir :

- un affichage en mairie pendant un mois,
- une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département,
- une publication sur le site internet de la ville,
- une publication au recueil des actes administratifs de la ville.

Article 4 : le commissaire enquêteur et le maire de la commune de Machecoul Saint-Même sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.
Ampliation du présent arrêté sera adressée à :
- Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes
- Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Fait à Machecoul S
Le Maire,
Laurent ROBIN



AR-Préfecture de Nantes
044-200056455-20250922-1-CC
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 22-09-2025
Publication le : 22-09-2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré

sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Machecoul - Saint-Même (44)

N°MRAe PDL – 003563/A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion collégiale du 22 août 2025pour l'avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Machecoul - Saint-Même (44).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis Vincent Degrotte, Paul Fattal et Daniel Fauvre.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par Monsieur Laurent ROBIN maire de Machecoul-Saint-Même, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 3 juin 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 4 juin 2025 l'agence régionale de santé de Loire-Atlantique.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 4 juin 2025 le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Machecoul-Saint-Même qui organise son aménagement et son développement jusqu'en 2035.

Née de la fusion en 2016 des communes de Machecoul et de Saint-Même-le-Tenu, Machecoul-Saint-Même compte 7 642 habitants (Insee 2021) et couvre un territoire de 84,9 km². La commune est intégrée dans le schéma de cohérence territorial (Scot) du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013. En cours de révision, la version arrêtée du projet de Scot révisé a été validée le 4 juillet 2025. Au lieu de se référer au Scot de 2013 encore en vigueur, il paraît donc plus pertinent que le projet de PLU démontre comment il prend en compte les objectifs du futur Scot révisé.

Le projet de PLU de Machecoul-Saint-Même, couvrant la période 2024-2035 vise une croissance de la population à 9 400 habitants en 2035 (+1,49 %/an) et prévoit la création d'environ 726 logements. Ces prévisions s'appuient sur l'ambition de dynamiser le territoire, caractérisé par un vieillissement de la population, une tension sur le logement de petite taille et une activité économique importante. Le projet prévoit qu'une majorité du développement urbain résidentiel s'effectue au sein et en périphérie immédiate des deux bourgs historiques. Le territoire présente des enjeux environnementaux particulièrement sensibles avec la présence de sites Natura 2000, de nombreuses ZNIEFF, d'importantes zones humides, un réseau hydrographique dense et un captage d'eau potable, vulnérables aux nitrates et aux pesticides.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la biodiversité et les zones humides ;
- les paysages ;
- les mobilités ;
- l'adaptation au changement climatique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

La MRAE recommande de justifier le taux de croissance démographique retenu pour établir le projet de PLU dans la mesure où il est deux fois plus élevé que les tendances observées sur la commune entre 2010 et 2021. L'avis souligne des insuffisances dans le rapport de présentation, notamment le manque de précisions dans l'analyse de l'état initial de l'environnement sur l'évolution des haies, boisements et zones humides identifiées entre les deux PLU historiques et le projet de PLU. Le rapport de présentation est également imprécis au sujet de l'évolution des surfaces des zonages entre les PLU en vigueur et le projet.

La MRAe recommande d'apporter des données précises sur l'avancement des projets d'aménagement en cours pour affiner le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021 et voir comment le projet s'inscrit dans les objectifs de sobriété foncière. Si le projet de PLU prévoit de privilégier l'urbanisation à vocation résidentielle sur les parties agglomérées de la commune, la MRAe relève que la consommation d'espaces risque de dépasser les objectifs réglementaires de réduction fixés par la loi. Elle recommande que le PLU explicite notamment comment il entend maîtriser cette consommation pour les activités économiques. Des recommandations sont également faites pour introduire des exigences sur la performance énergétique des bâtiments.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale ou d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas. C'est le cas de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Machecoul - Saint-Même (44) qui est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version arrêtée par la collectivité le 22 mai 2025.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de plan local d'urbanisme de Machecoul - Saint-Même et de ses principaux enjeux environnementaux

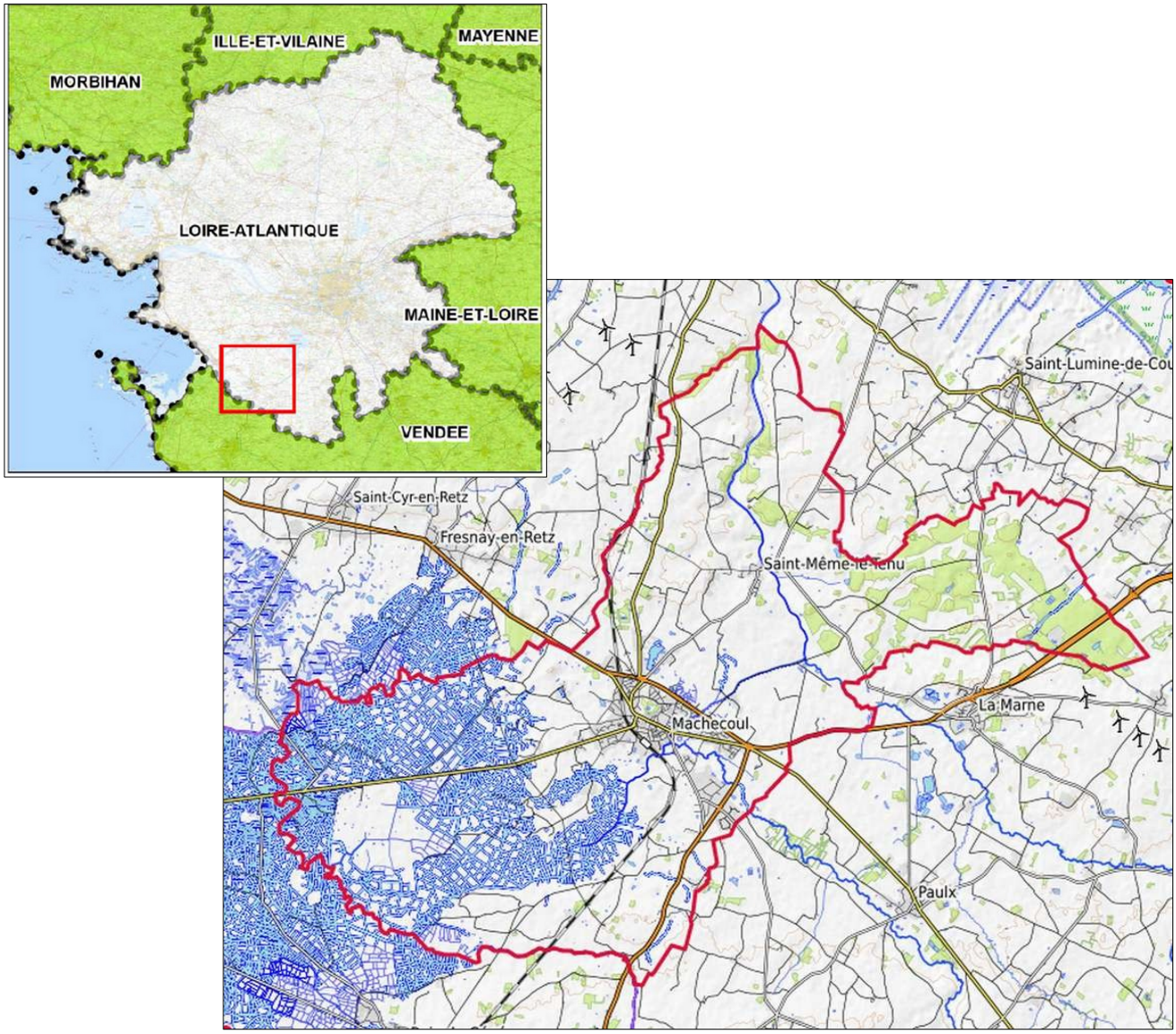
1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Machecoul Saint-Même est née de la fusion en 2016 des communes de Machecoul et de Saint-Même-le-Tenu. Ces deux anciennes communes ne forment pas un continuum bâti : leurs parties agglomérées respectives sont distantes d'environ 2,5 km au niveau des secteurs urbanisés les plus proches. Elle compte 7 642 habitants (Insee 2021) et couvre un territoire de 84,9 km². Elle fait partie depuis 2017 de la communauté de communes (CC) Sud-Retz-Atlantique qui réunit huit communes[1] et totalisait 25 410 habitants en 2021. La commune est intégrée dans le schéma de cohérence territorial du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013. En cours de révision, la version arrêtée du projet de Scot révisé a été validée le 4 juillet 2025. La commune historique de Machecoul est un pôle d'équilibre structurant du Scot.

En limite sud du département de la Loire-Atlantique, la commune se situe à 25 km au sud-ouest de Nantes et à 17 km de Challans. Séparée de l'agglomération Nantaise par le Lac de Grand-Lieu, Machecoul – Saint-Même est bordée à l'ouest par les vastes étendues planes du Marais breton.

La commune est dotée d'une gare desservie par la ligne TER Nantes – Saint-Gilles-Croix-de-Vie (12 aller-retours par jour). La commune est par ailleurs traversée par plusieurs axes routiers : la route départementale (RD) 117 en provenance de Nantes, qui permet de relier la côte atlantique via la RD 13 et le nord-ouest de la Vendée et son littoral par la RD 95. C'est au niveau de la RD 95 au sud de Machecoul que sont implantées les principales zones d'activités économiques de la commune dont notamment celle de La Seiglerie.

1 Corcoué-sur-Logne, La Marne, Legé, Machecoul – Saint-Même, Paulx, Saint-Etienne-de-Mer-Morte, Saint-Mars-de-Coutais, Touvois.



Source : dossier et umap.openstreetmap.fr

1.2 Présentation du projet de plan local d'urbanisme de Machecoul - Saint-Même

Le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) unique par délibération le 10 juin 2021[2]. Le projet de PLU objet de cet avis a été arrêté le 22 mai 2025.

Le projet de PLU prévoit d'encadrer le développement de la commune entre 2024 et 2035. En visant un taux de croissance démographique de 1,49 %/an, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) vise l'atteinte d'une population communale de 9 400 habitants en 2035. Pour accueillir ces nouveaux habitants, le PLU arrêté prévoit un besoin de 66 logements/an soit 726 nouveaux logements sur la durée du PLU dont environ 583 dans le tissu urbain existant, 22 à travers des possibilités de changement de destination de bâtiments existants et 157 logements à construire sur des parcelles en extension.

Pour réaliser ces logements, le projet de PLU comprend 4,9 ha de zones 1AU. Il ne prévoit aucune zone en 2AU (secteur ouvert à l'urbanisation à long terme).

Quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) sont prévus dont deux en secteur agricole sur 2,1 ha et deux en secteur naturel. Les 16 emplacements réservés (ER) prévus dans le projet totalisent 65 908 m². La majorité d'entre eux concernent l'aménagement de voies douces et de pistes cyclables. L'ER 16 (1,1 ha) concerne une partie du projet de déviation de la route

2 Les PLU des deux communes historiques avaient été approuvés en 2007.

départementale Nantes – Challans.

Les secteurs de projets identifiés sont couverts par quinze orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles dont dix en renouvellement urbain et cinq en extension urbaine. Deux OAP thématiques sont consacrées à la prise en compte des continuités écologiques dans les projets d'aménagements et à l'intégration du bâti dans les paysages.

1.3 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Machecoul - Saint-Même identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la biodiversité et les zones humides ;
- les paysages ;
- les mobilités ;

l'adaptation au changement climatique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation est composé de plusieurs volumes abordant :

- le diagnostic socio-économique du territoire incluant des données sur l'habitat, les transports ou l'énergie,
- l'état initial de l'environnement à l'échelle communale,
- les enjeux environnementaux sur les secteurs de projet,
- les enjeux paysagers et patrimoniaux,
- l'analyse de la capacité du tissu foncier urbain et des dynamiques foncières,
- la justification des choix,
- l'évaluation environnementale.

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire, état initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

2.1.1 Démographie et habitat

Passant de 5 000 habitants en 1970 à 7 000 en 2010, la croissance démographique de Machecoul – Saint-Même connaît depuis un ralentissement avec un taux annuel de + 0,7 % pour atteindre 7 642 habitants en 2021. La commune affiche une attractivité plus mesurée que des territoires voisins comme le littoral autour de Pornic ou l'agglomération Nantaise. Au sein de l'intercommunalité, Machecoul - Saint-Même ne tire plus la croissance démographique : si elle participait à 80 % de la croissance de la population de la CC Sud Retz Atlantique entre 1968 et 1999, cette contribution est tombée à 10 % entre 1999 et 2021[3]. Ce sont donc les communes de taille plus modeste qui sont désormais les moteurs de la croissance démographique et de l'habitat

3 La population de la CC Sud Retz Atlantique est passée de 16 601 à 18 360 habitants entre 1968 et 1999 pour grimper à 25 410 habitants en 2021 alors que la population de Machecoul – Saint-Même n'a augmentée que de 1 290 habitants entre 1999 et 2021 (données Insee).

au niveau de l'intercommunalité. Avec un habitant sur deux ayant plus de 45 ans et un habitant sur quatre de plus de 60 ans en 2021, la population communale connaît un vieillissement qui s'accélère témoignant des difficultés à attirer les actifs avec enfants. Comme observé partout ailleurs, le desserrement des ménages (réduction du nombre de personnes vivant au sein de la même résidence principale) concerne Machecoul – Saint-Même avec une moyenne de 2,3 personnes par ménage. Lié au vieillissement de la population et à l'augmentation des familles monoparentales, le phénomène de desserrement a des implications sur l'évolution des besoins en logements, en faveur des petits logements, dans un contexte où ce sont les logements de plus de quatre pièces, principalement des maisons, qui dominent. Avec 70,4 % des ménages composés d'une ou deux personnes et 9,4 % des logements ayant une à deux pièces, l'offre immobilière correspond de moins en moins aux besoins. En raison de son statut de commune-pôle au sein du Scot mais sans être soumise à des obligations de logements sociaux, la part de logements locatifs sociaux (7 % des résidences principales) est plus élevée que celle observée au niveau de l'intercommunalité et du Scot. La part de logements vacants est de 7,6 % en 2021. Le rapport de présentation relève toutefois que le marché locatif (privé et social) demeure tendu notamment avec une offre insuffisante de logements de petite et moyenne tailles.

2.1.2 Économie et déplacements

Avec environ 5 000 emplois, Machecoul-Saint-Même possède un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs résidant sur place : pour dix actifs habitants, la commune propose plus de seize emplois. Le dynamisme économique de la commune est notamment porté par quelques entreprises industrielles de taille importante comme l'entreprise MFC – Intersport spécialisée dans la fabrication de vélos. En rapport avec la situation de tension immobilière sur les logements de taille réduite et le marché de la location, le diagnostic du projet de PLU souligne que « le développement de l'habitat sur la commune apparaît comme indispensable pour rééquilibrer le ratio emplois/actifs et capter davantage de nouveaux résidents » (Tome 1, page 54).

La commune offre une gamme d'équipements, de commerces et de services relativement complète majoritairement concentrée sur le secteur de Machecoul. Concernant l'activité touristique et l'offre d'hébergement, la commune dispose d'un hôtel de 18 chambres, un camping de 132 emplacements, de quelques gîtes et chambres d'hôtes.

Elle compte trois zones d'activités économiques et une zone d'activités commerciales dont le parc de La Seiglerie (58 ha et 80 entreprises) identifié comme Zone d'équilibre au Scot.

L'activité agricole occupe 5 900 ha pour 70 exploitations présentes en 2021 sur le territoire communal. Avec 23 exploitations, l'activité maraîchère se développe de plus en plus sur la commune avec près de 600 ha de terres cultivées. Outre les activités principales d'élevage bovin et de culture, la production de volailles et de gibiers est assurée par 12 entreprises en 2021. Cette même année, il est recensé 15 exploitations labellisées en agriculture biologique. La commune comprend par ailleurs deux unités de méthanisation sur des exploitations utilisant les apports issus de l'élevage et du maraîchage.

Concernant les déplacements, les pratiques restent fortement dépendantes de la voiture au-delà d'une distance de 1 km (8 déplacements sur 10). Afin de favoriser le développement des modes alternatifs à la voiture, un schéma directeur des modes doux a été réalisé en 2018 à l'échelle inter-communale. Il a notamment abouti à un plan de développement des liaisons douces entre les centres-bourgs du territoire. De plus, la commune de Machecoul - Saint-Même s'est dotée d'un plan de déplacement communal visant à renforcer les mobilités douces à travers la conception d'espaces publics « apaisés », la mise en place d'une zone centrale à 20 km/h dans le centre de Machecoul et la généralisation du 30 km/h dans la zone agglomérée de Machecoul et de Saint-Même, etc. Outre le train, Machecoul – Saint-Même est desservie par la ligne 12 du réseau de transport routier Aléop de la Région Pays de Loire. La commune compte trois aires de covoiturage

aménagées dont une sur le secteur de Saint-Même.

2.1.3 L'état initial de l'environnement

Milieux naturels, biodiversité et zones humides

Avec la proximité immédiate du marais breton, la commune est concernée par des milieux naturels particulièrement sensibles. Vaste zone humide de plus de 45 000 hectares s'étendant sur plusieurs communes entre l'océan atlantique et l'intérieur des terres, le Marais Breton est constitué de prairies, de marécages et de salines parcourus par un réseau dense d'étiers permettant l'évacuation des eaux en provenance de plusieurs bassins versants. Le Marais breton et ses espaces protégés viennent au contact des espaces urbanisés à l'ouest de Machecoul.Deux sites Natura 2000[4] sont ainsi présents sur le territoire communal : la zone spéciale de conservation et la zone de protection spéciale « Marais Breton, baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts ». Quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)[5] de type I et trois ZNIEFF de type II sont également présentes. Le Lac de Grand-Lieu qui est concerné par deux sites Natura 2000 est situé à 2 km au nord-est de la commune.

L'ensemble formé par le Marais Breton et la baie de Bourgneuf d'une part et le Lac de Grand-Lieu d'autre part constitue un réseau de sites naturels reconnus d'intérêts national et international en tant que lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux. La commune de Machecoul-Saint-Même est précisément située à l'interface entre ces sites naturels majeurs.

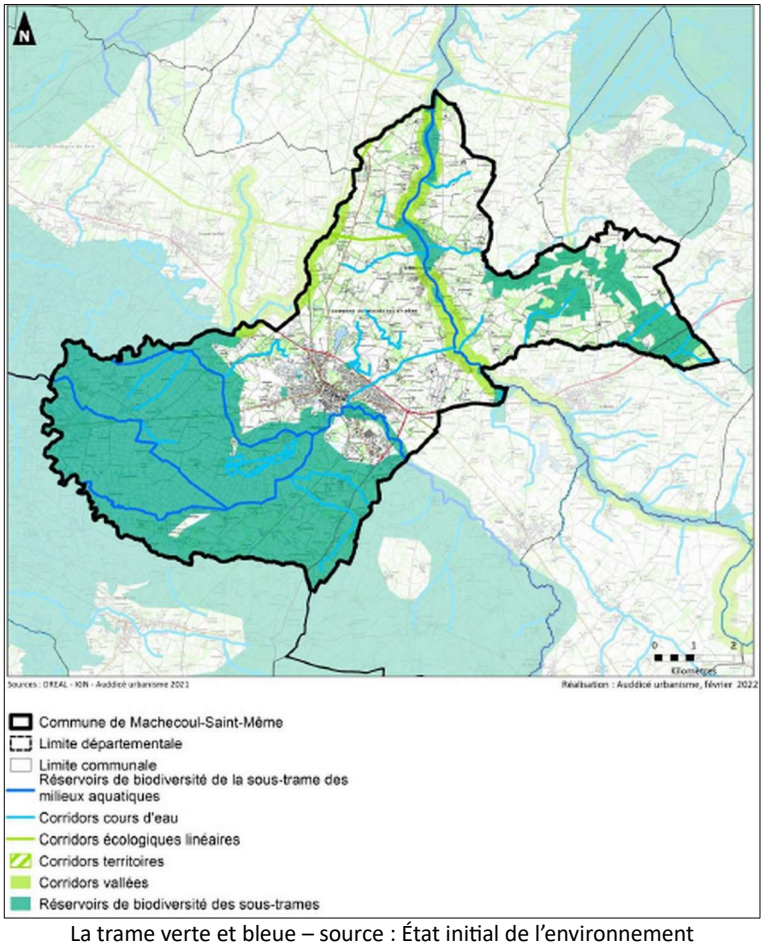
Le territoire est concerné par plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors au titre des trames verte et bleue identifiées par le schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire qui a été intégré dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Au titre de la trame verte, un secteur important de réservoirs de biodiversité est présent au niveau des marais et prairies humides du sud-ouest de la commune ainsi que sur la ripisylve du Falleron sur toute sa traversée communale. Au nord-est de la commune, la Forêt de Machecoul offre un autre réservoir de biodiversité important. Des réservoirs plus réduits sont présents sur certaines portions du Tenu au niveau des milieux prairiaux adjacents sur trois secteurs calcaires relictuels localisés dans l'agglomération de Machecoul.

Avec un réseau hydrographique dense, le territoire contient des réservoirs de biodiversité au niveau des cours d'eau du Falleron, du Tenu ainsi que les étiers de Taillée, de la Gravelle et du Chiron Boileau. Ces cours d'eau et leurs vallées constituent également des corridors au titre de la trame verte comme la vallée du Tenu, ruisseau du Loup pendu au nord-ouest de la commune, et de la trame bleue avec plusieurs cours d'eau déjà cités et notamment le canal de l'Amenée qui relie le Falleron et le Tenu.

4 Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne "Oiseaux sauvages" (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne "Habitats naturels-faune-flore" (92/43 CEE) du 21/05/1992.

5 Grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère. (https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation)



La trame verte et bleue – source : État initial de l'environnement

Le dossier n'aborde pas la manière dont la trame verte et bleue (TVB) est intégrée dans le Scot du Pays de Retz indiquant qu'elle le sera « une fois le Scot arrêté ».
La commune de Machecoul-Saint-Même réalise un atlas de la biodiversité dont certains éléments sont évoqués succinctement dans la présentation de l'état initial. Un inventaire des plans d'eau a ainsi permis d'identifier 220 mares et 235 étangs. Les marais couvrent 2 500 ha soit environ 30 % de la superficie de la commune. Aucun chiffre n'est donné concernant le linéaire de haies et les boisements recensé sur le territoire communal. Aucun détail n'est apporté concernant les types de haies et leurs fonctionnalités ainsi qu'au sujet des caractéristiques des boisements (surfaces, essences, âges…).

Concernant les zones humides, leur connaissance repose sur des données de pré-localisation réalisée par la DREAL Pays de la Loire ainsi que sur des études spécifiques datant de 2012 et 2013 (2 585 ha recensés sur Machecoul). Le dossier ne précise pas si des inventaires équivalents ont été réalisés sur la commune historique de Saint-Même-le-Tenu. Des inventaires complémentaires ont été effectués dans le cadre du projet de PLU sur les secteurs de projet. Néanmoins, le dossier ne permet pas de comprendre les évolutions en ce qui concerne l'identification des enjeux environnementaux du territoire. Ainsi, il aurait été utile de rappeler les surfaces de zones humides, les linéaires de haies et les surfaces de boisements identifiés et protégées dans les deux PLU historiques.

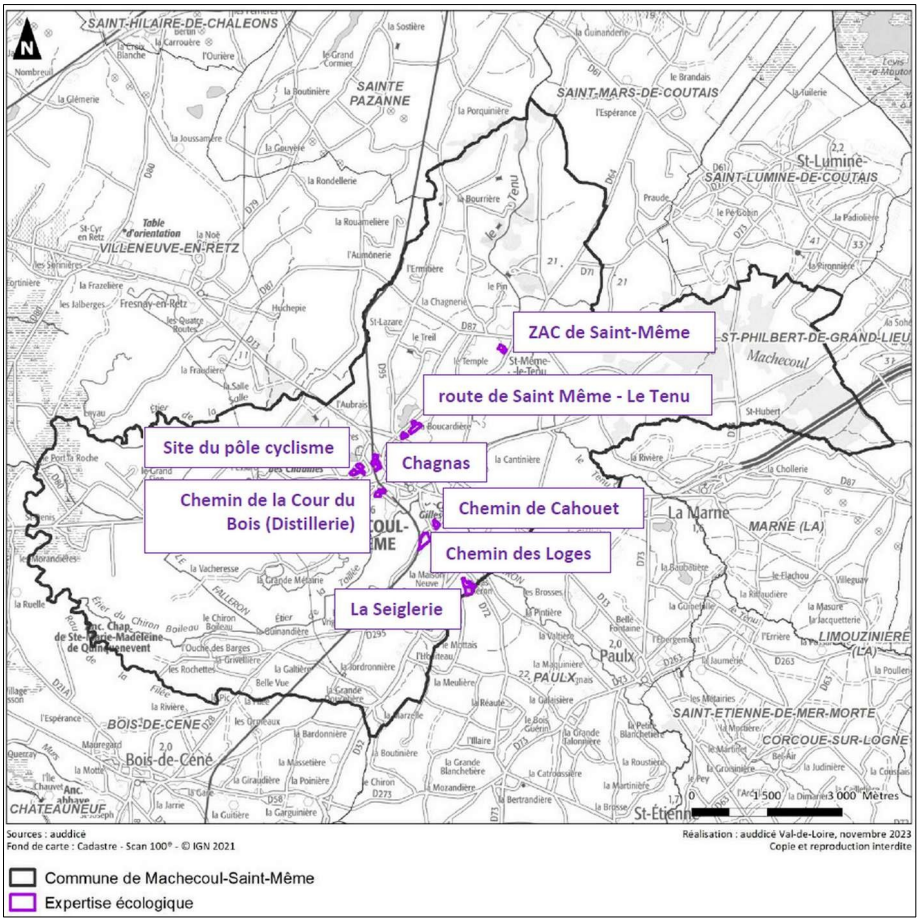
En dehors des secteurs de projets qui font l'objet d'un document spécifique de présentation de l'état initial, le dossier ne donne aucun détail concernant les enjeux qui pourtant ont été recensés à l'échelle communale dans le cadre de l'atlas de la biodiversité communale ainsi que dans le cadre des études conduites sur les zones humides. Il ne permet donc pas d'avoir une connaissance des principaux enjeux environnementaux sur la commune qui pourrait faire l'objet d'une protection réglementaire dans le cadre du PLU.

La MRAe recommande que l'analyse de l'état initial détaille les éléments quantitatifs et qualitatifs issus des inventaires réalisés sur les haies, les boisements et les zones humides dans le cadre des PLU historiques et du projet de PLU.

Les enjeux de biodiversité au niveau des secteurs de projet

Les huit secteurs de projets font l'objet d'une description et d'une prise en compte des enjeux écologiques spécifiques.

Le secteur de la « ZAC de Saint-Même » est le seul à être localisé au niveau du bourg de Saint-Même. Celui de « La Boucardière - route de Saint-Même – Le Tenu » est localisé en secteur rural entre les bourgs de Saint-Même et Machecoul le long de la RD 64. Les six autres secteurs de projet sont situés au niveau de la partie agglomérée de Machecoul.



Carte localisation des secteurs de projet – source : dossier de présentation « Analyse secteurs – enjeux biodiversité »

Chacun de ces secteurs fait l'objet d'une caractérisation de son potentiel écologique à partir d'éléments bibliographiques et de prospections sur le terrain portant sur les enjeux faune – flore - habitats et zones humides. Les études relatives à la biodiversité ont été réalisées en juillet 2023 lors d'une unique visite sur chaque secteur alors que les sondages pédologiques pour mettre en évidence la présence de zones humides ont été conduits en juin 2023 pour les relevés floristiques et janvier 2024 pour les sondages pédologiques. En plus de l'identification des espèces observées, une recherche de gîte à chiroptères au niveau des éventuels arbres à cavités a été effectuée. Les inventaires, notamment sur les aspects faunistiques, restent donc partiels à ce stade et permettent tout au plus, comme le rappelle le dossier, de caractériser les potentialités en termes d'accueil de la biodiversité sur les secteurs de projet. Pour chacun des secteurs, les enjeux repérés sont décrits et hiérarchisés. Des cartographies permettent de localiser ces enjeux (habitats et espèces faunistiques contactées). Des mesures d'évitement et de réduction sont préconisées pour chacun d'entre eux au stade de l'état initial.

La totalité des huit secteurs comportent des habitats avec un niveau d'enjeu faible à modéré. Seul le secteur de la Boucardière comporte une portion dotée d'enjeux forts. Si certains secteurs présentent des habitats à enjeux modérés en raison des fonctionnalités en matière d'alimentation ou de reproduction pour l'avifaune, d'autres sont identifiés comme tels au regard de leur contribution aux connexions avec des habitats à proximité. Seul le secteur « Chemin de Cahouet » à Machecoul contient une zone humide à proximité d'une pièce d'eau dans un secteur boisé. Les secteurs comprenant des éléments bâtis comme le secteur « Chemin des Loges » peuvent présenter des enjeux relatifs aux chiroptères. En l'absence de prospection permettant de détecter ces espèces, une recherche de gîte devra être effectuée avant toute phase d'aménagement opérationnelle.

La MRAe recommande :

- ***de compléter les inventaires naturalistes sur des périodes suffisamment représentatives de la flore et de la faune potentiellement présentes ;***
- ***de rechercher de potentiels gîtes à chiroptères sur le secteur du « Chemin des Loges » notamment au niveau des bâtiments présents sur le site afin de permettre le cas échéant, au niveau du PLU, un encadrement adapté des aménagements destinés à y être réalisés.***

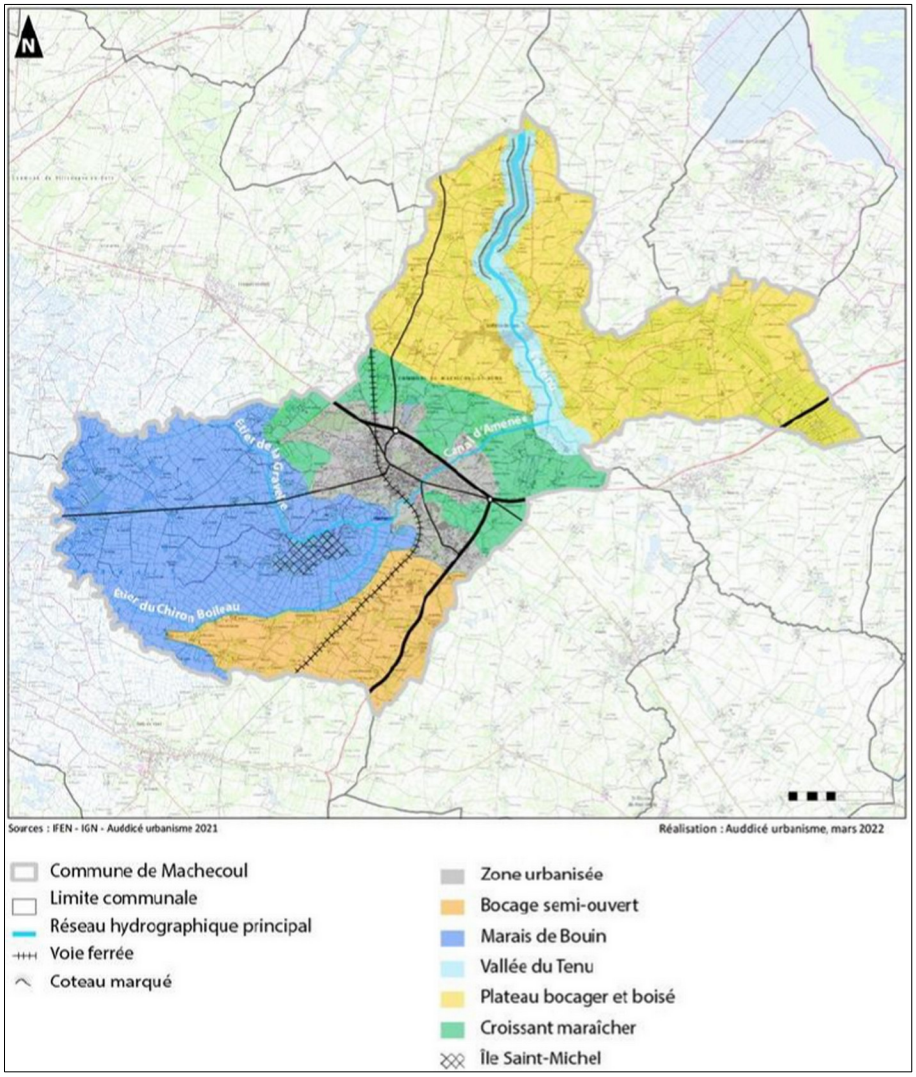
Les paysages

Les enjeux paysagers font l'objet d'un document spécifique dans la présentation de l'état initial.

La commune de Machecoul-Saint-Même possède un relief plat (altitude inférieure à 10 m) caractérisé par la présence des marais sur une large partie sud-ouest . Il faut remonter vers le nord de la commune à proximité de la forêt de Machecoul pour rencontrer les points hauts de la commune qui culminent à 40 m d'altitude.

L'Atlas régional des paysages des Pays de la Loire (2015) localise la commune de Machecoul-Saint-Même à la croisée de trois entités paysagères : le bocage rétro-littoral, le Marais breton et le bassin de Grand-Lieu. Ces trois ensembles se décomposent en unités paysagères caractérisées selon le relief, l'empreinte de certaines activités agricoles et des éléments paysagers structurants : marais de Bouin, bocage semi-ouvert en marge du marais, croissant maraîcher, plateau bocager et boisé, vallée du Tenu et zones urbanisées de Machecoul et de Saint-Même-le-Tenu.

Outre le patrimoine rural (croix et calvaires, moulins, puits, fermes, bourrines), celui lié aux marais (ponts, étiers, vannes, écluses) et au Tenu (cales) ou la présence de quelques châteaux sur les rives du Tenu, le patrimoine de Machecoul-Saint-Même est composé de ses deux églises au niveau des bourgs historiques, du château du 13e siècle de Machecoul ou encore de la Chapelle Sainte-Marie de Quinquenevent située dans les marais. Ces deux édifices historiques sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Le dossier relève une banalisation du paysage en liaison avec le développement croissant des installations associées au maraîchage (serres, tunnels) en périphérie du bourg de Machecoul. Une « charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire – Volet maraîchage» datant de 2013 pose quelques principes d'insertion paysagère. Elle prévoit notamment que les serres s'implantent à une distance d'au moins 10 m des zones constructibles.



Les unités paysagères – source : dossier de présentation, volet paysager et patrimonial

La ressource en eau

La présence des cours d'eau du Falleron sur le secteur de Machecoul et du Tenu sur le secteur de Saint-Même-le-Tenu renforce l'enjeu de la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales. Prenant sa source en Vendée, les eaux du Falleron rejoignent le Marais breton avant de se jeter dans la mer au niveau de la commune de Bourneuf-en-Retz. Prenant leur source sur la commune de Touvois, les eaux du Tenu rejoignent la rivière l'Acheneau puis la Loire. Le Tenu présente la particularité d'avoir un sens d'écoulement différent en fonction des saisons. En période hivernale, les eaux en provenance de son bassin versant s'écoulent d'amont en aval vers la Loire. En période estivale, afin d'alimenter le niveau d'eau du marais, les eaux de la Loire, captées artificiellement au niveau du canal maritime de Basse Loire dit « canal de La Martinière », sont remontées via l'Acheneau vers la tête du bassin versant jusqu'à la station de pompage de la Pommeraie à Machecoul-Saint-Même pour ensuite rejoindre le Falleron et le Marais breton [6]. Cette opération est rendue possible par la faible dénivellation des fonds : 50 cm entre la Loire et la station de la Pommeraie.

Le captage des Chaumes situé à proximité de l'hippodrome à l'ouest de Machecoul a été identifié dans la liste nationale des captages d'eau potable particulièrement menacés par les pollutions diffuses d'origine agricole. Cette situation lui confère[7] un statut prioritaire concernant la protection

6 Via le « canal d'amenée » (ou canal d'irrigation) achevé en 1960 afin d'acheminer les eaux du Tenu jusque dans le marais.

7 Arrêté préfectoral d'autorisation 2014/PBUP/102 du 16 octobre 2014 relatif à la délimitation de la zone de protection de l'aire d'alimentation des captages des Chaumes du SIAEP du Pays de Retz-Sud Loire sur la commune de Machecoul-Saint-Même.

de son aire d'alimentation. Étant donné sa vulnérabilité aux nitrates et aux pesticides, les activités agricoles, notamment le maraîchage et l'élevage bovin, présentes au sein de l'aire d'alimentation du captage d'eau potable sont concernées par le programme d'actions arrêté en 2023[8] visant à limiter les pollutions. Le rapport rappelle également que les marais situés à l'ouest de la commune constituent des milieux sensibles à la qualité des rejets d'origine agricole sur l'ensemble du territoire communal étant donné la densité du réseau hydrographique. Par ailleurs, le diagnostic identifie les besoins importants en eau pour l'irrigation des cultures maraîchères satisfaits grâce à des pompages dans la nappe phréatique, dans le Tenu, et dans le marais mais aussi grâce à des dispositifs de stockage. Le sujet des retenues d'eau est ainsi abordé dans le dossier comme un enjeu important *« sur une ressource en tension devant répondre aux enjeux* [besoins] *humains, agricoles et pour permettre le maintien en eau du marais […] dans un contexte d'augmentation des sécheresses et des températures estivales »* en ce qu'il permet, certes, de répondre aux besoins agricoles mais, comme cela est souligné dans le dossier, est également susceptible de limiter les recharges hivernales des nappes phréatiques.

L'assainissement des eaux usées

La commune est dotée de deux stations de traitement des eaux usées : la station de la Guérinière sur le secteur de Saint-Même-le-Tenu et la station du Falleron sur le secteur de Machecoul. En 2023, 2 971 abonnés sont raccordés au réseau d'assainissement collectif communal.

De type séparatif avec une Step à boues activées, le système d'assainissement présent sur le secteur de Machecoul a été mis en service en 2010. Il accueille 2 700 abonnés et est doté de postes de refoulement pour acheminer les effluents jusqu'à l'unité de traitement du Falleron. Dotée d'une capacité nominale de 14 000 Equivalent-habitants (EH), la Step du Falleron a reçu en moyenne 54 % de sa capacité hydraulique nominale et 72 % de sa capacité organique nominale avec un respect des normes de rejet sur l'ensemble des paramètres en 2023.

Également de type séparatif avec boues activées, le système d'assainissement présent sur le secteur de Saint-Même-le-Tenu a été mis en service en 2010 et compte 271 abonnés. La station de La Guérinière est dotée d'une capacité nominale de 1 000 EH. En 2023, elle a reçu en moyenne 57 % de sa capacité hydraulique nominale et 29 % de sa capacité organique nominale avec un respect des normes de rejet sur l'ensemble des paramètres.

Les deux stations peuvent cependant connaître des épisodes de saturation hydraulique en périodes de nappe haute ou de fortes pluies avec l'intrusion d'eaux claires parasites et de possibles déversements d'eaux brutes dans les milieux naturels.

Les risques naturels et les nuisances

La commune est exposée au risque inondation notamment au niveau de certains secteurs à proximité du Falleron à Machecoul et du Tenu à Saint-Même[9]. Elle est soumise au plan de gestion du risque inondation du bassin Loire-Bretagne approuvé en 2022 sans être concernée par l'un des 22 territoires à risque d'inondation important (TRI). L'état initial est cependant peu précis dans la description des enjeux et de leur localisation sur ce sujet.

La commune historique de Machecoul est dotée d'un zonage des eaux pluviales depuis 2020.

La vaste zone de marais séparés de l'océan par un linéaire de dunes et de digues (hors territoire communal) venant jusqu'à la partie sud-ouest du territoire expose la commune à un risque d'inondation par submersion marine. Ce risque est cependant faible selon le GIEC Pays de la Loire.

Concernant les risques liés aux retraits-gonflements des sols argileux, un niveau moyen concerne certains secteurs situés à l'ouest de la commune. La commune de Machecoul-Saint-Même est

8 Arrêté n°2023/SEE/105 du 15 juin 2023 définissant le programme d'actions ZSCE (zone soumise à contraintes environnementales) visant à restaurer la qualité de l'eau du captage des Chaumes, commune de Machecoul-Saint-Même.

9 La commune a été l'objet de 10 arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles liées aux inondations entre 1982 et 2025.

concernée par le risque sismique (niveau modéré) ainsi que le risque radon (catégorie 3).

Plusieurs tronçons d'infrastructures routières sont soumises à des règles de recul sur la base des niveaux sonores générés par le trafic[10]: la portion à l'est de la commune de la RD 117 avec un recul de 250 m (catégorie 2), les RD 113, RD 95, RD 59 et RD 117 avec un recul de 100 m (catégorie 3) et une partie de la RD 95 avec un recul de 30 m (catégorie 4).

2.1.4 Analyse des dynamiques foncières, consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le dossier comporte un volume spécifiquement dédié à l'analyse des dynamiques foncières encadrées par les deux PLU historiques approuvés en 2007 et aux gisements disponibles dans les tissus urbains des parties agglomérées.

Le dossier de présentation fournit (Tome 2 Justifications page 147) un tableau de retranscription des surfaces cumulées des zonages dans les deux PLU historiques encore en vigueur et dans le projet de PLU de Machecoul-Saint-Même. De nombreuses zones anciennement AU ont été transformées en zones U alors que celles qui n'ont plus vocation à être aménagées ont été reclassées en A ou N. Le dossier de présentation ne donne cependant pas d'éléments détaillés de ces évolutions permettant de connaître pour chaque zonage des PLU en vigueur les surfaces qui ont « migré » et les zonages de destination dans le projet de PLU. En complément, il est aussi nécessaire d'apporter des éléments permettant de connaître le degré d'urbanisation et la part d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) résiduels au sein des secteurs qui ont basculé des zones AU dans les deux PLU historiques à la zone U dans le projet de PLU.

Dans les PLU en vigueur, les zones urbaines (U) totalisent 498 ha dont 112,6 ha à vocation économique, les zones naturelles (N) 3 859 ha, les zones agricoles (A) 3 979 ha tandis que les zones à urbaniser concernent 220,1 ha dont 169,5 ha en zone 2AU, 35,2 ha en zones 1AU à vocation d'habitat et 15,3 ha de zone à urbaniser à vocation économique (AUe et AUf).

Aucune des zones 2AU n'a été aménagée, toutes ont donc été reclassées en A ou N selon le dossier. Si, exceptée le secteur de La Chapelle des Dons sur Machecoul, l'ensemble des zones 1AU à vocation résidentielle ont été en partie ou en totalité aménagées, seule la zone d'activités économiques de La Seiglerie a été aménagée parmi les cinq secteurs à vocation de services et de commerces.

Le dossier présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricole et forestiers (ENAF) « au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme » (article L151-4 du code de l'urbanisme). L'analyse porte sur les surfaces artificialisées depuis 2009 à partir de l'observatoire de la consommation foncière mis en place dans le département de la Loire-Atlantique « Conso ZAN 44 ». Entre 2009 et 2021, la consommation d'ENAF selon ce bilan a été de 48 ha. Avec une moyenne annuelle de 4 ha, cela correspond à une consommation de 40 ha sur dix ans. Le rapport de présentation ne détaille pas comment cette consommation se répartit entre les activités économiques et l'habitat. Le rapport mentionne également qu'entre 2009 et 2021, 30 ha de surface ont été « imperméabilisés » par les serres maraîchères sans qu'il soit permis de comprendre si ce chiffre est comptabilisé dans la consommation d'espace et l'artificialisation.

Dans la partie consacrée à l'analyse de la consommation foncière d'ENAF, le rapport indique que 2,16 ha ont été consommés entre 2021 et 2024.

Ces chiffres diffèrent fortement de ceux disponibles sur le site du portail de l'artificialisation[11] qui indique une consommation foncière de 212,8 ha sur la période comprise entre le 01/01/2011 et le 31/12/2020. Cette même source estime à 14,12 ha les surfaces d'ENAF consommées entre 2021 et

10 Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre bruyantes classe en cinq catégories les axes de circulation.

11 https://mondiagartif.beta.gouv.fr/

2023.

Le rapport ne détaille pas l'avancée des opérations d'aménagement en cours de réalisation. On peut ainsi évoquer la zone d'aménagement concertée (ZAC) multi-sites de Saint-Même et celle de « Richebourg - Sainte-Croix » sur le secteur de Machecoul. Les données permettant de mesurer la disponibilité foncière sur les bourgs de Machecoul et de Saint-Même-le-Tenu sont détaillées par parcelle mais ne font cependant l'objet d'un travail d'agrégation dans le cadre des opérations d'aménagement en cours comme les ZAC. Il est nécessaire que des éléments précis soient fournis concernant le stade d'avancement de ces opérations (surfaces consommées, nombres de logements, d'équipements, de commerces construits). Ces précisions doivent permettre ensuite de justifier comment est comptabilisée l'urbanisation réalisée dans ces opérations et celle restant à réaliser au niveau des PLU en vigueur et du projet de PLU.

La MRAe recommande :

- ***que le rapport de présentation apporte des éléments précis concernant les surfaces qui ont fait l'objet d'évolution par catégorie de zonages entre les deux PLU historiques et le projet de PLU ;***
- ***que le rapport de présentation apporte des éléments précis de justification concernant le degré d'urbanisation et la part d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sein des secteurs qui ont basculé des zones AU dans les deux PLU historiques à la zone U dans le projet de PLU ;***
- ***que soit précisé comment le dossier comptabilise les serres maraîchères dans la consommation d'espace et l'artificialisation ;***
- ***que soit analysées, et justifiées le cas échéant, les écarts importants concernant la consommation foncière réalisée sur le territoire communal entre les données de l'observatoire Conso ZAN 44 et celles du portail national de l'artificialisation ;***
- ***que le rapport précise le stade d'avancement des opérations d'aménagement en cours sur la commune, et notamment les zones d'aménagement concerté.***

L'analyse des disponibilités foncières effectuée à l'échelle parcellaire au sein de la partie actuellement urbanisée sur les bourgs de Machecoul et de Saint-Même s'appuie sur quatre types de terrain : les terrains mobilisables (dents creuses), les terrains densifiables (par division parcellaire), les sites potentiels de renouvellement urbain (actuellement urbanisé mais nécessitant une restructuration du bâti existant), les terrains non-mobilisables (risques, enjeux liés à l'hydrologie, équipement et espace vert publics,…). Pour les terrains densifiables ou en renouvellement urbain, un taux de rétention foncière moyen de 33 % est retenu. Il est ajusté en fonction des terrains de la manière suivante : 23 % sur les terrains mobilisables, 33 % sur les terrains densifiables et 55 % sur les terrains offrant un potentiel de renouvellement urbain. Si la zone agglomérée de Machecoul prise en compte est d'un seul tenant, celle de Saint-Même est divisée en trois parties en raison de secteurs agricoles et naturels (vallée du Tenu) qui ont contraint le développement urbain du bourg. Après application des taux de rétention foncière, le potentiel sur Machecoul est de 440 logements et 143 logements sur Saint-Même soit un total de 583 logements potentiels.

Concernant les activités économiques, les superficies mobilisables sont estimées à 15,75 ha sur Machecoul et 1,65 ha sur Saint-Même soit un total de 17,4 ha. Ces données sont contradictoires avec celles indiquées page 57 du Diagnostic où il est écrit que peu de foncier resterait disponible au sein des zones d'activité : 2,2 ha disponibles à La Seiglerie en 2022 et 2 900 m² encore libres en juin 2022 au niveau de la ZA Les Ajoncs. Une harmonisation des données sur le foncier commercial disponible est nécessaire.

2.2 Articulation du projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Machecoul -

Saint-Même avec les autres plans et programmes,

Le projet de PLU n'anticipe pas les dispositions du Scot en cours de révision et continue à se référer au Scot en vigueur approuvé en 2013 notamment pour ce qui concerne les objectifs de production de logements. Les chiffres sont par ailleurs déduits pour la CC Sud Retz Atlantique, le Scot de 2013 se référant aux CC Loire-Atlantique Méridionale et à la CC de la région de Machecoul, qui n'existent plus depuis leur fusion pour former la CC Sud-Retz-Atlantique. Le Scot en vigueur définit pour le territoire de Machecoul – Saint-Même des objectifs de 15 à 20 % de logements sociaux et une densité de 18 à 20 logements neufs par hectare consommé. Le Scot révisé porte cette ambition à 30 % minimum de logements sociaux pour les pôles d'équilibre comme Machecoul – Saint-Même et une densité minimum moyenne de 30 à 40 logements/ha pour les projets en extension.

La MRAe recommande que le projet de PLU de Machecoul-Saint-Même anticipe les objectifs du projet de révision du Scot du Pays de Retz.

Le dossier évoque le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie des Pays de la Loire adopté en avril 2014 sans mentionner qu'il a été intégré depuis dans le SRADDET.

La CC Sud-Retz-Atlantique est doté d'un plan climat air énergie territorial (PCAET) depuis décembre 2019. Ses objectifs aux échéances 2030 et 2050 sont :

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

La commune est concernée par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) « Marais breton et bassin versant de la baie de Bourgneuf » approuvé le 16 mai 2014 et le Sage « Estuaire de la Loire » approuvé le 31 décembre 2024. Le rapport de présentation n'apporte aucune précision sur la manière dont le projet de PLU s'appuie sur ces deux documents pour prendre en compte les enjeux relatifs à la ressource en eau et aux milieux aquatiques.

La MRAe recommande que soit précisée l'articulation du projet de PLU avec les dispositions contenues dans le Sage « Marais breton et bassin versant de la baie de Bourgneuf » et le Sage « Estuaire de la Loire ».

2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Le projet de PLU s'appuie sur un taux de croissance démographique de 1,49 %/an pour déterminer les besoins en logements d'ici à 2035. Or, la population n'a augmenté que de +0,7 % par an entre 2010 et 2021. Cet objectif ambitieux fixé par l'équipe municipale vise à rééquilibrer le ratio entre les emplois présents sur le territoire et le nombre d'actifs résidant sur la commune. Cependant, l'importance de l'écart entre la croissance souhaitée et la réalité observée nécessite de davantage argumenter les éléments qui permettraient d'escompter un tel rebond de la croissance démographique. Le rapport se contente de rappeler les aménités présentes sur la commune pour souligner son attractivité : gare, proximité agglomération Nantaise, tissu économique dynamique, offre de commerces, services et équipements, etc. Sans élément nouveau, l'évolution de l'attractivité de la commune pourrait être plus modérée qu'attendue et remettre en question les ambitions de la collectivité en matière de création de logements notamment.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAE recommande de justifier le taux de croissance démographique retenu pour établir le projet de PLU.

Sur les 726 logements à produire entre 2024 et 2035, une majorité sera réalisée dans les enveloppes urbaines existantes au niveau des deux polarités de Machecoul et de Saint-Même. On

relève que le rapport peut générer de la confusion quand il évoque 512 logements à produire sur la même période dans le rapport consacré à l'évaluation environnementale (page 27) sans expliciter que ce chiffre désigne les logements produits au sein des secteurs couverts par les OAP.

Le secteur de Machecoul sera privilégié. Les possibilités sont en effet plus réduites sur Saint-Même étant donné les dimensions plus modestes du bourg, le nombre limité des commerces, services et équipements présents et aussi afin de conserver le caractère patrimonial de village de ce bourg. Les quartiers résidentiels situés à proximité des bourgs mais tout de même à l'extérieur du tissu urbain des cœurs de bourgs feront l'objet de densification : les quartiers du Temple et du Calvaire à Saint-Même et celui de La Rue du Marais à Machecoul. Le PLU ambitionne ainsi de réaliser en renouvellement urbain la majorité des logements prévus sur le secteur de Machecoul et 21 % d'entre eux dans le tissu urbain sur Saint-Même. Cette ambition est cependant en contradiction avec la localisation de certains secteurs de projet qui génèrent une consommation foncière comme le secteur de l'OAP « Anciennes serres » avec 2 ha d'ENAF sur un ancien site agricole, le secteur « Chagnas » avec 1,3 ha d'ENAF, « Distillerie » avec 1,3 ha d'ENAF, la « Rue de Nantes » (0,6 ha) ou le « Pôle Cyclisme » (2 ha), etc. Il convient de préciser que certains de ces secteurs sont situés en secteur U et d'autres sont partiellement en extension urbaine.

Un secteur en zone 1AUh (habitat) est prévu sur Machecoul pour une surface de 2 ha. Localisé sur une friche agricole, il est couvert par l'OAP « Les anciennes serres ». Trois secteurs 1AUh sont localisés au niveau de Saint-Même. Situés au nord en continuité du tissu pavillonnaire du bourg, deux secteurs sont inclus dans la partie nord de la ZAC de Saint-Même-le-Tenu dont les travaux ont déjà été engagés. Ils sont concernés par une zone naturelle en bordure du Tenu. Également situé dans la ZAC multi-sites de Saint-Même, le secteur 1AUh au sud est en continuité d'un quartier pavillonnaire. Ces deux secteurs sont couverts par deux OAP sectorielles « Saint-Même Nord » et « Saint-Même Sud ».

Au regard des incertitudes évoquées ci-dessus concernant les perspectives de croissance de la population et donc du besoin en logements associé, il apparaît nécessaire pour la MRAe de privilégier les créations de logements dans les secteurs en renouvellement urbain avant toute opération impliquant une consommation d'ENAF.

Concernant les zones d'activités, le développement passera par une densification des secteurs existants comme la zone commerciale des Prises. A cheval sur les communes de Machecoul - Saint-Même et de Paulx, un projet d'extension de la ZA de La Seiglerie est envisagé sur la partie située sur la commune de Paulx.

Un certain nombre de secteurs de projet sont situés au niveau de sites de loisirs existants comme le Grand étang, la zone de Loisirs de Saint-Même, le parc de la Rabine, les sites de loisirs et sportifs des Chaumes et des Prés Neufs à Machecoul. Par ailleurs, le projet de PLU doit également permettre le déménagement d'équipements comme la caserne des pompiers et la gendarmerie (Stecal Ae « Gendarmerie » sur 0,6 ha). Un Stecal en zone N de 0,6 ha sur Saint-Même doit permettre l'augmentation des capacités de la station de traitement des eaux usées. On notera la particularité de l'OAP Prés Neufs avec une emprise de 130 ha qui selon les termes du dossier « 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 ». Accueillant les aires de captage d'eau potable des Chaumes, il s'agit d'aménager des liaisons douces entre le bourg et les espaces agricoles et naturels. Seules des constructions seront permises au niveau d'un Stecal de 0,15 ha pour y installer uniquement un abri et des toilettes sèches.

Dans le volume consacré à la justification des choix, les chiffres donnés concernant la consommation foncière sont contradictoires et pénalisent la compréhension du projet de PLU. Il est d'abord indiqué que la consommation foncière entre 2024 et 2031 pour les besoins en habitat et d'équipements sera d'environ 12,2 ha et de 11,7 ha pour les activités économiques. Après 2031,

les besoins pour l'habitat et les équipements sont de 7 ha et de 8 ha pour les activités économiques. Par la suite, certains chiffres donnés sont différents : 10,5 ha consommés entre 2024 et 2031 pour les activités économiques, 4,8 ha de consommation foncière pour l'habitat et les équipements après 2031 et 7,5 ha pour les activités après 2031.

Le dossier de présentation ne précise par ailleurs pas si cette consommation sera réalisée à l'échéance du PLU soit 2035. De plus, ces éléments peuvent sembler contradictoires avec l'objectif du PADD de consommer moins de 7 ha en extension urbaine pour l'habitat. Il est donc nécessaire que le rapport de présentation précise de manière claire les consommations dans le tissu urbain et au niveau des secteurs en extension.

La MRAe recommande que le projet de PLU :

- précise la consommation foncière qui sera réalisée sur la période du projet de PLU, soit entre 2024 et 2035, en distinguant les destinations (habitats, équipements, activités) et la localisation (tissu urbains/extension) ;
- précise les surfaces qui seront artificialisées après 2031[12] .

2.4 Incidences notables probables, évaluation des incidences Natura 2000 et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Machecoul - Saint-Même

La prise en compte des espaces Natura 2000 dans l'application du PLU contribue à contenir le développement de la commune dans et autour du bourg. De fait, l'urbanisation est tenue à distance des secteurs Natura 2000. De manière plus précise, les dispositions réglementaires du zonage N appliqué aux espaces Natura 2000 au sein du projet de révision du PLU apportent une protection satisfaisante sur ces zones.

2.5 Dispositif de suivi des effets du projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Machecoul - Saint-Même sur l'environnement

Pour un certain nombre de thématiques environnementales concernées par les objectifs du PADD, le rapport présente des indicateurs de suivi. Si l'ensemble de ces indicateurs permet de couvrir une palette significative de sujets, il conviendrait que pour chacun d'entre eux soient précisé leur valeur de référence et déterminé une valeur cible.

Au-delà des indicateurs, il est attendu que le rapport présente les modalités (organisation, moyens, compétences) relatives au suivi de la mise en œuvre des dispositions du PLU afin, d'une part, de suivre leur réalisation par rapport aux enjeux environnementaux concernés et, le cas échéant, de permettre à la collectivité d'apporter les mesures correctives.

La MRAe recommande de préciser et de compléter le dispositif de suivi du PLU en précisant les valeurs actuelles et cibles de chaque indicateur et les modalités de sa mise en œuvre.

2.6 Résumé non technique

Le résumé non-technique permet de prendre connaissance de manière synthétique des enjeux du territoire et des grandes lignes du projet de PLU. Il devra être complété afin de prendre en compte les recommandations du présent avis sur l'évaluation environnementale.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet du projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Machecoul - Saint-Même

12 La loi Climat et résilience raisonne en consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 puis en artificialisation nette à partir de 2031.

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le respect de la trajectoire de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi climat et résilience) vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Avec une consommation d'ENAF estimé à 40 ha entre 2011 et 2021, l'objectif de consommation foncière pour la période 2021 – 2031 ne doit pas excéder 20 ha pour respecter le cadre législatif. Avec 2,16 ha d'ENAF consommés selon le dossier (sur la base des données Conso ZAN 44) entre 2021 et 2024, la commune de Machecoul – Saint-Même ne doit donc pas consommer plus de 17,84 ha entre 2025 et 2031. Concernant l'habitat, le projet de PLU prévoit de consommer un maximum de 6,70 ha dans les secteurs de projet couverts par les OAP. Le rapport précise toutefois que certaines de ces OAP comprenant des programmes mixtes avec des équipements notamment, la part d'ENAF consommés consacrée à l'habitat d'ici 2031 est de 4,6 ha et de 0,8 ha après 2031. Si 12,2 ha peuvent être consommés entre 2024 et 2031 pour l'habitat (4,6 ha) et les équipements (7,6 ha), le projet de PLU indique un potentiel de consommation de 11,7 ha pour les activités économiques sur la même période. Ces chiffres doivent cependant être considérés avec précaution étant donné les écarts très importants observés entre les données de consommation d'ENAF fournies par le portail national de l'artificialisation et celles de l'observatoire Conso ZAN 44.

Ainsi, avec une consommation probable de 23,9 ha entre 2024 et 2031, le projet de PLU dépasse sensiblement les objectifs de réduction de consommation d'ENAF. Cette perspective est cependant minimisée dans le rapport de présentation quand il souligne page 190 (tome Justifications et évaluation environnementale) que l'économie étant une compétence intercommunale, « la consommation foncière sera répartie à l'échelle intercommunale après la révision du Scot qui est en cours ». Cette information confirme la nécessité d'inscrire le projet de PLU dans les objectifs du Scot révisé du Pays de Retz qui a été arrêté le 4 juillet 2025.

Comme déjà évoqué précédemment, le rapport de présentation du projet de PLU est imprécis concernant la comptabilisation des espaces restant à consommer dans le cadre des ZAC dont l'aménagement a débuté depuis plusieurs années comme la ZAC multi-sites de Saint-Même et la ZAC de « Richebourg - Sainte-Croix » sur Machecoul. On soulignera également qu'en raison de la localisation de secteurs de projet en limite de la zone urbanisée, le rapport évoque une consommation foncière d'ENAF en zone urbaine et en extension urbaine sans qu'il soit aisé d'avoir un chiffrage global (voir pages 26 à 29 de l'évaluation environnementale).

Les OAP sectorielles en extension urbaine imposent une densité moyenne de 39 logements/ha contre un objectif de 15 à 20 logements/ha fixé par le Scot approuvé en 2013.

La MRAe recommande que le projet de PLU justifie comment il respectera les objectifs de réduction de la consommation foncière, en particulier concernant les activités économiques, au regard d'une part du projet de Scot arrêté et d'autre part de la trajectoire nationale définie par la loi climat et résilience.

3.2 Préservation des patrimoines naturel et bâti

3.2.1 Biodiversité et zones humides

Les emprises contenant des enjeux écologiques au moins modérés identifiés au sein des secteurs de projets lors des prospections de terrain comme les zones humides, les habitats fonctionnels (reproduction, repos, alimentation d'espèces patrimoniales et/ou protégées) ainsi que les éléments participants aux continuités écologiques sur les huit secteurs de projet seront protégés

au sein du projet de PLU notamment à travers l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les OAP sont aussi mobilisées pour protéger les habitats dotés d'enjeux pour la biodiversité et renforcer les connexions écologiques avec les éléments de trame verte et bleue à proximité moyennant la plantation de haies multi-strates composées d'essences locales diversifiées. Les secteurs à enjeux comme celui identifié en zone humide autour d'un plan d'eau sur le Chemin de Cahouët est évité et assorti de mesure de protection. De même, l'aménagement des espaces verts implantés sur des prairies mésophiles est assorti de prescriptions sur les espèces indigènes en Pays de la Loire à semer. Des prescriptions relatives à la gestion des espèces invasives pour réduire au maximum leur développement sont également intégrées dans les OAP. L'évaluation environnementale présente pour chacune des OAP le détail de ces dispositions. Parmi les secteurs de projets, seul celui de la Distillerie est concerné dans sa frange sud par la zone Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts ». Tout en étant incluse en secteur N, cette petite partie est identifiée et dotée de prescriptions de protection au sein de l'OAP.

Les cours d'eau (1 027 km), 96 mares, les haies (672 km)[13] et les boisements (549 ha) sont protégés dans le règlement du PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Certains boisements (239 ha) sont protégés en tant qu'espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. L'ensemble de ces éléments sont identifiés dans le règlement graphique. Cependant, l'absence de données sur l'évolution des linéaires de haies et de cours d'eau, des surfaces de boisements ou le nombre de mares identifiées et protégées entre les deux PLU historiques en vigueur et le projet de PLU ne permet pas d'apprécier si ce dernier apporte une amélioration dans la protection de ces éléments.

Les 2 585 ha de zones humides sur le secteur de Machecoul ainsi que celles mises en évidence dans les secteurs de projet sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan annexe du règlement graphique du projet de PLU.

La MRAe recommande que le projet de PLU apporte des éléments précis permettant de comparer la protection des éléments environnementaux et paysagers avec les PLU historiques en vigueur.

L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques dans les projets d'aménagement – de l'opération d'ensemble à la parcelle » propose un certain nombre de prescriptions pour renforcer la prise en compte de la TVB dans les projets d'aménagement. Des mesures de gestion et d'accompagnement sont également préconisées : non recours aux produits phytosanitaires, travail du sol minimum, habitats favorables à la faune, etc.

3.2.2 Sites, paysages et patrimoine

L'OAP thématique « Intégration du bâti dans les paysages pour un cadre de vie qualitatif » vise à compléter le règlement écrit pour encadrer les nouvelles constructions notamment en secteur rural, au niveau des entrées de ville et propose des modalités de gestion de l'interface des zones urbanisées avec les zones agricoles. Ces prescriptions sont aussi destinées à encadrer les installations photovoltaïques, les méthaniseurs et les serres maraîchères type « Grands abris plastiques ». L'état initial et l'OAP thématique dédiée à l'intégration du bâti dans le(s) paysages, le projet de PLU n'apporte toutefois pas de réponse réglementaire concernant l'encadrement des impacts paysagers (banalisation des paysages) liés à la multiplication des serres maraîchères, enjeu pourtant clairement identifié dans le diagnostic.

Cent-vingt-huit éléments patrimoniaux (petit patrimoine rural notamment) sont identifiés au titre

13 Les haies recensées et protégées font l'objet d'une hiérarchisation selon 4 niveaux d'enjeu de faible à très fort.

de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

3.2.3 Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

Les capacités des stations d'épuration du Falleron et de La Guérinière apparaissent suffisantes pour traiter les effluents générés dans le cadre de la mise en œuvre du PLU sur la base des hypothèses de croissance démographiques retenues. Sur la base de ces hypothèses, le dossier affirme que la station d'épuration du Falleron aura atteint sa capacité nominale à l'horizon 2045-2050 et celle de la Guérinière à l'horizon 2055-2060.

De plus, appuyé sur les diagnostics continus réalisés depuis 2019, un schéma directeur d'assainissement a été élaboré. Il comprend un programme hiérarchisé de travaux visant à améliorer par sous-secteur la performance du réseau communal d'assainissement des eaux usées : réduction des eaux claires parasites d'infiltration sur le secteur Machecoul (sous-secteurs Atlantique et Seiglerie 3 en priorité n°1, Gare, Cailletelle et bourg Saint-Martin en priorité n°2). L'ensemble de ces actions sont mises en œuvre dans le cadre d'une gestion patrimoniale des réseaux d'assainissement dotée d'outils de suivi (bases de données SIG) du programme de travaux et de son calendrier.

Plusieurs OAP sont incluses dans les périmètres de protection du captage d'eau Les Chaumes. Par ailleurs, l'OAP Prés Neuf vient organiser l'aménagement d'un espace de plus de 130 ha où les constructions sont limitées à un Stecal de 0,15 ha pour des toilettes et un abri.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Outre la prise en compte du PGRI du bassin Loire Bretagne, le projet de PLU s'appuie sur l'étude multi-aléas inondation (remontée de nappe, ruissellement et débordement de cours d'eau) conduite par la DTTM 44 sur 3 communes : Machecoul-Saint-Même, Villeneuve et Paulx. Les données produites ont pu ainsi être croisées avec les différents sites de projet en tenant compte de différents niveaux d'aléas. Pour chaque type d'inondation, des plans ont été annexés au règlement graphique du projet de PLU. Selon les niveaux d'aléas auxquels ils sont soumis, les secteurs de projet prennent en compte ces éléments de connaissance de manière à ne pas augmenter l'exposition au risque des habitants présents et ceux susceptibles de s'y installer.

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

En privilégiant la production de logements dans et à proximité immédiate des enveloppes urbaines, notamment celle de Machecoul, à proximité de l'offre commerciale, de services et d'équipements, le projet de PLU favorise les modes déplacements doux en s'appuyant notamment sur le schéma directeur des modes doux et le plan de déplacement communal. L'augmentation de la place des mobilités actives au niveau de Machecoul à travers un travail sur la hiérarchisation des voiries, la vitesse de circulation des véhicules devrait conforter cette orientation. Par ailleurs, les axes de mobilités douces entre les bourgs et les secteurs ruraux alentours est en cours de développement comme l'atteste les emplacements réservés dédiés.

La collectivité ne s'est pas pleinement saisie, notamment dans les OAP, des dispositions offertes par le code de l'urbanisme, principalement celles qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (art. L151-21 et art R 151 42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles, pour les projets de réhabilitation ou d'extension, par exemple le label bâtiment basse consommation (BBC), le label bâtiment à énergie positive (BEPOS), ou encore en introduisant des exigences en termes d'équipements de production d'énergies renouvelables. Des dispositions dans ce sens gagneraient à être introduites au travers des OAP sectorielles. Un rappel des exigences imposées depuis le 1er janvier 2022 pour les logements par la réglementation environnementale dite « RE 2020 » peut également être apporté dans les OAP.

La MRAe recommande que le règlement du projet de PLU et les OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments et de l'utilisation des énergies renouvelables.

Nantes, le 3 septembre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

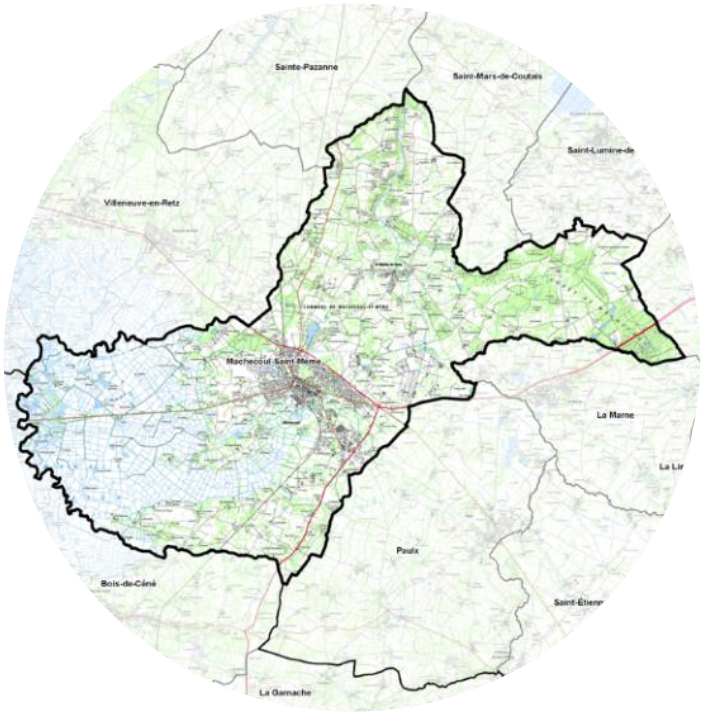
Signé

Daniel FAUVRE

Commune de

MACHECOUL-SAINT-MEME

Plan Local d'Urbanisme



Mémoire en réponse suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Fait à Machecoul-Saint-Même,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 22 mai 2025
APPROUVÉ LE : *(à compléter à l'approbation)*

Dossier 21064432
01/10/2025

réalisé par

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

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune ***NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.*** ***Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique***
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
La trajectoire démographique	***« Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAE recommande de justifier le taux de croissance démographique retenu pour établir le projet de PLU. »***	Justifier de la croissance démographique	MRAe	X						La trajectoire démographique est objectivée au regard d'un fort besoin en logements qui doivent répondre aux demandes des entreprises ; Ces dernières recensent de réelles difficultés de leurs salariés pour se loger à proximité de leur lieu d'emploi. Aussi, dans le cadre du plan de relance de l'Etat, le dispositif Territoires d'industrie a été créé. Depuis 2023, l'intercommunalité et Challans Gois Communauté sont identifiées comme territoire « Loire Vendée Océan ». En outre, l'attractivité est d'autant plus justifiée par son positionnement géographique privilégié entre l'agglomération Nantaise et le littoral Vendéen, pôles d'activité économique du Grand-Ouest. Au-delà d'une desserte routière de qualité, une gare est également présente dans le centre-bourg de Machecoul. Dans le cadre du déploiement en système d'étoiles métropolitaines du réseau ferroviaire, la fréquence de la ligne ferroviaire entre Nantes et la Vendée passant par Machecoul-Saint-Même va être accentuée avec un train par heure. Cette augmentation de la desserte ferroviaire facilitera les trajets domicile/travail des habitants de la commune augmentant son attractivité. En effet, Machecoul-Saint-Même est une commune à taille humaine offrant un cadre de vie tendant vers la ruralité avec une offre importante de services et de commerces de proximité. De plus, le coût du foncier de la Métropole Nantaise déporte la demande de logements vers le territoire communal.
Les évolutions entre les PLU actuels et le projet de PLU	***« La MRAe recommande :*** - ***que le rapport de présentation apporte des éléments précis concernant les surfaces qui ont fait l'objet d'évolution par catégorie de zonages entre les deux PLU historiques et le projet de PLU ; »***	Présenter le bilan des dispositions des PLU en vigueur au regard du PLU arrêté.	MRAe	X						La synthèse des évolutions de zonage est présentée dans le chapitre 1, 1.4 Bilan des surfaces du rapport de présentation.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune ***NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.*** ***Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique***
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
La prise en compte des trames verte et bleue dans les documents du PLU	***« La MRAe recommande que l'analyse de l'état initial détaille les éléments quantitatifs et qualitatifs issus des inventaires réalisés sur les haies, les boisements et les zones humides dans le cadre des PLU historiques et du projet de PLU. »*** « Le dossier ne précise pas si des inventaires équivalents ont été réalisés sur la commune historique de Saint-Même-le-Tenu. » ***« La MRAe recommande que l'analyse de l'état initial détaille les éléments quantitatifs et qualitatifs issus des inventaires réalisés sur les haies, les boisements et les zones humides dans le cadre des PLU historiques et du projet de PLU. »*** ***« La MRAe recommande que le projet de PLU apporte des éléments précis permettant de comparer la protection des éléments environnementaux et paysagers avec les PLU historiques en vigueur. »***	Préciser la méthodologie d'identification des haies et boisements recensés. Sur la réalisation d'un inventaire des zones humides sur le territoire de la commune historique de Saint-Même-le-Tenu. Apporter des précisions sur la protection des éléments environnementaux et paysagers des PLU historiques en vigueur.	MRAe	X				X		Les linéaires et surfaces de haies et boisements du projet de PLU sont précisés dans le rapport de présentation. Les haies ont été identifiées et classifiées selon les enjeux fonctionnels qu'elles représentent. Concernant les boisements le règlement graphique protège les éléments identifiés dans l'atlas de biodiversité. Les enjeux environnementaux et paysagers du territoire identifiés dans l'atlas de biodiversité sont explicités dans l'été initial de l'environnement. Le rapport de présentation détaille les nombres, linéaires et surfaces de ces éléments protégés dans les dispositions des règlements graphique et écrits. La commune historique de Saint-Même-le-Tenu n'a pas réalisé d'inventaire des zones humides à l'échelle communale. La commune s'engage à réaliser ultérieurement un inventaire afin que l'ensemble du territoire communal soit analysé en ce sens. L'état initial de l'environnement et le rapport de présentation présentent les éléments quantitatifs et qualitatifs des inventaires réalisés ainsi que leur prise en compte dans les dispositions règlementaires du PLU.
	Concernant la protection des boisements « Il conviendrait donc de réinterroger le bien-fondé de ce classement généralisé et de hiérarchiser les protections, en réservant les dispositifs règlementaires les plus contraignants aux secteurs les plus sensibles ou présentant des enjeux spécifiques. »	Sur les outils d'identification des boisements	DDTm44							Les boisements sont identifiés et protégés dans le règlement graphique et le règlement écrit de façon à assurer leur pérennisation. Une charte Forestière a été réalisée, elle sera annexée au projet de PLU.
	« D'un point de vue environnemental, je vous encourage, si ce n'est pas déjà le cas, à réfléchir à la gestion des eaux pluviales, et à limiter et maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel afin de permettre la réalimentation des nappes souterraines. De même, j'incite également votre commune à procéder à l'implantation de haies sur les talus, du fait de leur intérêt faunistique, mais aussi car elles constituent un obstacle aux eaux de ruissellement. Elles permettent notamment de freiner l'écoulement de l'eau et de limiter les phénomènes d'érosion superficielle du sol. En effet, elles favorisent l'infiltration des eaux dans le sol en créant des ruptures de pente. »	Sur la gestion des eaux pluviales.	Conseil Départemental 44				X	X		Le règlement écrit comporte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales établies en cohérence avec les études en cours sur le schéma directeur de gestion des eaux pluviales. En outre, les haies sont identifiées au regard de leur fonctionnalité (notamment hydraulique) dans le règlement graphique, leur protection est traduite dans le règlement écrit.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune ***NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.*** ***Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique***
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
Sur l'impact de l'activité agricole dans le paysage	« le projet de PLU n'apporte toutefois pas de réponse réglementaire concernant l'encadrement des impacts paysagers (banalisation des paysages) liés à la multiplication des serres maraîchères, enjeu pourtant clairement identifié dans le diagnostic. »	Sur la réponse règlementaire à l'encadrement des impacts de la banalisation des paysages.	MRAe			X	X			L'intégration de l'activité agricole dans le paysage est un enjeu important identifié par la commune dès le début de la procédure et explicité dans l'état initial de l'environnement. En ce sens, les haies sont identifiées et protégées au regard de leur fonctionnalité dans les règlements graphique et écrit. En outre, cet enjeu est pleinement encadré dans l'OAP thématique « intégration du bâti dans les paysages pour un cadre de vie qualitatif ».
L'identification des enjeux environnementaux	***« La MRAe recommande :*** ***- de compléter les inventaires naturalistes sur des périodes suffisamment représentatives de la flore et de la faune potentiellement présentes ;*** ***- de rechercher de potentiels gîtes à chiroptères sur le secteur du « Chemin des Loges » notamment au niveau des bâtiments présents sur le site afin de permettre le cas échéant, au niveau du PLU, un encadrement adapté des aménagements destinés à y être réalisés. »***	Sur le complément des inventaires faune et flore. Le secteur du « Chemin des Loges » : rechercher la présence de chiroptères.	MRAe	X			X			Dans le cadre du choix des projets, l'atlas de biodiversité à l'échelle du territoire communal a été pris en compte, en outre, les secteurs de projets ont fait l'objet de prospections en vue de déterminer les enjeux environnementaux. Ces éléments sont présentés dans l'évaluation environnementale du PLU. Par ailleurs, des études complémentaires seront menées dans le cadre de l'élaboration des projets. Un inventaire naturaliste a été réalisé par la commune en amont du PLU, il sera annexé au PLU. Il a servi au fil de l'eau d'outil d'aide à la décision pour éviter les secteurs à forts enjeux. Il ne sera pas fait de nouvelle prospection pour l'approbation du PLU. Les arguments sont : • La ZAC à Saint Même est toujours active et les prospections ont été réalisées dans le cadre de la ZAC ; • De nouvelles prospections seront réalisées dans le processus des projets (R122-2 du Code de l'Environnement)
	« il conviendrait que l'état initial de l'environnement soit consolidé et mieux restitué sur ce point : - il est attendu une présentation des inventaires réalisés, accompagnée d'une méthodologie claire des cartes localisant les relevés, des fiches descriptives et d'une caractérisation précise des enjeux écologiques identifiés ; - les sondages pédologiques visant à qualifier le caractère hydromorphe des zones humides devraient être localisées et restituées conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié (végétation+sols) ; »	Sur l'identification des enjeux environnementaux ayant conduit au choix des secteurs.	DDTm44	X						
Sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers*(ENAF)	« Elle recommande que le PLU explicite notamment comment il entend maîtriser cette consommation pour les activités économiques. » ***« La MRAe recommande :*** ***- que le rapport de présentation apporte des éléments précis de justification concernant le degré d'urbanisation et la part d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sein des secteurs qui ont basculé des zones AU dans les deux PLU historiques à la zone U dans le projet de PLU ;*** ***- que soit précisé comment le dossier comptabilise les serres maraîchères dans la consommation d'espace et l'artificialisation ;*** ***- que soit analysées, et justifiées le cas échéant, les écarts importants concernant la consommation foncière réalisée sur le territoire communal entre les données de l'observatoire Conso ZAN 44 et celles du portail national de l'artificialisation ;*** ***- que le rapport précise le stade d'avancement des opérations d'aménagement en cours sur la commune, et notamment les zones d'aménagement concerté. »***	Apporter des précisions sur la consommation foncière 2011-2021 et les trajectoires de consommation foncière à venir pour l'habitat et l'économie. Apporter des précisions sur les surfaces des zones AU des PLU historiques qui sont des zones U dans le projet de PLU. Apporter des précisions sur la comptabilisation des serres maraîchères dans la consommation d'espace et l'artificialisation. Apporter des précisions sur les différences entre la consommation	MRAe	X		X				Le bilan de consommation des ENAF est indépendante du classement au règlement graphique des parcelles. Les ENAF des zones 1AU des PLU historiques devenues zones urbaines dans le projet de PLU sont prises en compte dans la comptabilisation de la consommation des ENAF. En application des dispositions de la Loi Climat et Résilience à ce jour, à défaut de texte règlementaire sur l'appréciation de l'artificialisation des sols, le projet de PLU analyse uniquement la consommation des ENAF. L'observatoire de consommation foncière Conso ZAN 44 a été réalisé, en concertation avec les services de l'Etat, pour mener une analyse détaillée de la consommation foncière 2011-2021 à l'échelle des communes. Cet observatoire est plus précis que les données du portail de l'artificialisation. Il établit la consommation foncière à l'intérieur et à l'extérieur des enveloppes urbaines. La consommation des ENAF ne se limite pas à

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	« ***La MRAe recommande que le projet de PLU :*** ***- précise la consommation foncière qui sera réalisée sur la période du projet de PLU, soit entre 2024 et 2035, en distinguant les destinations (habitats, équipements, activités) et la localisation (tissu urbains/extension) ;*** ***- précise les surfaces qui seront artificialisées après 2031.*** » ***« La MRAe recommande que le projet de PLU justifie comment il respectera les objectifs de réduction de la consommation foncière, en particulier concernant les activités économiques, au regard d'une part du projet de SCoT arrêté et d'autre part de la trajectoire nationale définie par la loi climat et résilience. »***	foncière établie par l'observatoire Conso ZAN 44 et celle du portail national de l'artificialisation. Apporter des précisions sur l'avancement des travaux des ZAC Préciser la temporalité de réalisation de la consommation foncière ainsi que sur la répartition de la consommation foncière répartie à l'intérieur et à l'extérieur des enveloppes urbaines. Préciser l'artificialisation des surfaces. Sur la trajectoire de consommation foncière au regard des dispositions de la Loi Climat et Résilience.								l'urbanisation des extensions urbaines (zones 1AU des anciens PLU notamment). La localisation de la consommation foncière à l'intérieur et à l'extérieur de l'enveloppe urbaine est précisée dans le rapport de présentation, chapitre 4. L'annexe 1 exposée à la fin du présent document permet de synthétiser la lecture de la trajectoire de consommation foncière. La circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » énonce que concernant les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, la consommation d'ENAF peut être intégralement décomptée pour la période 2011-2021. La ZAC multisites de Saint-Même a donc été comptabilisée sur la période 2011-2021. Le diagnostic foncier analyse et identifie les disponibilités foncières dans les parties actuellement urbanisées du territoire. Il identifie notamment le potentiel de renouvellement urbain. Ce foncier disponible est identifié indépendamment du fait qu'il s'agisse d'ENAF ou non. Les OAP sectorielles prévoient un phasage des opérations dans un objectif de répartition des opérations dans le temps et de priorisation au regard de leur faisabilité. Cependant, il est difficile de prévoir si les opérations projetées seront réalisées dans le délai de projection du PLU ou ultérieurement. Diverses contraintes peuvent freiner la réalisation des projets (rétention foncière, viabilité économique de l'opération, enjeux environnementaux identifiés dans le cadre des prospections environnementales opérationnelles…). De plus, le PLU projette le développement du territoire sur 10 ans mais il reste en vigueur jusqu'à ce que de nouvelles dispositions d'urbanisme n'entrent en vigueur sur le territoire.
	« Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne fixe pas explicitement une trajectoire de réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces d'ici 2031 par rapport à la décennie passée, comme l'exige la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. » « Les données issues de Conso ZAN44 font état d'une consommation de 35 ha sur la période 2011-2021, tandis que le dossier soumis à l'arrêt du PLU mentionne 40 ha. Cet écart doit être justifié dans le rapport de présentation conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, en précisant notamment si certaines opérations (ZAC, zones d'aménagement) ont été intégrées alors que les chantiers avaient débuté avant le 1er janvier 2021. »	Sur la trajectoire de consommation foncière du PADD n'explicitant pas une réduction de la consommation foncière par rapport à la période passée d'au moins 50% d'ici 2031. Sur la prise en compte de la ZAC de l'ancienne commune de Saint-Même-Le-Tenu dans la consommation foncière 2011-2021. Sur la justification de la stratégie de développement économique	DDTm44	X	X					Le PADD prévoit de prioriser la mobilisation des espaces en renouvellement urbain, de présenter des densités élevées adaptées au contexte urbain et à proximité des équipements. Ces orientations, qui ont été prises en compte tout au long l'élaboration du projet de PLU visent à limiter la consommation d'espace et les extensions urbaines en priorisant la densification au sein des enveloppes urbaines. Le diagnostic de la consommation d'ENAF passée, 2011-2021, prend en compte la ZAC de l'ancienne commune de Saint-Même-le-Tenu dont les travaux ont effectivement débuté avant 2011 conformément à la circulaire. La trajectoire de consommation foncière est précisée en annexe 1 située à la fin du présent document.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	« justifier la stratégie de développement économique, conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, de préciser si la consommation est portée par la commune ou mutualisée au sein de la communauté de communes Sud Retz Atlantique, et de démontrer la compatibilité de cette approché avec le SCoT. »	mutualisée au sein de la communauté de communes Sud Retz Atlantique et sa compatibilité avec le SCoT.								
	« Nous souhaitons que les ajustements effectués soient proposés à l'enquête publique. […] Vous trouverez la liste des modifications souhaitées ci-dessous : - Consommation hors espaces naturels, agricoles et forestiers à supprimer : Sud Retz Atlantique Communauté, suivant les travaux effectués par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (A.U.R.A.N.) portant sur la carte binaire E.N.A.F., a conclu à ce stade, à l'actualisation de cette cartographie binaire au regard de l'occupation du sol réelle constatée. Nous invitons les acteurs à s'accorder sur les éléments actualisés. - consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à supprimer : Sud Retz Atlantique Communauté a constaté plusieurs anomalies concernant des terrains qui semblent ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Nous vous invitons à justifier ce qui relève de la consommation et ce qui ne l'impacte pas. - Erreurs matérielles à corriger : Suite aux travaux réalisés en concertation avec la Commune de Machecoul-Saint-Même, Sud Retz Atlantique Communauté a constaté plusieurs erreurs sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Nous vous invitons à rectifier ces anomalies. - Nouvelles consommations potentielles : Au regard du travail effectué avec la Commune de Machecoul-Saint-Même et de la stratégie politique présentée par les élus, de nouvelles consommations d'espaces naturels, agricoles et forestier apparaissent potentiellement. Nous invitons la Commune à retravailler les secteurs qu'elle souhaite retenir. » « Le statut et donc le zonage de ces différents terrains doivent ainsi être réétudiés de façon à réduire la consommation des E.N.A.F. entre 2021 et 2031. D'autres éléments devront être apportés dans la justification des choix de façon à répondre aux objectifs fixés par l'Etat, selon la répartition voulue par les élus de Sud Retz Atlantique Communauté, et annexé à cet avis.	Sur la trajectoire de consommation foncière du projet de PLU au regard de la répartition intercommunale.	Communauté de communes Sud Retz Atlantique	X						La trajectoire de consommation foncière est précisée en annexe 1 située à la fin du présent document. Un plan permet de justifier secteur par secteur la prise en compte de l'existant et l'analyse de la consommation ENAF ou non ENAF.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	Concernant le projet de déviation : « J'invite votre commune à inscrire la consommation d'ENAF de ce projet dans le quota du PLU ou à se rapprocher de l'intercommunalité pour s'assurer de son inscription dans l'enveloppe mutualisée du SCoT. À l'échelle de l'ensemble du projet, la consommation d'ENAF du projet est estimée à 39,3 ha (dont 20,4 ha pour la phase 1 et 18,9 ha pour la phase 2). » « Toutefois les calculs sur la consommation foncière en p 186 du rapport de présentation – volet justification des choix, manquent de clarté. »	Sur la prise en compte du projet de déviation dans le calcul de la consommation des ENAF du projet de PLU. Sur l'explication de la trajectoire de consommation foncière dans le rapport de présentation.	Conseil Départemental 44							
Sur la compatibilité du projet de PLU avec les documents supérieurs	***« La MRAe recommande que le projet de PLU de Machecoul-Saint-Même anticipe les objectifs du projet de révision du Scot du Pays de Retz. »*** ***« La MRAe recommande que soit précisée l'articulation du projet de PLU avec les dispositions contenues dans le Sage « Marais breton et bassin versant de la baie de Bourgneuf » et le Sage « Estuaire de la Loire ». »***	Sur la prise en compte du projet de de révision du SCoT du Pays de Retz. Sur la compatibilité avec les SAGE applicables sur le territoire.	MRAe	X						Le PLU doit être compatible aux dispositions du SCoT en vigueur. A ce jour, le SCoT du Pays de Retz en cours de révision, ces données ne sont donc pas opposables. Les enjeux des SAGE ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU. Les secteurs de captages rapprochés sont identifiés dans le règlement graphique afin de s'assurer de leur prise en compte dans le cadre des projets. En outre, le maillage bocager a été identifié et classifié en fonction des enjeux qu'il représente (notamment hydraulique). Les boisements ont également été identifiés et protégés en ce sens. Le réseau hydrographique et les mares sont également identifiés et protégés. L'étude multi-aléas a été reprise dans le règlement graphique et fait l'objet d'une traduction règlementaire dans le règlement écrit.
Sur la densité de logements	« le rapport de présentation indique 52 logements/ha pour les extensions, les calculs issus des OAP montrent plutôt 26 logements/ha, alors que le PADD fixe un objectif de 35 logements/ha. […] Il est donc indispensable d'harmoniser les données entre toutes les pièces du PLU (rapport de présentation, PADD, OAP) et de vérifier la compatibilité avec les prescriptions du SCoT (densité de 30 à 40 logements/ha pour un pôle d'équilibre). »	Sur la densité des OAP au regard des dispositions du PADD et du SCoT.	DDTm44	X	X	X				Le livret des OAP sectorielles présente les OAP suivantes en extension urbaine au regard de leur positionnement par rapport au tissu urbain et de la consommation d'ENAF qu'elles représentent : - Pôle cyclisme avec une densité minimale de 13 logements par hectare - Rue de Nantes avec une densité minimale de 74 logements par hectare - Saint-Même Nord avec une densité minimale de 34 logements par hectare - Saint-Même ZAC Sud avec une densité minimale de 25 logements par hectare La densité moyenne de ces OAP sectorielles est de 37 logements par hectares. L'objectif du PADD est donc respecté. Le rapport de présentation sera rectifié en ce sens.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
Sur la typologie des logements envisagés	« Expliciter la typologie des logements envisagés afin qu'elle corresponde précisément aux besoins spécifiques de la commune. »	Sur la définition de la typologie des logements attendus.	DDTm44			X				Le projet de PLU prévoit de nombreuses dispositions visant à assurer la production conséquente de logements sociaux et abordables pour répondre aux besoins. De plus, la commune souhaite répondre aux besoins de l'ensemble de la population en proposant des typologies variées de logements, favorisant ainsi les parcours générationnels.
Sur les possibilités de densification	« la densification des quartiers pavillonnaires existants constitue une réponse indispensable à l'équation foncière posée par les objectifs de sobriété. Le PLU identifie cette orientation comme levier, mais sa traduction concrète dans le règlement et les OAP, notamment au regard des gabarits autorisés, de la constructibilité en second rang ou de la division parcellaire n'est pas en adéquation. »	Sur les possibilités de densification en application des dispositions règlementaires.	DDTm44			X	X			Afin de répondre aux objectifs de sobriété foncière, 12 OAP sont prévues dans le projet de PLU dont 10 situées dans la partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune. La densité moyenne des OAP situées dans la PAU, et donc dans l'enveloppe urbaine, est d'environ 45 logements/ha pour 427 logements minimum. Elles permettent, en complément des autres sites potentiels de création de logements identifiées dans le diagnostic foncier, d'assurer la réalisation d'une majorité de logements au sein de l'enveloppe urbaine en cohérence avec les besoins identifiés et la trajectoire démographique. Par ailleurs, le règlement écrit prévoit des dispositions en termes de hauteurs pour assurer l'insertion des projets dans l'environnement existant, pour les secteurs concernés par les OAP, ce sont les dispositions de ces dernières qui précisent la hauteur pour garantir la faisabilité du projet prévu. Enfin les constructions en second rang ne sont pas interdites et les distances d'implantation sont des minimums et non des maximums permettant ainsi la densification.
	Les densités affichées sur les différents secteurs sont globalement satisfaisantes avec une moyenne de 40 logements par hectare sur l'ensemble des OAP. Mais au vu du déficit de logements sur votre commune, certaines OAP pourrait être densifiées davantage.	Sur l'augmentation des densités prévues dans les OAP sectorielles.	Conseil Départemental 44			X				Les densités prévues dans les OAP sectorielles sont adaptées à chaque contexte d'opération pour assurer l'insertion des projets dans l'environnement existant et garantir la qualité de vie de tous. En outre, les OAP les plus denses sont situées sur l'enveloppe urbaine de Machecoul proportionnellement à sa taille plus importante que celle de Saint-Même Le Tenu.
Sur la production de logements sociaux	« Une baisse du seuil à 8 logements pourrait être envisagée, afin de favoriser une meilleure répartition des logements sociaux sur l'ensemble du tissu urbain, tout en restant compatible avec les typologies d'opérations courantes. »	Sur l'abaissement du seuil de mixité fonctionnelle et sociale du règlement écrit.	DDTm44				X			Le seuil de mixité fonctionnelle et sociale dans le règlement écrit est fixé à 10 logements, imposant la production de 3 logements sociaux minimum. En-deçà de cette production de logements sociaux, la réalisation de ces opérations serait compromise. Il est en effet difficile pour les porteurs de projets, au regard des contraintes financières des opérations, de réaliser une très faible proportion de logements sociaux sur des opérations d'envergure modérée. En outre, il a été fait le choix d'intégrer de nombreuses OAP sectorielles au projet de PLU pour assurer une densification du tissu urbain existant. Elles prévoient une part de logements sociaux conséquente pour garantir une production correspondant aux besoins du territoire.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
										C'est pourquoi, le seuil à partir duquel la production d'une part de logements sociaux est obligatoire n'est pas abaissé.
	« Le cadre règlementaire semble exclure les TFL (terrains familiaux locatifs). Une adaptation du règlement mériterait d'être étudiée pour permettre la mise en œuvre de ce type d'équipement. »	Sur les dispositions du règlement écrit pour permettre les terrains familiaux locatifs.	DDTm44			X	X	X		L'accueil des gens du voyage est une compétence intercommunale. Il n'y a pas de projet de réalisation de terrains familiaux locatifs en-dehors de l'enveloppe urbaine et aucun projet n'est arrêté à ce jour sur la commune. Lorsqu'un projet sera défini, si les dispositions du PLU ne permettent pas la réalisation du projet, elles feront l'objet d'une évolution. S'agissant d'un projet d'intérêt général, l'évolution du PLU, le cas échéant, sera pleinement justifiée.
Sur l'accueil des gens du voyage.	« À cette fin, l'intégration des habitats légers mobiles dans les documents d'urbanisme représente un enjeu de taille, et fait l'objet d'une fiche-action dédiée dans le schéma (fiche n°3). Les documents d'urbanisme (PLU, PLUi, SCoT) abordent généralement la thématique de la résidence mobile comme une autorisation sous condition limitée à quelques périmètres ou en déclinaison dans le règlement du PLU(i) et dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (SCoT). Cette prise en compte n'est pas suffisante pour permettre de combiner une approche stratégique et réglementaire de la résidence mobile en réponse aux besoins des gens du voyage. « Le Département encourage les collectivités locales à être davantage inclusives vis-à-vis de l'habitat caravane à titre de résidence principale. Pour ce faire, je vous invite : - à mentionner le « schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique 2025-2031 » ; - à tenir compte des prescriptions et recommandations formulées dans le schéma à l'attention de l'EPCI concerné ; - à intégrer des zones sur lesquelles l'implantation de caravanes à destination de résidence principale est possible. » « Le règlement tel qu'il est rédigé actuellement ne permet pas le développement de projets d'habitat adapté aux gens du voyage. Ainsi, il est proposé d'inscrire dans votre PLU que l'installation de caravanes constituant la résidence principale de leurs utilisateurs puisse être possible dans certaines zones U de votre commune. »	Sur la règlementation des résidences mobiles répondant au besoin d'accueil des gens du voyage.	Conseil Départemental 44							Sur la mention du schéma départemental d'accueil et d'habitat des du voyage dans le diagnostic, la remarque sera prise en compte. Le stationnement des résidences mobiles répondant au besoin d'accueil des gens du voyage est possible sur l'aire d'accueil dédiée en ce sens. De plus, à ce jour, aucun projet d'accueil de terrains familiaux locatifs n'est envisagé en dehors des enveloppes urbaines. Donc il n'a pas été nécessaire de créer de STECAL en ce sens.
Sur le développement économique	« Concernant les zones d'activités économiques, elles doivent être traitées dans le cadre d'une réflexion commune avec l'intercommunalité. Et tout nouveau projet d'extension devra s'assurer que les zones existantes soient complètes, sans friche, et avec des tailles de parcelles adaptées aux besoins. Dans un objectif de zéro artificialisation nette, une analyse approfondie de l'activité sur la zone existante et les zones	Sur les projets de développement économique. Sur la différenciation des types d'activités économiques par secteur à	Conseil Départemental 44	X			X	X		En concertation avec l'intercommunalité, la commune ne comporte pas de secteur d'extension à vocation économique relevant de la compétence de l'intercommunalité. L'objectif est de densifier la zone d'activité existante de la Seiglerie. Seul le déplacement de la station-service à l'entrée de la ville est projeté à la demande du porteur de

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	d'activités limitrophes devra être menée, afin de justifier les besoins en termes de développement économiques et de privilégier l'optimisation des zones existantes. Une vigilance particulière devra être accordée à cette remarque. Toutefois, votre document se doit de justifier la consommation foncière que vous envisagez sur la partie économique, ce qui n'est pas le cas. » « Si le PLU traduit correctement les intentions de confortement du centre-ville dans le règlement, en revanche, la vocation très ouverte du secteur des Prises suscite une interrogation quant à l'accueil possible d'activités de services qui pourraient trouver leur place en centre-ville, en complément des activités premium (commerces de bouche). - mais le zonage Uy1 autorise aussi l'implantation de bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (professions libérales, avocat, notaire, médecin, assurances, banques, agences immobilières, etc.), activités vectrices de flux qui pourraient aussi avoir leur place en centre-ville, et qui semblent entrer en contradiction avec les objectifs suivants affichés par le PADD : o « Maîtriser la périphérisation des professionnel.les médicaux qui tendent à s'éloigner du cœur de ville créant une perte de flux pour les commerces » ; o « Maîtriser la tertiarisation du secteur des Prises ; L'économie sociale et solidaire n'est pas évoquée dans les différents documents. On retrouve implicitement cette notion dans le diagnostic et de développement des circuits courts. Cependant la thématique traitée ne s'adresse qu'au monde agricole. On peut également constater que les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) n'ont pas été identifiés dans le diagnostic du tissu économique du territoire.».	vocation économique identifié au plan de zonage Sur l'économie sociale et solidaire qui n'est pas évoquée dans les différents documents.								projet. Néanmoins, il ne s'agit pas d'une activité économique ayant vocation à être implantée au sein d'une zone d'activité. L'analyse de la consommation foncière et l'identification des ENAF porte sur les parcelles à l'extérieur et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. C'est pour cela que de la consommation d'ENAF est identifié pour les projets à vocation économique à l'intérieur de la zone d'activité de la Seiglerie. Pour rappel, les documents d'urbanisme ne peuvent règlementer que les destinations et sous-destinations déclinées dans les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. L'économie sociale et solidaire ne fait pas partie de ces destinations et sous-destinations, c'est pour cela qu'elle n'est pas règlementée.
	« Le règlement distingue, à juste titre, 2 types de zones d'activités : la zone Uy (à dominante artisanale et industrielle – zones de la Seiglerie, Cailletelle et Ajoncs) et la zone Uy1 (à dominante commerciale – zone des Prises). Nous vous invitons à formuler différemment la règle en matière d'accueil de commerces de détail sur ces zones de la manière suivante : - En zone Uy1 : Autoriser les constructions d'artisanat et de commerce de détail à partir de 300 m² de surface de plancher. - En zone Uy : Exclure les nouvelles constructions d'artisanat et de commerce de détail, et permettre seulement l'extension des constructions existantes d'artisanat et de commerces de détail, ainsi que les show-rooms liés à une activité de production présente dans la zone.	Renforcer les dispositions du règlement des secteurs Uy pour encadrer l'implantation des commerces de proximité. Identifier le site commercial existant (Lidl) ; ainsi que sur la partie Atlantic Vert (Boulevard de l'Atlantique) en secteurs à vocation économique compatible avec l'habitat.	Chambre de commerce et de l'industrie Nantes Saint-Nazaire				X	X		En zone Uy1, les constructions d'artisanat et de commerce de détail sont effectivement autorisées à partir de 300 m² de surface de plancher**.** Elles sont autorisées en zone Uy dans les mêmes conditions. Ce sont des secteurs à vocation économique qui n'ont pas vocation à accueillir des activités qui concurrencent le centre-bourg. Les activités d'artisanat et de commerce de détail englobent de nombreux métiers différents qui ne sont pas toujours compatibles avec un environnement immédiat d'habitat parce qu'ils génèrent des nuisances (notamment sonores). Par conséquence, elles sont autorisées en zones Uy et Uy1 mais contraintes à des emprises minimales pour que les activités compatibles avec l'habitat s'installent en centres-bourgs.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	- Identifier une zone Uy1 sur le secteur de la rue Marcel Brunelière délimitant de façon resserrée le site commercial existant (Lidl) ; ainsi que sur la partie Atlantic Vert (Boulevard de l'Atlantique).									
	« Sur le règlement des zones économiques existantes (Uy), la sous-destination « restauration » n'est pas autorisée en zone d'activités. Or, des activités de ce type sont déjà installées sur la zone de la Seiglerie notamment, qu'il convient de conforter. Bien que nous partagions l'objectif de prioriser l'installation de la restauration au sein des centralités, nous signalons tout de même qu'une offre de restauration marchande pour les salariés est parfois recherchée, et concourt aussi à l'attractivité et à la qualité du cadre de vie sur ces espaces d'activités. Nous vous invitons donc à assouplir cette disposition. »	Sur le fait d'autoriser la restauration en zone Uy.	Chambre de commerce et de l'industrie Nantes Saint-Nazaire				X			L'installation de nouvelles activités de restauration n'est pas autorisée dans la zone Uy parce qu'il s'agit de commerces de proximité qui ont vocation à s'installer dans le centre-ville. Il n'est pas souhaité que l'offre commerciale de la zone de la Seiglerie concurrence celle du centre-ville.
Sur le tourisme	« Sur ces différents points, le Département invite la commune à approfondir les éléments présentés et à suivre les orientations suivantes en accord avec le schéma départemental du tourisme et des loisirs responsables : - valoriser le patrimoine naturel du territoire dans une optique de tourisme responsable et de proximité ; - favoriser le développement d'une offre de loisirs nautiques responsables sur le territoire, cette dernière comportant des équipements structurants en la matière (ports, bases nautiques et de loisirs) en lien avec les voies navigables du territoire (canaux et rivières), afin de permettre la conciliation des activités touristiques et de loisirs avec la préservation de la qualités paysagères des lieux qui rendent ce territoire attractif ; - favoriser le développement de l'itinérance douce (rando, vélo) sur le territoire, en s'appuyant sur la présence de l'itinéraire départemental n°2 qui permet déconnecter la Vélodyssée à l'ouest. Le développement de boucles vélo locales, connectées à ces itinéraires de niveau départemental et national et en lien les orientations du schéma des mobilités du Département, favoriserait la mise en réseau des territoires et des acteurs touristiques. Le tourisme de randonnée, en lien avec les nombreux sentiers balisés sur le territoire et la proximité du sentier de Grande Randonnée de Pays (GRP) « Tour du lac de Grand-Lieu », est un axe de développement touristique responsable à appuyer, en lien avec la demande croissante pour des activités de nature et respectueuses de l'environnement et des territoires. »	Sur la prise en compte des enjeux liés au tourisme dans le PLU.	Conseil Départemental 44	X						Le tourisme est un enjeu important qui a été pris en compte dans les documents du PLU au regard des outils qui peuvent être mis en œuvre dans un document d'urbanisme (objectifs du PADD, protection des trames vertes et bleue dans les documents règlementaires, intégration des mobilités douces…). Néanmoins il s'agit d'une compétence intercommunale. Des plans et schémas sont en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale. Ils seront retranscrits dans les dispositions d'urbanisme lorsqu'ils seront définis. Par ailleurs, les orientations préconisées par le département relèvent de la mise en œuvre de la politique touristique à l'échelle de la commune mais pas des dispositions du plan local d'urbanisme au regard des outils déjà mis en œuvre.
Sur la hauteur des constructions	« Dans le règlement, la zone Uy1 permet une hauteur maximale de 9 m. Nous vous invitons à rehausser à 18 m cette disposition (en référence) à la zone Uy) de façon à permettre un projet aux formes urbaines plus compactes et une optimisation de la constructibilité de la zone. »	Sur l'augmentation de la hauteur des constructions en zone Uy1.	Chambre de commerce et de l'industrie					X		Le secteur Uy1 correspond aux secteurs d'activité en interface directe avec l'habitat. L'objectif est de permettre le développement des activités économique existantes et de garantir la qualité de vie des habitants. En outre, ce secteur est situé au sein de quartiers

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
			Nantes Saint-Nazaire							pavillonnaires, donc pour assurer leur intégration dans l'environnement existant, la hauteur des constructions ne peut pas être aussi importante qu'en zone Uy.
Sur la traduction règlementaire des objectifs de performance énergétique des bâtiments et les énergies renouvelables	« ***La MRAe recommande que le règlement du projet de PLU et les OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments et de l'utilisation des énergies renouvelables.*** »	Renforcer les mesures incitant à la performance énergétique des bâtiments et les équipements de productions d'énergie renouvelable.	MRAe			X	X			Le règlement écrit rappelle, pour chaque zone, qu'il est possible de déroger aux dispositions règlementaires du PLU pour : - 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. En outre, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandées.
Sur les dispositions relatives au stationnement	« Concernant les projets d'extension et de création de zones d'activités, il apparaît pertinent de limiter et de mutualiser les parkings entre les différents établissements pour densifier les zones et favoriser nativement les dynamiques inter-entreprises (dont TPE et PME). De la même manière, il apparaît pertinent de systématiser les possibilités de mutualisation de stationnement pour le covoiturage pendulaire en semaine – avec d'autres usages (zone commerciale, équipement public…). »	Sur la possibilité de mutualiser le stationnement.	Conseil Départemental 44				X			La commune rejoint l'avis du Conseil Départemental concernant les opportunités de mutualisation. Le PLU ne l'interdit pas.
Sur la protection du patrimoine bâti	Les documents graphiques annexés au PLU (fiches patrimoine) constituent une première étape indispensable de repérage. Toutefois, une règlementation plus précise et opérationnelle gagnerait à être intégrée dans les règles écrite s pour éviter les atteintes irréversibles à l'identité bâtie communale. » « Enfin, l'intégration des équipements techniques (climatisation, panneaux solaires, stores extérieurs) doit faire l'objet de prescriptions précises afin de ne pas altérer la lisibilité des toitures ou des façades depuis l'espace public. De même, les piscines, abris de jardin ou annexes préfabriquées, souvent conçus hors de tout souci d'intégration paysagère, méritent un encadrement strict : choix des matériaux naturels non vernis, positionnement hors vues, traitement sobre des couleurs, volumes et implantations. » « Une charte colorimétrique annexée au PLU, précisant les harmonies possibles en fonction des secteurs et des usages (volets, enduits, clôtures), permettrait d'apporter un cadre clair aux porteurs de projets. »	Sur le renforcement des dispositions visant à la protection du patrimoine Sur le renforcement des dispositions pour garantir l'insertion des projets dans leur environnement. Sur le fait d'annexer une charte colorimétrique au PLU.	DDTm44				X	X	X	Pour rappel, les documents d'urbanisme ne peuvent pas prescrire des matériaux, il appartient à l'Architecte des Bâtiments de France de le faire dans ses avis. Les règlements graphique et écrit comportent des dispositions visant à l'identification et la protection des bâtiments et des secteurs d'intérêt architectural. En outre, en parallèle de la procédure d'élaboration du PLU, la définition du périmètre délimité des abords est également menée pour renforcer la protection du patrimoine adaptée à la réalité du territoire. De plus le règlement écrit comporte des principes généraux visant à garantir la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets en complément des dispositions spécifiques à chaque zone. Pour rappel, dans tous les cas, en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut refuser ou accepter sous réserve un projet qui ne s'intègrerait pas dans l'environnement existant. La charte colorimétrique n'est pas souhaitée par la commune.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
Sur les possibilités de construire en zones A et N	« Le règlement des zones A et N fait l'objet d'un avis favorable, sous réserve que les annexes des bâtiments des habitations existantes soient implantées à 25 mètres maximum de la construction principale. »	Réduire la distance d'implantation des annexes aux habitations existantes à 25 mètres.	CDPENAF				X	X		Le règlement écrit sera modifié pour réduire la distance d'implantation des annexes aux habitations existantes à 25 mètres.
	Sur les dispositions du règlement écrit relatives aux extensions des habitations : « Avec un tel texte, on pourrait autoriser une extension de 120 m² à une habitation existante qui ne fait que 40 m². […] Il est nécessaire de revoir cette phrase. ».	Sur les possibilités de réaliser des extensions des habitations existantes en zones A et N.	Communauté de communes Sud Retz Atlantique				X			Le règlement écrit des zones Agricoles et Naturelles sera reformulé pour plus de clarté concernant l'emprise au sol des extensions autorisée. L'objectif est de graduer l'emprise des extensions autorisées par rapport à la taille de la construction principale. La reformulation suivante est envisagée : - Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol de l'extension ne doit pas concurrencer le volume de la construction à laquelle elle se raccroche ; - Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure ou égale à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne doit pas dépasser 33% de l'emprise au sol initiale des constructions principales. Dans tous les cas, l'emprise au sol totale de la construction, extension comprise, ne doit pas dépasser 160 m².
	« Pour les zones traversées par le projet routier, zonage A, il convient de compléter le règlement en page 81 pour autoriser en complément des affouillements et exhaussements du sol, « l*es constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général… ». »*	Sur les dispositions du règlement des zones A concernant les affouillements et exhaussements du sol.	Conseil Départemental 44				X			Le règlement écrit de la zone A dispose que « Les affouillements et exhaussement du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux occupations au sol autorisés dans la zone ou liés à un projet d'intérêt général. ». Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectif sont autorisés s'ils sont liés à la réalisation d'infrastructures.
Sur les STECAL	« Le STECAL Ae à vocation d'équipements destiné au projet de déplacement de la gendarmerie, **sous réserve** de protéger les boisements situés sur la parcelle et de ne pas occasionner de gêne pour le petit ensemble bâti situé à l'est et à l'ouest classé en sous-secteur Acr. » « Le STECAL Ae à vocation d'équipement destiné au site d'hôtellerie « Le Mas des Marais », sous réserve de respecter les dispositions de la loi Barnier (article L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme) en raison de la proximité du périmètre de la RD178 (route classée à grande circulation) et de ne pas occasionner de gêne pour les parcelles agricoles alentours. » « Le STECAL Necr, à vocation d'équipement dans le périmètre de captage rapproché, situé au lieu-dit les Près Neufs, sous réserve de réduire son	Sur le STECAL Ae destiné au déplacement de la Gendarmerie : la protection des boisements et l'implantation du projet par rapport à l'activité agricole environnante. Sur la constructibilité du STECAL Ae destiné à l'hôtel Le Mas des Marais : concernant l'opposabilité de la Loi Barnier au droit de la RD178 et l'implantation des constructions par rapport à l'activité agricole environnante.	CDPENAF				X	X		Sur le STECAL Ae destiné au déplacement de la Gendarmerie : le boisement sera protégé. Sur le STECAL Ae relatif à l'hôtel Le Mas des Marais, la marge de recul Loi Barnier et ses restrictions de constructions s'imposent, elles sont retranscrites dans les dispositions des règlements graphique et écrit. L'emprise du STECAL sera réduite pour ne plus être dans l'emprise de la marge de recul. Le STECAL Necr sera réduit à 800 m² d'emprise au sol. Le règlement écrit ne peut pas définir la temporalité des projets. Par ailleurs concernant l'intégration paysagère du projet, le paragraphe 5.2.3 du règlement écrit prévoit des dispositions visant à assurer

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	emprise à 800 m², de démontrer le caractère temporaire, ponctuel de l'accueil du public et de prévoir un dispositif d'intégration paysagère. »	Sur le STECAL Necr destiné à la construction d'équipements publics liés à la découverte du site, sur l'emprise du STECAL, le caractère temporaire des constructions et l'intégration paysagère.								l'intégration dans l'environnement des projets autres qu'à usage d'habitation par un accompagnement paysager. Concernant les dispositions sur l'implantation du projet par rapport à l'environnement agricole, le règlement écrit prévoit une distance d'implantation de 10 mètres des activités agricoles en ce sens. Il ne sera donc pas modifié sur ce point.
Sur la prise en compte des risques identifiés	« Le PLU présente l'étude multi-aléas comme venant « compléter » l'atlas des zones inondables (AZI) des cours d'eau côtiers. Or, cette formulation mérite d'être corrigée, l'étude ayant en réalité vocation à se substituer à l'AZI, comme l'ont précisé vos services compétents. » « Le plan de zonage, fondé sur cette même étude, ne représente pas certaines zones d'accumulation dans les parties centrales et ouest du territoire. Il serait pertinent de réexaminer ce point afin d'assurer une représentation exhaustive du zonage. » « Il serait également utile de consacrer un paragraphe spécifique à la présentation de l'étude multi-aléas dans les pièces informatives, ce qui permettrait notamment d'en actualiser les références et de remplacer certaines cartes, comme celle des remontées de nappes, par les versions actualisées de l'étude. » « l'AZI de Grand-Lieu, qui concerne la partie Est de la commune n'est pas actuellement intégré aux pièces règlementaires. » « Enfin, la présentation du PGRI 2022-2027 gagnerait en clarté si les dispositions y étaient numérotées, comme dans le règlement. »	Sur la formulation de la prise en compte de l'atlas des zones inondables. Sur la prise en compte de l'AZI de Grand-Lieu dans les règlements graphique et écrit. Sur la présentation du PGRI 2022-2027.	DDTm44	X			X	X	X	Lorsque les données seront connues, la commune mettra en œuvre une procédure d'évolution du document d'urbanisme pour qu'elles soient prises en compte.
	Rapport de Présentation : → **Page 96 du Tome 2 Etat Initial de l'Environnement :** • Il est bien indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont une canalisation de transport de gaz. Toutefois, il n'est pas fait mention de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : - SUP d'implantation I3 - SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 **PADD :**		NATRAN GAZ	X	X					Les servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations de gaz seront mentionnées dans l'état initial de l'environnement. Concernant le PADD, il a été débattu et le projet de PLU a été arrêté, il ne peut pas être modifié au risque de remettre en cause le bon déroulement de la procédure jusqu'à l'approbation. Les dispositions règlementaires induites par les SUP seront rappelées dans le règlement écrit. La représentation graphique des servitudes d'utilité publique, est réalisée dans les plans spécifiques annexés au dossier de PLU. Les plans

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression. Règlement : La présence des ouvrages NaTran doit être signalée dans les dispositions générales en précisant : • Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi). • Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maitrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. • L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017- 1557 du 10 novembre 2017). • La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT). « Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau NaTran, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : *« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »* De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public. » **« Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones**. » **« - Orientations d'Aménagement et de Programmation :** L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation									et liste des SUP seront mis à jour si les données sont disponibles. Les fiches d'information seront également annexées au PLU. La définition des enveloppes urbaines et des secteurs de projet des OAP prend en compte l'ensemble des enjeux identifiés sur le territoire communal. En outre, les SUP s'imposent pour des raisons de sécurité publique, nonobstant toute disposition du PLU contraire. Cela s'applique tant aux projets réalisés dans les secteurs d'OAP sectorielles que sur ceux concrétisant les projets des emplacements réservés. Elles s'imposent également dans les secteurs d'espaces boisés classés et identifiés au règlement graphique. Concernant l'obligation d'informer NATRAN lors de la réception des demandes d'autorisation d'urbanisme et le Guichet unique pour les DICT, cela ne relève pas des dispositions du PLU. Concernant les emplacements réservés traversés par les ouvrages, ils ont pour objet (hors ER7) la réalisation de sentiers pédestres sans terrassements profonds. Dans tous les cas, la présence des ouvrages sera prise en compte dans le cadre de la définition des projets. Concernant l'ER7, il s'agit du projet de déviation au bénéfice du département. Il est en cours d'études spécifiques, la présence des ouvrages sera prise en compte dans le cadre de sa définition. Par ailleurs, s'agissant d'emplacements réservés, les emprises ne sont pas encore propriété des personnes publiques bénéficiaires. Ce sont des intentions de projets soumises à une potentielle rétention foncière conséquente qui pourrait entraîner des évolutions sur le tracé des voies, elles pourraient alors ne plus être concernées par les ouvrages.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages. » **« - Emplacements réservés :** (Annexe 1_05f_Emplacements réservés) Les emplacements réservés listés ci-dessous sont traversés et/ou impactés par nos ouvrages : • ER-01 • ER-02 • ER-07 • ER-11 Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP. » **- Espaces Boisées Classés, haies, éléments végétaux particuliers :** **La présence de notre canalisation et sa servitude d'implantation, *non-aedificandi et non- sylvandi*, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés.** **Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.** **- Liste des Servitudes d'Utilité Publique :** • Le nom de notre ouvrage est inexact il est nécessaire de le corriger : → DN200-1982-ROUANS_CHALLANS Le détail de la **servitude d'implantation I3** doit être rappelé en précisant la largeur de la ***zone non-aedificandi et non-sylvandi* de la canalisation.** **→ Veuillez ajouter à votre Annexe la Fiche mise à jour « Information sur la Servitude d'Implantation – Servitude I3 »** Les distances et le détail de la **servitude I1** (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. **→ Veuillez ajouter à votre Annexe la Fiche mise à jour « Information sur les servitudes d'Utilité Publique relatives à la maîtrise de l'Urbanisation – Servitude I1 »**									

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
Sur la cohérence entre le règlement graphique et le livret des OAP sectorielles	Sur le périmètre de l'OAP Chagnas.	Sur la mise en cohérence du périmètre de l'OAP Chagnas.	Communauté de communes Sud Retz Atlantique			X		X		Les périmètres seront corrigés en vue de l'approbation
Sur le contenu des OAP sectorielles	OAP du Pôle Cyclisme : « Il conviendrait d'ajouter sur la carte le périmètre de protection immédiate (Puits P7). » OAP Les Près Neufs : « L'aire de camping-car (= installations analogues dans la mesure ci-dessous) n'est pas compatible avec l'article 5 ci-dessous de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages du 02/04/2019. »	Sur le fait de faire apparaître le périmètre de protection de captage des eaux pour la consommation humaine sur l'OAP du Pôle Cyclisme. Sur le projet d'aire de relais étape prévu dans l'OAP Les Près Neufs.	Atlantic'Eau			X				L'OAP du pôle cyclisme sera modifiée pour faire apparaître le périmètre de protection de captage des eaux pour la consommation humaine. Dans le règlement graphique, le STECAL Necr n'est pas prévu pour un projet d'hébergement. L'OAP des Près Neufs sera donc modifiée pour ne plus faire apparaître l'aire de relais étape.
Sur le schéma directeur des modes doux	« La carte du schéma directeur des modes doux présente en page 81 du Diagnostic est obsolète […]. Nous vous invitons à prendre en compte le schéma directeur actuel et de l'incorporer dans votre PLU, ne serait-ce qu'en annexe (voir pièce jointe). » « afin de concilier la pratique du vélo et la préservation de l'environnement, nous préconisons un zonage de ces parcelles en Ncr (voir photo ci-contre). 	Sur la mise à jour du schéma directeur des modes doux présenté dans le diagnostic. Sur la modification de zonage Ul en Ncr.	Communauté de communes Sud Retz Atlantique	X					X	Le schéma directeur des modes doux présenté dans le diagnostic sera mis à jour. Il n'est pas prévu de construction sur le secteur Ul, il sera donc transformé en zone Naturelle.
	En page 12 du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, l'apaisement recherché des circulations peut s'intégrer dans l'objectif de réduction des nuisances sonores. Il conviendrait de l'indiquer. Vous identifiez également (page 82 du rapport de présentation), les itinéraires départementaux ouverts et en projet sur la commune. Aux deux itinéraires mentionnés, il peut être ajouté : « Par ailleurs, le schéma départemental des infrastructures cyclables prévoit la création de liaisons cyclables inter-bourgs entre Saint-Même et Saint-Lumine de Coutais et entre Saint-Même et Fresnay en Retz. »	Sur l'ajout de l'objectif de réduction des nuisances sonores dans l'orientation Promouvoir une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle. Compléter le rapport de présentation avec les projets de liaison cyclables du schéma départemental des infrastructures cyclables.	Conseil Départemental 44			X				Concernant le PADD, il a été débattu et le projet de PLU a été arrêté, il ne peut pas être modifié au risque de remettre en cause le bon déroulement de la procédure jusqu'à l'approbation. En outre, il comporte l'orientation Promouvoir une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle, complémentaire avec l'objectif de réduction des nuisances sonores. **Le rapport de présentation sera complété avec les projets de liaison cyclable du schéma départemental des infrastructures cyclables.**

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
Sur la prise en compte des infrastructures routières départementales	**« Le règlement** du PLU, en page 17, inscrit les dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération. Il convient de reprendre la hiérarchisation indiquée pour la RD 95. Il convient de traduire réglementairement ces prescriptions sur le plan de zonage à l'instar de la marge de recul affichée pour les routes classées à grande circulation. Par ailleurs, au plan de zonage la marge de recul de la RD 95 inscrite au titre de la L116-1-4 est interrompue au niveau de la zone d'activité sud-est de Machecoul. Or, cette zone est située hors agglomération, aussi les marges de recul du schéma directeur des mobilités du Département s'appliqueront. » « Votre commune a identifié 95 bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur son règlement graphique. Sauf erreur, le document ne dispose pas d'un inventaire détaillé de ces changements de destination. » « Concernant l'extension de bâtis existants situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, il est nécessaire de préciser que leur extension est admise sous réserve que la distance de recul existante ne soit pas encore diminuée. » « En page 97 du **rapport de l'état initial de l'environnement**, il convient d'ajouter, au titre des pollutions sonores, la 4ème échéance pour les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). En effet, si Machecoul-Saint-Même n'est pas concerné par le PPBE de l'État, elle l'est par celui du Département approuvé en 2024 (4ème échéance). Il conviendra donc de le mentionner. » « De même, en page 204 de **l'évaluation environnementale**, le PPBE du Département de Loire-Atlantique est à mentionner, avec les marges de recul et la nouvelle catégorisation du schéma routier. « Et en page 205 : le titre de la deuxième colonne du tableau est à modifier par « pollution sonore » et non pas « pollution des sols ». » « Cependant, si les ponts supérieurs et les ouvrages hydrauliques avec leurs mesures compensatoires ont été réalisés, il n'y a pas de travaux en cours. En effet, les dossiers règlementaires sont en cours d'élaboration pour solliciter par la suite l'autorisation environnementale. Aussi, les travaux ne pourront démarrer qu'après réception de cette autorisation. Il est donc proposé de supprimer la mention du début des travaux indiquée dans la phrase ci-dessous : *« La réalisation de la section nord-est de la déviation, depuis La Marne jusqu'à la RD 72, est inscrite dans le programme des travaux du Département et est projetée pour 2026.*	Sur le report des marges de recul sur le règlement graphique et les dispositions du règlement écrit associées. Sur l'identification des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination. Sur l'extension des bâtiments existants. Sur la précision de la prise en compte du PPBE du département approuvé en 2024 (4ème échéance) dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale. Sur les dispositions du diagnostic relatives aux travaux de déviation. Sur la prise en compte de la marge de recul au droit de la RD13 dans le règlement graphique. Sur l'accès Sud prévu dans l'OAP Saint-Même ZAC Sud.	Conseil Départemental 44	X		X	X	X		**Les marges de recul des voies classées à grande circulation figurent sur le règlement graphique. Celles du schéma routier départemental seront intégrées si les données afférentes sont disponibles.** Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination font l'objet de fiches individualisée par bâtiment. Ces fiches sont annexées aux dispositions du règlement écrit. En outre, le règlement écrit rappelle les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme relatives à l'inconstructibilité le long des marges de recul. **La remarque sur la prise en compte du PPBE du département approuvé en 2024 (4ème échéance) dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale sera prise en compte.** **L'évaluation environnementale sera modifiée, page 205 : le titre de la deuxième colonne « pollution des sols » sera remplacé par « pollution sonore ».** **L'information sur les travaux de la déviation sera adaptée au regard de la remarque du Conseil Départemental.** Sur la prise en compte de la marge de recul au droit de la RD13 en zone urbaine, la remarque sera évoquée avec le Conseil Départemental pour la définition des zones en agglomération et hors agglomération qui seront reportées, le cas échéant, sur le règlement graphique. Concernant la station-service en zone Uy, ce secteur est en limite d'agglomération, en entrée de ville. Le projet est en cours d'élaboration avec le Département pour définir les préconisations et ajustements nécessaires au respect des dispositions règlementaires.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	La carte 23, présente à cette même page, présente une erreur. En effet, le tracé vert doit être prolongé jusqu'à la RD 72 et intégrer le recalibrage de la RD 72. » **« OAP « zone commerciale des Prises »** : Le site est bordé à l'est par la RD 13, hors agglomération. L'OAP prévoit de requestionner la marge de recul en lien avec le Département le long de cette RD. Je vous rappelle que la RD 13 est classée en RP1 au schéma directeur des mobilités et également RGC sur cette section. S'agissant d'un site à vocation économique, une marge de recul de 35 m depuis l'axe central de la voie s'applique. Cette marge de recul pourrait être retranscrite sur les documents graphiques. […] - Le déplacement de la station-service est également prévu en 2026, au carrefour du moulin Mocrat (RD113/117/95) dans le prolongement de l'aire de covoiturage existante. Le projet d'implantation de la station-service est également situé dans la marge de recul de 35 m et n'est donc pas compatible avec le projet arrêté du PLU. » **« OAP « Saint-Même ZAC Sud »** : le site est bordé à l'est par la RD 64 en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la réalisation d'environ 35 logements en habitat intermédiaire et collectif. L'OAP prévoit une desserte du site en véhicules légers ainsi qu'une desserte en mobilité douce sur la RD 64. Le Département n'est pas favorable à l'accès sud sur la rue de la ville au Bois du fait de problème de visibilité au débouché du carrefour. »									Les compléments souhaités seront apportés au moment de l'approbation.
	« Pour confirmer cela, il nous semblerait important que dans le règlement écrit (partie sur les dispositions communes à toutes les zones p.17), cette dérogation sur le retrait vis-à-vis de la RD13 soit bien inscrite pour le projet de renouvellement de la zone des Prises. En effet, l'adaptation des marges de recul est indispensable pour cette opération et se justifie pleinement au regard des exigences actuelles de sobriété foncière. »	Sur la prise en compte des marges de recul dans le règlement graphique, au niveau du secteur de l'OAP du secteur des Prises.	Chambre de commerce et de l'industrie Nantes Saint-Nazaire					X		Les marges de recul seront adaptées.
Sur les emplacements réservés	« Au titre des emplacements réservés, l'ER 7 au bénéfice de la commune concerne une création de voirie qui se raccroche sur la RD 13 (RP2). Or ces parcelles sont destinées à la réalisation du projet routier départemental. Il convient de solliciter la suppression de cet ER, puisque le Département est déjà propriétaire de cet emplacement. »	Sur la suppression de l'ER-07.	Conseil Départemental 44					X		L'emplacement réservé est maintenu pour asseoir et rendre lisible dans le temps ce projet d'intérêt général
	« De même, on peut se demander si l'ER9 (emplacement réservé) situé en Ulcr est vraiment bien placé. »	Sur l'emplacement de l'ER-09.	Communauté de communes Sud Retz Atlantique					X		L'emplacement réservé sera corrigé en cohérence avec le zonage.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	ER-09 : « Il n'y a pas d'interdiction de création d'aire de stationnement dans l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages du 02/04/2019. Toutefois, tout projet d'aménagement devra faire l'objet d'un échange avec les services d'Atlantic 'eau (gestion des eaux pluviales et éventuelles pollutions hydrocarbures…)	Sur l'objet de l'ER-09 : création d'une aire de stationnement au regard de l'aire de protection de captage rapprochée.	Atlantic'Eau							Cette remarque ne porte pas sur le contenu du PLU mais sur la réalisation du projet.
Sur les indicateurs de suivi	***« La MRAe recommande de préciser et de compléter le dispositif de suivi du PLU en précisant les valeurs actuelles et cibles de chaque indicateur et les modalités de sa mise en oeuvre. »***	Sur la précision des indicateurs de suivi et leurs modalités de mise en œuvre.	MRAe	X						Les valeurs cibles des indicateurs de suivi et leur modalité de mise en œuvre sont précisés dans le rapport de présentation, chapitre 3.
Eléments complémentaires à prendre en compte	« Il est recommandé d'annexer le guide national intitulé « Comment construire en terrain argileux – La règlementation et les bonnes pratiques » […]. »	Sur le fait d'annexer le guide national intitulé « Comment construire en terrain argileux – La règlementation et les bonnes pratiques ».	DDTm44						X	Le guide national intitulé « Comment construire en terrain argileux – La règlementation et les bonnes pratiques » sera annexé au PLU.
Sur la capacité des réseaux	« Par ailleurs, l'extension de l'urbanisation et le développement des projets doivent être conditionnés à la capacité de collecte et de traitement des eaux usées, mais aussi à l'acceptabilité des rejets par les milieux récepteurs, en particulier dans un contexte de changement climatique pouvant induire des étiages sévères à court ou moyen terme. Une réflexion sur la limitation ou l'arrêt des rejets en période d'étiage, notamment dans les milieux sensibles (estuaires, océan), ainsi qu'une optimisation de la gestion des boues urbaines à stockage prolongé, épandage en conditions favorables, compostage), apparaissent également comme des orientations à envisager. Une concertation avec les structures compétentes en matière d'assainissement est recommandée. »	Sur des dispositions complémentaires aux dispositions du PLU sur la gestion des eaux usées.	DDTm44							Ces remarques n'ont pas de rapport direct avec le projet de PLU, elles n'appellent donc pas de modification.

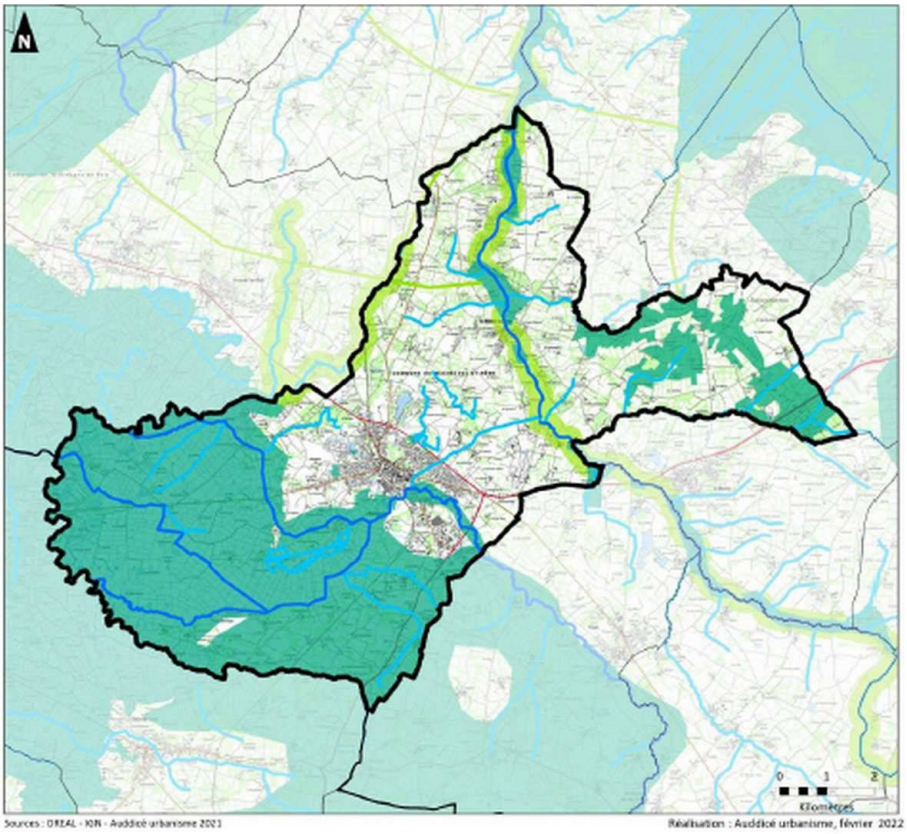
	plafond de consommation foncière 2021-2030 inclus	consommation foncière rendue possible dans le PLU révisé 2021-2035 inclus	consommation foncière projetée dans le PLU tenant compte de la rétention foncière, du temps de commercialisation, des difficultés techniques ou délais d'étude et d'exécution des travaux - Probabilité d'au moins 15% de projets contraints
2021-2025 inclus	13,3	8,27	12,91
2026-2030 inclus		6,92	
2031-2035 inclus	trajectoire de baisse de consommation foncière par rapport à période 2021-2030 inclus ; sur la base d'une moyenne annuelle inférieure à 1,33 ha (13,3/10). Sur la base de 1,2 ha en moyenne sur 5 ans la consommation sur la période serait plafonnée à 6 ha	5,95	5,06

Département de la Loire-Atlantique

Commune de Machecoul-Saint-Même

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE relative à la révision du plan local d'urbanisme à la création d'un périmètre délimité des abords (MH) au schéma d'assainissement des eaux usées

Enquête publique du 1er octobre au 31 octobre 2025 inclus



La commune de Machecoul-Saint Même

Rapport

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE
Date : le 28 novembre 2025

Rapport

1 . La commune de Machecoul-Saint-Même....3

2 . La révision du plan local d'urbanisme (PLU)....6
1 - Les objectifs retenus pour la révision du PLU de Machecoul-Saint-Même....6
2 - Au coeur du projet de PLU, l'accueil d'une nouvelle population avec la construction de nouveaux logements....7
3 - L'ouverture à l'urbanisation des secteurs OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation)....10
4 - Une préservation des espaces agricoles et naturels....12

3 . Le périmètre délimité des abords (monument historique)....16

4 . Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées....19
Le projet de zonage des eaux usées, zones supprimées et zones ajoutées....20

5 . L'enquête publique unique....21
1 - Le contenu du dossier soumis à enquête publique unique....21
2 - L'organisation de l'enquête publique unique....23
3 - Les permanences....25

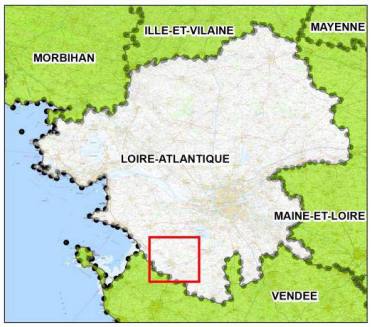
6 . Les observations sur la révision du PLU....26
1 - Avis des personnes publiques associées....26
2 - Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)....29
3 - Observations du public....30
4 - Les observations déposées....31
4.1 - Les demandes de changement de zonage....31
4.2 - Les demandes de changements de destination....32
4.3 - Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)....32
4.4 - Les classements des espaces boisés et des haies....34
4.5 - Autres observations et remarques 35

A - RAPPORT

1 . La commune de Machecoul-Saint-Même

La commune de Machecoul-Saint-Même, située dans le département de la Loire-Atlantique, est née de la fusion en 2016 des communes de Machecoul et Saint-Même-le-Tenu. En 2021, elle comptait 7 642 habitants et se trouve à 25 km au sud-ouest de Nantes et à 17 km au nord de Challans (Vendée).





Elle est le siège de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique, qui regroupe 8 communes et 25 410 habitants. Le territoire est marqué par une mosaïque de paysages, avec seulement 10% urbanisé, le reste étant partagé entre terres agricoles (maraîchage, élevage, céréales), zones humides (marais) et forêts.

Patrimoine et Histoire

La commune possède un riche patrimoine historique, notamment médiéval et du XIX^{e} siècle dont plusieurs protégés au titre de monument historique. Parmi les monuments notables figurent le château médiéval, des édifices religieux, un pont du XI^{e} siècle et les Halles Baltard du début du XX^{e} siècle. Le petit patrimoine rural est aussi particulièrement présent dans les zones du marais breton. Ces éléments témoignent de l'importance culturelle et historique de la commune.

Dynamique démographique

Depuis 1968, Machecoul-Saint-Même a connu une croissance démographique constante, bien que ralentie depuis 2010 (+0,7% par an entre 2010 et 2021). Cette croissance est principalement portée par le solde migratoire, tandis que le solde naturel est devenu négatif depuis 2015, traduisant un vieillissement de la population. En 2021, plus de 51% des habitants avaient plus de 45 ans, et 30% étaient âgés de plus de 60 ans. La taille moyenne des ménages a diminué, passant de 3,6 personnes en 1968 à 2,3 en 2021, ce qui reflète un desserrement des ménages.

Habitat et Logement

Le parc de logements est relativement jeune, avec 39,3% construits après 1991. Néanmoins, il est inadapté aux besoins de la population vieillissante et des ménages réduits, avec une prédominance de grands logements (71,4% ayant au moins 4 pièces). L'offre locative est importante mais insuffisante, notamment en logements sociaux, ce qui engendre des tensions sur le marché immobilier.

Activité économique

Machecoul-Saint-Même est un pôle d'emploi majeur, avec 5 089 emplois en 2021, soit 55% de l'emploi intercommunal. La commune accueille plusieurs zones d'activités, dont le Parc de la Seiglerie, identifié comme stratégique au niveau du schéma de cohérence

territorial (SCoT). L'activité économique est diversifiée, dominée par les secteurs du commerce, des transports et des services divers. Toutefois le dynamisme économique entraîne une saturation progressive des zones d'activités disponibles.

Agriculture

L'agriculture occupe 80% du territoire communal, avec une diversité de productions : maraîchage, élevage bovin, volailles et cultures céréalières. Le maraîchage est particulièrement dynamique avec environ 600 hectares cultivés. L'agriculture biologique représente 16% des exploitations. Cependant, des enjeux liés à la préservation des ressources en eau, la transmission des exploitations et la concentration des terres agricoles sont identifiés.

Mobilité et Communication

La commune bénéficie d'une gare TER bien desservie reliant Nantes en 45 minutes et d'un réseau routier dense. Pourtant, la dépendance à l'automobile reste forte avec 91% des ménages possédant au moins une voiture. Des initiatives pour développer les mobilités douces comme un Schéma directeur des modes doux et un plan de déplacements communal sont en cours. En matière de communication numérique, le déploiement de la fibre est en cours avec une couverture prévue à 100% d'ici 2025.

Enjeux et Perspectives

Les principaux enjeux pour Machecoul-Saint-Même incluent l'adaptation de l'offre en logements, le maintien du dynamisme économique, la préservation des ressources naturelles, le développement des mobilités douces et la gestion durable de l'agriculture. La commune doit également répondre aux besoins d'une population vieillissante tout en attirant de jeunes actifs pour équilibrer le ratio actifs/emplois.

2 . La révision du plan local d'urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme de Machecoul a été approuvé le 10 avril 2007. Il a fait l'objet de deux révisions et huit modifications simplifiées entre 2010 et 2020.

Le plan local d'urbanisme de Saint-Même le Tenu a été approuvé le 27 mars 2007. Il a fait l'objet de quatre modifications simplifiées entre 2011 et 2021.

Suite à la fusion des deux communes, le conseil municipal de Machecoul-Saint-Même a décidé par délibération en date du 10 juin 2021 de prescrire l'élaboration de son nouveau plan local d'urbanisme. Ce document doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz (regroupant le périmètre de 4 intercommunalités du sud Loire). Le SCoT est en révision et à ce jour de novembre 2025 soumis à enquête publique (du 31 octobre 2025 eu 1er décembre 2025).

A l'occasion de cette révision du plan local d'urbanisme, la collectivité a engagé d'autres procédures directement liées à cette révision :

- la définition d'un **périmètre délimité des abords** monument historique, procédure diligentée par l'État, direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire,
- la révision de son **schéma directeur d'assainissement**,
- la mise à jour de son **zonage des eaux pluviales.** Suite à l'avis de la MRAe, ce dernier document a été retiré de l'enquête publique unique pour étude environnementale complémentaire.

1 - Les objectifs retenus pour la révision du PLU de Machecoul-Saint-Même

En parallèle et en amont de la révision du PLU de Machecoul-Saint-Même, la collectivité a élaboré son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), document stratégique de développement qui comportait trois objectifs :

- ***produire mieux pour accueillir et se développer de façon optimisée et responsable****, en rééquilibrant le ratio habitant.es/emplois en développant l'offre de logement, en recentrant le développement urbain sur les bourgs et quartiers périphériques, en encourageant le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive, en permettant un développement équilibré des zones d'activités et garantir leur insertion urbaine et environnementale,*
- ***s'épanouir dans un territoire exemplaire, accélérateur de la transition écologique,*** *en garantissant une haute qualité urbaine et paysagère des bourgs et*

des zones d'activités, en développant un maillage de parcs structurants autour du coeur de bourg de Machecoul, en promouvant une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle, en préservant et valorisant le patrimoine naturel, en limitant les risques et les nuisances pour un urbanisme résilient, en renforçant la place des énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue, en préservant la ressource en eau,

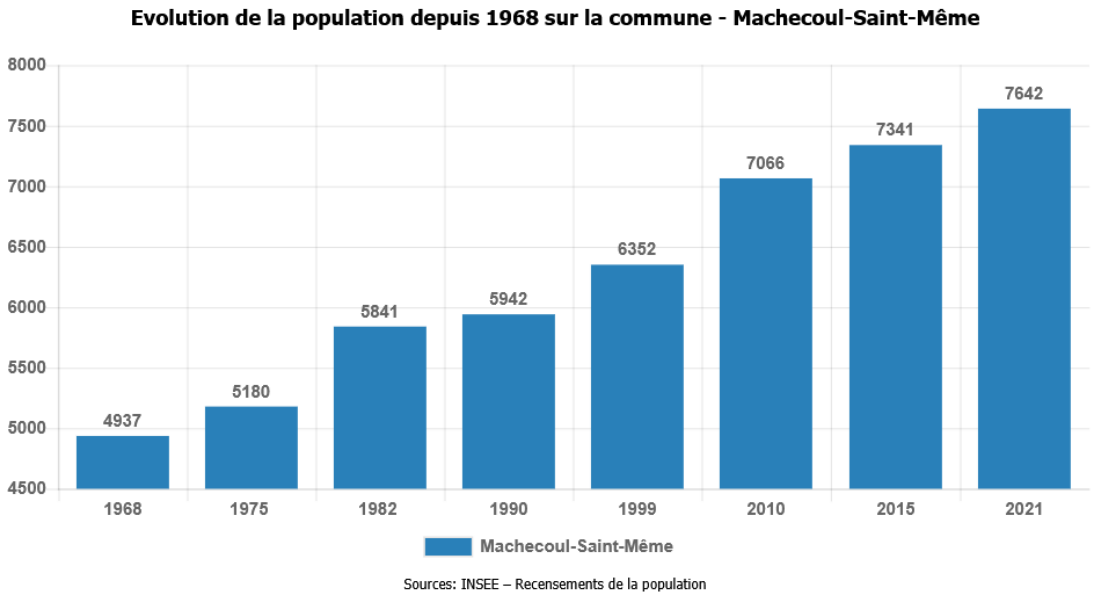
- ***rassembler une communauté d'habitant.es et d'usagers dans une ville attractive, conviviale et connectée**, en développant une offre de logements accessible et diversifiée pour tous les publics, pour tous les âges, en renforçant le lien social, le niveau des services publics, de santé, d'équipements et de citoyenneté, en renforçant l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs, en développant une offre touristique centrée sur les qualités de la commune, adaptée aux nouvelles pratiques, en mettant en valeur la diversité des paysages, en assurant l'intégration des nouvelles constructions isolées, en qualifiant les entrées de ville, en faisant 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.*

Ces objectifs pluriels doivent trouver leur concrétisation dans le nouveau projet de plan local d'urbanisme.

2 - Au coeur du projet de PLU, l'accueil d'une nouvelle population avec la construction de nouveaux logements

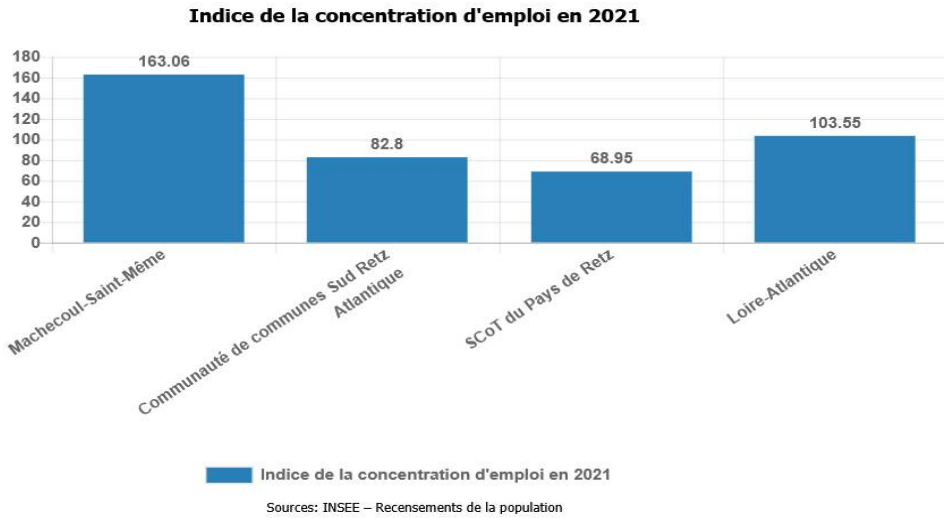
La collectivité de Machecoul procède à une double constat : une croissance démographique faible qui renforce la part des personnes âgées dans la population et la difficulté d'accueillir et de loger les personnes travaillant dans la commune.

Machecoul bénéficie d'une dynamique économique réelle que ce soit dans le secteur agricole ou dans le secteur industriel, avec des entreprises en croissance constante. Or, son parc de logements ne permet pas d'offrir à ces personnes occupant un emploi dans la commune de pouvoir se loger.

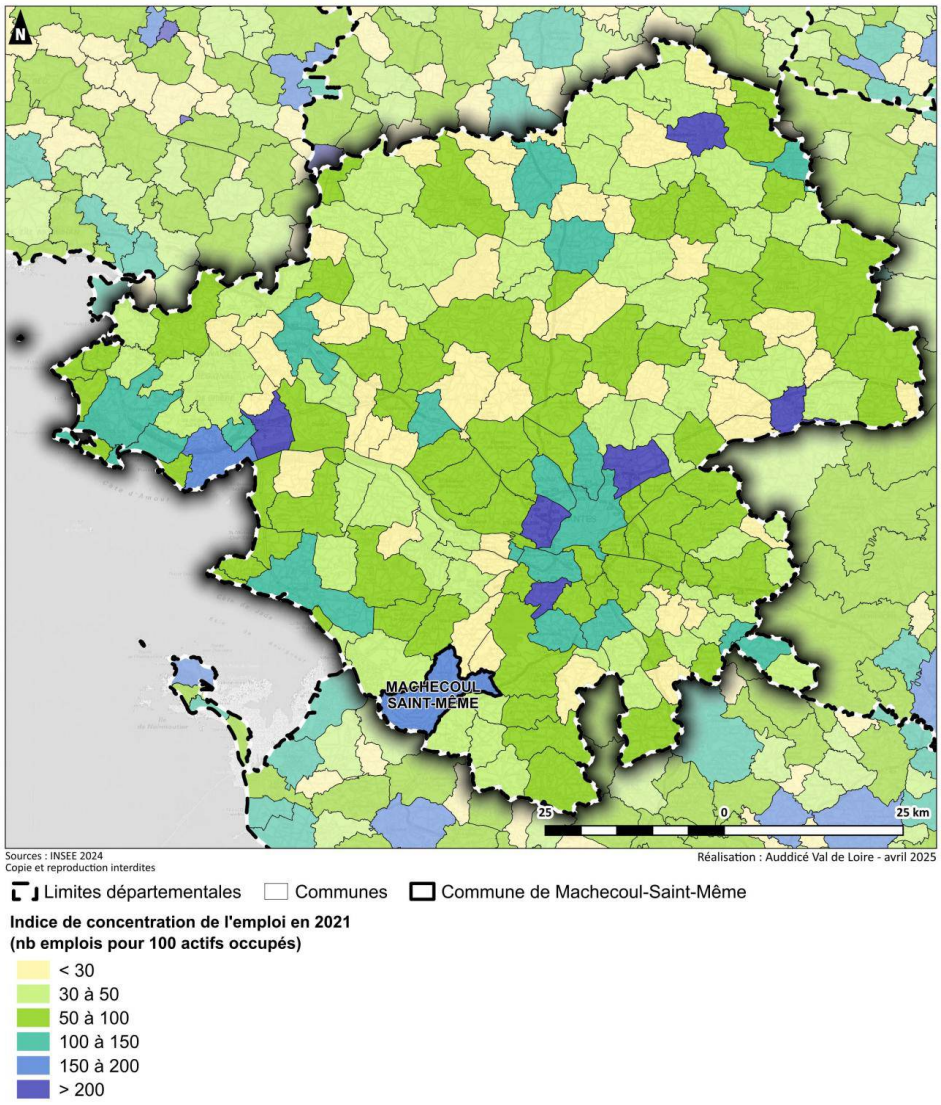


Une croissance démographique de +0,7 % entre 2010 et 2021

Aussi, la collectivité considère comme nécessaire de développer fortement l'offre de logements pour améliorer cette situation. Elle s'est fixée un objectif de 9 400 habitants à l'horizon 2035 (pour mémoire, 7 642 habitants en 2021). Cela représente un taux de croissance de +1,49% par an à comparer à +0,7% par an entre 2010 et 2021, soit un doublement. Ce taux de croissance démographique correspond à un besoin d'environ 66 logements/an. Il est conforme à l'objectif du SCoT qui confirme Machecoul comme commune "pôle".



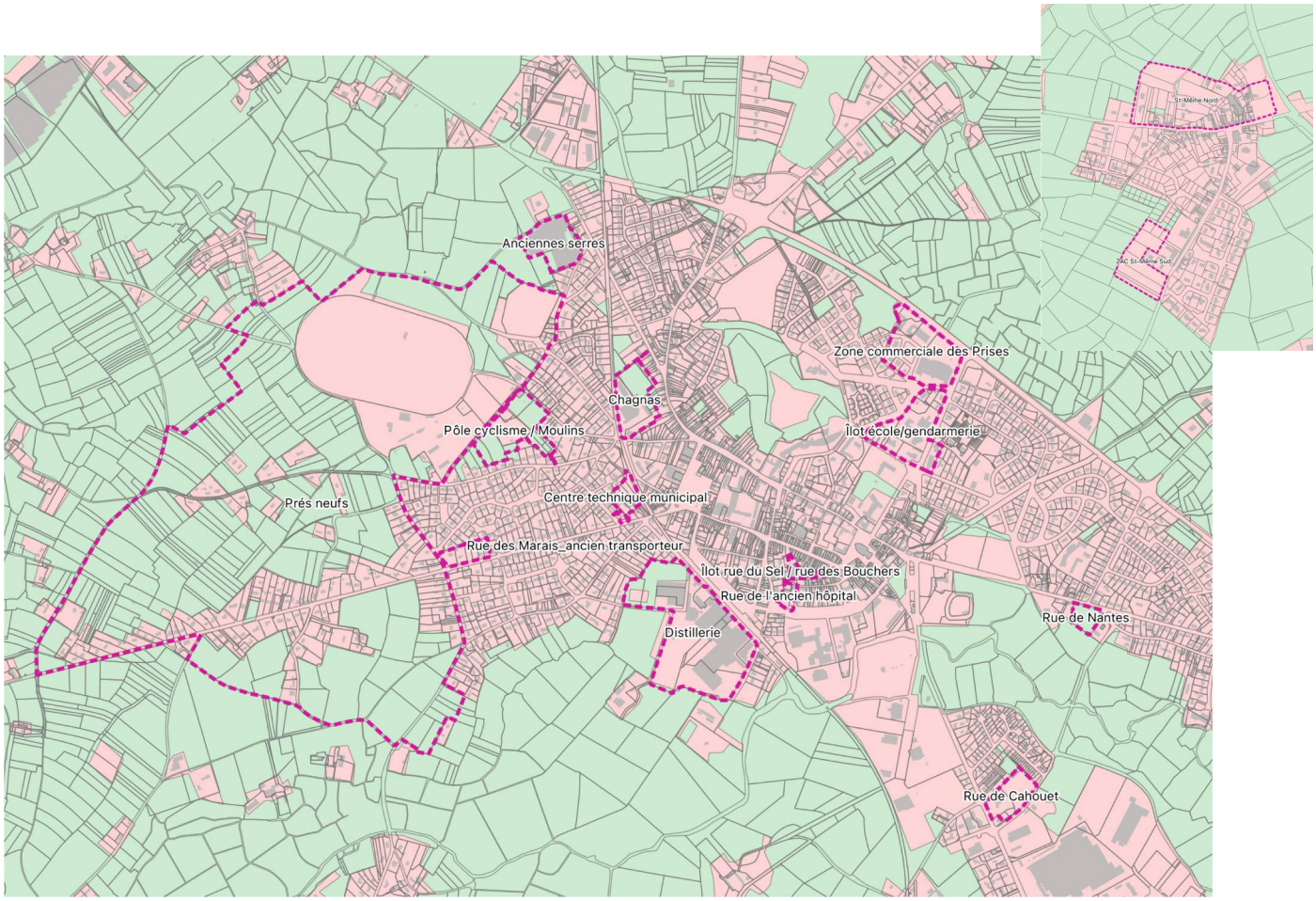
Indice de concentration de l'emploi en 2021



Ces deux graphiques soulignent la situation singulière de la commune de Machecoul en matière d'emploi au niveau de la communauté de communes du Pays de Retz, comme du territoire du SCoT ou du département de la Loire-Atlantique. Ils appuient l'objectif de la collectivité de développer son parc de logements pour offrir une résidence aux personnes et familles travaillant dans la commune.

Pour répondre à cet objectif de développement du parc de logements, les projets de construction de logements se traduisent par la création de 15 opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sur la commune.

3 - L'ouverture à l'urbanisation des secteurs OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation)



Localisation des 13 OAP prévues dans la commune de Machecoul

Dans le respect du scénario démographique choisi par les élus, les OAP projettent une création de 512 logements minimum sur les secteurs OAP, dont 215 logements sur les sites en extension (hors ZAC). 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 162 logements sociaux à produire. Afin de poursuivre ce travail et de se

conformer aux attentes du ZAN (Zéro artificialisation nette), la commune a appliqué une densité moyenne de 39 log/ha sur les secteurs des OAP.

Nom de l'OAP	Vocation	Surface	Surface en ha	Consommation d'espaces NAF en ha	Surface à vocation d'habitat en m2	Nombre de logements	Densité (log/ha)	Nombre logements sociaux	Part de logements sociaux
Zone commerciale des Prises	Economie	36 791	3,7	-	-	-	-	-	
Rue des Marais_ancien transporteur	Habitat	8 032	0,8	-	8 032	20	25	-	
Îlot école/gendarmerie	Mixte	32 772	3,3	-	18 772	90	48	23	26%
Îlot rue du Sel / rue des Bouchers	Mixte	3 397	0,3	-	900	10	111	-	
Centre technique municipal	Habitat	6 214	0,6	-	3 670	10	27	-	
Prés neufs	Agricole, équipements et loisirs	1 300 801	130,1	-	-	-	-	-	
Rue de l'ancien hôpital	Mixte	3 446	0,3	-	1 200,00	2	17	-	
Chemin de Cahouët	Habitat	14 573	1,5	-	14 573	95	65	48	51%
Saint-Même Nord	Habitat /Mixte	45 810	4,6	-	14 918	**50**	**34**	**18**	**36%**
Saint Même ZAC Sud	Habitat	15 143	1,5	-	14 117	**35**	**25**	**12**	**34%**
Anciennes serres	Habitat	20 253	2,0	2,0	20 253	70	35	14	20%
Pôle cyclisme / Moulins	Mixte	29 342	2,9	2,0	4 000	5	13	-	
Chagnas	Habitat	22 436	2,2	0,8	22 436	80	36	20	25%
Distillerie	Economie / mixte	98 054	9,8	1,3	-	-	-	-	-
Rue de Nantes	Habitat	6 053	0,6	0,6	6 053	45	74	23	51%
Total		**1 643 117**	**164**	**6,8**	**128 924**	**512**	**40**	**158**	**31%**

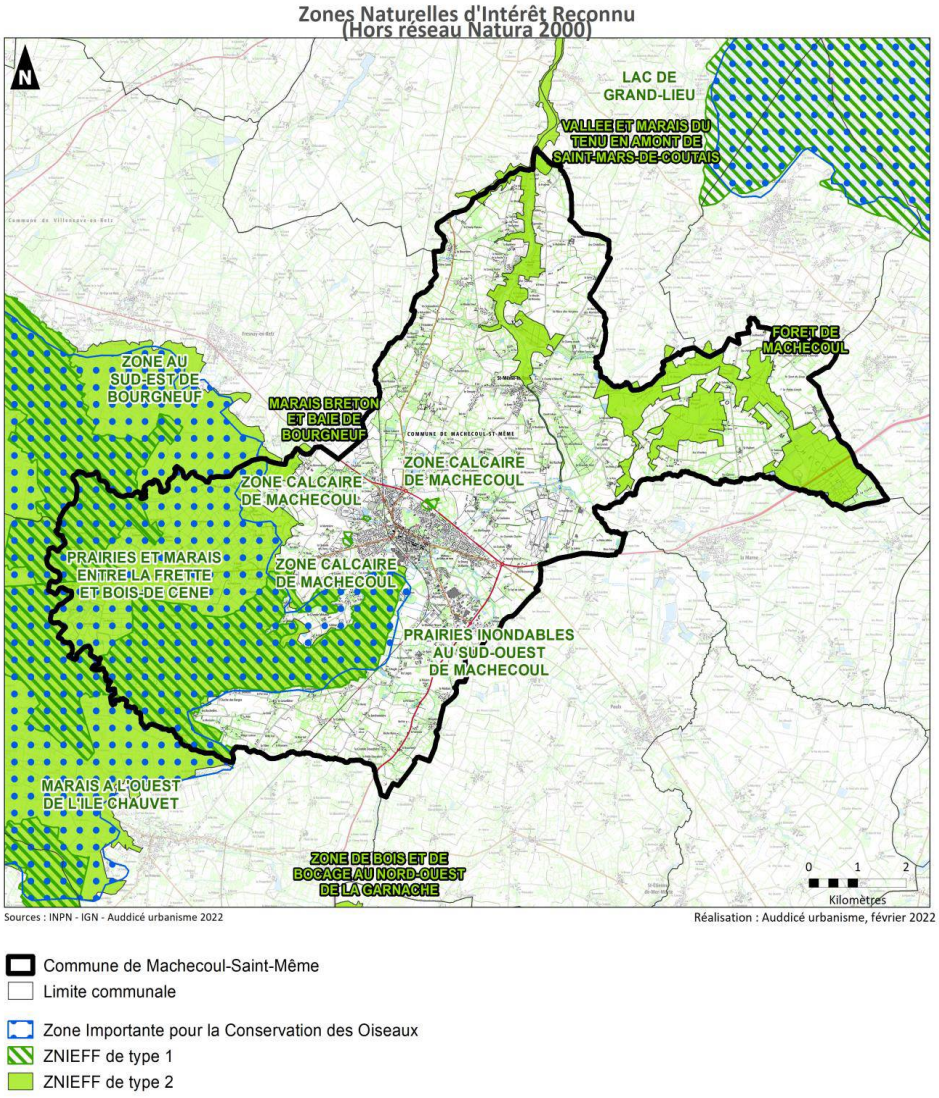
La répartition des logements par OAP

Dix OAP sont programmés en renouvellement urbain, cinq en extension urbaine.

A noter, l'OAP des Prés Neufs, située autour de l'hippodrome, des espaces agricoles des aires de captage d'eau et du pôle sportif de Machecoul, le plus vaste en superficie avec 130 ha, vise à préserver la ressource en eau (lieu de captage de l'eau potable).

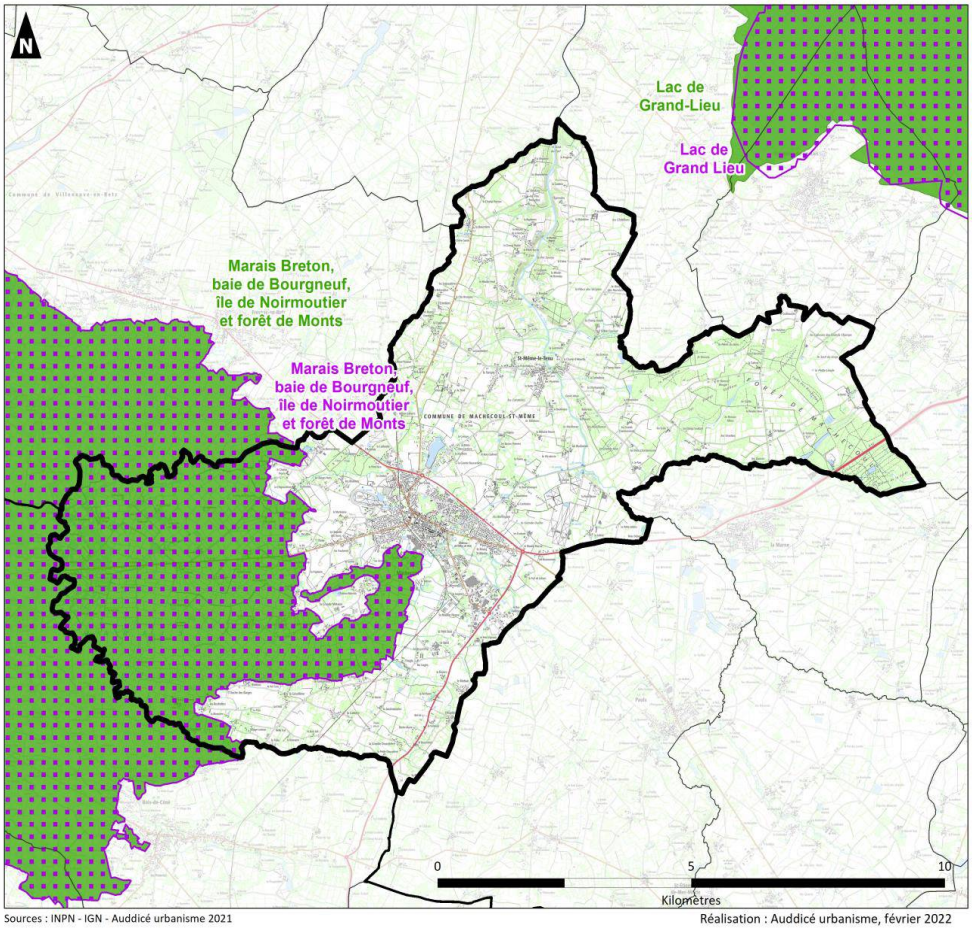
4 - Une préservation des espaces agricoles et naturels

La commune de Machecoul est directement concernée par plusieurs zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR) de type ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) et de type NATURA 2000.



Les zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIEFF et ZICO)

Réseau Natura 2000



Les zones NATURA 2000

Mais au-delà des espaces et territoires protégés réglementairement, la commune de Machecoul bénéficie de paysages remarquables à la fois dans les marais et dans le bocage.



Les marais de Machecoul (photo Balades en Sud-Pays de Retz)

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Cette contrainte réglementaire vise à limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle favorise la densification et le renouvellement des espaces urbanisés.

Elle contraint les collectivités à réduire la consommation d'espace de 50 % par rapport à la décennie passée à l'horizon 2035, puis 0 % en 2050.

L'objectif de protection des espaces agricoles et naturels dans le nouveau PLU se traduit dans le tableau suivant fourni dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

faisant apparaître les évolutions des superficies de zonages entre les deux PLU de 2007 et 2025.

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%	455,6	5%
Zone AU	50,5	0,4%	4,9	0,06%
Zone 2AU	169,5	1,6%	0	0%
Zone A	3 979,5	47%%	4 109,5	48%
Zone N	3 859,0	45%%	3 989,1	46%
TOTAL	***8 556,8***	***100%***	***8559,3***	***100%***

Ce tableau souligne la disparition de toutes les zones 2AU réservées en 2007 à l'urbanisation future. Autres constats : la diminution des zones constructibles des zones U et AU profitant aux zones A (agricoles) et N (naturelles) qui voient leurs superficies augmenter. L'application et les effets de la loi sur le zéro artificialisation nette sont ici éclairants en ce qu'ils contribuent fortement à la sobriété foncière.

3 . Le périmètre délimité des abords (monument historique)

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords (cercle de 500 m de diamètre) est automatiquement généré. Ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument. Dans ce périmètre protégé, tout projet de travaux, d'aménagement ou de modification est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF),

service départemental de l'architecture et du patrimoine, si ce projet est situé en co-visibilité du monument.

La loi du 7 juillet 2016 et son décret a prévu le remplacement de ces périmètres automatiques des 500 m autour des monuments par des périmètres délimités des abords (PDA) plus adaptés à la réalité et aux enjeux du terrain.

L'initiative de la création d'un PDA peut être soit de la part de l'ABF, soit de la part de la collectivité.

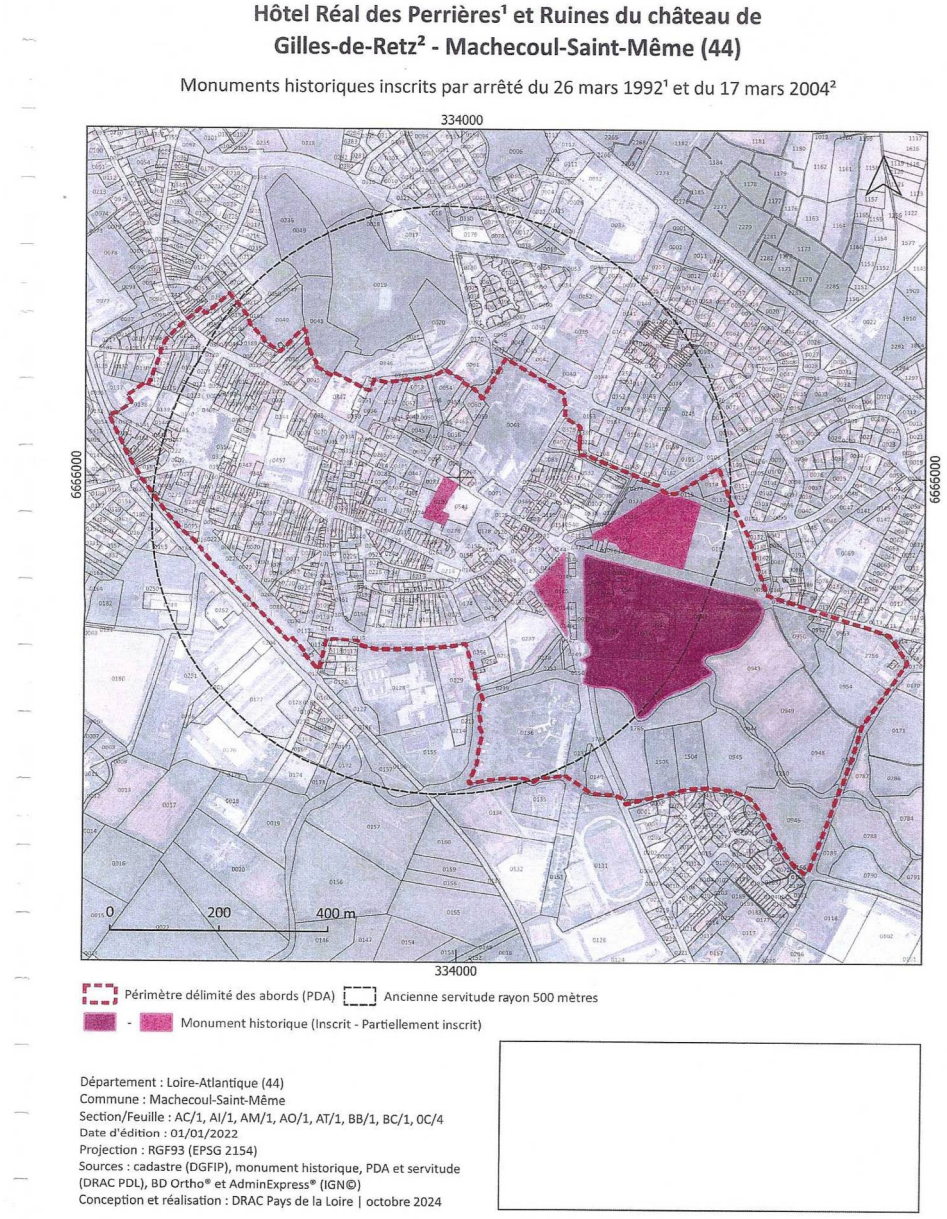
Dans le cas de Machecoul, l'initiative relève d'un accord entre les deux parties. Le projet a été engagé en 2020, mais pour des raisons administratives, il n'a pu déboucher à l'époque sur une décision du Préfet de Région.

Le tracé du nouveau périmètre tend à exclure les espaces urbanisés récemment sans rapport avec le monument. Ainsi sont exclus du périmètre délimité des abords les zones pavillonnaires et d'activité ne présentant pas d'intérêt patrimonial. Il se concentre principalement sur le centre-bourg et notamment sur le bâti du moyen-âge, des maisons de bourgs du XVIII ème et XIX ème siècle.

Surface du périmètre de protection actuel : 176 ha

Surface du périmètre délimité des abords : 71 ha

Si la surface protégée est fortement réduite, la protection au sein du périmètre délimité des abords se renforce puisque la règle de la co-visibilité ne s'applique plus. Donc, tous les projets de travaux, d'aménagements ou de modifications devront être examinés et instruits par l'ABF.



Le nouveau périmètre de protection des monuments historiques à Mahecoul

4 . Le schéma directeur d’assainissement des eaux usées

La commune de Machecoul-Sainte-Même est traversée par deux cours d’eau principaux, le Tenu et le Falleron. Le projet d’actualisation du zonage d’assainissement des eaux usées vise à adapter les infrastructures aux évolutions du PLU, à densifier les zones urbanisables et à améliorer la gestion des eaux usées.

Contexte et objectifs

- Révision du zonage d’assainissement suite à la mise à jour du PLU,
- Intégration des zones nouvellement urbanisables et suppression des zones non conformes,
- Préparation d’un dossier d’enquête publique et d’examen environnemental.

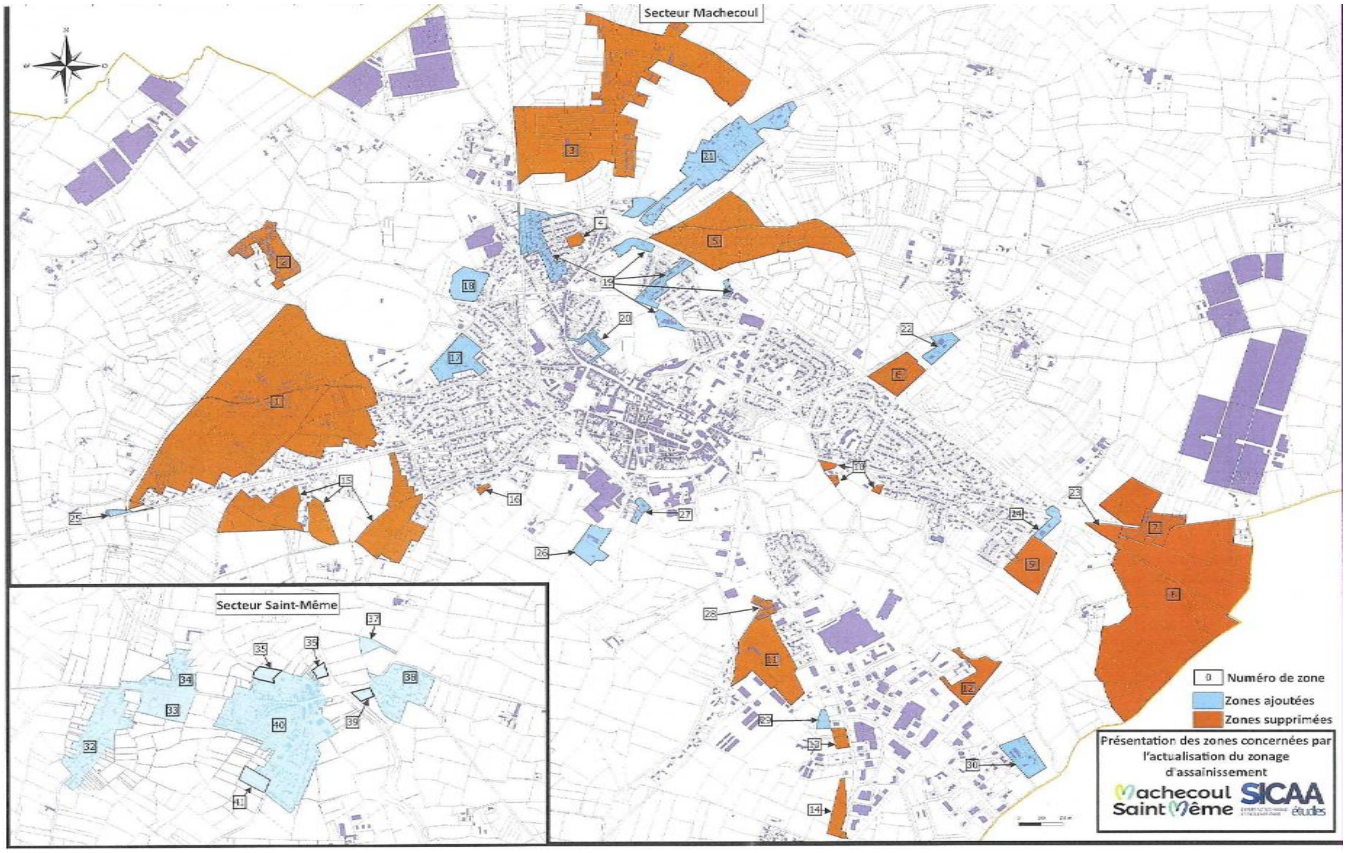
Infrastructures d’assainissement

La commune dispose de deux stations d’épuration (STEP)

1. STEP du Falleron (Machecoul) : capacité nominale de 14 000 EH, actuellement utilisée à 72%. Travaux nécessaires pour réduire les eaux claires parasites (47% du volume total).
2. STEP de la Guérinière (Saint-Même-Le-Tenu) : capacité nominale de 1 000 EH, utilisée à 29%. Travaux de réhabilitation en cours pour réduire les eaux parasites.

Évolutions du zonage

- Réduction de la superficie du zonage collectif (-8 ha),
- Ajout de zones raccordées ou raccordables au réseau existant,
- Une extension de réseau prévue pour la zone portant création d’une caserne de pompiers et d’une gendarmerie.



Le projet de zonage des eaux usées, zones supprimées et zones ajoutées

Prévisions et recommandations

- La STEP du Falleron atteindra sa capacité nominale d'ici 2045-2050, et celle de la Guérinière d'ici 2055-2060, selon une croissance démographique de +1,48%/an,
- Priorité aux travaux de réhabilitation des réseaux pour réduire les eaux claires parasites,
- Amélioration continue de la gestion patrimoniale des réseaux et contrôle des branchements.

Rappel des obligations des propriétaires

- Zones d'assainissement collectif : raccordement obligatoire au réseau public.
- Zones d'assainissement non collectif : installations autonomes conformes et entretenues.

Ce projet s'inscrit dans les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE locaux pour une gestion durable et efficace des eaux usées, tout en respectant les normes environnementales et les besoins futurs de la population.

5 . L'enquête publique unique

1 - Le contenu du dossier soumis à enquête publique unique

Le dossier mis à enquête publique était complet.

Il se composait des documents suivants :

Pour la partie Plan Local d'Urbanisme

- les pièces administratives : délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2025 approuvant le projet de PLU, arrêtés du maire prescrivant l'enquête publique, publications dans la presse, plan d'affichage sur le territoire communal,
- le dossier non technique,
- le rapport de présentation – Volet justifications des choix (190p),
- le diagnostic territorial (98p),
- l'état initial de l'environnement (104p),
- l'analyse de la capacité du tissu urbain et des dynamiques foncières (147p),
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (27p),
- les orientations d'aménagement et de programmation thématique (OAP) (24p),
- les opérations d'aménagement et de programmation (37p),
- le volet paysager et patrimonial (60p),
- le rapport de présentation – Volet évaluation environnementale (254p),
- plans des zones humides (4),
- l'analyse secteurs – enjeux biodiversité (127p),

- le règlement écrit (218p),
- cartes graphiques des plans de zonage (4),
- cartographie des protections contre le défrichement des espaces boisés,
- les espaces réservés,
- le bilan de la concertation (83p),
- les avis des personnes publiques associées déjà reçus,
- le premier mémoire en réponse daté du 23 septembre 2025,
- les servitudes sur Machecoul (2007) et sur Saint-Même le Tenu (2007),
- plusieurs délibérations des conseils municipaux de Machecoul et de Saint-Même le Tenu : création de la ZAC de Richebourg (1999), création de la ZAC " Les Prés Neufs " (2007), institution du droit de préemption urbain simple (2007), obligation de la déclaration préalable à l'édification de clôture (2007), institution de la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles (2017), taxe d'aménagement (2023), institution du droit de préemption urbain en vue d'assurer la protection du captage des Chaumes (2024).

  A ces documents a été rajouté à la demande du commissaire enquêteur un tableau faisant apparaître les principales modifications du règlement par zone entre le PLU de 2007 et le projet de 2025.

Pour le Périmètre délimité des abords (PDA)

- la délibération du conseil municipal du 22 mai 2025 approuvant le projet de périmètre proposé par le Préfet de la région Pays de la Loire, service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Loire-Atlantique,
- la cartographie du périmètre proposé,
- l'analyse et la proposition du service départemental de l'architecture et du patrimoine de Loire-Atlantique, direction régionale des affaires culturelles, en date du 24 novembre 2024.

Pour le schéma directeur d'assainissement

- la délibération du 22 mai 2025 approuvant le projet de schéma directeur,
- l'actualisation du zonage d'assainissement sur les deux communes (55p),
- la cartographie du projet de zonage.

Pour mémoire, le projet de zonage d'assainissement pluvial, initialement inclus dans cette enquête unique, a été exclu à la demande de la mission régionale de l'évaluation environnementale (MRAe) qui a demandé une étude environnementale sur ce dossier.

2 - L'organisation de l'enquête publique unique

Saisi par la commune de Machecoul-Saint-Même, le président du tribunal administratif m'a désigné commissaire enquêteur par décision n° E25000141/44 du 24 juin 2025 avec mon collègue suppléant Michel Monier.

Les premiers contacts téléphoniques avec le service de l'urbanisme dès la fin du mois de juin 2025 ont permis d'établir un projet de calendrier et de déroulé des différentes phases de l'enquête publique unique.

Une première réunion en mairie s'est tenue en présence de Monsieur le Maire, son adjointe à l'agriculture, la qualité de l'eau et la biodiversité et ses services le 18 septembre 2025.

Par arrêté n° 71_21082025_213 du 21 août 2025, modifié par arrêté n°77_22092025_213 du 22 septembre 2025 retirant le dossier de zonage des eaux pluviales, Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique unique du mercredi 1er octobre 2025 à 9h au 31 octobre 2025 à 17h, soit 31 jours, et a précisé son déroulement et son organisation.

Des visites des sites concernés ont été menées avant l'enquête et à la suite de l'enquête sur les observations et demandes des particuliers.

Conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, plusieurs mesures favorisant la concertation sur la révision du PLU ont été mises en œuvre par la commune :

- publications d'articles dans la revue municipale tout au long de l'élaboration du PLU,
- l'installation de panneaux d'affichage dans quelques lieux stratégiques de la commune en tant qu'outil visuel et pédagogique,
- deux réunions publiques sur le PADD le 29 octobre 2024 et sur le PLU le 28 janvier 2025,
- trois permanences publiques les 8 février 2025, 15 février 2025 et 7 mars 2025 afin de favoriser l'échange avec les citoyens.

Toutes les mesures de publicité ont été réalisées : affichage en mairie et sur sites (31 panneaux placés sur tout le territoire de la commune), publications dans la presse locale (Ouest-France et Presse-Océan les 12 et 18 septembre 2025, Le Courrier du Pays de Retz les 12, 26 et 29 septembre 2025).

Les dossiers complets (PLU, PDA et schéma d'assainissement) soumis à enquête étaient accessibles sur le site internet de la mairie de Machecoul-Saint-Même. Les registres d'enquête ont été mis à disposition du public en mairie de Machecoul-Saint-Même durant les 31 jours de l'enquête en format papier.

Le public disposait de plusieurs moyens pour transmettre ses observations, remarques ou demandes :

- sur les registres papier présents dans la salle de l'auditoire durant toute la durée de l'enquête,
- par courrier à l'attention du commissaire enquêteur,
- sur une adresse internet dédié revisionplu@machecoul.fr,
- sur un formulaire courriel proposé sur le site internet de la mairie de Machecoul.

Toutes les observations reçues sur l'adresse internet dédié ou par l'intermédiaire du formulaire courriel ont été imprimées et visées par le commissaire-enquêteur.

3 - Les permanences

Les permanences se sont tenues :

- le mercredi 1er octobre 2025 de 9h à 12h en mairie de Machecoul,
- le mardi 7 octobre 2025 de 9h à 12h en mairie de Machecoul,
- le samedi 11 octobre 2025 de 9h à 12h en mairie de Machecoul,
- le mercredi 15 octobre 2025 de 14h à 17h en mairie annexe de Saint-Même,
- le mardi 21 octobre 2025 de 17h à 20h en mairie de Machecoul,
- le vendredi 31 octobre 2025 de 14h à 17h en mairie de Machecoul,.

Le public nombreux s'est présenté à chaque permanence, y compris celle programmée à la mairie annexe de Saint-Même le Tenu. Au cours de ces permanences, j'ai accueilli et renseigné 71 personnes.

L'enquête s'est déroulée sans incident dans d'excellentes conditions matérielles et d'accueil dans la belle salle de l'Auditoire. J'ai pu ainsi recevoir et entendre chaque personne individuellement.

La salle dédiée et réservée à l'enquête présentait l'ensemble des pièces des projets de modification et les plans étaient affichés durant toute la durée de l'enquête.

6 . Les observations sur la révision du PLU

1 - Avis des personnes publiques associées

Personnes publiques consultées	Avis	Réserve ou observation
Fédération Nature Environnement (FNE)	Pas d'avis	
Syndicat de la baie de Bourgneuf		Accès aux étiers pour les pelles mécaniques
Loire-Atlantique Développement		Demande de modification du coefficient d'imperméabilisation de la ZAC de Richebourg
Chambre de commerce et d'industrie	Favorable avec réserve	- Autoriser dans la zone des Prises Uy1 une hauteur maximum de 18m - Déroger à la marge de recul de 35 m par rapport à la RD 13
Sud Retz Atlantique	Avis défavorable	- Rédaction du règlement écrit sur certains éléments des zones A et N (" extension ") - Cartographie erronée du schéma directeur des modes doux, - Perspectives de la consommation foncière liées à la loi sur le zéro artificialisation nette (ZAN).
Direction départementale des territoires et de la mer	Favorable sous réserve	- Divergence sur les modalités de calcul de la consommation foncière - Compléter les analyses et les informations cartographiques sur les risques d'inondation

		- Consolider et mieux restituer l'état initial de l'environnement Réexaminer le classement systématique des bois et forêts en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ou en éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-23
Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR)	Favorable	
Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	Favorable sous réserve	- Réserve sur le règlement des zones A et N (implantation des annexes à 25 m maximum de l'habitation principale), - Protection des boisements dans le STECAL Ae, - Réduction de l'emprise de l'équipement projeté dans le STECAL Necr (Les Prés Neufs).
Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique	Avis réservé	Anticiper les orientations du futur Scot en densifiant les extensions urbaines, Assurer le moindre impact sur l'espace agricole de la construction de la gendarmerie (STECAL Ae Supprimer le STACAL Necr, Réexaminer le classement de zones agricoles en zone naturelle N, Retirer les bâtiments pouvant changer de destination situés à proximité de bâtiments agricoles d'élevage en activité.
Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique	Avis réservé	- Anticiper les orientations du futur Scot en densifiant les extensions urbaines, - Assurer le moindre impact sur

		l'espace agricole de la construction de la gendarmerie (STECAL Ae - Supprimer le STACAL Necr, Réexaminer le classement de zones agricoles en zone naturelle N, - Retirer les bâtiments pouvant changer de destination situés à proximité de bâtiments agricoles d'élevage en activité.
Atlantic'Eau		Remarques sur OAP pôle cyclisme et OAP Les Prés Neufs
Conseil départemental Loire-Atlantique	Favorable sous réserve	

Toutes les observations ont fait l'objet de réponse dans un premier mémoire reçu le 23 septembre 2025 et annexé au présent rapport.

Les réponses apportées dans le mémoire en réponse sont globalement claires et détaillées. Elles répondent aux remarques et réserves formulées par les différentes parties prenantes en fournissant des explications précises, des justifications et des engagements pour des modifications ou des compléments à apporter au projet de PLU.

Néanmoins, certaines réponses sont restées encore trop générales ou mentionnent des actions futures sans fournir de détails concrets ce qui peut donner l'impression qu'elles manquent de précision ou de profondeur. Par exemple, des remarques comme "*les compléments souhaités seront apportés au moment de l'approbation*" ou "*ces remarques n'appellent pas de modification*" peuvent être perçues comme trop simplistes et pourraient bénéficier d'une explication plus approfondie.

C'est la raison pour laquelle j'ai demandé dans mon procès-verbal de synthèse de venir compléter ces réponses car certaines pourraient être étoffées pour mieux répondre aux attentes des parties prenantes et renforcer la transparence du processus.

2 - Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

La MRAe a émis deux avis :

- le premier sur le projet de PLU (3 septembre 2025),
- un deuxième sur le projet de schéma d'assainissement (18 août 2025)

Sur le projet de PLU

L'avis de la MRAe sur le PLU de Machecoul-Saint-Même souligne les enjeux environnementaux et propose des recommandations pour son élaboration.

- *l'analyse de l'état initial doit détailler les éléments quantitatifs et qualitatifs issus des inventaires réalisés sur les haies, les boisements et les zones humides dans le cadre des PLU historiques et du projet de PLU,*
- *de compléter les inventaires naturalistes sur des périodes suffisamment représentatives de la flore et de la faune potentiellement présentes ; de rechercher de potentiels gîtes à chiroptères sur le secteur du « Chemin des Loges notamment au niveau des bâtiments présents sur le site afin de permettre le cas échéant, au niveau du PLU, un encadrement adapté des aménagements destinés à y être réalisés.*
- *d'apporter des éléments précis concernant les surfaces qui ont fait l'objet d'évolution par catégorie de zonages entre les deux PLU historiques et le projet de PLU ; que le rapport de présentation apporte des éléments précis de justification concernant le degré d'urbanisation et la part d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sein des secteurs qui ont basculé des zones AU dans les deux PLU historiques à la zone U dans le projet de PLU ; que soit précisé comment le dossier comptabilise les serres maraîchères dans la consommation d'espace et l'artificialisation ; que soit analysées, et justifiées le cas échéant, les écarts importants concernant la consommation foncière réalisée sur le territoire communal entre les données de l'observatoire Conso ZAN 44 et celles du portail national de l'artificialisation ; que le rapport précise le stade d'avancement des opérations d'aménagement en cours sur la commune, et notamment les zones d'aménagement concerté,*

- *le projet de PLU de Machecoul-Saint-Même doit anticiper les objectifs du projet de révision du Scot du Pays de Retz,*
- *préciser l'articulation du projet de PLU avec les dispositions contenues dans le Sage « Marais breton et bassin versant de la baie de Bourgneuf » et le Sage « Estuaire de la Loire »,*
- *justifier le taux de croissance démographique retenu pour établir le projet de PLU,*
- *justifier comment il respectera les objectifs de réduction de la consommation foncière, en particulier concernant les activités économiques, au regard d'une part du projet de Scot arrêté et d'autre part de la trajectoire nationale définie par la loi climat et résilience,*
- *apporter des éléments précis permettant de comparer la protection des éléments environnementaux et paysagers avec les PLU historiques en vigueur.*

Le mémoire en réponse du 23 septembre 2025 apportent des éléments de réponse qui seront complétés par le deuxième mémoire en réponse suite à mon procès-verbal de synthèse.

3 - Observations du public

Mode de contributions	Nombre	Hors sujet	Total
Personnes reçues durant les permanences en mairie de Machecoul et mairie annexe	71	-	71
Observations sur le registre d'enquête **(OR)**	3	-	3
Lettres reçues en mairie **(OC)**	32	-	32
Observations déposées sur le registre numérique **(OD)**	41	-	41
Total			76

L'enquête publique a recueilli un nombre total de 76 observations en lien avec la révision du PLU de Machecoul-Saint-Même.

Nombre auquel il convient de rajouter les observations pour le projet de schéma des eaux usées : une par courrier, une par courriel.

Le projet de PDA n'a pas fait l'objet d'observation écrite.

Au total, l'enquête publique unique a reçu 78 observations de la part du public.

4 - Les observations déposées

Elles sont présentées par grande thématique :

- les demandes de modification de zonage,
- les demandes de changement de destination pour des bâtiments agricoles,
- les remarques et oppositions à certaines Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- les classements des espaces boisés et des haies,
- autres observations et remarques.

Chaque observation, remarque ou demande a reçu réponse de la collectivité dans son mémoire en réponse à mon procès-verbal du 7 novembre 2025, mémoire en réponse en date du 18 novembre 2025 en annexe au présent rapport.

J'en extrait les principales réponses par thématique.

- **Observations sur le registre d'enquête (OR)**
- **Lettres reçues en mairie (OC)**
- **Observations déposées sur le registre numérique (OD)**

4.1 - Les demandes de changement de zonage (OR1, OC1, OC2, OC5, OC8, OC9, OC11, OC12, OC13, OC15, OC18, OC19, OC20, OC23, OC28, OC30, OD4, OD7, OD13, OD17, OD23, OD25, OD27, OD30, OD37)

De nombreuses remarques portaient sur des demandes de changement de zonage, principalement des parcelles construites classées en zone A, en zone agricole ou en zone N, zone naturelle.

En réponse, la collectivité précise que ***les parcelles sont identifiées en zones agricole ou naturelle au regard de l'intérêt agronomique ou naturel des sols de l'environnement immédiat. Néanmoins, le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N.***

4.2 - Les demandes de changements de destination (OR3, OC3, OC6, OC7, OC8, OC10, OC14, OC16, OC21, OC22, OD5, OD16, OD21, OD22, OD39)

Le règlement du PLU autorise le changement de destination de bâtiment agricole en maison d'habitation. Près d'une centaine de bâtiments ont à ce titre été repérés et répertoriés dans le projet de PLU.

Une quinzaine de demandes supplémentaires ont été déposées lors de l'enquête publique afin de bénéficier de ce dispositif permettant de développer et revivifier les hameaux.

La collectivité a pris acte de ces demandes sans à ce stade répondre positivement mais les étudiera attentivement avant adoption définitive du PLU.

4.3 - Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Certaines OAP font l'objet d'une forte opposition, opposition manifestée individuellement et collectivement : OAP n° 6 du Cahouët et OAP n° 13 rue de Nantes.

Les remarques portent sur le caractère inondable des secteurs de l'OAP de Cahouët et de l'OAP rue de Nantes. D'autant que l'OAP de Cahouët prévoit le programme de logements le plus dense avec **95** logements à R+2+C si l'on se réfère au tableau général des OAP ou à **130** logements si l'on se réfère au document élaboré par l'AURAN.

Cette différence devra faire l'objet d'une clarification.

Deux pétitions ont été déposées :

- l'une porte 113 signatures via une plateforme internet www.onparticipe.fr, mais dont les domiciles des signataires ne sont pas renseignés,
- l'autre, manuscrite et signée par une trentaine d'habitants riverains.

Cette opposition au projet d'OAP s'appuie sur le constat et le vécu des riverains de ce secteur de la rue Falleron, secteur d'habitat pavillonnaire, d'inondations fréquentes lors de fortes pluies.

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

La commune de Machecoul ne dispose pas de plan de protection des risques d'inondation (PPRI). Cependant, la DDTM 44 (direction départementale des territoires et de la mer) a réalisé une étude hydraulique sur Machecoul-Saint-Même en 2020 dont les premiers résultats ont été communiqués à la collectivité en 2023.

Cette étude multi-aléas a été prise en compte dans le projet de PLU et notamment dans son règlement écrit (pp. 30 et s.)

Il est ainsi précisé ***que le risque inondation a été pris en compte sur l'ensemble du territoire communal. Il est retranscrit dans le règlement graphique reprenant les résultats de l'étude multi-aléas menée par la DDTm44 au regard des données qui ont été communiquées (débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappes et les hauteurs d'eau de référence du risque avéré). En outre, en application des dispositions règlementaires proposées par la DDTm44 (en application du PGRi du Bassin Loire Bretagne), le règlement écrit encadre strictement les possibilités de construire au regard du niveau de risque établi dans les règlements graphiques.***

Ces dispositions règlementaires s'appliquent donc aux OAP Cahouët et Route de Nantes, les projets devront y être compatibles.

Par ailleurs, il est important de préciser que l'étude multi-aléas a été réalisée par analyse de la connaissance du risque et cartographie sans aller jusqu'à une précision à la parcelle. Il est donc possible (et prévu dans les dispositions du règlement écrit) que des études complémentaires démontrent un risque différent que celui du règlement graphique. Le projet devra alors être élaboré selon le risque réel et démontré.

Ces précisions me semblent à ce stade et après échange avec la DDTM44, service des risques, apporter des éléments de nature à maîtriser et conditionner l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs en toute sécurité pour les personnes et les biens. Ce qui ne régle pas la situation du secteur de Cahouët déjà urbanisé et non seulement soumis à des risques de ruissellement, mais à des événements d'inondation.

4.4 - Les classements des espaces boisés et des haies (OR2, OC17, OD19, OD20, OD35, OD37)

En réponse aux questions portant à la fois sur la méthode de cartographie des boisements et des haies, et sur les protections apportées dans le PLU, la collectivité répond que ***la protection des boisements a été réalisée conformément à l'atlas de la biodiversité communale. Un travail de recensement des haies, boisements, a été fait à l'échelle de***

l'intercommunalité. Cet inventaire s'est fait à partir des cartographies existantes dans les documents d'urbanisme, d'un recensement non exhaustif sur le terrain communal. Dans les zones où on été constatés des abattages, la commune a préféré mettre une protection maximale tout comme les parcelles se situant sur l'aire de captage. Il y a également une OAP thématiques Trame Verte et Bleu qui reprend les haies, maillage bocager, etc.…

La collectivité affirme son objectif de maintien et de préservation de la biodiversité à travers ces mesures de protection forte des boisements et des haies. Il convient cependant de s'interroger sur les moyens de surveiller et de contrôler ces mesures de protection édictées.

4.5 - Autres observations et remarques (OC4, OC16, OC24, OC25, OC26, OC27, OD1, OD2, OD9, OD14,OD15, OD18, OD26, OD31, OD35, OD36, OD37)

Les principales remarques portent sur le classement en zone naturelle de parcelles exploitées par des maraîchers.

La collectivité rappelle qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre un zonage en zone naturelle et l'exploitation des terres en agriculture. Les dimensions patrimoine naturel et protection des paysages sont dans ces cas privilégiées.

Les deux observations relatives à la révision du zonage d'assainissement porte sur la demande de raccordement des habitants du chemin des Loges (OC1) et sur l'avis favorable d'habitants route de Saint-Même Le Tenu (OR1).

Le 28 novembre 2025



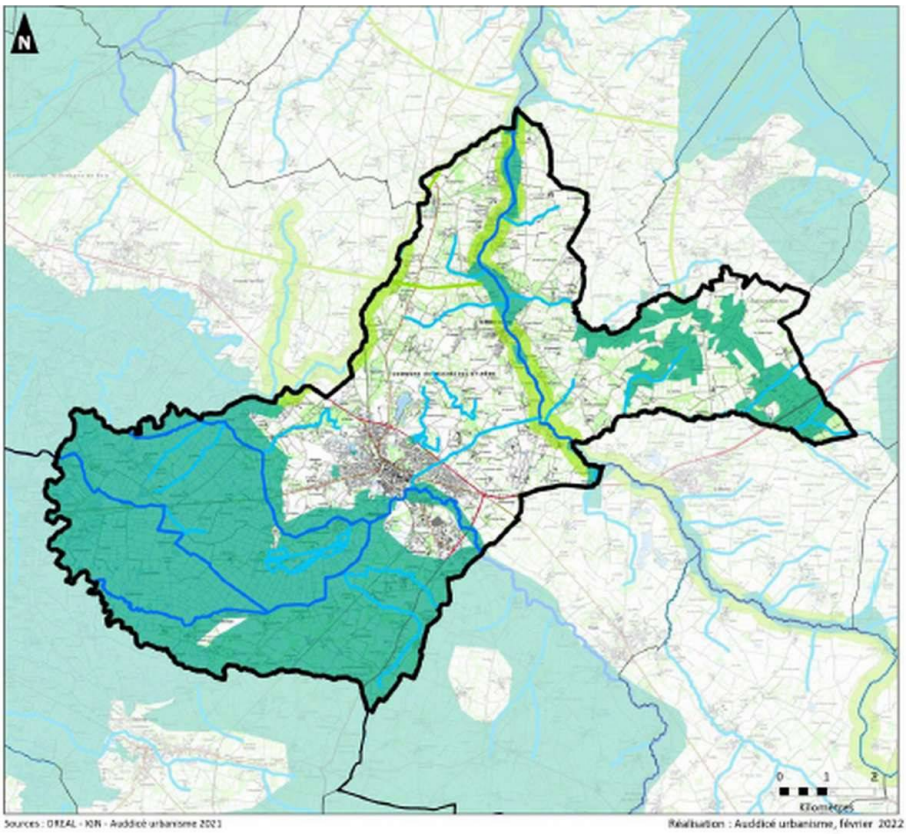
Antoine LATASTE, commissaire enquêteur

Département de la Loire-Atlantique

Commune de Machecoul-Saint-Même

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE relative à la révision du plan local d'urbanisme à la création d'un périmètre délimité des abords (MH) au schéma d'assainissement des eaux usées

Enquête publique du 1er octobre au 31 octobre 2025 inclus



La commune de Machecoul-Saint Même

Conclusions et avis motivé

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE
Date : le 28 novembre 2025

Conclusions motivées et avis

La commune de Machecoul-Saint-Même ……3

Objet de l'enquête publique unique ……5
la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),……5
la création d'un périmètre délimité des abords (monument historique)……5
la modification du schéma directeur d'assainissement……5
Les objectifs de la révision du PLU de Machecoul-Saint-Même……6
L'ouverture à l'urbanisation des secteurs OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation)……9

Le déroulement de l'enquête……10
L'organisation de l'enquête publique unique……10
Les permanences……12
Les observations et avis……13

Le projet de périmètre délimité des abords (monument historique)……19

Le projet de schéma directeur d'assainissement des eaux usées……22

La commune de Machecoul-Saint-Même

La commune de Machecoul-Saint-Même, située dans le département de la Loire-Atlantique, se trouve à 25 km au sud-ouest de Nantes et à 17 km au nord de Challans (Vendée). Elle est née de la fusion en 2016 des communes de Machecoul et Saint-Même-le-Tenu. En 2021, elle comptait 7 642 habitants.



Sources : IFEN - IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

Commune de Machecoul-Saint-Même
Limite communale



Le territoire est marqué par une mosaïque de paysages, avec seulement 6% urbanisé, le reste étant partagé entre terres agricoles (maraîchage, élevage, céréales), zones humides (marais) et forêts.

Depuis 1968, Machecoul-Saint-Même a connu une croissance démographique constante, bien que ralentie depuis 2010 (+0,7% par an entre 2010 et 2021). Cette croissance est principalement portée par le solde migratoire, tandis que le solde naturel est devenu négatif depuis 2015, traduisant un vieillissement de la population.

Le parc de logements est relativement jeune, avec 39,3% construits après 1991. Néanmoins, il est inadapté aux besoins de la population vieillissante et des ménages réduits, avec une prédominance de grands logements (71,4% ayant au moins 4 pièces). L'offre locative est importante mais insuffisante, notamment en logements sociaux, ce qui engendre des tensions sur le marché immobilier.

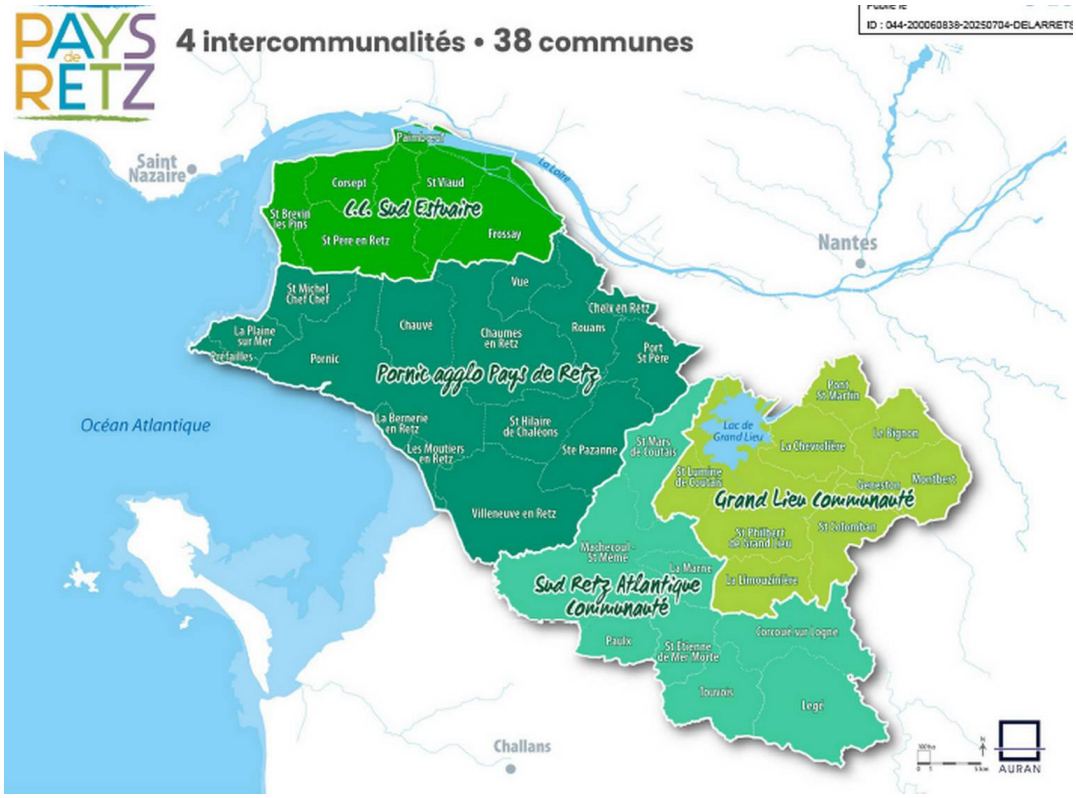
Machecoul-Saint-Même est un pôle d'emploi majeur, avec 5 089 emplois en 2021, soit 55% de l'emploi intercommunal. L'activité économique est diversifiée, dominée par les secteurs du commerce, des transports et des services divers. Toutefois le dynamisme économique entraîne une saturation progressive des zones d'activités disponibles.

L'agriculture occupe 80% du territoire communal, avec une diversité de productions : maraîchage, élevage bovin, volailles et cultures céréalières. Le maraîchage est particulièrement dynamique avec environ 600 hectares cultivés. L'agriculture biologique représente 16% des exploitations. Cependant, des enjeux liés à la préservation des ressources en eau, la transmission des exploitations et la concentration des terres agricoles sont identifiés.

Machecoul-Saint-Même est le siège de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique, qui regroupe 8 communes et 25 410 habitants.

Le schéma de cohérence territorial (SCoT) couvre les territoires de 38 communes organisées en 4 intercommunalités au sud-ouest de la Loire-Atlantique en rive sud de la Loire (Sud Estuaire, Pornic Agglo Pays de Retz, Grand-Lieu, Sud Retz Atlantique). Il

couvre environ 140 000 ha (1 400 km^2) et compte 168 022 habitants (données 2022) pour environ 48 800 emplois.



Le territoire du SCoT Pays de Retz

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013. Il a été mis à enquête publique du 31 octobre 2025 au 1er décembre 2025.

Objet de l'enquête publique unique :

la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
la création d'un périmètre délimité des abords (monument historique)
la modification du schéma directeur d'assainissement

Le plan local d'urbanisme de Machecoul a été approuvé le 10 avril 2007. Il a fait l'objet de deux révisions et huit modifications simplifiées entre 2010 et 2020.

Le plan local d'urbanisme de Saint-Même le Tenu a été approuvé le 27 mars 2007. Il a fait l'objet de quatre modifications simplifiées entre 2011 et 2021.

Suite à la fusion des deux communes, le conseil municipal de Machecoul-Saint-Même a décidé par délibération en date du 10 juin 2021 de prescrire l'élaboration de son nouveau plan local d'urbanisme. Ce document doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz. Le SCoT est en révision et à ce jour de novembre 2025 soumis à enquête publique (du 31 octobre 2025 eu 1er décembre 2025).

Il s'agit donc d'une actualisation d'un projet de développement urbain, économique et environnemental dans un contexte de réduction forte de la consommation foncière (zéro artificialisation nette, ZAN) et de protection de la biodiversité et des paysages.

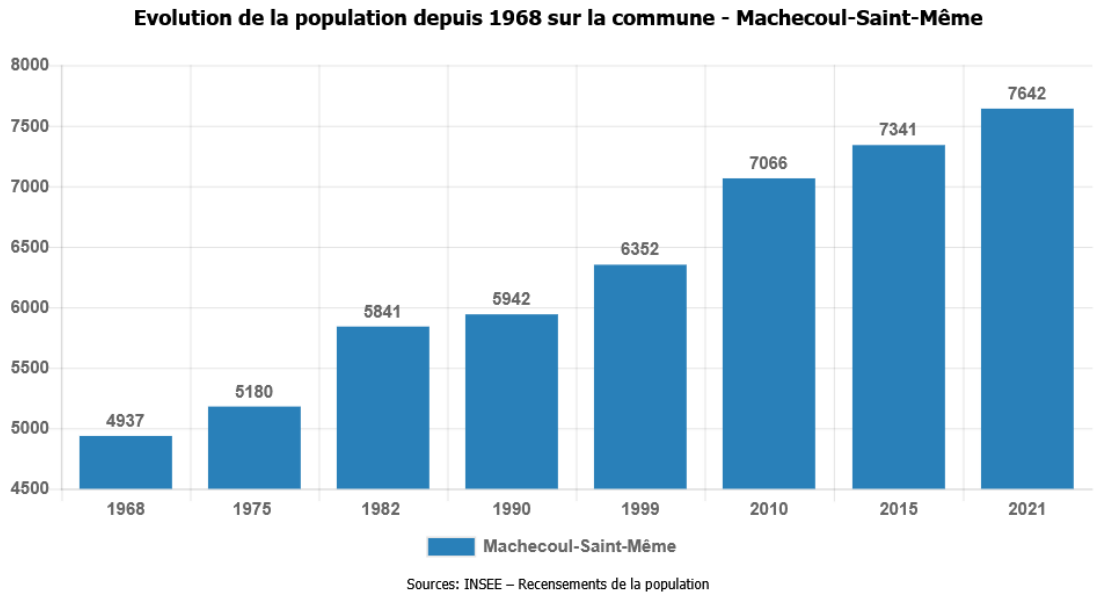
Des orientations retenues à la fois dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et dans le projet de plan local d'urbanisme découlent de nouveaux schémas directeurs pour l'assainissement et les eaux pluviales (en fonction des zones à urbaniser et celles qui sont retirées de l'urbanisation future). C'est la raison pour laquelle la collectivité a souhaité rassembler dans une enquête publique unique ces projets. Cependant, la mission régionale de l'autorité environnementale a demandé à ce que le projet portant sur le schéma directeur des eaux pluviales fasse l'objet d'une étude environnementale. Il a donc été retiré de l'enquête publique unique.

Pour le projet de périmètre délimité des abords, procédure relevant du Préfet de Région des Pays de la Loire, il avait été étudié et proposé en 2020, mais la procédure administrative n'avait pas aboutie. Il a donc été nécessaire de la reprendre en accord entre la collectivité et la direction régionale des affaires culturelles, service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Les objectifs de la révision du PLU de Machecoul-Saint-Même

La collectivité de Machecoul procède à une double constat : une croissance démographique faible qui renforce la part des personnes âgées dans la population et la difficulté d'accueillir et de loger les personnes travaillant dans la commune.

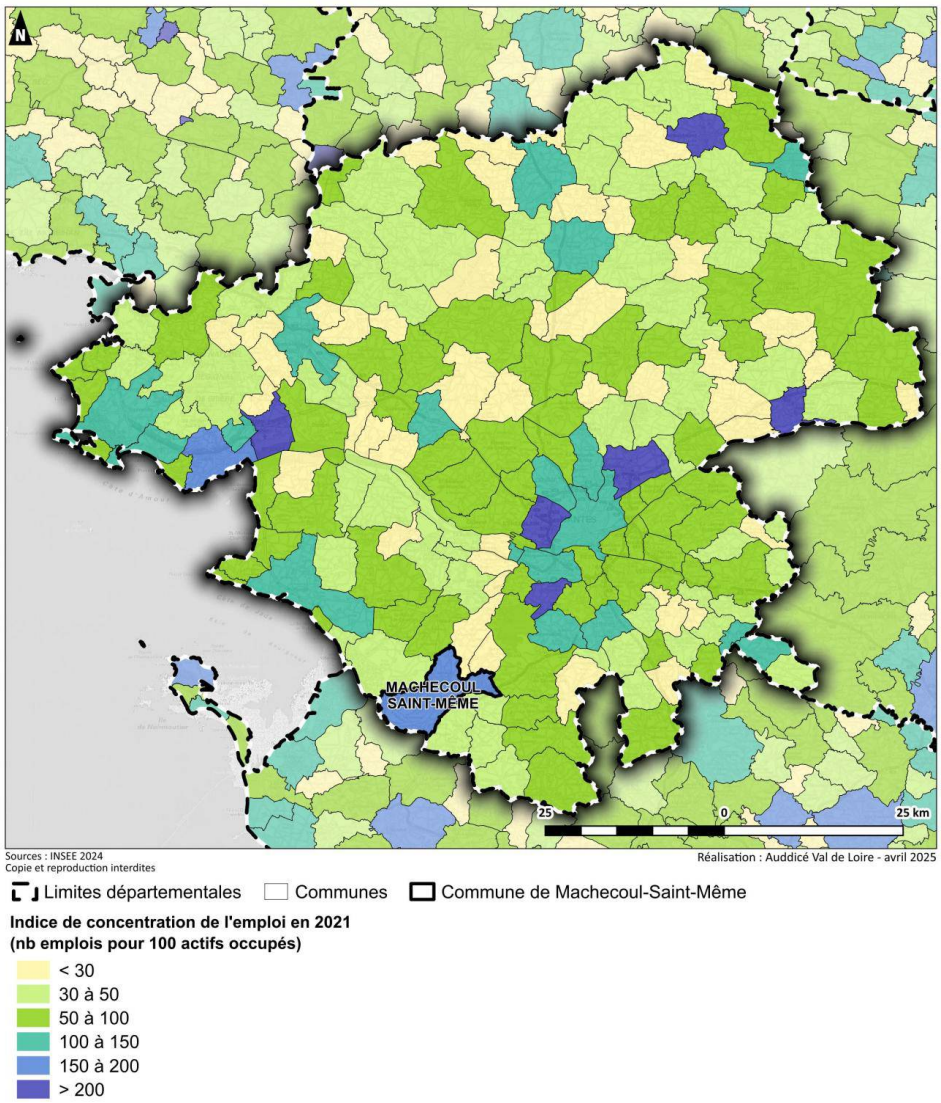
Machecoul bénéficie d'une dynamique économique réelle que ce soit dans le secteur agricole ou dans le secteur industriel, avec des entreprises en croissance constante. Or, son parc de logements ne permet pas d'offrir à ces personnes occupant un emploi dans la commune de pouvoir se loger.



Une croissance démographique de +0,7 % entre 2010 et 2021

Aussi, la collectivité considère comme nécessaire de développer fortement l'offre de logements pour améliorer cette situation. Elle s'est fixée un objectif de 9 400 habitants à l'horizon 2035 (pour mémoire, 7 642 habitants en 2021). Cela représente un taux de croissance de +1,49% par an à comparer à +0,7% par an entre 2010 et 2021, soit un doublement. Ce taux de croissance démographique correspond à un besoin d'environ 66 logements/an. Il est conforme à l'objectif du SCoT qui confirme Machecoul comme commune "pôle".

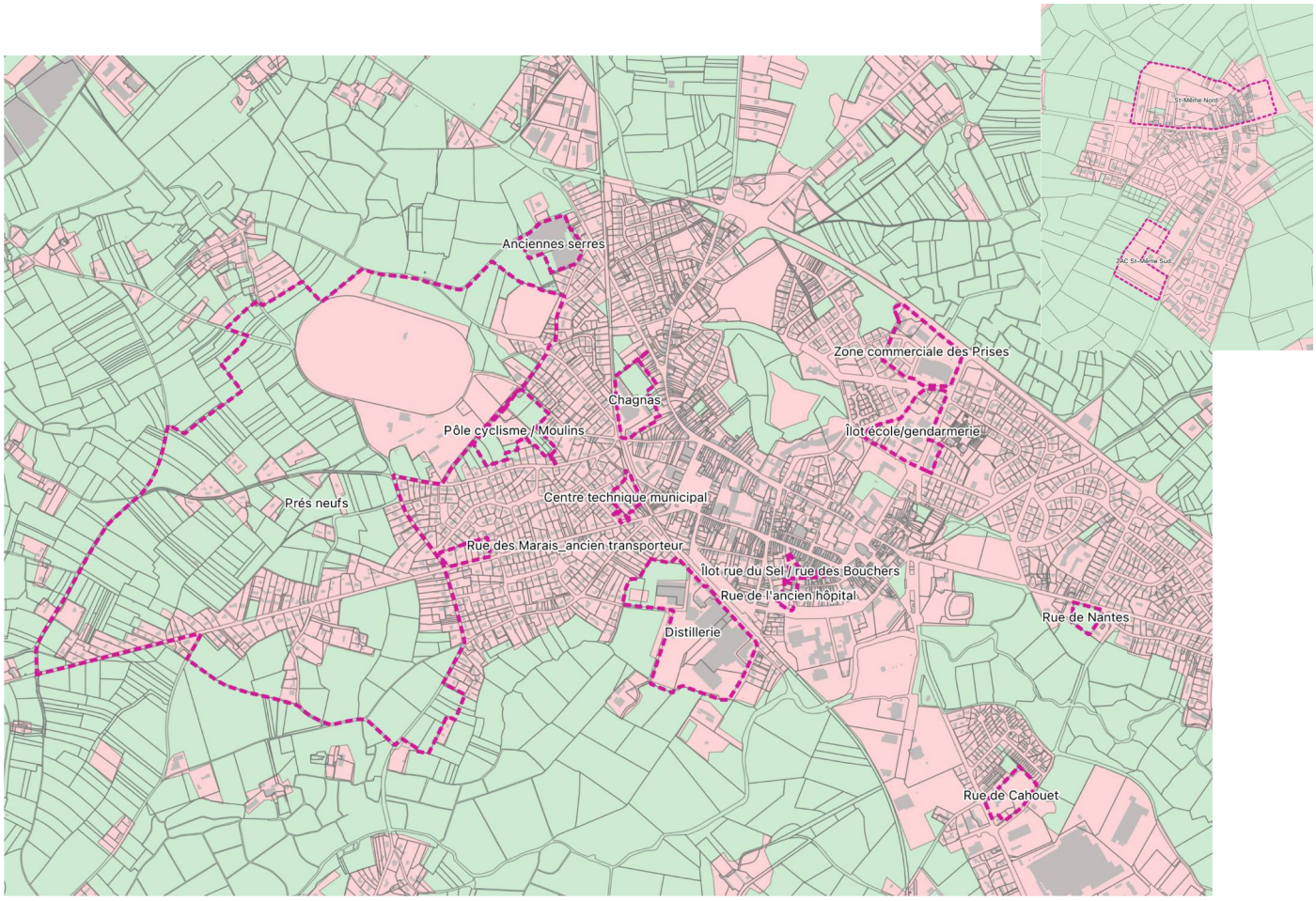
Indice de concentration de l'emploi en 2021



Cette carte souligne la situation singulière de la commune de Machecoul en matière d'emploi au niveau de la communauté de communes du Pays de Retz, comme du territoire du SCoT ou du département de la Loire-Atlantique. Il conforte l'ambition de la collectivité de développer son parc de logements pour offrir une résidence aux personnes et familles travaillant dans la commune.

Pour répondre à cet objectif de développement du parc de logements, les projets de construction de logements se traduisent par la création de 15 opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sur la commune.

L’ouverture à l’urbanisation des secteurs OAP (Opérations d’Aménagement et de Programmation)



Localisation des 13 OAP prévues dans la commune de Machecoul

Dans le respect du scénario démographique choisi par les élus, les OAP projettent une création de 512 logements minimum sur les secteurs OAP, dont 215 logements sur les sites en extension (hors ZAC). 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 162 logements sociaux à produire. Afin de poursuivre ce travail et de se conformer aux attentes du ZAN (Zéro artificialisation nette), la commune a appliqué une densité moyenne de 39 log/ha sur les secteurs des OAP.

Nom de l'OAP	Vocation	Surface	Surface en ha	Consommation d'espaces NAF en ha	Surface à vocation d'habitat en m2	Nombre de logements	Densité (log/ha)	Nombre logements sociaux	Part de logements sociaux
Zone commerciale des Prises	Economie	36 791	3,7	-	-	-	-	-	
Rue des Marais_ancien transporteur	Habitat	8 032	0,8	-	8 032	20	25	-	
Îlot école/gendarmerie	Mixte	32 772	3,3	-	18 772	90	48	23	26%
Îlot rue du Sel / rue des Bouchers	Mixte	3 397	0,3	-	900	10	111	-	
Centre technique municipal	Habitat	6 214	0,6	-	3 670	10	27	-	
Prés neufs	Agricole, équipements et loisirs	1 300 801	130,1	-	-	-	-	-	
Rue de l'ancien hôpital	Mixte	3 446	0,3	-	1 200,00	2	17	-	
Chemin de Cahouët	Habitat	14 573	1,5	-	14 573	95	65	48	51%
Saint-Même Nord	Habitat /Mixte	45 810	4,6	-	14 918	**50**	**34**	**18**	**36%**
Saint Même ZAC Sud	Habitat	15 143	1,5	-	14 117	**35**	**25**	**12**	**34%**
Anciennes serres	Habitat	20 253	2,0	2,0	20 253	70	35	14	20%
Pôle cyclisme / Moulins	Mixte	29 342	2,9	2,0	4 000	5	13	-	
Chagnas	Habitat	22 436	2,2	0,8	22 436	80	36	20	25%
Distillerie	Economie / mixte	98 054	9,8	1,3	-	-	-	-	-
Rue de Nantes	Habitat	6 053	0,6	0,6	6 053	45	74	23	51%
Total		**1 643 117**	**164**	**6,8**	**128 924**	**512**	**40**	**158**	**31%**

La répartition des logements par OAP

Dix OAP sont programmés en renouvellement urbain, cinq en extension urbaine.

A noter, l'OAP des Prés Neufs, située autour de l'hippodrome, des espaces agricoles, des aires de captage d'eau et du pôle sportif de Machecoul, le plus vaste en superficie avec 130 ha, vise à préserver la ressource en eau (lieu de captage de l'eau potable).

Les observations, remarques et oppositions principales lors de l'enquête porteront sur certaines de ces OAP.

Le déroulement de l'enquête

Le dossier mis à enquête publique était complet, même s'il était pour un plan local d'urbanisme relativement volumineux. Mais il avait exploré tous les champs utiles à la préparation d'un document stratégique de dévleoppement.

A ces documents a été rajouté à la demande du commissaire enquêteur un tableau faisant apparaître les principales modifications du règlement par zone entre le PLU de 2007 et le projet de 2025.

L'organisation de l'enquête publique unique

Le président du tribunal administratif m'a désigné commissaire enquêteur par décision n° E25000141/44 du 24 juin 2025 avec mon collègue suppléant Michel Monier.

Les premiers contacts téléphoniques avec le service de l'urbanisme dès la fin du mois de juin 2025 ont permis d'établir un projet de calendrier et de déroulé des différentes phases de l'enquête publique unique.

Une première réunion en mairie s'est tenue en présence de Monsieur le Maire, son adjointe à l'agriculture, la qualité de l'eau et la biodiversité et ses services le 18 septembre 2025.

Par arrêté n° 71_21082025_213 du 21 août 2025, modifié par arrêté n°77_22092025_213 du 22 septembre 2025 retirant le dossier de zonage des eaux pluviales, Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique unique du mercredi 1er octobre 2025 à 9h au 31 octobre 2025 à 17h, soit 31 jours, et a précisé son déroulement et son organisation.

Conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, plusieurs mesures favorisant la concertation sur la révision du PLU ont été mises en œuvre par la commune :

- publications d'articles dans la revue municipale tout au long de l'élaboration du PLU,
- l'installation de panneaux d'affichage dans quelques lieux stratégiques de la commune en tant qu'outil visuel et pédagogique,
- deux réunions publiques sur le PADD le 29 octobre 2024 et sur le PLU le 28 janvier 2025,
- trois permanences publiques les 8 février 2025, 15 février 2025 et 7 mars 2025 afin de favoriser l'échange avec les citoyens.

Toutes les mesures de publicité ont été réalisées : affichage en mairie et sur sites (31 panneaux placés sur tout le territoire de la commune), publications dans la presse locale (Ouest-France et Presse-Océan les 12 et 18 septembre 2025, Le Courrier du Pays de Retz les 12, 26 et 29 septembre 2025).

Les dossiers complets (PLU, PDA et schéma d'assainissement) soumis à enquête étaient accessibles sur le site internet de la mairie de Machecoul-Saint-Même. Les registres

d'enquête ont été mis à disposition du public en mairie de Machecoul-Saint-Même durant les 31 jours de l'enquête en format papier.

Le public disposait de plusieurs moyens pour transmettre ses observations, remarques ou demandes :

- sur les registres papier présents dans la salle de l'auditoire durant toute la durée de l'enquête,
- par courrier à l'attention du commissaire enquêteur,
- sur une adresse internet dédié revisionplu@machecoul.fr,
- sur un formulaire courriel proposé sur le site internet de la mairie de Machecoul.

Toutes les observations reçues sur l'adresse internet dédié ou par l'intermédiaire du formulaire courriel ont été imprimées et visées par le commissaire-enquêteur.

Les permanences

Les permanences se sont tenues :

- le mercredi 1er octobre 2025 de 9h à 12h en mairie de Machecoul,
- le mardi 7 octobre 2025 de 9h à 12h en mairie de Machecoul,
- le samedi 11 octobre 2025 de 9h à 12h en mairie de Machecoul,
- le mercredi 15 octobre 2025 de 14h à 17h en mairie annexe de Saint-Même,
- le mardi 21 octobre 2025 de 17h à 20h en mairie de Machecoul,
- le vendredi 31 octobre 2025 de 14h à 17h en mairie de Machecoul,.

Le public nombreux s'est présenté à chaque permanence, y compris celle programmée à la mairie annexe de Saint-Même le Tenu. Au cours de ces permanences, j'ai accueilli et renseigné 71 personnes.

L'enquête s'est déroulée sans incident dans d'excellentes conditions matérielles et d'accueil dans la belle salle de l'Auditoire. J'ai pu ainsi recevoir et entendre chaque personne individuellement.

La salle dédiée et réservée à l'enquête présentait l'ensemble des pièces des projets de modification et les plans étaient affichés durant toute la durée de l'enquête.

Les observations et avis

L'enquête publique a recueilli un nombre total de 76 observations en lien avec la révision du PLU de Machecoul-Saint-Même.

Celles-ci portaient principalement sur les thèmes suivants :

- les demandes de modification de zonage,
- les demandes de changement de destination pour des bâtiments agricoles,
- les remarques et oppositions à certaines Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- les classements des espaces boisés et des haies,
- autres observations et remarques.

Les personnes publiques associées ont adressé des observations ou demandes de précision sur plusieurs points :

- la trajectoire démographique : justification de la croissance démographique et des besoins en logements, en lien avec l'attractivité géographique et économique de la commune,
- l'évolutions des zonages : analyse des changements entre les PLU historiques et le projet actuel, notamment sur les surfaces et catégories de zonage,
- les trames verte et bleue : protection des haies, boisements et zones humides, avec des inventaires détaillés et méthodologies précises,
- l'impact paysager de l'agriculture : encadrement des serres maraîchères pour éviter la banalisation des paysages,
- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) : réduction de l'artificialisation des sols et justification des trajectoires de consommation foncière,
- les risques et servitudes : prise en compte des risques liés aux infrastructures (canalisations de gaz, zones inondables) et intégration des servitudes d'utilité publique.

Ces thèmes reflètent les préoccupations environnementales, sociales et économiques dans l'élaboration du PLU.

Ces observations ont reçues une première réponse dans un mémoire en réponse de la collectivité en date du 23 septembre 2025 (en annexe), document mis à disposition dans le dossier d'enquête publique.

Concernant les observations, remarques ou oppositions du public, je reviens sur les différentes thématiques abordées. Elles ont fait l'objet d'un deuxième mémoire en réponse datée du 18 novembre 2025 (en annexe).

- les demandes de modification de zonage

Toutes les demandes ont été examinées. Elles portaient principalement sur la zonage en zone agricole (zone A) pour des parcelles construites situées à proximité immédiate du bourg de Machecoul.

La collectivité a répondu que le zonage répondait à l'environnement immédiat et que la réglementation de la zone A permettait des extensions limitées de construction.

Cette réponse permet aux particuliers de pouvoir réaliser leurs projets d'extension éventuelle sur des parcelles classées agricoles, et à la collectivité de valoriser la surface agricole.

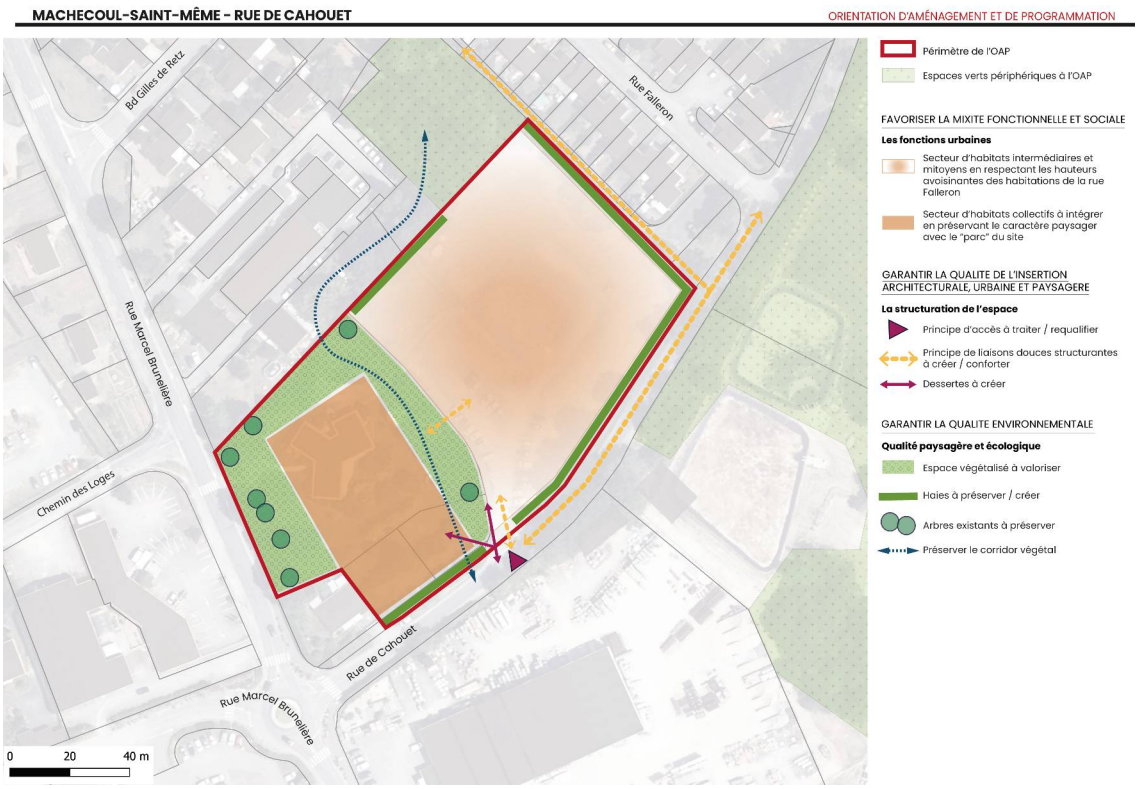
- les demandes de changement de destination pour des bâtiments agricoles

Toutes les demandes ont été examinées. La collectivité s'est engagée à les étudier au cas par cas afin de répondre aux demandeurs.

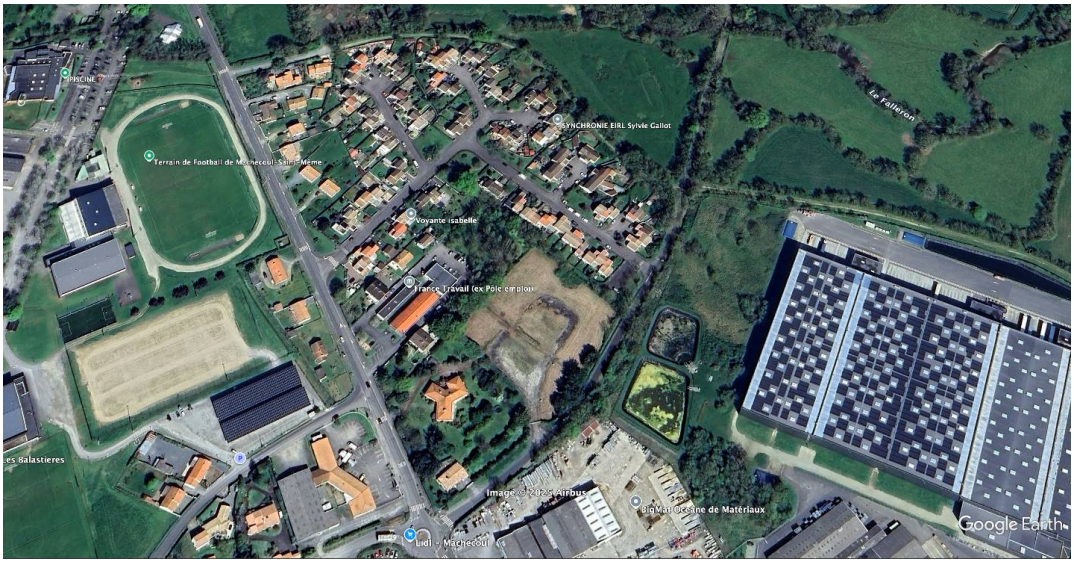
- les remarques et oppositions à certaines Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Deux OAP font l'objet d'une forte opposition à des degrés divers : l'OAP de Cahouët et l'OAP de la rue de Nantes.

L'OAP du Cahouët recueille une opposition à la fois de particuliers et de collectifs deux pétitions avec l'une une trentaine de résidents de la zone périphérique au projet et l'autre avec 113 signatures via une plate-forme www.onparticipe.fr



L'OAP de Cahouët avec au nord-est la zone pavillonnaire déjà construite



Vue aérienne du secteur de Cahouët (Google Earth)

La commune de Machecoul ne dispose pas de plan de protection des risques d'inondation (PPRI). Cependant, la DDTM 44 (direction départementale des territoires et de la mer) a réalisé une étude hydraulique sur Machecoul-Saint-Même en 2020 dont les premiers résultats ont été communiqués à la collectivité en 2023.

Cette étude multi-aléas a été prise en compte dans le projet de PLU et notamment dans son règlement écrit (pp. 30 et s.)

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

Cette opposition s'appuie sur le fait que ce secteur de Machecoul, secteur pavillonnaire environnant, subit des inondations lors de fortes pluies par ruissellement. Dès lors, les résidents ne comprennent pas les raisons pour lesquelles la collectivité souhaite densifier ce secteur par un nombre de logements conséquent : le dossier de PLU fait état de 90 ou 130 logements, la densité de logements la plus importante de toutes les OAP de Machecoul.

Aussi, compte-tenu des aléas et des risques d'inondation, la collectivité en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme pourra interdire tout projet au titre des risques. Des contraintes architecturale, urbaine et environnementale pourront être édictées afin de prendre en compte ces risques jugés aujourd'hui en aléa modéré.

Il en sera de même pour l'OAP rue de Nantes.

Cette réponse de la collectivité, si elle peut apporter au projet d'OAP une opportunité de réalisation compte-tenu des contraintes hydrauliques, n'apporte pas de solution à la situation actuelle des habitants de la zone pavillonnaire. Ceux-ci ne peuvent comprendre que la commune envisage de densifier un secteur soumis à inondation sans résoudre leur propre situation actuelle, mais qui ne relève pas du PLU.

De plus, il conviendrait que le nombre de logements projetés sur l'OAP du Cahouët soit clarifié au sein du PLU, en évitant des chiffrages discordants.

Pour ma part, j'invite la collectivité à retenir un nombre de logements qui s'approcherait de 90 logements sur ce secteur , comme indiqué dans les tableaux récapitulatifs des OAP.

La tableau ci-dessous retrace l'évolution du zonage entre les PLU de 2007 et le projet soumis à enquête publique en 2025.

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.

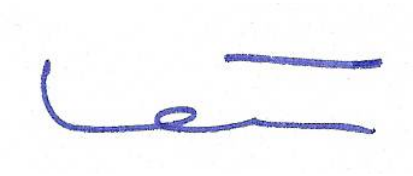
	Surfaces avant élaboration, du PLU en ha		***Surfaces après révision du PLU en ha***	
Zone U	498,2	6%	455,6	5%
Zone AU	50,5	0,4%	4,9	0,06%
Zone 2AU	169,5	1,6%	0	0%
Zone A	3 979,5	47%%	4 109,5	48%
Zone N	3 859,0	45%%	3 989,1	46%
TOTAL	***8 556,8***	***100%***	***8559,3***	***100%***

L'effet zéro artificialisation nette (ZAN) est très sensible : disparition des zones 2AU (urbanisation future à moyen terme), baisse très significative des zones AU (urbanisation à court terme), baisse enfin des zones urbanisées. Ces baisses profitent aux zones agricoles et naturelles qui voient leurs superficies augmenter pour représenter 94 % du territoire de la comme de Machecoul-Saint-Même.

Compte-tenu des éléments ci-dessus, conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Machecoul-Saint-Même

J'émets un avis favorable à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Machecoul-Saint-Même

Le 28 novembre 2025



Antoine LATASTE
commissaire enquêteur

Le projet de périmètre délimité des abords (monument historique)

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords (cercle de 500 m de diamètre) est automatiquement généré. Ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument. Dans ce périmètre protégé, tout projet de travaux, d'aménagement ou de modification est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), service départemental de l'architecture et du patrimoine, si ce projet est situé en co-visibilité du monument.

La loi du 7 juillet 2016 et son décret a prévu le remplacement de ces périmètres automatiques des 500 m autour des monuments par des périmètres délimités des abords (PDA) plus adaptés à la réalité et aux enjeux du terrain.

L'initiative de la création d'un PDA peut être soit de la part de l'ABF, soit de la part de la collectivité.

Le tracé du nouveau périmètre tend à exclure les espaces urbanisés récemment sans rapport avec le monument. Ainsi sont exclus du périmètre délimité des abords les zones pavillonnaires et d'activité ne présentant pas d'intérêt patrimonial. Il se concentre principalement sur le centre-bourg et notamment sur le bâti du moyen-âge, des maisons de bourgs du XVIII ème et XIX ème siècle.

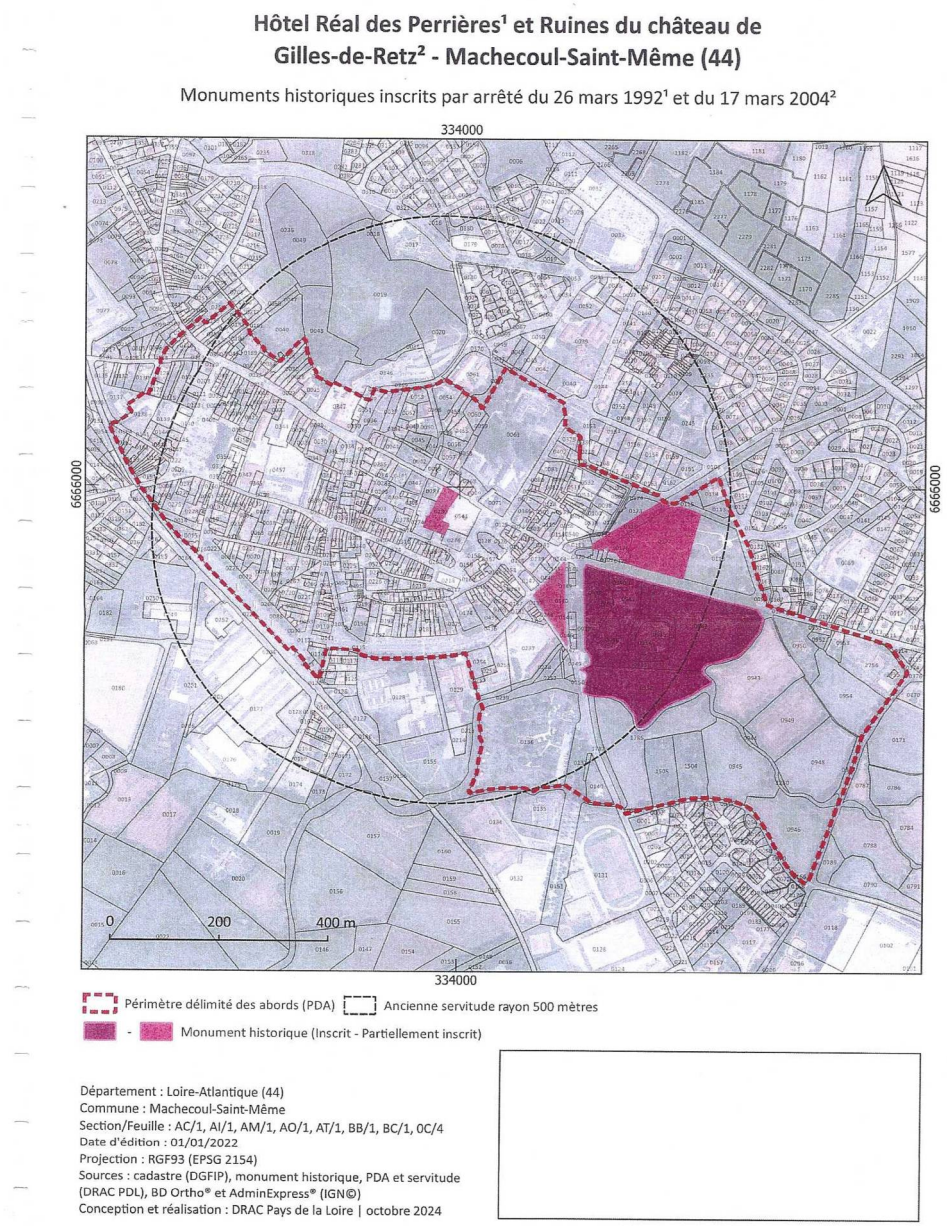
Surface du périmètre de protection actuel : 176 ha

Surface du périmètre délimité des abords : 71 ha

Si la surface protégée est fortement réduite, la protection au sein du périmètre délimité des abords se renforce puisque la règle de la co-visibilité ne s'applique plus. Donc, tous les projets de travaux, d'aménagements ou de modifications devront être examinés et instruits par l'ABF.

La décision définitive après enquête publique relève du Préfet de Région des Pays de la Loire.

Lors de l'enquête publique unique, ce projet n'a reçu aucune observation de la part du public.



Le nouveau périmètre de protection des monuments historiques à Machecoul

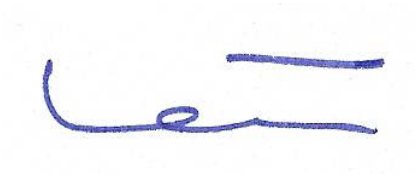
Compte-tenu des éléments ci-dessus, conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur

sur le projet de périmètre délimité des abords (monument historique)

sur la commune de Machecoul-Saint-Même

J'émets un avis favorable à la création d'un périmètre délimité des abords sur la commune de Machecoul-Saint-Même

Le 28 novembre 2025



Antoine LATASTE
commissaire enquêteur

Le projet de schéma directeur d'assainissement des eaux usées

La commune de Machecoul-Sainte-Même est traversée par deux cours d'eau principaux, le Tenu et le Falleron. Le projet d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées vise à adapter les infrastructures aux évolutions du PLU, à densifier les zones urbanisables et à améliorer la gestion des eaux usées.

- Révision du zonage d'assainissement suite à la mise à jour du PLU,
- Intégration des zones nouvellement urbanisables et suppression des zones non conformes,
- Préparation d'un dossier d'enquête publique et d'examen environnemental.

La commune dispose de deux stations d'épuration (STEP)

1. STEP du Falleron (Machecoul) : capacité nominale de 14 000 EH, actuellement utilisée à 72%. Travaux nécessaires pour réduire les eaux claires parasites (47% du volume total).
2. STEP de la Guérinière (Saint-Même-Le-Tenu) : capacité nominale de 1 000 EH, utilisée à 29%. Travaux de réhabilitation en cours pour réduire les eaux parasites.

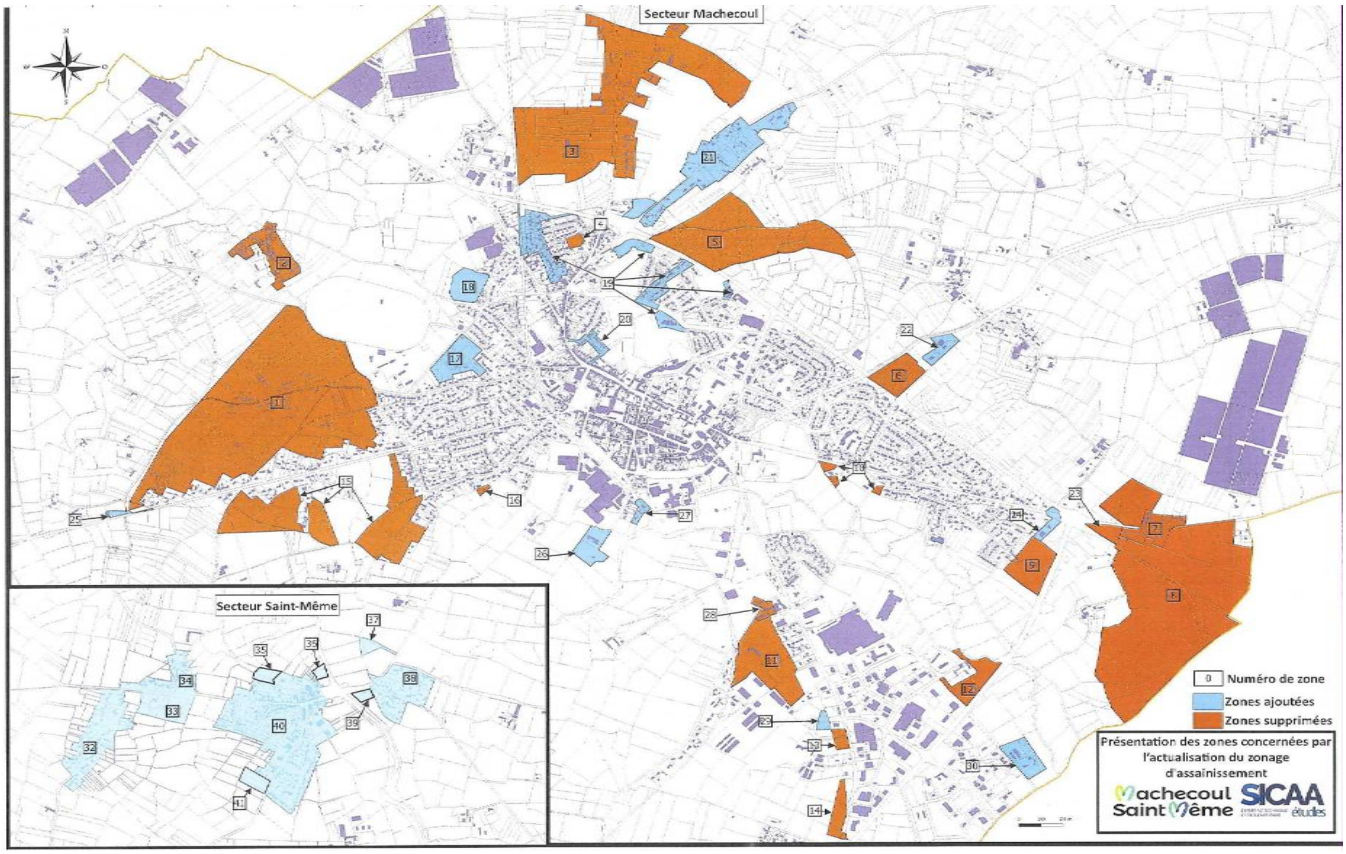
Évolutions du zonage

- Réduction de la superficie du zonage collectif (-8 ha), notamment par la prise en compte de la suppression des anciennes zones 2AU,
- Ajout de zones raccordées ou raccordables au réseau existant,
- Une extension de réseau prévue pour la zone portant création d'une caserne de pompiers et d'une gendarmerie.

Prévisions et recommandations

- La STEP du Falleron atteindra sa capacité nominale d'ici 2045-2050, et celle de la Guérinière d'ici 2055-2060, selon une croissance démographique de +1,48%/an,
- Priorité aux travaux de réhabilitation des réseaux pour réduire les eaux claires parasites,
- Amélioration continue de la gestion patrimoniale des réseaux et contrôle des branchements.

Ce projet s'inscrit dans les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE locaux pour une gestion durable et efficace des eaux usées, tout en respectant les normes environnementales et les besoins futurs de la population.



Le projet de zonage des eaux usées, zones supprimées et zones ajoutées

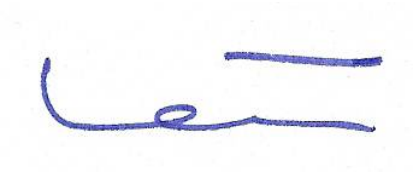
Compte-tenu des éléments ci-dessus, conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur

sur le projet de schéma directeur des eaux d'assainissement

sur la commune de Machecoul-Saint-Même

J'émets un avis favorable au projet de schéma directeur des eaux usées sur la commune de Machecoul-Saint-Même

Le 28 novembre 2025



Antoine LATASTE
commissaire enquêteur

Dossier complet remis à la mairie de Machecoul le 28 novembre 2025

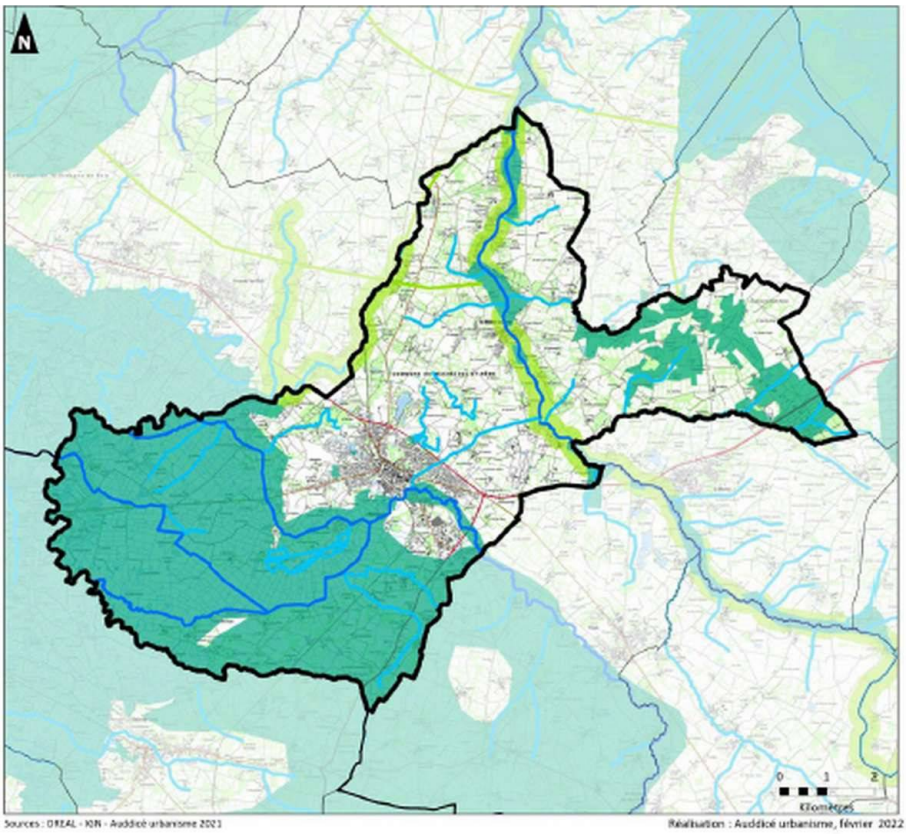
et transmis électroniquement au tribunal administratif de Nantes le 28 novembre 2025

Département de la Loire-Atlantique

Commune de Machecoul

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE relative
à la révision du plan local d'urbanisme
à la création d'un périmètre délimité des abords (MH)
au schéma d'assainissement des eaux usées

Enquête publique du 1er octobre au 31 octobre 2025 inclus



La commune de Machecoul-Saint Même

Annexes

Mémoire en réponse de la collectivité en date du 23 septembre 2025

Procès-verbal de synthèse du 7 novembre 2025

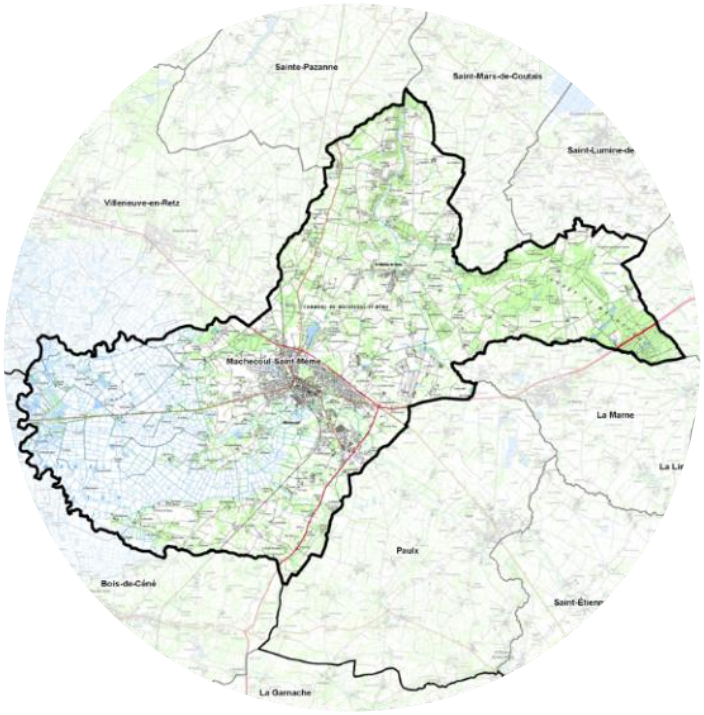
Mémoire en réponse de la collectivité en date du 18 novembre 2025

Antoine LATASTE, commissaire enquêteur

Commune de

MACHECOUL-SAINT-MEME

Plan Local d'Urbanisme



Mémoire en réponse suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Fait à Machecoul-Saint-Même,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 22 mai 2025
APPROUVÉ LE : *(à compléter à l'approbation)*

Dossier 21064432
23/09/2025

réalisé par

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

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune ***NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.*** ***Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique***
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
La trajectoire démographique	***« Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAE recommande de justifier le taux de croissance démographique retenu pour établir le projet de PLU. »***	Justifier de la croissance démographique	MRAe	X						La trajectoire démographique est objectivée au regard d'un fort besoin en logements qui doivent répondre aux demandes des entreprises ; Ces dernières recensent de réelles difficultés de leurs salariés pour se loger à proximité de leur lieu d'emploi. Aussi, dans le cadre du plan de relance de l'Etat, le dispositif Territoires d'industrie a été créé. Depuis 2023, l'intercommunalité et Challans Gois Communauté sont identifiées comme territoire « Loire Vendée Océan ». En outre, l'attractivité est d'autant plus justifiée par son positionnement géographique privilégié entre l'agglomération Nantaise et le littoral Vendéen, pôles d'activité économique du Grand-Ouest. Au-delà d'une desserte routière de qualité, une gare est également présente dans le centre-bourg de Machecoul. Dans le cadre du déploiement en système d'étoiles métropolitaines du réseau ferroviaire, la fréquence de la ligne ferroviaire entre Nantes et la Vendée passant par Machecoul-Saint-Même va être accentuée avec un train par heure. Cette augmentation de la desserte ferroviaire facilitera les trajets domicile/travail des habitants de la commune augmentant son attractivité. En effet, Machecoul-Saint-Même est une commune à taille humaine offrant un cadre de vie tendant vers la ruralité avec une offre importante de services et de commerces de proximité. De plus, le coût du foncier de la Métropole Nantaise déporte la demande de logements vers le territoire communal.
Les évolutions entre les PLU actuels et le projet de PLU	***« La MRAe recommande :*** - ***que le rapport de présentation apporte des éléments précis concernant les surfaces qui ont fait l'objet d'évolution par catégorie de zonages entre les deux PLU historiques et le projet de PLU ; »***	Présenter le bilan des dispositions des PLU en vigueur au regard du PLU arrêté.	MRAe	X						La synthèse des évolutions de zonage est présentée dans le chapitre 1, 1.4 Bilan des surfaces du rapport de présentation.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
La prise en compte des trames verte et bleue dans les documents du PLU	***« La MRAe recommande que l'analyse de l'état initial détaille les éléments quantitatifs et qualitatifs issus des inventaires réalisés sur les haies, les boisements et les zones humides dans le cadre des PLU historiques et du projet de PLU. »*** « Le dossier ne précise pas si des inventaires équivalents ont été réalisés sur la commune historique de Saint-Même-le-Tenu. » ***« La MRAe recommande que l'analyse de l'état initial détaille les éléments quantitatifs et qualitatifs issus des inventaires réalisés sur les haies, les boisements et les zones humides dans le cadre des PLU historiques et du projet de PLU. »*** ***« La MRAe recommande que le projet de PLU apporte des éléments précis permettant de comparer la protection des éléments environnementaux et paysagers avec les PLU historiques en vigueur. »***	Préciser la méthodologie d'identification des haies et boisements recensés. Sur la réalisation d'un inventaire des zones humides sur le territoire de la commune historique de Saint-Même-le-Tenu. Apporter des précisions sur la protection des éléments environnementaux et paysagers des PLU historiques en vigueur.	MRAe	X				X		Les linéaires et surfaces de haies et boisements du projet de PLU sont précisés dans le rapport de présentation. Les haies ont été identifiées et classifiées selon les enjeux fonctionnels qu'elles représentent. Concernant les boisements le règlement graphique protège les éléments identifiés dans l'atlas de biodiversité. Les enjeux environnementaux et paysagers du territoire identifiés dans l'atlas de biodiversité sont explicités dans l'été initial de l'environnement. Le rapport de présentation détaille les nombres, linéaires et surfaces de ces éléments protégés dans les dispositions des règlements graphique et écrits. La commune historique de Saint-Même-le-Tenu n'a pas réalisé d'inventaire des zones humides à l'échelle communale. La commune s'engage à réaliser ultérieurement un inventaire afin que l'ensemble du territoire communal soit analysé en ce sens. L'état initial de l'environnement et le rapport de présentation présentent les éléments quantitatifs et qualitatifs des inventaires réalisés ainsi que leur prise en compte dans les dispositions règlementaires du PLU.
	Concernant la protection des boisements « Il conviendrait donc de réinterroger le bien-fondé de ce classement généralisé et de hiérarchiser les protections, en réservant les dispositifs règlementaires les plus contraignants aux secteurs les plus sensibles ou présentant des enjeux spécifiques. »	Sur les outils d'identification des boisements	DDTm44							Les boisements sont identifiés et protégés dans le règlement graphique et le règlement écrit de façon à assurer leur pérennisation. Une charte Forestière a été réalisée, elle sera annexée au projet de PLU.
	« D'un point de vue environnemental, je vous encourage, si ce n'est pas déjà le cas, à réfléchir à la gestion des eaux pluviales, et à limiter et maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel afin de permettre la réalimentation des nappes souterraines. De même, j'incite également votre commune à procéder à l'implantation de haies sur les talus, du fait de leur intérêt faunistique, mais aussi car elles constituent un obstacle aux eaux de ruissellement. Elles permettent notamment de freiner l'écoulement de l'eau et de limiter les phénomènes d'érosion superficielle du sol. En effet, elles favorisent l'infiltration des eaux dans le sol en créant des ruptures de pente. »	Sur la gestion des eaux pluviales.	Conseil Départemental 44				X	X		Le règlement écrit comporte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales établies en cohérence avec les études en cours sur le schéma directeur de gestion des eaux pluviales. En outre, les haies sont identifiées au regard de leur fonctionnalité (notamment hydraulique) dans le règlement graphique, leur protection est traduite dans le règlement écrit.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune ***NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.*** ***Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique***
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
Sur l'impact de l'activité agricole dans le paysage	« le projet de PLU n'apporte toutefois pas de réponse réglementaire concernant l'encadrement des impacts paysagers (banalisation des paysages) liés à la multiplication des serres maraîchères, enjeu pourtant clairement identifié dans le diagnostic. »	Sur la réponse règlementaire à l'encadrement des impacts de la banalisation des paysages.	MRAe			X	X			L'intégration de l'activité agricole dans le paysage est un enjeu important identifié par la commune dès le début de la procédure et explicité dans l'état initial de l'environnement. En ce sens, les haies sont identifiées et protégées au regard de leur fonctionnalité dans les règlements graphique et écrit. En outre, cet enjeu est pleinement encadré dans l'OAP thématique « intégration du bâti dans les paysages pour un cadre de vie qualitatif ».
L'identification des enjeux environnementaux	***« La MRAe recommande :*** ***- de compléter les inventaires naturalistes sur des périodes suffisamment représentatives de la flore et de la faune potentiellement présentes ;*** ***- de rechercher de potentiels gîtes à chiroptères sur le secteur du « Chemin des Loges » notamment au niveau des bâtiments présents sur le site afin de permettre le cas échéant, au niveau du PLU, un encadrement adapté des aménagements destinés à y être réalisés. »***	Sur le complément des inventaires faune et flore. Le secteur du « Chemin des Loges » : rechercher la présence de chiroptères.	MRAe	X			X			Dans le cadre du choix des projets, l'atlas de biodiversité à l'échelle du territoire communal a été pris en compte, en outre, les secteurs de projets ont fait l'objet de prospections en vue de déterminer les enjeux environnementaux. Ces éléments sont présentés dans l'évaluation environnementale du PLU. Par ailleurs, des études complémentaires seront menées dans le cadre de l'élaboration des projets. Un inventaire naturaliste a été réalisé par la commune en amont du PLU, il sera annexé au PLU. Il a servi au fil de l'eau d'outil d'aide à la décision pour éviter les secteurs à forts enjeux. Il ne sera pas fait de nouvelle prospection pour l'approbation du PLU. Les arguments sont : • La ZAC à Saint Même est toujours active et les prospections ont été réalisées dans le cadre de la ZAC ; • De nouvelles prospections seront réalisées dans le processus des projets (R122-2 du Code de l'Environnement)
	« il conviendrait que l'état initial de l'environnement soit consolidé et mieux restitué sur ce point : - il est attendu une présentation des inventaires réalisés, accompagnée d'une méthodologie claire des cartes localisant les relevés, des fiches descriptives et d'une caractérisation précise des enjeux écologiques identifiés ; - les sondages pédologiques visant à qualifier le caractère hydromorphe des zones humides devraient être localisées et restituées conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié (végétation+sols) ; »	Sur l'identification des enjeux environnementaux ayant conduit au choix des secteurs.	DDTm44	X						
Sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers*(ENAF)	« Elle recommande que le PLU explicite notamment comment il entend maîtriser cette consommation pour les activités économiques. » ***« La MRAe recommande :*** ***- que le rapport de présentation apporte des éléments précis de justification concernant le degré d'urbanisation et la part d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sein des secteurs qui ont basculé des zones AU dans les deux PLU historiques à la zone U dans le projet de PLU ;*** ***- que soit précisé comment le dossier comptabilise les serres maraîchères dans la consommation d'espace et l'artificialisation ;*** ***- que soit analysées, et justifiées le cas échéant, les écarts importants concernant la consommation foncière réalisée sur le territoire communal entre les données de l'observatoire Conso ZAN 44 et celles du portail national de l'artificialisation ;*** ***- que le rapport précise le stade d'avancement des opérations d'aménagement en cours sur la commune, et notamment les zones d'aménagement concerté. »***	Apporter des précisions sur la consommation foncière 2011-2021 et les trajectoires de consommation foncière à venir pour l'habitat et l'économie. Apporter des précisions sur les surfaces des zones AU des PLU historiques qui sont des zones U dans le projet de PLU. Apporter des précisions sur la comptabilisation des serres maraîchères dans la consommation d'espace et l'artificialisation. Apporter des précisions sur les différences entre la consommation	MRAe	X		X				Le bilan de consommation des ENAF est indépendante du classement au règlement graphique des parcelles. Les ENAF des zones 1AU des PLU historiques devenues zones urbaines dans le projet de PLU sont prises en compte dans la comptabilisation de la consommation des ENAF. En application des dispositions de la Loi Climat et Résilience à ce jour, à défaut de texte règlementaire sur l'appréciation de l'artificialisation des sols, le projet de PLU analyse uniquement la consommation des ENAF. L'observatoire de consommation foncière Conso ZAN 44 a été réalisé, en concertation avec les services de l'Etat, pour mener une analyse détaillée de la consommation foncière 2011-2021 à l'échelle des communes. Cet observatoire est plus précis que les données du portail de l'artificialisation. Il établit la consommation foncière à l'intérieur et à l'extérieur des enveloppes urbaines. La consommation des ENAF ne se limite pas à

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	« ***La MRAe recommande que le projet de PLU :*** ***- précise la consommation foncière qui sera réalisée sur la période du projet de PLU, soit entre 2024 et 2035, en distinguant les destinations (habitats, équipements, activités) et la localisation (tissu urbains/extension) ;*** ***- précise les surfaces qui seront artificialisées après 2031.*** » ***« La MRAe recommande que le projet de PLU justifie comment il respectera les objectifs de réduction de la consommation foncière, en particulier concernant les activités économiques, au regard d'une part du projet de SCoT arrêté et d'autre part de la trajectoire nationale définie par la loi climat et résilience. »***	foncière établie par l'observatoire Conso ZAN 44 et celle du portail national de l'artificialisation. Apporter des précisions sur l'avancement des travaux des ZAC Préciser la temporalité de réalisation de la consommation foncière ainsi que sur la répartition de la consommation foncière répartie à l'intérieur et à l'extérieur des enveloppes urbaines. Préciser l'artificialisation des surfaces. Sur la trajectoire de consommation foncière au regard des dispositions de la Loi Climat et Résilience.								l'urbanisation des extensions urbaines (zones 1AU des anciens PLU notamment). La localisation de la consommation foncière à l'intérieur et à l'extérieur de l'enveloppe urbaine est précisée dans le rapport de présentation, chapitre 4. L'annexe 1 exposée à la fin du présent document permet de synthétiser la lecture de la trajectoire de consommation foncière. La circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » énonce que concernant les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, la consommation d'ENAF peut être intégralement décomptée pour la période 2011-2021. La ZAC multisites de Saint-Même a donc été comptabilisée sur la période 2011-2021. Le diagnostic foncier analyse et identifie les disponibilités foncières dans les parties actuellement urbanisées du territoire. Il identifie notamment le potentiel de renouvellement urbain. Ce foncier disponible est identifié indépendamment du fait qu'il s'agisse d'ENAF ou non. Les OAP sectorielles prévoient un phasage des opérations dans un objectif de répartition des opérations dans le temps et de priorisation au regard de leur faisabilité. Cependant, il est difficile de prévoir si les opérations projetées seront réalisées dans le délai de projection du PLU ou ultérieurement. Diverses contraintes peuvent freiner la réalisation des projets (rétention foncière, viabilité économique de l'opération, enjeux environnementaux identifiés dans le cadre des prospections environnementales opérationnelles…). De plus, le PLU projette le développement du territoire sur 10 ans mais il reste en vigueur jusqu'à ce que de nouvelles dispositions d'urbanisme n'entrent en vigueur sur le territoire.
	« Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne fixe pas explicitement une trajectoire de réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces d'ici 2031 par rapport à la décennie passée, comme l'exige la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. » « Les données issues de Conso ZAN44 font état d'une consommation de 35 ha sur la période 2011-2021, tandis que le dossier soumis à l'arrêt du PLU mentionne 40 ha. Cet écart doit être justifié dans le rapport de présentation conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, en précisant notamment si certaines opérations (ZAC, zones d'aménagement) ont été intégrées alors que les chantiers avaient débuté avant le 1er janvier 2021. »	Sur la trajectoire de consommation foncière du PADD n'explicitant pas une réduction de la consommation foncière par rapport à la période passée d'au moins 50% d'ici 2031. Sur la prise en compte de la ZAC de l'ancienne commune de Saint-Même-Le-Tenu dans la consommation foncière 2011-2021. Sur la justification de la stratégie de développement économique	DDTm44	X	X					Le PADD prévoit de prioriser la mobilisation des espaces en renouvellement urbain, de présenter des densités élevées adaptées au contexte urbain et à proximité des équipements. Ces orientations, qui ont été prises en compte tout au long l'élaboration du projet de PLU visent à limiter la consommation d'espace et les extensions urbaines en priorisant la densification au sein des enveloppes urbaines. Le diagnostic de la consommation d'ENAF passée, 2011-2021, prend en compte la ZAC de l'ancienne commune de Saint-Même-le-Tenu dont les travaux ont effectivement débuté avant 2011 conformément à la circulaire. La trajectoire de consommation foncière est précisée en annexe 1 située à la fin du présent document.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	« justifier la stratégie de développement économique, conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, de préciser si la consommation est portée par la commune ou mutualisée au sein de la communauté de communes Sud Retz Atlantique, et de démontrer la compatibilité de cette approché avec le SCoT. »	mutualisée au sein de la communauté de communes Sud Retz Atlantique et sa compatibilité avec le SCoT.								
	« Nous souhaitons que les ajustements effectués soient proposés à l'enquête publique. […] Vous trouverez la liste des modifications souhaitées ci-dessous : - Consommation hors espaces naturels, agricoles et forestiers à supprimer : Sud Retz Atlantique Communauté, suivant les travaux effectués par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (A.U.R.A.N.) portant sur la carte binaire E.N.A.F., a conclu à ce stade, à l'actualisation de cette cartographie binaire au regard de l'occupation du sol réelle constatée. Nous invitons les acteurs à s'accorder sur les éléments actualisés. - consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à supprimer : Sud Retz Atlantique Communauté a constaté plusieurs anomalies concernant des terrains qui semblent ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Nous vous invitons à justifier ce qui relève de la consommation et ce qui ne l'impacte pas. - Erreurs matérielles à corriger : Suite aux travaux réalisés en concertation avec la Commune de Machecoul-Saint-Même, Sud Retz Atlantique Communauté a constaté plusieurs erreurs sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Nous vous invitons à rectifier ces anomalies. - Nouvelles consommations potentielles : Au regard du travail effectué avec la Commune de Machecoul-Saint-Même et de la stratégie politique présentée par les élus, de nouvelles consommations d'espaces naturels, agricoles et forestier apparaissent potentiellement. Nous invitons la Commune à retravailler les secteurs qu'elle souhaite retenir. » « Le statut et donc le zonage de ces différents terrains doivent ainsi être réétudiés de façon à réduire la consommation des E.N.A.F. entre 2021 et 2031. D'autres éléments devront être apportés dans la justification des choix de façon à répondre aux objectifs fixés par l'Etat, selon la répartition voulue par les élus de Sud Retz Atlantique Communauté, et annexé à cet avis.	Sur la trajectoire de consommation foncière du projet de PLU au regard de la répartition intercommunale.	Communauté de communes Sud Retz Atlantique	X						La trajectoire de consommation foncière est précisée en annexe 1 située à la fin du présent document. Un plan permet de justifier secteur par secteur la prise en compte de l'existant et l'analyse de la consommation ENAF ou non ENAF.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune ***NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.*** ***Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique***
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	Concernant le projet de déviation : « J'invite votre commune à inscrire la consommation d'ENAF de ce projet dans le quota du PLU ou à se rapprocher de l'intercommunalité pour s'assurer de son inscription dans l'enveloppe mutualisée du SCoT. À l'échelle de l'ensemble du projet, la consommation d'ENAF du projet est estimée à 39,3 ha (dont 20,4 ha pour la phase 1 et 18,9 ha pour la phase 2). » « Toutefois les calculs sur la consommation foncière en p 186 du rapport de présentation – volet justification des choix, manquent de clarté. »	Sur la prise en compte du projet de déviation dans le calcul de la consommation des ENAF du projet de PLU. Sur l'explication de la trajectoire de consommation foncière dans le rapport de présentation.	Conseil Départemental 44							
Sur la compatibilité du projet de PLU avec les documents supérieurs	***« La MRAe recommande que le projet de PLU de Machecoul-Saint-Même anticipe les objectifs du projet de révision du Scot du Pays de Retz. »*** ***« La MRAe recommande que soit précisée l'articulation du projet de PLU avec les dispositions contenues dans le Sage « Marais breton et bassin versant de la baie de Bourgneuf » et le Sage « Estuaire de la Loire ». »***	Sur la prise en compte du projet de de révision du SCoT du Pays de Retz. Sur la compatibilité avec les SAGE applicables sur le territoire.	MRAe	X						Le PLU doit être compatible aux dispositions du SCoT en vigueur. A ce jour, le SCoT du Pays de Retz en cours de révision, ces données ne sont donc pas opposables. Les enjeux des SAGE ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU. Les secteurs de captages rapprochés sont identifiés dans le règlement graphique afin de s'assurer de leur prise en compte dans le cadre des projets. En outre, le maillage bocager a été identifié et classifié en fonction des enjeux qu'il représente (notamment hydraulique). Les boisements ont également été identifiés et protégés en ce sens. Le réseau hydrographique et les mares sont également identifiés et protégés. L'étude multi-aléas a été reprise dans le règlement graphique et fait l'objet d'une traduction règlementaire dans le règlement écrit.
Sur la densité de logements	« le rapport de présentation indique 52 logements/ha pour les extensions, les calculs issus des OAP montrent plutôt 26 logements/ha, alors que le PADD fixe un objectif de 35 logements/ha. […] Il est donc indispensable d'harmoniser les données entre toutes les pièces du PLU (rapport de présentation, PADD, OAP) et de vérifier la compatibilité avec les prescriptions du SCoT (densité de 30 à 40 logements/ha pour un pôle d'équilibre). »	Sur la densité des OAP au regard des dispositions du PADD et du SCoT.	DDTm44	X	X	X				Le livret des OAP sectorielles présente les OAP suivantes en extension urbaine au regard de leur positionnement par rapport au tissu urbain et de la consommation d'ENAF qu'elles représentent : - Pôle cyclisme avec une densité minimale de 13 logements par hectare - Rue de Nantes avec une densité minimale de 74 logements par hectare - Saint-Même Nord avec une densité minimale de 34 logements par hectare - Saint-Même ZAC Sud avec une densité minimale de 25 logements par hectare La densité moyenne de ces OAP sectorielles est de 37 logements par hectares. L'objectif du PADD est donc respecté. Le rapport de présentation sera rectifié en ce sens.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
Sur la typologie des logements envisagés	« Expliciter la typologie des logements envisagés afin qu'elle corresponde précisément aux besoins spécifiques de la commune. »	Sur la définition de la typologie des logements attendus.	DDTm44			X				Le projet de PLU prévoit de nombreuses dispositions visant à assurer la production conséquente de logements sociaux et abordables pour répondre aux besoins. De plus, la commune souhaite répondre aux besoins de l'ensemble de la population en proposant des typologies variées de logements, favorisant ainsi les parcours générationnels.
Sur les possibilités de densification	« la densification des quartiers pavillonnaires existants constitue une réponse indispensable à l'équation foncière posée par les objectifs de sobriété. Le PLU identifie cette orientation comme levier, mais sa traduction concrète dans le règlement et les OAP, notamment au regard des gabarits autorisés, de la constructibilité en second rang ou de la division parcellaire n'est pas en adéquation. »	Sur les possibilités de densification en application des dispositions règlementaires.	DDTm44			X	X			Afin de répondre aux objectifs de sobriété foncière, 12 OAP sont prévues dans le projet de PLU dont 10 situées dans la partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune. La densité moyenne des OAP situées dans la PAU, et donc dans l'enveloppe urbaine, est d'environ 45 logements/ha pour 427 logements minimum. Elles permettent, en complément des autres sites potentiels de création de logements identifiées dans le diagnostic foncier, d'assurer la réalisation d'une majorité de logements au sein de l'enveloppe urbaine en cohérence avec les besoins identifiés et la trajectoire démographique. Par ailleurs, le règlement écrit prévoit des dispositions en termes de hauteurs pour assurer l'insertion des projets dans l'environnement existant, pour les secteurs concernés par les OAP, ce sont les dispositions de ces dernières qui précisent la hauteur pour garantir la faisabilité du projet prévu. Enfin les constructions en second rang ne sont pas interdites et les distances d'implantation sont des minimums et non des maximums permettant ainsi la densification.
	Les densités affichées sur les différents secteurs sont globalement satisfaisantes avec une moyenne de 40 logements par hectare sur l'ensemble des OAP. Mais au vu du déficit de logements sur votre commune, certaines OAP pourrait être densifiées davantage.	Sur l'augmentation des densités prévues dans les OAP sectorielles.	Conseil Départemental 44			X				Les densités prévues dans les OAP sectorielles sont adaptées à chaque contexte d'opération pour assurer l'insertion des projets dans l'environnement existant et garantir la qualité de vie de tous. En outre, les OAP les plus denses sont situées sur l'enveloppe urbaine de Machecoul proportionnellement à sa taille plus importante que celle de Saint-Même Le Tenu.
Sur la production de logements sociaux	« Une baisse du seuil à 8 logements pourrait être envisagée, afin de favoriser une meilleure répartition des logements sociaux sur l'ensemble du tissu urbain, tout en restant compatible avec les typologies d'opérations courantes. »	Sur l'abaissement du seuil de mixité fonctionnelle et sociale du règlement écrit.	DDTm44				X			Le seuil de mixité fonctionnelle et sociale dans le règlement écrit est fixé à 10 logements, imposant la production de 3 logements sociaux minimum. En-deçà de cette production de logements sociaux, la réalisation de ces opérations serait compromise. Il est en effet difficile pour les porteurs de projets, au regard des contraintes financières des opérations, de réaliser une très faible proportion de logements sociaux sur des opérations d'envergure modérée. En outre, il a été fait le choix d'intégrer de nombreuses OAP sectorielles au projet de PLU pour assurer une densification du tissu urbain existant. Elles prévoient une part de logements sociaux conséquente pour garantir une production correspondant aux besoins du territoire.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
										C'est pourquoi, le seuil à partir duquel la production d'une part de logements sociaux est obligatoire n'est pas abaissé.
	« Le cadre règlementaire semble exclure les TFL (terrains familiaux locatifs). Une adaptation du règlement mériterait d'être étudiée pour permettre la mise en œuvre de ce type d'équipement. »	Sur les dispositions du règlement écrit pour permettre les terrains familiaux locatifs.	DDTm44			X	X	X		L'accueil des gens du voyage est une compétence intercommunale. Il n'y a pas de projet de réalisation de terrains familiaux locatifs en-dehors de l'enveloppe urbaine et aucun projet n'est arrêté à ce jour sur la commune. Lorsqu'un projet sera défini, si les dispositions du PLU ne permettent pas la réalisation du projet, elles feront l'objet d'une évolution. S'agissant d'un projet d'intérêt général, l'évolution du PLU, le cas échéant, sera pleinement justifiée.
Sur l'accueil des gens du voyage.	« À cette fin, l'intégration des habitats légers mobiles dans les documents d'urbanisme représente un enjeu de taille, et fait l'objet d'une fiche-action dédiée dans le schéma (fiche n°3). Les documents d'urbanisme (PLU, PLUi, SCoT) abordent généralement la thématique de la résidence mobile comme une autorisation sous condition limitée à quelques périmètres ou en déclinaison dans le règlement du PLU(i) et dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (SCoT). Cette prise en compte n'est pas suffisante pour permettre de combiner une approche stratégique et réglementaire de la résidence mobile en réponse aux besoins des gens du voyage. « Le Département encourage les collectivités locales à être davantage inclusives vis-à-vis de l'habitat caravane à titre de résidence principale. Pour ce faire, je vous invite : - à mentionner le « schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique 2025-2031 » ; - à tenir compte des prescriptions et recommandations formulées dans le schéma à l'attention de l'EPCI concerné ; - à intégrer des zones sur lesquelles l'implantation de caravanes à destination de résidence principale est possible. » « Le règlement tel qu'il est rédigé actuellement ne permet pas le développement de projets d'habitat adapté aux gens du voyage. Ainsi, il est proposé d'inscrire dans votre PLU que l'installation de caravanes constituant la résidence principale de leurs utilisateurs puisse être possible dans certaines zones U de votre commune. »	Sur la règlementation des résidences mobiles répondant au besoin d'accueil des gens du voyage.	Conseil Départemental 44							Sur la mention du schéma départemental d'accueil et d'habitat des du voyage dans le diagnostic, la remarque sera prise en compte. Le stationnement des résidences mobiles répondant au besoin d'accueil des gens du voyage est possible sur l'aire d'accueil dédiée en ce sens. De plus, à ce jour, aucun projet d'accueil de terrains familiaux locatifs n'est envisagé en dehors des enveloppes urbaines. Donc il n'a pas été nécessaire de créer de STECAL en ce sens.
Sur le développement économique	« Concernant les zones d'activités économiques, elles doivent être traitées dans le cadre d'une réflexion commune avec l'intercommunalité. Et tout nouveau projet d'extension devra s'assurer que les zones existantes soient complètes, sans friche, et avec des tailles de parcelles adaptées aux besoins. Dans un objectif de zéro artificialisation nette, une analyse approfondie de l'activité sur la zone existante et les zones	Sur les projets de développement économique. Sur la différenciation des types d'activités économiques par secteur à	Conseil Départemental 44	X			X	X		En concertation avec l'intercommunalité, la commune ne comporte pas de secteur d'extension à vocation économique relevant de la compétence de l'intercommunalité. L'objectif est de densifier la zone d'activité existante de la Seiglerie. Seul le déplacement de la station-service à l'entrée de la ville est projeté à la demande du porteur de

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	d'activités limitrophes devra être menée, afin de justifier les besoins en termes de développement économiques et de privilégier l'optimisation des zones existantes. Une vigilance particulière devra être accordée à cette remarque. Toutefois, votre document se doit de justifier la consommation foncière que vous envisagez sur la partie économique, ce qui n'est pas le cas. » « Si le PLU traduit correctement les intentions de confortement du centre-ville dans le règlement, en revanche, la vocation très ouverte du secteur des Prises suscite une interrogation quant à l'accueil possible d'activités de services qui pourraient trouver leur place en centre-ville, en complément des activités premium (commerces de bouche). - mais le zonage Uy1 autorise aussi l'implantation de bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (professions libérales, avocat, notaire, médecin, assurances, banques, agences immobilières, etc.), activités vectrices de flux qui pourraient aussi avoir leur place en centre-ville, et qui semblent entrer en contradiction avec les objectifs suivants affichés par le PADD : o « Maîtriser la périphérisation des professionnel.les médicaux qui tendent à s'éloigner du cœur de ville créant une perte de flux pour les commerces » ; o « Maîtriser la tertiarisation du secteur des Prises ; L'économie sociale et solidaire n'est pas évoquée dans les différents documents. On retrouve implicitement cette notion dans le diagnostic et de développement des circuits courts. Cependant la thématique traitée ne s'adresse qu'au monde agricole. On peut également constater que les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) n'ont pas été identifiés dans le diagnostic du tissu économique du territoire.».	vocation économique identifié au plan de zonage Sur l'économie sociale et solidaire qui n'est pas évoquée dans les différents documents.								projet. Néanmoins, il ne s'agit pas d'une activité économique ayant vocation à être implantée au sein d'une zone d'activité. L'analyse de la consommation foncière et l'identification des ENAF porte sur les parcelles à l'extérieur et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. C'est pour cela que de la consommation d'ENAF est identifié pour les projets à vocation économique à l'intérieur de la zone d'activité de la Seiglerie. Pour rappel, les documents d'urbanisme ne peuvent règlementer que les destinations et sous-destinations déclinées dans les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. L'économie sociale et solidaire ne fait pas partie de ces destinations et sous-destinations, c'est pour cela qu'elle n'est pas règlementée.
	« Le règlement distingue, à juste titre, 2 types de zones d'activités : la zone Uy (à dominante artisanale et industrielle – zones de la Seiglerie, Cailletelle et Ajoncs) et la zone Uy1 (à dominante commerciale – zone des Prises). Nous vous invitons à formuler différemment la règle en matière d'accueil de commerces de détail sur ces zones de la manière suivante : - En zone Uy1 : Autoriser les constructions d'artisanat et de commerce de détail à partir de 300 m² de surface de plancher. - En zone Uy : Exclure les nouvelles constructions d'artisanat et de commerce de détail, et permettre seulement l'extension des constructions existantes d'artisanat et de commerces de détail, ainsi que les show-rooms liés à une activité de production présente dans la zone.	Renforcer les dispositions du règlement des secteurs Uy pour encadrer l'implantation des commerces de proximité. Identifier le site commercial existant (Lidl) ; ainsi que sur la partie Atlantic Vert (Boulevard de l'Atlantique) en secteurs à vocation économique compatible avec l'habitat.	Chambre de commerce et de l'industrie Nantes Saint-Nazaire				X	X		En zone Uy1, les constructions d'artisanat et de commerce de détail sont effectivement autorisées à partir de 300 m² de surface de plancher**.** Elles sont autorisées en zone Uy dans les mêmes conditions. Ce sont des secteurs à vocation économique qui n'ont pas vocation à accueillir des activités qui concurrencent le centre-bourg. Les activités d'artisanat et de commerce de détail englobent de nombreux métiers différents qui ne sont pas toujours compatibles avec un environnement immédiat d'habitat parce qu'ils génèrent des nuisances (notamment sonores). Par conséquence, elles sont autorisées en zones Uy et Uy1 mais contraintes à des emprises minimales pour que les activités compatibles avec l'habitat s'installent en centres-bourgs.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	- Identifier une zone Uy1 sur le secteur de la rue Marcel Brunelière délimitant de façon resserrée le site commercial existant (Lidl) ; ainsi que sur la partie Atlantic Vert (Boulevard de l'Atlantique).									
	« Sur le règlement des zones économiques existantes (Uy), la sous-destination « restauration » n'est pas autorisée en zone d'activités. Or, des activités de ce type sont déjà installées sur la zone de la Seiglerie notamment, qu'il convient de conforter. Bien que nous partagions l'objectif de prioriser l'installation de la restauration au sein des centralités, nous signalons tout de même qu'une offre de restauration marchande pour les salariés est parfois recherchée, et concourt aussi à l'attractivité et à la qualité du cadre de vie sur ces espaces d'activités. Nous vous invitons donc à assouplir cette disposition. »	Sur le fait d'autoriser la restauration en zone Uy.	Chambre de commerce et de l'industrie Nantes Saint-Nazaire				X			L'installation de nouvelles activités de restauration n'est pas autorisée dans la zone Uy parce qu'il s'agit de commerces de proximité qui ont vocation à s'installer dans le centre-ville. Il n'est pas souhaité que l'offre commerciale de la zone de la Seiglerie concurrence celle du centre-ville.
Sur le tourisme	« Sur ces différents points, le Département invite la commune à approfondir les éléments présentés et à suivre les orientations suivantes en accord avec le schéma départemental du tourisme et des loisirs responsables : - valoriser le patrimoine naturel du territoire dans une optique de tourisme responsable et de proximité ; - favoriser le développement d'une offre de loisirs nautiques responsables sur le territoire, cette dernière comportant des équipements structurants en la matière (ports, bases nautiques et de loisirs) en lien avec les voies navigables du territoire (canaux et rivières), afin de permettre la conciliation des activités touristiques et de loisirs avec la préservation de la qualités paysagères des lieux qui rendent ce territoire attractif ; - favoriser le développement de l'itinérance douce (rando, vélo) sur le territoire, en s'appuyant sur la présence de l'itinéraire départemental n°2 qui permet déconnecter la Vélodyssée à l'ouest. Le développement de boucles vélo locales, connectées à ces itinéraires de niveau départemental et national et en lien les orientations du schéma des mobilités du Département, favoriserait la mise en réseau des territoires et des acteurs touristiques. Le tourisme de randonnée, en lien avec les nombreux sentiers balisés sur le territoire et la proximité du sentier de Grande Randonnée de Pays (GRP) « Tour du lac de Grand-Lieu », est un axe de développement touristique responsable à appuyer, en lien avec la demande croissante pour des activités de nature et respectueuses de l'environnement et des territoires. »	Sur la prise en compte des enjeux liés au tourisme dans le PLU.	Conseil Départemental 44	X						Le tourisme est un enjeu important qui a été pris en compte dans les documents du PLU au regard des outils qui peuvent être mis en œuvre dans un document d'urbanisme (objectifs du PADD, protection des trames vertes et bleue dans les documents règlementaires, intégration des mobilités douces…). Néanmoins il s'agit d'une compétence intercommunale. Des plans et schémas sont en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale. Ils seront retranscrits dans les dispositions d'urbanisme lorsqu'ils seront définis. Par ailleurs, les orientations préconisées par le département relèvent de la mise en œuvre de la politique touristique à l'échelle de la commune mais pas des dispositions du plan local d'urbanisme au regard des outils déjà mis en œuvre.
Sur la hauteur des constructions	« Dans le règlement, la zone Uy1 permet une hauteur maximale de 9 m. Nous vous invitons à rehausser à 18 m cette disposition (en référence) à la zone Uy) de façon à permettre un projet aux formes urbaines plus compactes et une optimisation de la constructibilité de la zone. »	Sur l'augmentation de la hauteur des constructions en zone Uy1.	Chambre de commerce et de l'industrie					X		Le secteur Uy1 correspond aux secteurs d'activité en interface directe avec l'habitat. L'objectif est de permettre le développement des activités économique existantes et de garantir la qualité de vie des habitants. En outre, ce secteur est situé au sein de quartiers

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
			Nantes Saint-Nazaire							pavillonnaires, donc pour assurer leur intégration dans l'environnement existant, la hauteur des constructions ne peut pas être aussi importante qu'en zone Uy.
Sur la traduction règlementaire des objectifs de performance énergétique des bâtiments et les énergies renouvelables	« ***La MRAe recommande que le règlement du projet de PLU et les OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments et de l'utilisation des énergies renouvelables.*** »	Renforcer les mesures incitant à la performance énergétique des bâtiments et les équipements de productions d'énergie renouvelable.	MRAe			X	X			Le règlement écrit rappelle, pour chaque zone, qu'il est possible de déroger aux dispositions règlementaires du PLU pour : - 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. En outre, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandées.
Sur les dispositions relatives au stationnement	« Concernant les projets d'extension et de création de zones d'activités, il apparaît pertinent de limiter et de mutualiser les parkings entre les différents établissements pour densifier les zones et favoriser nativement les dynamiques inter-entreprises (dont TPE et PME). De la même manière, il apparaît pertinent de systématiser les possibilités de mutualisation de stationnement pour le covoiturage pendulaire en semaine – avec d'autres usages (zone commerciale, équipement public…). »	Sur la possibilité de mutualiser le stationnement.	Conseil Départemental 44				X			La commune rejoint l'avis du Conseil Départemental concernant les opportunités de mutualisation. Le PLU ne l'interdit pas.
Sur la protection du patrimoine bâti	Les documents graphiques annexés au PLU (fiches patrimoine) constituent une première étape indispensable de repérage. Toutefois, une règlementation plus précise et opérationnelle gagnerait à être intégrée dans les règles écrite s pour éviter les atteintes irréversibles à l'identité bâtie communale. » « Enfin, l'intégration des équipements techniques (climatisation, panneaux solaires, stores extérieurs) doit faire l'objet de prescriptions précises afin de ne pas altérer la lisibilité des toitures ou des façades depuis l'espace public. De même, les piscines, abris de jardin ou annexes préfabriquées, souvent conçus hors de tout souci d'intégration paysagère, méritent un encadrement strict : choix des matériaux naturels non vernis, positionnement hors vues, traitement sobre des couleurs, volumes et implantations. » « Une charte colorimétrique annexée au PLU, précisant les harmonies possibles en fonction des secteurs et des usages (volets, enduits, clôtures), permettrait d'apporter un cadre clair aux porteurs de projets. »	Sur le renforcement des dispositions visant à la protection du patrimoine Sur le renforcement des dispositions pour garantir l'insertion des projets dans leur environnement. Sur le fait d'annexer une charte colorimétrique au PLU.	DDTm44				X	X	X	Pour rappel, les documents d'urbanisme ne peuvent pas prescrire des matériaux, il appartient à l'Architecte des Bâtiments de France de le faire dans ses avis. Les règlements graphique et écrit comportent des dispositions visant à l'identification et la protection des bâtiments et des secteurs d'intérêt architectural. En outre, en parallèle de la procédure d'élaboration du PLU, la définition du périmètre délimité des abords est également menée pour renforcer la protection du patrimoine adaptée à la réalité du territoire. De plus le règlement écrit comporte des principes généraux visant à garantir la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets en complément des dispositions spécifiques à chaque zone. Pour rappel, dans tous les cas, en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut refuser ou accepter sous réserve un projet qui ne s'intègrerait pas dans l'environnement existant. La charte colorimétrique n'est pas souhaitée par la commune.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
Sur les possibilités de construire en zones A et N	« Le règlement des zones A et N fait l'objet d'un avis favorable, sous réserve que les annexes des bâtiments des habitations existantes soient implantées à 25 mètres maximum de la construction principale. »	Réduire la distance d'implantation des annexes aux habitations existantes à 25 mètres.	CDPENAF				X	X		Le règlement écrit sera modifié pour réduire la distance d'implantation des annexes aux habitations existantes à 25 mètres.
	Sur les dispositions du règlement écrit relatives aux extensions des habitations : « Avec un tel texte, on pourrait autoriser une extension de 120 m² à une habitation existante qui ne fait que 40 m². […] Il est nécessaire de revoir cette phrase. ».	Sur les possibilités de réaliser des extensions des habitations existantes en zones A et N.	Communauté de communes Sud Retz Atlantique				X			Le règlement écrit des zones Agricoles et Naturelles sera reformulé pour plus de clarté concernant l'emprise au sol des extensions autorisée. L'objectif est de graduer l'emprise des extensions autorisées par rapport à la taille de la construction principale. La reformulation suivante est envisagée : - Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol de l'extension ne doit pas concurrencer le volume de la construction à laquelle elle se raccroche ; - Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure ou égale à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne doit pas dépasser 33% de l'emprise au sol initiale des constructions principales. Dans tous les cas, l'emprise au sol totale de la construction, extension comprise, ne doit pas dépasser 160 m².
	« Pour les zones traversées par le projet routier, zonage A, il convient de compléter le règlement en page 81 pour autoriser en complément des affouillements et exhaussements du sol, « l*es constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général… ». »*	Sur les dispositions du règlement des zones A concernant les affouillements et exhaussements du sol.	Conseil Départemental 44				X			Le règlement écrit de la zone A dispose que « Les affouillements et exhaussement du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux occupations au sol autorisés dans la zone ou liés à un projet d'intérêt général. ». Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectif sont autorisés s'ils sont liés à la réalisation d'infrastructures.
Sur les STECAL	« Le STECAL Ae à vocation d'équipements destiné au projet de déplacement de la gendarmerie, **sous réserve** de protéger les boisements situés sur la parcelle et de ne pas occasionner de gêne pour le petit ensemble bâti situé à l'est et à l'ouest classé en sous-secteur Acr. » « Le STECAL Ae à vocation d'équipement destiné au site d'hôtellerie « Le Mas des Marais », sous réserve de respecter les dispositions de la loi Barnier (article L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme) en raison de la proximité du périmètre de la RD178 (route classée à grande circulation) et de ne pas occasionner de gêne pour les parcelles agricoles alentours. » « Le STECAL Necr, à vocation d'équipement dans le périmètre de captage rapproché, situé au lieu-dit les Près Neufs, sous réserve de réduire son	Sur le STECAL Ae destiné au déplacement de la Gendarmerie : la protection des boisements et l'implantation du projet par rapport à l'activité agricole environnante. Sur la constructibilité du STECAL Ae destiné à l'hôtel Le Mas des Marais : concernant l'opposabilité de la Loi Barnier au droit de la RD178 et l'implantation des constructions par rapport à l'activité agricole environnante.	CDPENAF				X	X		Sur le STECAL Ae destiné au déplacement de la Gendarmerie : le boisement sera protégé. Sur le STECAL Ae relatif à l'hôtel Le Mas des Marais, la marge de recul Loi Barnier et ses restrictions de constructions s'imposent, elles sont retranscrites dans les dispositions des règlements graphique et écrit. L'emprise du STECAL sera réduite pour ne plus être dans l'emprise de la marge de recul. Le STECAL Necr sera réduit à 800 m² d'emprise au sol. Le règlement écrit ne peut pas définir la temporalité des projets. Par ailleurs concernant l'intégration paysagère du projet, le paragraphe 5.2.3 du règlement écrit prévoit des dispositions visant à assurer

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	emprise à 800 m², de démontrer le caractère temporaire, ponctuel de l'accueil du public et de prévoir un dispositif d'intégration paysagère. »	Sur le STECAL Necr destiné à la construction d'équipements publics liés à la découverte du site, sur l'emprise du STECAL, le caractère temporaire des constructions et l'intégration paysagère.								l'intégration dans l'environnement des projets autres qu'à usage d'habitation par un accompagnement paysager. Concernant les dispositions sur l'implantation du projet par rapport à l'environnement agricole, le règlement écrit prévoit une distance d'implantation de 10 mètres des activités agricoles en ce sens. Il ne sera donc pas modifié sur ce point.
Sur la prise en compte des risques identifiés	« Le PLU présente l'étude multi-aléas comme venant « compléter » l'atlas des zones inondables (AZI) des cours d'eau côtiers. Or, cette formulation mérite d'être corrigée, l'étude ayant en réalité vocation à se substituer à l'AZI, comme l'ont précisé vos services compétents. » « Le plan de zonage, fondé sur cette même étude, ne représente pas certaines zones d'accumulation dans les parties centrales et ouest du territoire. Il serait pertinent de réexaminer ce point afin d'assurer une représentation exhaustive du zonage. » « Il serait également utile de consacrer un paragraphe spécifique à la présentation de l'étude multi-aléas dans les pièces informatives, ce qui permettrait notamment d'en actualiser les références et de remplacer certaines cartes, comme celle des remontées de nappes, par les versions actualisées de l'étude. » « l'AZI de Grand-Lieu, qui concerne la partie Est de la commune n'est pas actuellement intégré aux pièces règlementaires. » « Enfin, la présentation du PGRI 2022-2027 gagnerait en clarté si les dispositions y étaient numérotées, comme dans le règlement. »	Sur la formulation de la prise en compte de l'atlas des zones inondables. Sur la prise en compte de l'AZI de Grand-Lieu dans les règlements graphique et écrit. Sur la présentation du PGRI 2022-2027.	DDTm44	X			X	X	X	Lorsque les données seront connues, la commune mettra en œuvre une procédure d'évolution du document d'urbanisme pour qu'elles soient prises en compte.
	Rapport de Présentation : → **Page 96 du Tome 2 Etat Initial de l'Environnement :** • Il est bien indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont une canalisation de transport de gaz. Toutefois, il n'est pas fait mention de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : - SUP d'implantation I3 - SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 **PADD :**		NATRAN GAZ	X	X					Les servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations de gaz seront mentionnées dans l'état initial de l'environnement. Concernant le PADD, il a été débattu et le projet de PLU a été arrêté, il ne peut pas être modifié au risque de remettre en cause le bon déroulement de la procédure jusqu'à l'approbation. Les dispositions règlementaires induites par les SUP seront rappelées dans le règlement écrit. La représentation graphique des servitudes d'utilité publique, est réalisée dans les plans spécifiques annexés au dossier de PLU. Les plans

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression. Règlement : La présence des ouvrages NaTran doit être signalée dans les dispositions générales en précisant : • Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi). • Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maitrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. • L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017- 1557 du 10 novembre 2017). • La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT). « Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau NaTran, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : *« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »* De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public. » **« Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones**. » **« - Orientations d'Aménagement et de Programmation :** L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation									et liste des SUP seront mis à jour si les données sont disponibles. Les fiches d'information seront également annexées au PLU. La définition des enveloppes urbaines et des secteurs de projet des OAP prend en compte l'ensemble des enjeux identifiés sur le territoire communal. En outre, les SUP s'imposent pour des raisons de sécurité publique, nonobstant toute disposition du PLU contraire. Cela s'applique tant aux projets réalisés dans les secteurs d'OAP sectorielles que sur ceux concrétisant les projets des emplacements réservés. Elles s'imposent également dans les secteurs d'espaces boisés classés et identifiés au règlement graphique. Concernant l'obligation d'informer NATRAN lors de la réception des demandes d'autorisation d'urbanisme et le Guichet unique pour les DICT, cela ne relève pas des dispositions du PLU.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages. » **« - Emplacements réservés :** (Annexe 1_05f_Emplacements réservés) Les emplacements réservés listés ci-dessous sont traversés et/ou impactés par nos ouvrages : • ER-01 • ER-02 • ER-07 • ER-11 Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP. » **- Espaces Boisées Classés, haies, éléments végétaux particuliers :** **La présence de notre canalisation et sa servitude d'implantation, *non-aedificandi et non- sylvandi*, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés.** **Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.** **- Liste des Servitudes d'Utilité Publique :** • Le nom de notre ouvrage est inexact il est nécessaire de le corriger : → DN200-1982-ROUANS_CHALLANS Le détail de la **servitude d'implantation I3** doit être rappelé en précisant la largeur de la ***zone non-aedificandi et non-sylvandi* de la canalisation.** **→ Veuillez ajouter à votre Annexe la Fiche mise à jour « Information sur la Servitude d'Implantation – Servitude I3 »** Les distances et le détail de la **servitude I1** (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. **→ Veuillez ajouter à votre Annexe la Fiche mise à jour « Information sur les servitudes d'Utilité Publique relatives à la maîtrise de l'Urbanisation – Servitude I1 »**									La commune a-t-elle pris en compte la présence des canalisations de transport de gaz dans la définition de ces secteurs d'intention de projet ?

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
Sur la cohérence entre le règlement graphique et le livret des OAP sectorielles	Sur le périmètre de l'OAP Chagnas.	Sur la mise en cohérence du périmètre de l'OAP Chagnas.	Communauté de communes Sud Retz Atlantique			X		X		Les périmètres seront corrigés en vue de l'approbation
Sur le contenu des OAP sectorielles	OAP du Pôle Cyclisme : « Il conviendrait d'ajouter sur la carte le périmètre de protection immédiate (Puits P7). » OAP Les Près Neufs : « L'aire de camping-car (= installations analogues dans la mesure ci-dessous) n'est pas compatible avec l'article 5 ci-dessous de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages du 02/04/2019. »	Sur le fait de faire apparaître le périmètre de protection de captage des eaux pour la consommation humaine sur l'OAP du Pôle Cyclisme. Sur le projet d'aire de relais étape prévu dans l'OAP Les Près Neufs.	Atlantic'Eau			X				L'OAP du pôle cyclisme sera modifiée pour faire apparaître le périmètre de protection de captage des eaux pour la consommation humaine. Dans le règlement graphique, le STECAL Necr n'est pas prévu pour un projet d'hébergement. L'OAP des Près Neufs sera donc modifiée pour ne plus faire apparaître l'aire de relais étape.
Sur le schéma directeur des modes doux	« La carte du schéma directeur des modes doux présente en page 81 du Diagnostic est obsolète […]. Nous vous invitons à prendre en compte le schéma directeur actuel et de l'incorporer dans votre PLU, ne serait-ce qu'en annexe (voir pièce jointe). » « afin de concilier la pratique du vélo et la préservation de l'environnement, nous préconisons un zonage de ces parcelles en Ncr (voir photo ci-contre). 	Sur la mise à jour du schéma directeur des modes doux présenté dans le diagnostic. Sur la modification de zonage Ul en Ncr.	Communauté de communes Sud Retz Atlantique	X					X	Le schéma directeur des modes doux présenté dans le diagnostic sera mis à jour. Il n'est pas prévu de construction sur le secteur Ul, il sera donc transformé en zone Naturelle.
	En page 12 du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, l'apaisement recherché des circulations peut s'intégrer dans l'objectif de réduction des nuisances sonores. Il conviendrait de l'indiquer. Vous identifiez également (page 82 du rapport de présentation), les itinéraires départementaux ouverts et en projet sur la commune. Aux deux itinéraires mentionnés, il peut être ajouté : « Par ailleurs, le schéma départemental des infrastructures cyclables prévoit la création de liaisons cyclables inter-bourgs entre Saint-Même et Saint-Lumine de Coutais et entre Saint-Même et Fresnay en Retz. »	Sur l'ajout de l'objectif de réduction des nuisances sonores dans l'orientation Promouvoir une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle. Compléter le rapport de présentation avec les projets de liaison cyclables du schéma départemental des infrastructures cyclables.	Conseil Départemental 44			X				Concernant le PADD, il a été débattu et le projet de PLU a été arrêté, il ne peut pas être modifié au risque de remettre en cause le bon déroulement de la procédure jusqu'à l'approbation. En outre, il comporte l'orientation Promouvoir une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle, complémentaire avec l'objectif de réduction des nuisances sonores. **Le rapport de présentation sera complété avec les projets de liaison cyclable du schéma départemental des infrastructures cyclables.**

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
Sur la prise en compte des infrastructures routières départementales	**« Le règlement** du PLU, en page 17, inscrit les dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération. Il convient de reprendre la hiérarchisation indiquée pour la RD 95. Il convient de traduire réglementairement ces prescriptions sur le plan de zonage à l'instar de la marge de recul affichée pour les routes classées à grande circulation. Par ailleurs, au plan de zonage la marge de recul de la RD 95 inscrite au titre de la L116-1-4 est interrompue au niveau de la zone d'activité sud-est de Machecoul. Or, cette zone est située hors agglomération, aussi les marges de recul du schéma directeur des mobilités du Département s'appliqueront. » « Votre commune a identifié 95 bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur son règlement graphique. Sauf erreur, le document ne dispose pas d'un inventaire détaillé de ces changements de destination. » « Concernant l'extension de bâtis existants situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, il est nécessaire de préciser que leur extension est admise sous réserve que la distance de recul existante ne soit pas encore diminuée. » « En page 97 du **rapport de l'état initial de l'environnement**, il convient d'ajouter, au titre des pollutions sonores, la 4ème échéance pour les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). En effet, si Machecoul-Saint-Même n'est pas concerné par le PPBE de l'État, elle l'est par celui du Département approuvé en 2024 (4ème échéance). Il conviendra donc de le mentionner. » « De même, en page 204 de **l'évaluation environnementale**, le PPBE du Département de Loire-Atlantique est à mentionner, avec les marges de recul et la nouvelle catégorisation du schéma routier. « Et en page 205 : le titre de la deuxième colonne du tableau est à modifier par « pollution sonore » et non pas « pollution des sols ». » « Cependant, si les ponts supérieurs et les ouvrages hydrauliques avec leurs mesures compensatoires ont été réalisés, il n'y a pas de travaux en cours. En effet, les dossiers règlementaires sont en cours d'élaboration pour solliciter par la suite l'autorisation environnementale. Aussi, les travaux ne pourront démarrer qu'après réception de cette autorisation. Il est donc proposé de supprimer la mention du début des travaux indiquée dans la phrase ci-dessous : *« La réalisation de la section nord-est de la déviation, depuis La Marne jusqu'à la RD 72, est inscrite dans le programme des travaux du Département et est projetée pour 2026.*	Sur le report des marges de recul sur le règlement graphique et les dispositions du règlement écrit associées. Sur l'identification des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination. Sur l'extension des bâtiments existants. Sur la précision de la prise en compte du PPBE du département approuvé en 2024 (4ème échéance) dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale. Sur les dispositions du diagnostic relatives aux travaux de déviation. Sur la prise en compte de la marge de recul au droit de la RD13 dans le règlement graphique. Sur l'accès Sud prévu dans l'OAP Saint-Même ZAC Sud.	Conseil Départemental 44	X		X	X	X		**Les marges de recul des voies classées à grande circulation figurent sur le règlement graphique. Celles du schéma routier départemental seront intégrées si les données afférentes sont disponibles.** Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination font l'objet de fiches individualisée par bâtiment. Ces fiches sont annexées aux dispositions du règlement écrit. En outre, le règlement écrit rappelle les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme relatives à l'inconstructibilité le long des marges de recul. **La remarque sur la prise en compte du PPBE du département approuvé en 2024 (4ème échéance) dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale sera prise en compte.** **L'évaluation environnementale sera modifiée, page 205 : le titre de la deuxième colonne « pollution des sols » sera remplacé par « pollution sonore ».** **L'information sur les travaux de la déviation sera adaptée au regard de la remarque du Conseil Départemental.** Sur la prise en compte de la marge de recul au droit de la RD13 en zone urbaine, la remarque sera évoquée avec le Conseil Départemental pour la définition des zones en agglomération et hors agglomération qui seront reportées, le cas échéant, sur le règlement graphique. Concernant la station-service en zone Uy, ce secteur est en dehors de l'agglomération ? Si c'est le cas, la marge de recul va être appliquée sur ce secteur et il ne sera pas possible de réaliser le projet.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	La carte 23, présente à cette même page, présente une erreur. En effet, le tracé vert doit être prolongé jusqu'à la RD 72 et intégrer le recalibrage de la RD 72. » **« OAP « zone commerciale des Prises »** : Le site est bordé à l'est par la RD 13, hors agglomération. L'OAP prévoit de requestionner la marge de recul en lien avec le Département le long de cette RD. Je vous rappelle que la RD 13 est classée en RP1 au schéma directeur des mobilités et également RGC sur cette section. S'agissant d'un site à vocation économique, une marge de recul de 35 m depuis l'axe central de la voie s'applique. Cette marge de recul pourrait être retranscrite sur les documents graphiques. […] - Le déplacement de la station-service est également prévu en 2026, au carrefour du moulin Mocrat (RD113/117/95) dans le prolongement de l'aire de covoiturage existante. Le projet d'implantation de la station-service est également situé dans la marge de recul de 35 m et n'est donc pas compatible avec le projet arrêté du PLU. » **« OAP « Saint-Même ZAC Sud »** : le site est bordé à l'est par la RD 64 en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la réalisation d'environ 35 logements en habitat intermédiaire et collectif. L'OAP prévoit une desserte du site en véhicules légers ainsi qu'une desserte en mobilité douce sur la RD 64. Le Département n'est pas favorable à l'accès sud sur la rue de la ville au Bois du fait de problème de visibilité au débouché du carrefour. »									Les compléments souhaités seront apportés au moment de l'approbation.
	« Pour confirmer cela, il nous semblerait important que dans le règlement écrit (partie sur les dispositions communes à toutes les zones p.17), cette dérogation sur le retrait vis-à-vis de la RD13 soit bien inscrite pour le projet de renouvellement de la zone des Prises. En effet, l'adaptation des marges de recul est indispensable pour cette opération et se justifie pleinement au regard des exigences actuelles de sobriété foncière. »	Sur la prise en compte des marges de recul dans le règlement graphique, au niveau du secteur de l'OAP du secteur des Prises.	Chambre de commerce et de l'industrie Nantes Saint-Nazaire					X		Les marges de recul seront adaptées.
Sur les emplacements réservés	« Au titre des emplacements réservés, l'ER 7 au bénéfice de la commune concerne une création de voirie qui se raccroche sur la RD 13 (RP2). Or ces parcelles sont destinées à la réalisation du projet routier départemental. Il convient de solliciter la suppression de cet ER, puisque le Département est déjà propriétaire de cet emplacement. »	Sur la suppression de l'ER-07.	Conseil Départemental 44					X		L'emplacement réservé est maintenu pour asseoir et rendre lisible dans le temps ce projet d'intérêt général
	« De même, on peut se demander si l'ER9 (emplacement réservé) situé en Ulcr est vraiment bien placé. »	Sur l'emplacement de l'ER-09.	Communauté de communes Sud Retz Atlantique					X		L'emplacement réservé sera corrigé en cohérence avec le zonage.

Enjeux	Extraits des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) / Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	Remarques/Réserves	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune *NB : Les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune au regard des remarques et réserves émises par les PPA, la CDPENAF et la MRAe.* *Ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique*
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
	ER-09 : « Il n'y a pas d'interdiction de création d'aire de stationnement dans l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages du 02/04/2019. Toutefois, tout projet d'aménagement devra faire l'objet d'un échange avec les services d'Atlantic 'eau (gestion des eaux pluviales et éventuelles pollutions hydrocarbures…)	Sur l'objet de l'ER-09 : création d'une aire de stationnement au regard de l'aire de protection de captage rapprochée.	Atlantic'Eau							Cette remarque ne porte pas sur le contenu du PLU mais sur la réalisation du projet.
Sur les indicateurs de suivi	***« La MRAe recommande de préciser et de compléter le dispositif de suivi du PLU en précisant les valeurs actuelles et cibles de chaque indicateur et les modalités de sa mise en oeuvre. »***	Sur la précision des indicateurs de suivi et leurs modalités de mise en œuvre.	MRAe	X						Les valeurs cibles des indicateurs de suivi et leur modalité de mise en œuvre sont précisés dans le rapport de présentation, chapitre 3.
Eléments complémentaires à prendre en compte	« Il est recommandé d'annexer le guide national intitulé « Comment construire en terrain argileux – La règlementation et les bonnes pratiques » […]. »	Sur le fait d'annexer le guide national intitulé « Comment construire en terrain argileux – La règlementation et les bonnes pratiques ».	DDTm44						X	Le guide national intitulé « Comment construire en terrain argileux – La règlementation et les bonnes pratiques » sera annexé au PLU.
Sur la capacité des réseaux	« Par ailleurs, l'extension de l'urbanisation et le développement des projets doivent être conditionnés à la capacité de collecte et de traitement des eaux usées, mais aussi à l'acceptabilité des rejets par les milieux récepteurs, en particulier dans un contexte de changement climatique pouvant induire des étiages sévères à court ou moyen terme. Une réflexion sur la limitation ou l'arrêt des rejets en période d'étiage, notamment dans les milieux sensibles (estuaires, océan), ainsi qu'une optimisation de la gestion des boues urbaines à stockage prolongé, épandage en conditions favorables, compostage), apparaissent également comme des orientations à envisager. Une concertation avec les structures compétentes en matière d'assainissement est recommandée. »	Sur des dispositions complémentaires aux dispositions du PLU sur la gestion des eaux usées.	DDTm44							Ces remarques n'ont pas de rapport direct avec le projet de PLU, elles n'appellent donc pas de modification.

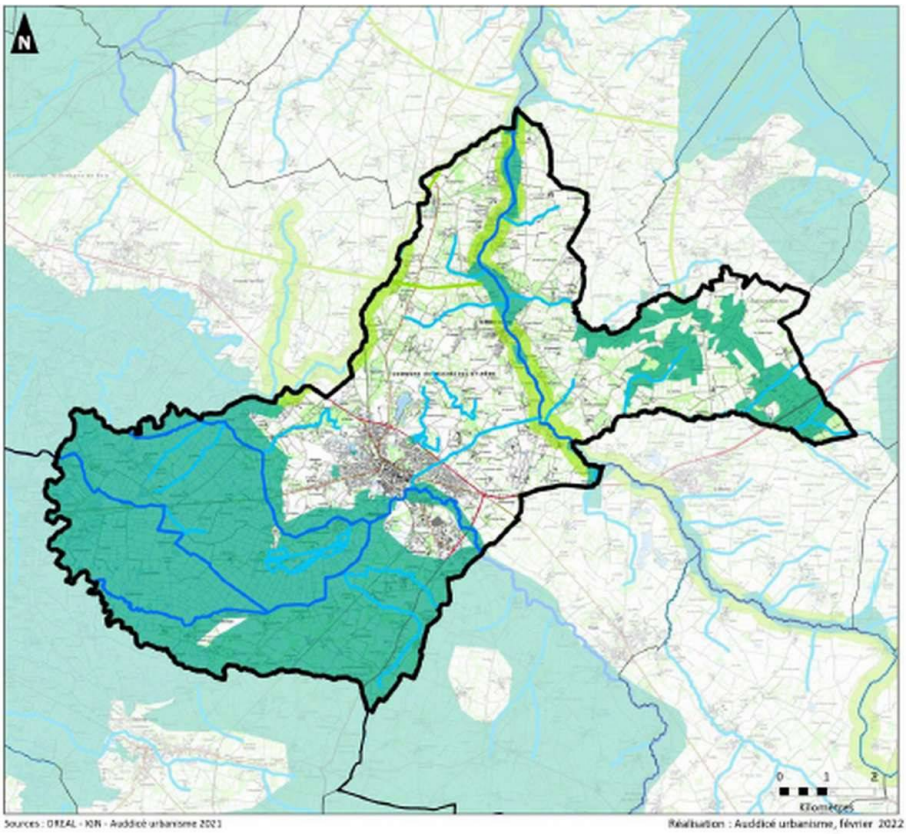
	plafond de consommation foncière 2021-2030 inclus	consommation foncière rendue possible dans le PLU révisé 2021-2035 inclus	consommation foncière projetée dans le PLU tenant compte de la rétention foncière, du temps de commercialisation, des difficultés techniques ou délais d'étude et d'exécution des travaux - Probabilité d'au moins 15% de projets contraints
2021-2025 inclus	13,3	8,27	12,91
2026-2030 inclus		6,92	
2031-2035 inclus	trajectoire de baisse de consommation foncière par rapport à période 2021-2030 inclus ; sur la base d'une moyenne annuelle inférieure à 1,33 ha (13,3/10). Sur la base de 1,2 ha en moyenne sur 5 ans la consommation sur la période serait plafonnée à 6 ha	5,95	5,06

Département de la Loire-Atlantique

Commune de Machecoul

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE relative à la révision du plan local d'urbanisme à la création d'un périmètre délimité des abords (MH) au schéma d'assainissement des eaux usées

Enquête publique du 1er octobre au 31 octobre 2025 inclus



La commune de Machecoul-Saint Même

Procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE
Date : le 7 novembre 2025

Table des matières

1 - Une enquête unique sur le territoire de Machecoul-Saint-Même.....4

2 - L'organisation de l'enquête publique.....4

3 - Les observations recueillies.....6

3.1 - Avis des personnes publiques consultées sur le projet de PLU.....7

3.2 - Avis des personnes publiques consultées sur le projet de périmètre délimité des abords (MH).....9

3.3 - Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....9

3.4 - Observations du public.....11

3.5 - Les observations déposées.....12

1 - Une enquête unique sur le territoire de Machecoul-Saint-Même

Issue d'une fusion de deux communes en 2016, la commune de Machecoul-Saint-Même a décidé le 10 juin 2021 de prescrire l'élaboration d'un nouveau plan local d'urbanisme (PLU) afin de remplacer les PLU de Machecoul et Saint-Même le Tenu, tous deux approuvés en 2007.

Dans sa séance du 8 février 2024, le conseil municipal de Machecoul-Saint-Même a mis en débat son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), document stratégique de développement. Puis, le 22 mai 2025, le conseil municipal a arrêté son projet de plan local d'urbanisme, objet de la présente enquête pubique unique.

Lors de la même séance du conseil municipal trois projets très liés au document d'urbanisme ont été adoptés :

- un projet de périmètre délimité des abords (PDA), périmètre de protection des abords d'un monument historique protégé, projet soumis à enquête publique,
- un projet de schéma directeur assainissement, projet soumis à enquête publique,
- un projet de zonage d'assainissement pluvial, projet soumis à enquête publique.

Dans un souci de rationalisation des procédures, la collectivité a souhaité procéder à une enquête publique unique portant sur ces différents projets en s'appuyant sur la révision de son plan local d'urbanisme.

Cependant, la mission régionale de l'autorité environnementale, dans son avis en date du 18 août 2025, a demandé à ce que le projet de zonage des eaux pluviales fasse l'objet d'une évaluation environnementale. Ce projet a donc été retiré de l'enquête publique unique.

2 - L'organisation de l'enquête publique

Saisi par la commune de Machecoul-Saint-Même, le président du tribunal administratif m'a désigné commissaire enquêteur par décision n° E22000141/44 du 24 juin 2025 avec mon collègue suppléant Michel Monnier.

Les premiers contacts téléphoniques avec le service de l'urbanisme dès la fin du mois de juin 2025 ont permis d'établir un projet de calendrier et de déroulé des différentes phases de l'enquête publique unique.

Une première réunion en mairie s'est tenue en présence de Monsieur le Maire, son adjointe à l'agriculture, la qualité de l'eau et la biodiversité et ses services le 18 septembre 2025.

Par arrêté n° 71_21082025_213 du 21 août 2025, modifié par arrêté n°77_22092025_213 du 22 septembre 2025 retirant le dossier de zonage des eaux pluviales, Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique unique du mercredi 1er octobre 2025 à 9h au 31 octobre 2025 à 17h, soit 31 jours, et a précisé son déroulement et son organisation .

Toutes les mesures de publicité ont été réalisées : affichage en mairie et sur sites (31 panneaux placés sur tout le territoire de la commune), publications dans la presse locale (Ouest-France et Presse-Océan les 12 et 18 septembre 2025, Le Courrier du Pays de Retz les 12, 26 et 29 septembre 2025).

Conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, plusieurs mesures favorisant la concertation sur la révision du PLU ont été mises en œuvre :

- publications dans la revue municipale tout au long de l'élaboration du PLU,
- l'installation de panneaux d'affichage dans quelques lieux stratégiques de la commune en tant qu'outil visuel et pédagogique,
- deux réunions publiques sur le PADD le 29 octobre 2024 et sur le PLU le 28 janvier 2025,
- trois permanences publique les 8 février 2025, 15 février 2025 et 7 mars 2025 afin de favoriser l'échange avec les citoyens.

Les dossiers complets (PLU, PDA et schéma d'assainissement) soumis à enquête étaient accessibles sur le site internet de la mairie de Machecoul-Saint-Même. Les registres d'enquête ont été mis à disposition du public en mairie de Machecoul-Saint-Même durant les 31 jours de l'enquête en format papier.

Le public disposait de plusieurs moyens pour transmettre ses observations, remarques ou demandes :

- sur les registres papier présents dans la salle de l'auditoire durant toute la durée de l'enquête,
- par courrier à l'attention du commissaire enquêteur,

- sur une adresse internet dédié revisionplu@machecoul.fr,
- sur un formulaire courriel proposé sur le site de la mairie de Machecoul,

Les permanences se sont tenues :

- le mercredi 1er octobre 2025 de 9h à 12h en mairie de Machecoul,
- le mardi 7 octobre 2025 de 9h à 12h en mairie de Machecoul,,
- le samedi 11 octobre 2025 de 9h à 12h en mairie de Machecoul,
- le mercredi 15 octobre 2025 de 14h à 17h en mairie annexe de Saint-Même,
- le mardi 21 octobre 2025 de 17h à 20h en mairie de Machecoul,
- le vendredi 31 octobre 2025 de 14h à 17h en mairie de Machecoul,.

Au cours de ces permanences, j'ai accueilli et renseigné 71 personnes.

L'enquête s'est déroulée sans incident dans d'excellentes conditions matérielles et d'accueil dans la belle salle de l'Auditoire. J'ai pu ainsi recevoir et entendre chaque personne individuellement.

3 - Les observations recueillies

Ce procès-verbal de synthèse comprend :

- les avis des personnes publiques consultées,
- les avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe),
- le mémoire en réponse de la collectivité en date du 23 septembre 2025,
- les observations du public reçues soit sur le registre en mairie, soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur ou soit par internet sur le site dématérialisé.

3.1 - Avis des personnes publiques consultées sur le projet de PLU

La commune de Machecoul-Saint-Même a adressé le projet de plan local d'urbanisme à toutes les personnes publiques associées le 2 juin 2025. Celles-ci disposaient d'un délai de trois mois pour répondre.

Personnes publiques consultées	Date de l'avis	Avis
Fédération Nature Environnement (FNE)	6 juin 2025	Pas d'avis
Syndicat de la baie de Bourgneuf	26 juin 2025	Une demande
Loire-Atlantique Développement	25 août 2025	Demande de modification du coefficient d'imperméabilisation de la ZAC de Richebourg
Chambre de commerce et d'industrie	25 août 2025	Favorable avec réserve
Sud Retz Atlantique	27 août 2025	Avis défavorable
Direction départementale des territoires et de la mer	4 septembre 2025	Favorable sous réserve
Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR)	10 septembre 2025	Favorable
Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	12 septembre 2025	Favorable sous réserve
Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique	2 octobre 2025	Avis très réservé
Chambre régionale d'agriculture	3 octobre 2025	Avis très réservé
Atlantic'Eau	Non daté	Remarques sur OAP pôle cyclisme et OAP Les Prés Neufs
Conseil départemental Loire-Atlantique	Non daté	Favorable sous réserve

NATRAN, responsable des ouvrages de transport de gaz haute pression, a donné un avis à la direction départementale des territoires et de la mer en date du 16 juillet 2025, mais n'est pas considéré comme personne publique associée.

Les réserves ou questionnements émis par les personnes publiques associées

- **Syndicat de la baie de Bourgneuf**

Accès aux étiers pour curage des fossés par pelle mécanique

- **Loire Atlantique Développement**

Modification du coefficient d'imperméabilisation de la zone Auc de la ZAC de Richebourg.

- **Chambre de commerce et d'industrie**

Autoriser dans la zone des Prises Uy1 une hauteur maximum de 18m
Déroger à la marge de recul de 35 m par rapport à la RD 13

- **Sud Retz Atlantique**

Rédaction du règlement écrit sur certains éléments des zones A et N (" extension ")
Cartographie erronée du schéma directeur des modes doux,
Perspectives de la consommation foncière liées à la loi sur le zéro artificialisation nette (ZAN).

- **Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)**

Divergence sur les modalités de calcul de la consommation foncière
Compléter les analyses et les informations cartographiques sur les risques d'inondation
Consolider et mieux restituer l'état initial de l'environnement
Réexaminer le classement systématique des bois et forêts en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ou en éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-23.

- **Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Réserve sur le règlement des zones A et N (implantation des annexes à 25 m maximum de l'habitation principale),
Protection des boisements dans le STECAL Ae,
Réduction de l'emprise de l'équipement projeté dans le STECAL Necr (Les Prés Neufs).

- **Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique**

Anticiper les orientations du futur Scot en densifiant les extensions urbaines,
Assurer le moindre impact sur l'espace agricole de la construction de la gendarmerie (STECAL Ae Supprimer le STACAL Necr,
Réexaminer le classement de zones agricoles en zone naturelle N,
Retirer les bâtiments pouvant changer de destination situés à proximité de bâtiments agricoles d'élevage en activité.

- **Atlantic'Eau**

Ajouter sur la carte de l'OAP Pôle cycliste le périmètre de protection immédiate,
Supprimer l'aire de camping projetée dans l'OAP des Prés Neufs.

3.2 - Avis des personnes publiques consultées sur le projet de périmètre délimité des abords (MH)

Seul le service départemental de l'architecture et du Patrimoine de la Loire-Atlantique a donné un avis, qui est favorable au projet de périmètre délimité des abords (MH).

3.3 - Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

La MRAe a émis deux avis :

- le premier sur le projet de PLU (3 septembre 2025),
- un deuxième sur le projet de schéma d'assainissement (18 août 2025).

Sur le projet de PLU

L'avis de la MRAe sur le PLU de Machecoul-Saint-Même souligne les enjeux environnementaux et les recommandations pour son élaboration.

- l'analyse de l'état initial doit détailler les éléments quantitatifs et qualitatifs issus des inventaires réalisés sur les haies, les boisements et les zones humides dans le cadre des PLU historiques et du projet de PLU,
- de compléter les inventaires naturalistes sur des périodes suffisamment représentatives de la flore et de la faune potentiellement présentes ; de rechercher de potentiels gîtes à chiroptères sur le secteur du « Chemin des Loges notamment au niveau des bâtiments présents sur le site afin de permettre le cas échéant, au niveau du PLU, un encadrement adapté des aménagements destinés à y être réalisés.
- d'apporter des éléments précis concernant les surfaces qui ont fait l'objet d'évolution par catégorie de zonages entre les deux PLU historiques et le projet de PLU ; que le rapport de présentation apporte des éléments précis de justification concernant le degré

d'urbanisation et la part d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sein des secteurs qui ont basculé des zones AU dans les deux PLU historiques à la zone U dans le projet de PLU ; que soit précisé comment le dossier comptabilise les serres maraîchères dans la consommation d'espace et l'artificialisation ; que soit analysées, et justifiées le cas échéant, les écarts importants concernant la consommation foncière réalisée sur le territoire communal entre les données de l'observatoire Conso ZAN 44 et celles du portail national de l'artificialisation ; que le rapport précise le stade d'avancement des opérations d'aménagement en cours sur la commune, et notamment les zones d'aménagement concerté,

- le projet de PLU de Machecoul-Saint-Même doit anticiper les objectifs du projet de révision du Scot du Pays de Retz,
- préciser l'articulation du projet de PLU avec les dispositions contenues dans le Sage « Marais breton et bassin versant de la baie de Bourgneuf » et le Sage « Estuaire de la Loire »,
- justifier le taux de croissance démographique retenu pour établir le projet de PLU,
- justifier comment il respectera les objectifs de réduction de la consommation foncière, en particulier concernant les activités économiques, au regard d'une part du projet de Scot arrêté et d'autre part de la trajectoire nationale définie par la loi climat et résilience,
- apporter des éléments précis permettant de comparer la protection des éléments environnementaux et paysagers avec les PLU historiques en vigueur.

Questions du commissaire enquêteur

Un mémoire en réponse a été rédigé le 23 septembre 2025 pour les observations et réserves de la MRAe, de la DDTM, du CD44, du SRAC, de la Cci, de la CDPENAF et d'Atlantic'Eau. Il demande à être complété pour les autres personnes publiques associées et précisé sur plusieurs points traités, mais pour lesquels les réponses me semblent insufisamment apportées :

- Manque d'éléments d'analyse et de prospective sur l'évolution démographique sur lequel le projet de PLU repose,
- Quelle méthodologie a été adoptée pour l'identification des haies et des forêts ?
- Selon quels critères ont été classés les forêts ou ensemble forestiers en ensemble boisé classé ou éléments paysagers remarquables ?

- Quelles mesures sont prises afin d'éviter la banalisation du paysage de serres à Machecoul ?
- Quelles ont été les périodes (durée et date) d'étude environnementale pour la faune et la flore sur le terrain ?
- Quelle est la réalité des consommations d'espace hors ENAF ?
- Comment le projet de Scot est pris en compte dans le PLU notamment dans l'objectif de densification de l'habitat ? Comment expliquer la différence entre le projet de PLU et le Scot en cours d'enquête publique sur cet objectif central de la planification territoriale ?
- Comment les aléas des zones inondables sont-ils pris en compte (OAP Cahouet, OAP route de Nantes) ?
- Pourquoi les marges de recul de 35 m par rapport aux voies départementales (RD) ne sont-elles pas inscrites dans les documents graphiques ? Notamment le long de la RD 13 dans sa partie agglomérée ?

3.4 - Observations du public

Mode de contributions	Nombre	Hors sujet	Total
Personnes reçues durant les permanences en mairie de Machecoul et mairie annexe	71	-	71
Observations sur le registre d'enquête **(OR)**	3	-	3
Lettres reçues en mairie **(OC)**	32	-	32
Observations déposées sur le registre numérique **(OD)**	41	-	41
Total			76

L'enquête publique a recueilli un nombre total de 76 observations en lien avec la révision du PLU de Machecoul-Saint-Même.

Nombre auquel il convient de rajouter les observations pour le projet de schéma des eaux usées : une par courrier, une par courriel. Le projet de PDA n'a pas fait l'objet d'observation écrite.

Au total, l'enquête publique unique a reçu 78 observations de la part du public.

3.5 - Les observations déposées

Elles sont présentées par grande thématique :

- les demandes de modification de zonage,
- les demandes de changement de destination pour des bâtiments agricoles,
- les remarques et oppositions à certaines Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- les classements des espaces boisés et des haies,
- autres observations et remarques.

Les demandes de modification de zonage

n° observation	Nom du demandeur	N° parcelle	Objet
OR1	Hervé de Villepin	0B 494,495,286,287	De A en Nrp
OC1	Collectif chemin des Loges		De A en Ub
OC2	Dufief	BH 73	De A en Ub
OC5	Nolleau	D 2372	Extension en zone Nr
OC8	Guillon indivision	0B 22	
OC9	Francheteau Luc	0G 608,609,610,713	De A en Ub
OC11	Prou Maurice	BE 1, 54,35,36	De A en 2AU
OC12	Renaudineau et Brochard	BD 408, 411	Modification OAP Centre technique
OC13	Raballand Guy	AH 103, 74	
OC15	Guibaud Marie-Paule	BM 3	De A en Ub
OC18	EARL Renaudineau	AA et BK	De Ncr en A
OC19	Templier Michel	BH 46	De A en Ub
OC20	Ronsin Odile	BA 26, 31	De Nr en A
OC23	Leroy	BE 19	De Ncr en Ub
OC28	Bazin Simone	BH 10, 15	De A en Ub
OC30	Olivier/Esnault		De A en Ub chemin des Loges
OD4	Cominges	OK 623	
OD7	Robard Marina	OK 623	De A en Ub
OD13	Guitteny Pascal	AC 186	Modification OAP pôle cyclisme
OD17	De Grandmaison		De Ub1cr en Ubcr
OD23	Haffreingue Thierry	BM 8	De A en Ub
OD25	Rapiteau Paul	B 177, 178,135,136	De NS en A
OD27	Rapiteau Mickael		Zonage N
OD30	Renaudineau Sébastien		De N en A
OD37	Fédération maraîchers		De N en A

Observations sur le registre d'enquête (OR)

Lettres reçues en mairie (OC)

Observations déposées sur le registre numérique (OD)

Les demandes de changements de destination

n° observation	Nom du demandeur	N° parcelle	Objet
OR3	Musset Jean-Paul	ZA 7	Destination artisanale
OC3	De Villepin	0C 494	
OC6	Morineau	0D 1228	
OC7	De Villepin	0C 494	
OC8	Guillon indivision	0B 22	
OC10	Pouvreau Sylvie	AH 4	
OC14	Guilbaud	BM 32, 33, 35	
OC16	Renaud/Dubreil	0A 718, 1091	
OC21	Ronsin Odile	BA 25	
OC22	Ronsin Odile	BA 26	
OD5	De Chevigné		
OD16	Gerbier Béatrice		
OD21	Gerbier Béatrice	AN 32	
OD22	Clérin Olivier	G 914	
OD39	Billaud Pierre		

Observations sur le registre d'enquête (OR)

Lettres reçues en mairie (OC)

Observations déposées sur le registre numérique (OD)

Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

n° observation	Nom du demandeur	N° parcelle	Objet
OC12	Renaudineau et Brochard	BD 408, 411	Modification projet interne
OC29	Bournigal Marc	0C 2756	Observations sur Oap route de Nantes
OD3	Briand	AD 130	Extension OAP des serres
OD6	Vaillant Michel		Opposition OAP des Marais
OD8	Audéon Bertrand		Opposition OAP Cahouet
OD10	Cheguillaumme		Opposition OAP route de Nantes
OD11	Brisson		Opposition OAP Cahouet
OD12	Pineau Fanny		Opposition OAP Cahouet
OD24	Morel		OAP Cahouet
OD28	Dumont Erwan	AD 472	Extension OAP des serres
OD29	Audéon Thierry		Opposition OAP Gendarmerie
OD32	Brisson Joseph		Opposition OAP Cahouet
OD33	Collectif		Opposition OAP Cahouet
OD34	Sauvage/Blanchard		Opposition OAP Cahouet
OD38	Dabin Matthieu		Opposition OAP Cahouet
OD40	Oudry Amélie		Opposition OAP îlot du Sel
OD41	Dupas Ludovic		OAP rue de Nantes

OD42	Launay Pierre	OAP rue de Nantes

Observations sur le registre d'enquête (OR)
Lettres reçues en mairie (OC)
Observations déposées sur le registre numérique (OD)

Questions du commissaire enquêteur

Certaines OAP font l'objet d'une forte opposition, manifestée individuellement et collectivement.

Les principales remarques portent sur le caractère inondable des secteurs de l'OAP de Cahouet (n°6) et sur l'OAP rue de Nantes (n°13). D'autant que l'OAP de Cahouet prévoit un programme de logements le plus dense avec 95 logements à R+2+C.

Il a été difficile de trouver une cartographie des risques d'inondation dans les différents documents du projet de PLU. Qu'en est-il de ces risques aujourd'hui et demain ? Quelles sont les garanties apportées pour assurer la sécurité de ces opérations immobilières ? Qu'en est-il des conditions de stationnement envisagées ?

En ce qui concerne l'îlot du Sel/rue des Bouchers, compte-tenu de l'étroitesse des voies d'accès (rue du Sel et rue des Bouchers), du maintien de parties de bâti sur l'îlot (Espace Gitane), comment sont envisagées à la fois les conditions de chantier pour un immeuble de 10 logements et les propositions de stationnement ?

Les classements des espaces boisés et des haies

n° observation	Nom du demandeur	N° parcelle	Objet
OR2	De Grandmaison B.		
OC17	Desjonquières	AI 19	
OD19	De Grandmaison	AN, 0D	
OD20	Gerbier Béatrice	D 1053, 1057, 1066	
OD35	Lamy		
OD37	Fédération Maraîchers		

Observations sur le registre d'enquête (OR)
Lettres reçues en mairie (OC)
Observations déposées sur le registre numérique (OD)

Questions du commissaire enquêteur

Clarifier et préciser la méthodologie pour le classement des bois et forêts en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ou en éléments de paysage

identifiés au titre de l'article L 151-23. Ces deux réglementations n'ont pas les mêmes effets et conséquences vis à vis des propriétaires.

Autres observations et remarques

n° observation	Nom du demandeur	N° parcelle	Objet
OC4	Tabut/Conan	0C 450	Constructibilité Carport
OC16	Renaud/Dubreil	0A 718, 1091	Constructibilité zone A
OC24	De Grandmaison B.	AO 118	Chemin du bois Guilmet
OC25	Vinet Céline		Conséquence zonage A
OC26	SCEA Fleury		Impacts zonage N plutôt que A
OC27	Blanchard Marcel		Marge de recul sur RD 13
OD1	Uguen		Positionnement du projet R+3
OD2	Dugast	0D 1247	Constructibilité
OD9	Chassaing		Prise en compte de la sécurité routière
OD14	Forest François		Espace réservé La Perrière
OD15	Bertaille Françoise		Devenir du village La Cailletelle
OD18	De Grandmaison		ER02
OD26	Piveteau		Constructibilité zone N
OD31	Renaudineau		ER piste cyclable
OD35	Lamy		Recensement patrimoine remarquable
OD36	Letierce Loic		ER02
OD37	Fédération Maraîchers		ER02

Observations sur le registre d'enquête (OR)
Lettres reçues en mairie (OC)
Observations déposées sur le registre numérique (OD)

Questions du commissaire enquêteur

Ces observations, remarques ou demandes méritent une attention particulière car elles relèvent souvent de questions générales : constructibilité en zone A, activité agricole en zone N, recensement exhaustif du patrimoine remarquable et rural,...

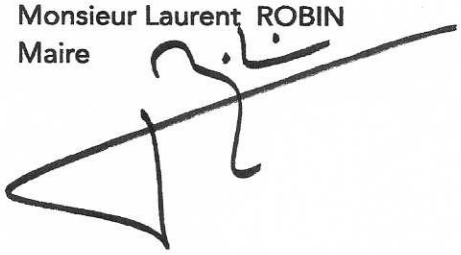
Les deux observations relatives à la révision du zonage d'assainissement porte sur la demande de raccordement des habitants du chemin des Loges (OC1) et sur l'avis favorable d'habitants route de Saint-Même Le Tenu (OR1).

Document transmis en format numérique le vendredi 7 novembre 2025 en mairie de Machecoul.

La collectivité dispose d'un délai de 15 jours pour apporter ces réponses.

Pour la commune de Machecoul-Saint-Même

Monsieur Laurent ROBIN
Maire



Le commissaire enquêteur

Antoine LATASTE



En annexe, deux pages avec la liste chronologique des observations reçues.

date	origine	numéro observation			objet	parcelles concernées	nom	
		Registre-OR	Courrier-OC	Dématérialisé-OD				
PLU								
15	registre	1			chgt zonage A en Nrp	0B 494, 495, 286, 287	de Villepin Hervé	
16	registre	2			Haies, classement bois, chemin		De Grandmaison Bertrand	
29	registre	3			chgt destination artisanal	ZA 7	Musset Jean-Paul	
7	courrier		1		chgt zonage A en Ub	Chemin des Loges	collectif chemin des Loges	
11	courrier		2		chgt zonage A en Ub	BH 73	Dufief	
15	courrier		3		chgt destination	0C 494	de Villepin	
15	courrier		4		carport St Même	0C 450	Tabut/Conan	
15	courrier		5		extension en zone NR	D 2372	Nauleau	
18	courrier		6		chgt destination	0D 1228	Morineau	
20	courrier		7		chgt destination	0C 494	de Villepin Hervé	
20	courrier		8		chgt zonage et destination	0B 22	Guillon indivision	
20	courrier		9		chgt zonage A en Ub	0G 608,609,610,713	Francheteau Luc	
21	courrier		10		chgt destination	AH 4	Pouvreau Sylvie	
21	courrier		11		chgt zonage A en 2AU	BE 1, 54,35, 36	Prou Maurice	
22	courrier		12		chgt de zonage OAP centre technique	BD 408, 411	Renaudineau et Brochard	2 courriers
23	courrier		13		chgt zonage	AH 103, 74	Raballand Guy	
25	courrier		14		chgt destination	BM 32, 33, 35	Guilbaud	
25	courrier		15		chgt zonage A en Ub	BM 3	Guilbaud Marie-Paule	
27	courrier		16		constructibilité A et chgt destination	0A 718, 1091	Renaud/Dubreil	
28	courrier		17		zonage bois et constructibilité	AI 19	Desjonqueres	2 courriers
28	courrier		18		chgt zonage Ncr en A	AA et BK	EARL Renaudineau	2 courriers
28	courrier		19		chgt zonage A en Ub	BH 46	Templier Michel	2 courriers
28	courrier		20		chgt zonage de Nr à A	BA 26, 31	Ronsin Odile	
28	courrier		21		chgt destination parcelle	BA 25	Ronsin Odile	
28	courrier		22		chgt destination parcelles	BA 26	Ronsin Odile	
30	courrier		23		chgt zonage Ncr en Ub	BE 19	Le Roy	
30	courrier		24		chemin du bois Guilmet ? Oubli parcelle MH	AO 118	de Grandmaison Bernard	en double
31	courrier		25		conséquence zonage A		Vinet Céline	
31	courrier		26		impacts zonage N plutot que A		SCEA Fleury	
31	courrier		27		zone de bruit RD 13 bld Atlantique		Blanchard Marcel	
31	courrier		28		chgt zonage A en Ub	BH 10, 15	Bazin Simone	
31	courrier		29		observations OAP route de Nantes	0C 2756	Bournigal Marc	
31	courrier		30		OAP chgt zonage chemin des Loges A en Ub	Chemin des Loges	Olivier/Esnault	
31	courrier		31		OAP rue de Nantes		Dupas Ludovic	
31	courrier		32		OAP rue de Nantes		Launay Pierre	
3	internet			1	position du R+3		Uguen	
7	internet			2	constructibilité	0D 1247	Dugast	
16	internet			3	extension OAP ancierne serre	AD 130	Briand	
17	internet			4	chgt zonage	0K 623	Cominges	en double
17	internet			5	chgt destination		de Chevigné	en double
19	internet			6	OAP rue des Marais ancien transporteur		Vaillant Michel	
21	internet			7	chgt zonage A en Ub	0K 623	Robard	

21	internet			8	opposition OAP Cahouet		Audéon Bertrand	
22	internet			9	sécurité routière et ER		Chassaing	
22	internet			10	opposition OAP rue de Nantes		Cheguillaume	
23	internet			11	opposition OAP Cahouet		Brisson	
24	internet			12	opposition OAP Cahouet		Pineau Fanny	
25	internet			13	chgt zonage OAP Pôle cyclisme	AC 186	Guitteny Pascal	
27	internet			14	ER piste cyclable La Perrière		Forest François	
28	internet			15	devenir village de la Cailletelle		Bertaille Françoise	
28	internet			16	chgt destination		Gerbier Béatrice	
28	internet			17	chgt zonage Ub1cr en Ubcr		de Grandmaison Régis	
28	internet			18	ER02		de Grandmaison Régis	
28	internet			19	classement EBC	AN,0D	de Grandmaison Régis	
28	internet			20	zonage bois	D 1053, 1057,1066	Gerbier Béatrice	
28	internet			21	chgt destination	AN 32	Gerbier Béatrice	
28	courrier			22	chgt destination	G 914	Clérin Olivier	Annule 27
29	internet			23	chgt zonage A en Ub	BM 8	Haffreingue Thierry	
29	internet			24	OAP Cahouet		Morel	
30	internet			25	chgt zonage NS en A	B 177, 178, 135, 136	Rapiteau Paul	2 envois
30	internet			26	constructibilité en zone N		Piveteau Mickael	
30	internet			27	chgt zonage N		Rapiteau Mickael	
30	internet			28	extension OAP ancienne serre	AD 472	Dumont Erwan	
30	internet			29	opposition OAP Gendarmerie		Audéon Thierry	
30	internet			30	chgt zonage N en A		Renaudineau Sébastien	
30	internet			31	ER piste cyclable, chgt zonage N en A, haies		Renaudineau Johann	
30	internet			32	opposition OAP Cahouet		Brisson Joseph	
30	internet			33	opposition OAP Cahouet		Collectif	
30	internet			34	opposition OAP Cahouet		Sauvage/Blanchard	
30	internet			35	patrimoine remarquable, haies		Lamy	
31	internet			36	ER02		Letierce Loic	
31	internet			37	règlement zone N, haies, chgt zonage N en A, ER02		Fédération Maraîchers	
31	internet			38	opposition OAP Cahouet		Dabin Mathieu	
31	internet			39	chgt destination		Billaud Pierre	
31	internet			40	0C 450		Oudry Amélie	
31	internet			41	chgt zonage chemin des Loges		Esnault/Olivier	en double
Assainissement								
5	courrier		1		demande de raccordement		collectif chemin des Loges	
31	registre	1			favorable		Laurent route de St Même	

Machecoul-Saint-Même (44)



Réponse aux observations du PV de Synthèse du commissaire enquêteur

Mardi 18 novembre 2025

1. Arbitrage sur les demandes des administrés

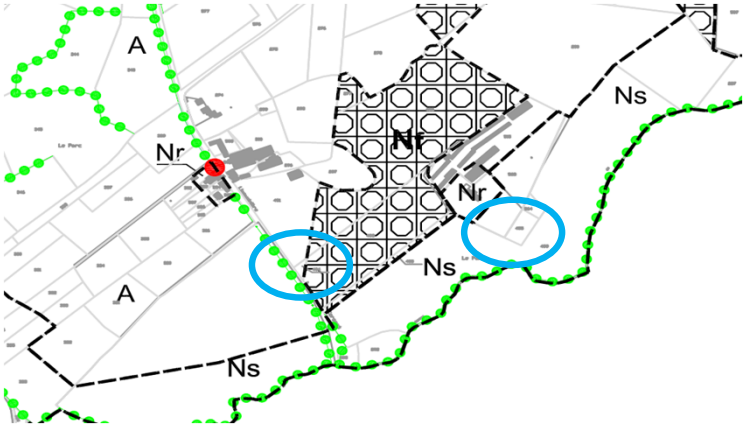
Evolution du zonage

Registre 1 Hervé DE VILLEPIN

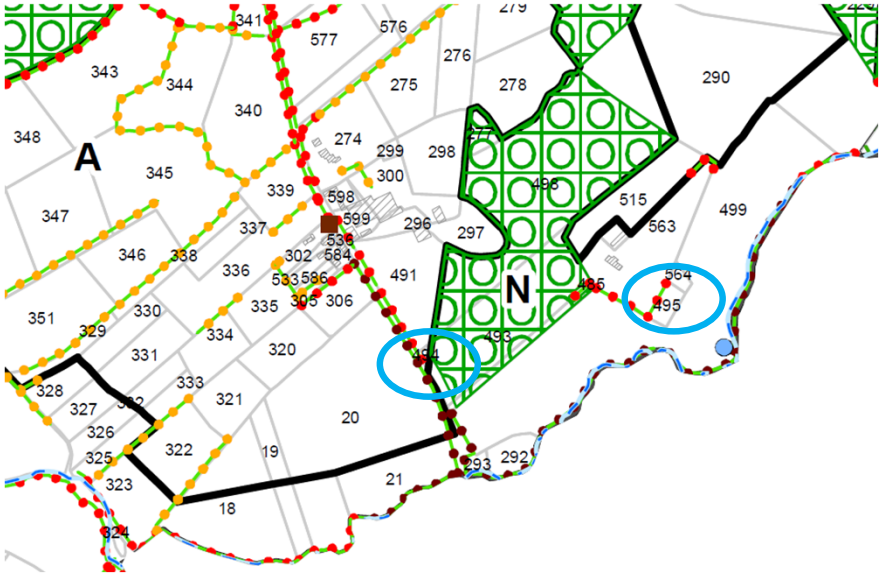
Changement de zonage A en Nrp
Parcelles cadastrées B 494, 495, 286, 287

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Le zonage Nr n'est donc plus nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant.
Les parcelles sont identifiées en zones Agricole si les sols présentent une vocation agronomique ou en zone Naturelle si elles comportent des enjeux naturels comme des boisements à protéger.
En outre, comme dans les PLU historiques, les boisements sont identifiés dans le règlement graphique et protégés.



Zonage PLU historique Machecoul Forêt



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne (parcelles B 494 et 495)

Machecoul Saint Même

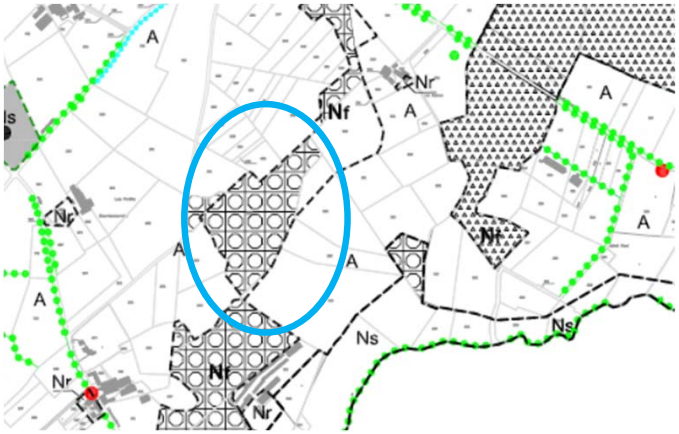
Registre 1 Hervé DE VILLEPIN

Changement de zonage A en Nrp

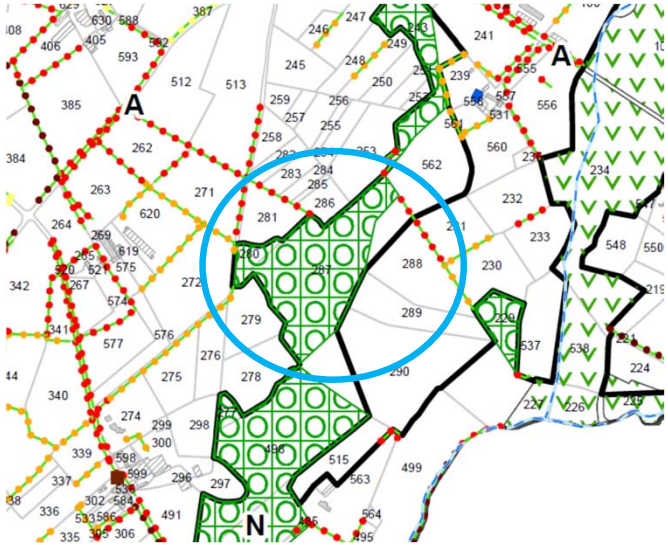
Parcelles cadastrées B 494, 495, 286, 287

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

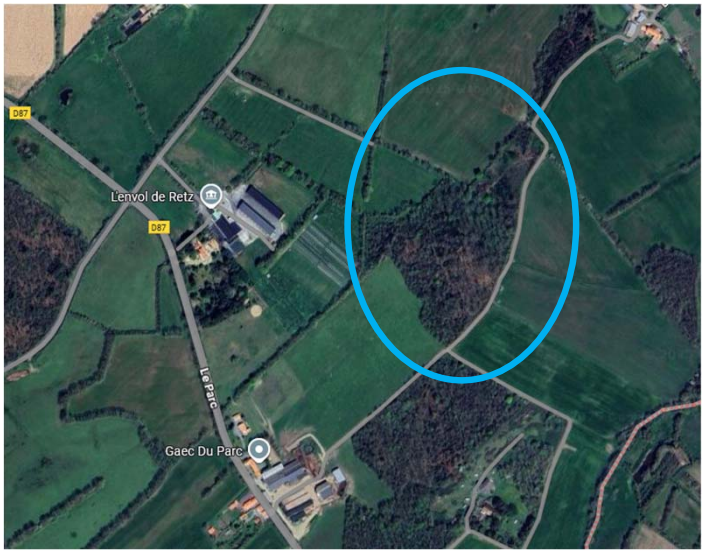
Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Le zonage Nr n'est donc plus nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant.
Les parcelles sont identifiées en zones Agricole si les sols présentent une vocation agronomique ou en zone Naturelle si elles comportent des enjeux naturels comme des boisements à protéger.
En outre, comme dans les PLU historiques, les boisements sont identifiés dans le règlement graphique et protégés.



Zonage PLU historique Machecoul Forêt



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne (parcelles B 286 et 287)

auddicé

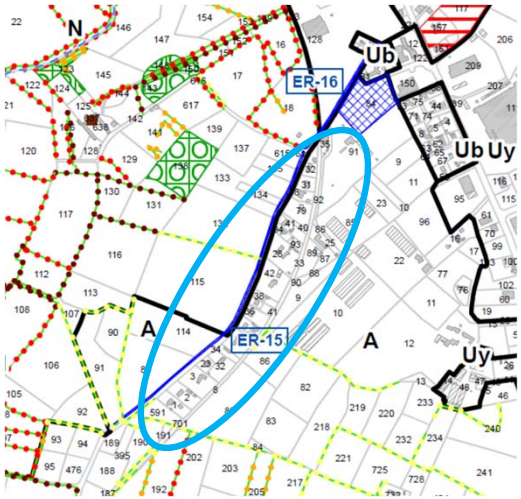
Courrier 1 Collectif Chemin des Loges
Courrier 30 Olivier/Esnault

Changement de zonage A en Ub

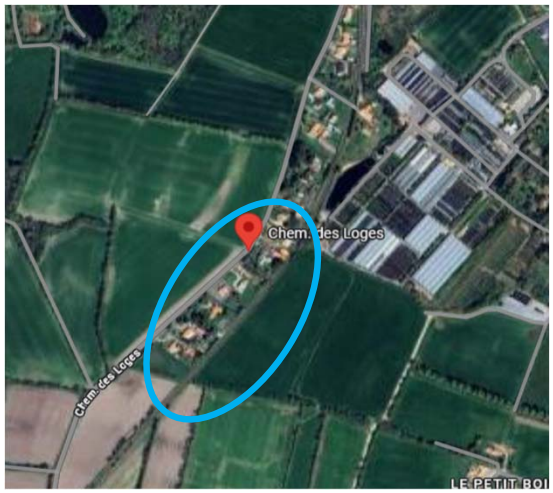
Chemin des Loges, Parcelles cadastrées AV 32-31-78-79-40-41-94-93-28
Parcelles cadastrées AW 42-38-39-40-41-36-24-25-5-33-32-23-3-2-1

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

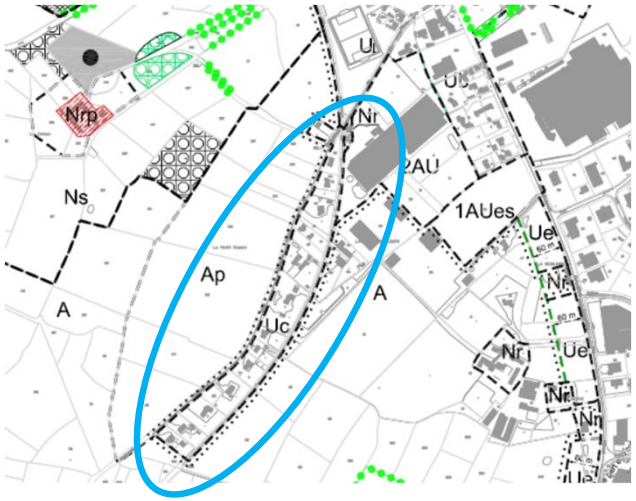
Le secteur est entouré de parcelles agricoles et en interface direct avec la zone d'activité. Il est éloigné du centre-bourg et n'est pas desservi par l'assainissement collectif. En outre, le chemin des Loges est une voie sur laquelle les habitations existantes disposent d'accès directs. La multiplication de ces accès directs présente un risque pour la sécurité publique. Pour l'ensemble de ces raisons, le secteur n'a pas vocation à être densifié.
Par ailleurs, la Loi Climat et Résilience impose aux documents d'urbanisme de diminuer l'impact des espaces urbanisés sur les secteurs agricoles et naturels en concentrant majoritairement le développement dans les parties actuellement urbanisées des territoires.
Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Les habitations pourront évoluer en application des dispositions du règlement écrit de la zone Agricole.



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne



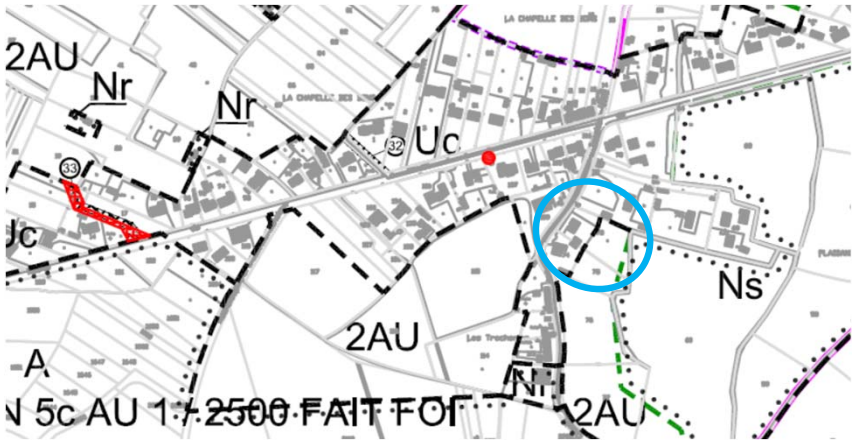
Zonage PLU historique Machecoul Marais

Courrier 2 DUFIEF

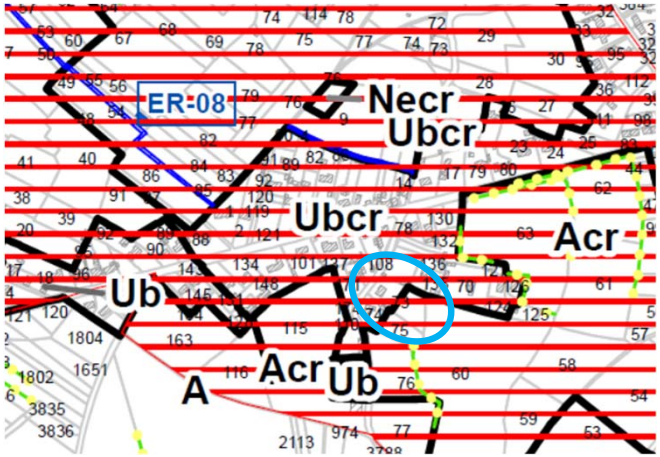
Changement de zonage A en Ub
Parcelle cadastrée BH 73

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

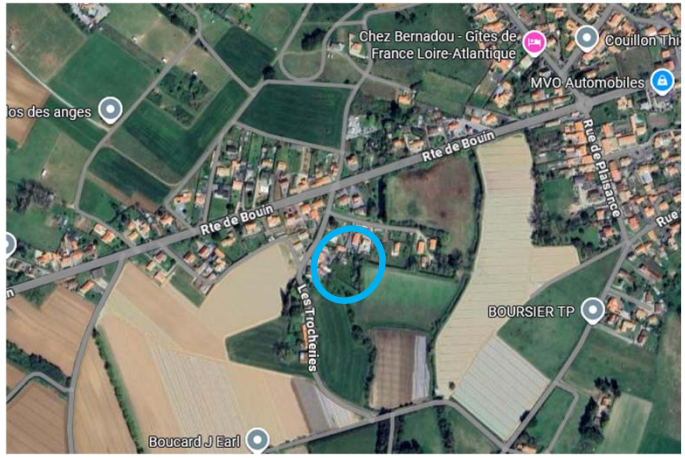
La parcelle est située dans la partie actuellement urbanisée du bourg de Machecoul, elle est classée en zone Ub. Néanmoins, elle représente une profondeur importante de 77 mètres environ. Dans le respect des dispositions de la Loi Climat et Résilience imposant la préservation des ENAF et en cohérence avec le découpage des parcelles bâties autour, le jardin n'a pas pu être pris en compte dans son entièreté dans la zone Ub. Cette partie a été classée en partie en zone Agricole en cohérence avec le classement des parcelles dans l'environnement immédiat même si le jardin n'a pas vocation à être cultivé.
Par ailleurs, ce découpage reprend la définition de la zone urbaine du PLU historique.



Zonage PLU historique Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



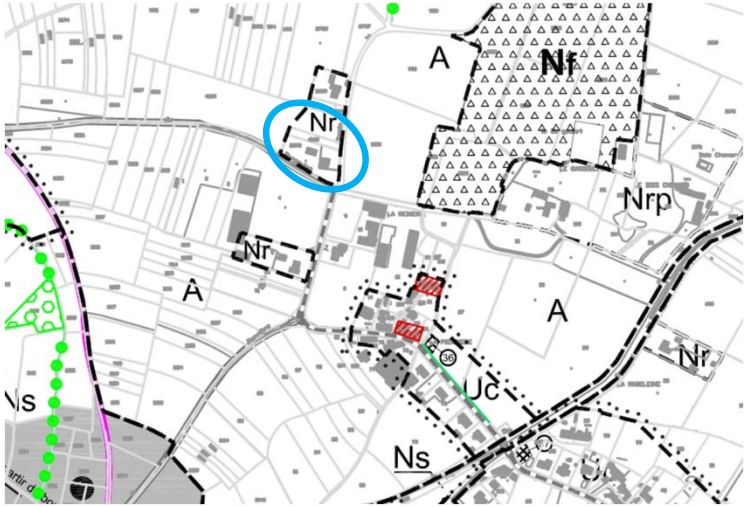
Vue aérienne

Courrier 5 NAULEAU

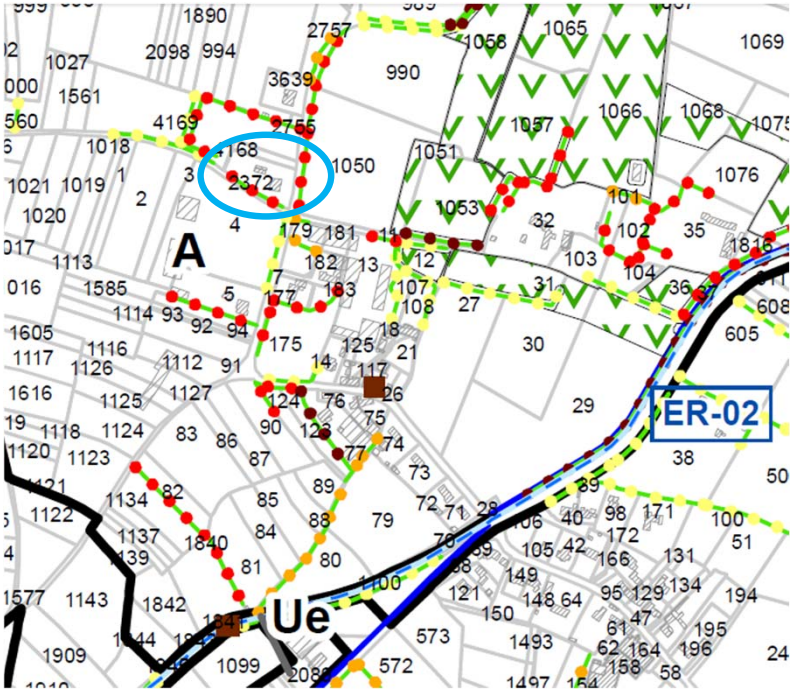
Extension en zone Nr
Parcelle cadastrée D 2372

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

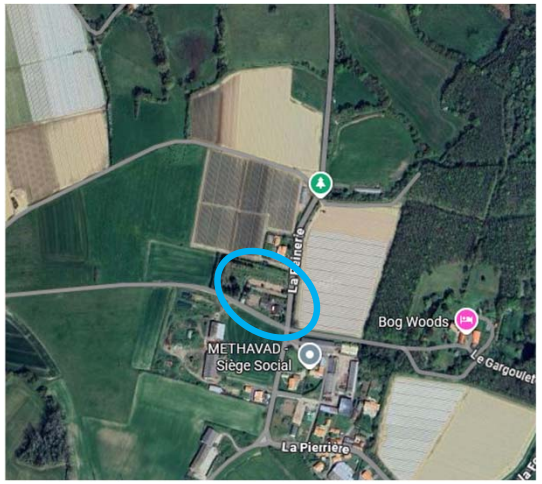
Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Le zonage Nr n'est donc plus nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant.
Les parcelles sont identifiées en zones Agricole si les sols présentent une vocation agronomique ou en zone Naturelle si elles comportent des enjeux naturels comme des boisements à protégés.
En l'espèce, elle se trouve au milieu d'un secteur à vocation agricole et est donc classée en zone Agricole.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



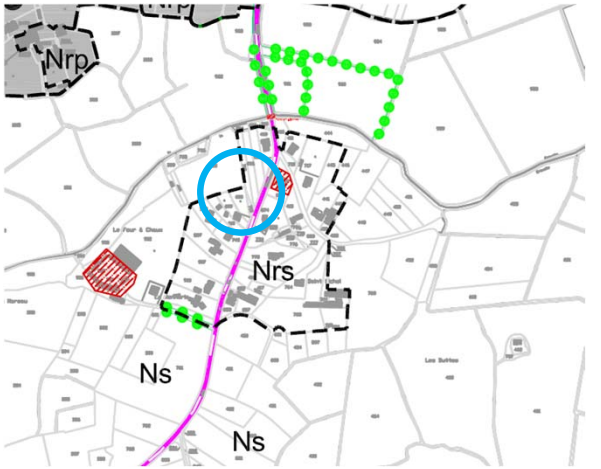
Vue aérienne

Courrier 9 Luc FRANCHETEAU

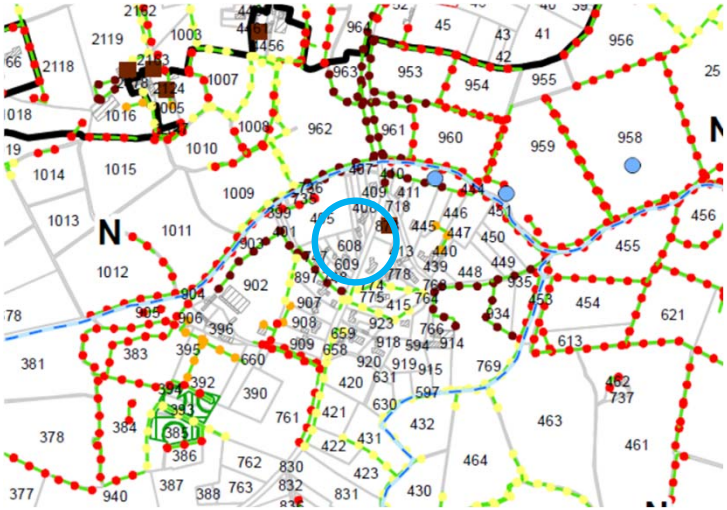
Changement de zonage A en Ub
Parcelles cadastrées G 608, 609, 610, 713

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

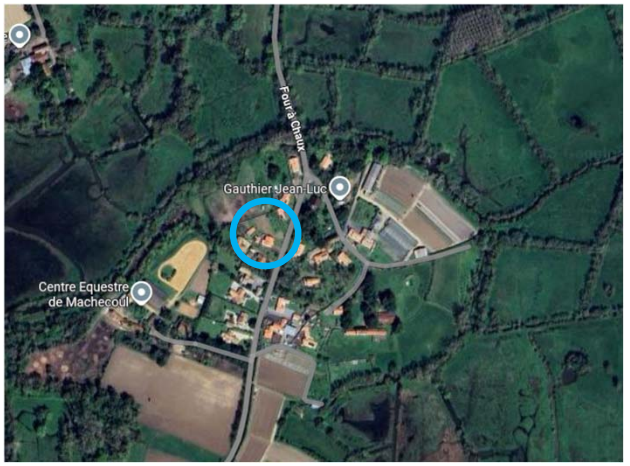
Les parcelles ne sont pas situées dans une partie actuellement urbanisée de la commune, elles ne sont pas rattachées au bourg de Machecoul ou de Saint-Même. Elles sont dans un hameau de taille très mesurée et non desservi par le réseau d'assainissement. Au PLU historique, elles sont classées en zone Nr constituée par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination sont autorisés avec création de logements sous réserve de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole existante.
Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Le zonage Nr n'est donc plus nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant.
Les parcelles sont donc identifiées en zones Naturelle au regard des enjeux naturels du secteur.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



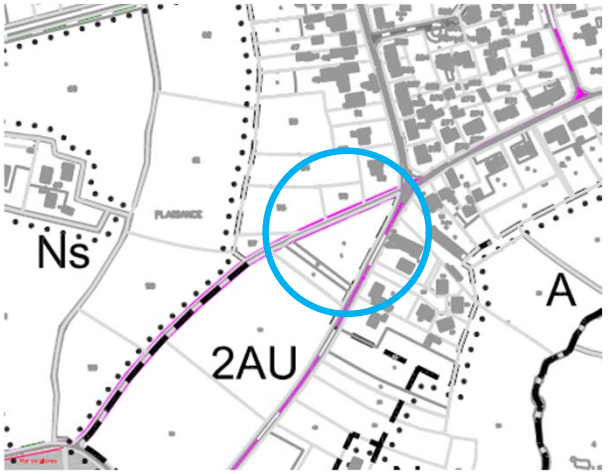
Vue aérienne

Courrier 11 Maurice PROU

Changement de zonage A en 2AU
Parcelles cadastrées BE 1, 54, 35, 36

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

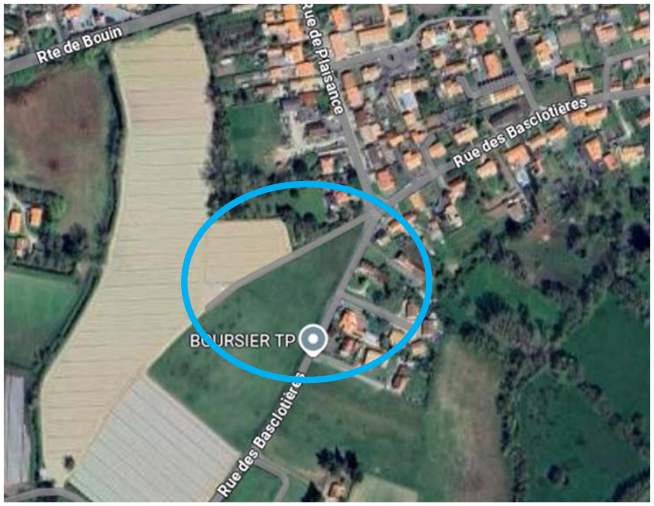
En application des dispositions de la Loi Climat et Résilience, le choix des secteurs à urbaniser (situés en extérieur de l'enveloppe urbaine) a été réalisé en tenant compte de l'objectif de diminution de la consommation d'ENAF. Les secteurs retenus sont situés en continuité des enveloppes urbaines existantes des bourgs de Machecoul et de Saint-Même.
La configuration de la parcelle ne permet pas une urbanisation optimisée pour la réalisation d'un projet d'habitat. Elle n'a donc pas pu être retenue pour la réalisation d'un projet en extension urbaine.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



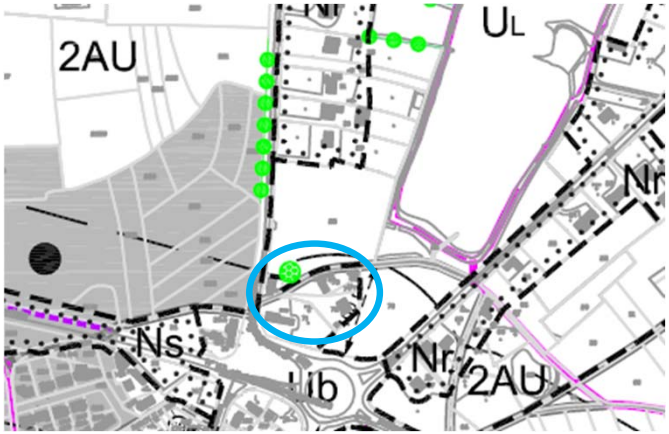
Vue aérienne

Courrier 13 Guy RABALLAND

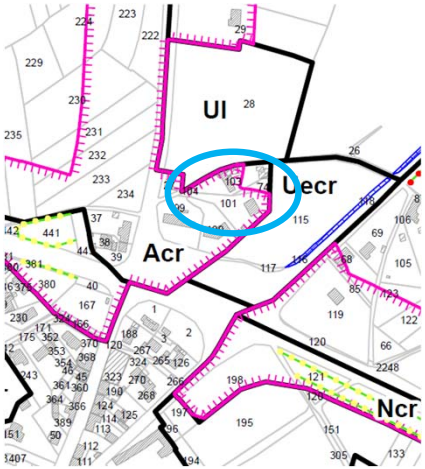
Changement de zonage
Parcelles cadastrées AH 103 et 74

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Les limites de zonage sont matérialisées par les traits noirs sur le règlement graphique.
Les limites roses correspondent aux marges de recul au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme ou encore appelée Loi Barnier. Le Décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixe les routes à grande circulation dont les RD13, 95 117 font partie pour le territoire de la commune. En dehors des espaces déjà urbanisés de la commune (correspondant aux bourgs de Machecoul et de Saint-Même), une marge de recul de 75 mètres s'applique depuis l'axe de ces voies. Ces dispositions s'imposent aux PLU qui ont l'obligation règlementaire de les retranscrire.
Les parcelles sont déconnectées du bourg de Machecoul et donc soumises à l'application de la marge de recul.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

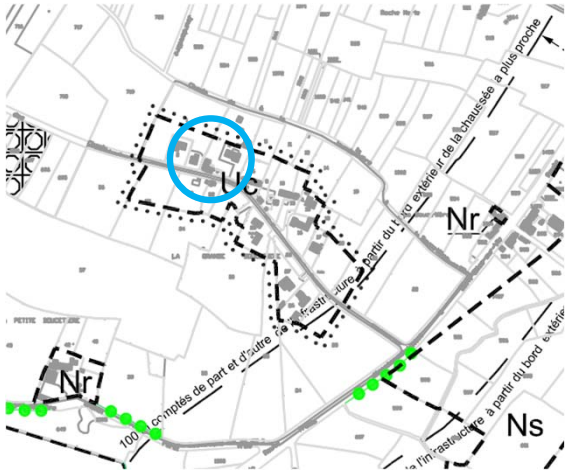
Machecoul Saint Même

Courrier 15 Marie-Paule GUILBAUD

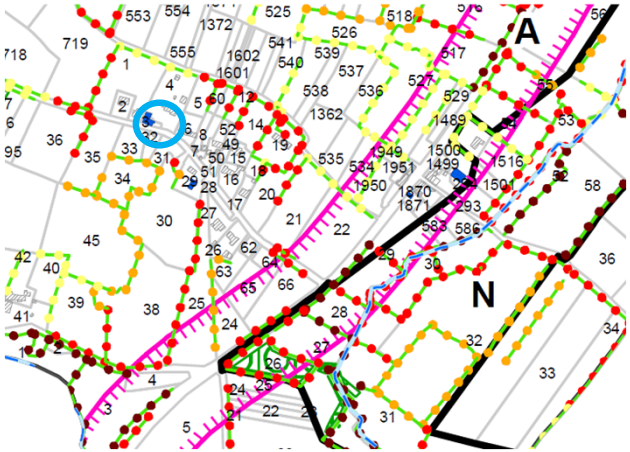
Changement de zonage A en UB
Parcelle cadastrée BM 3

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

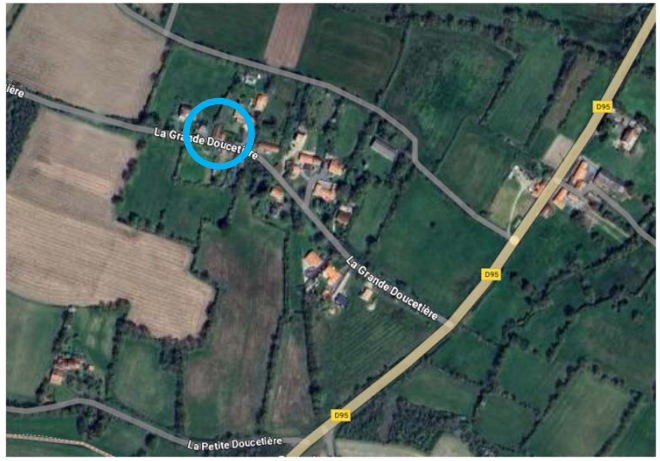
Chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions.
L'un des bâtiments de l'unité foncière répondant à l'ensemble des critères a été identifié en ce sens (fiche 72).
En outre, les parcelles sont rattachées à un hameau composé d'habitations. Elles ne sont pas situées dans une partie actuellement urbanisée de la commune, elles ne sont pas rattachées au bourg de Machecoul ou de Saint-Même. Elles sont dans un hameau de taille très mesurée et non desservi par le réseau d'assainissement collectif.
Les parcelles sont donc identifiées en zones Agricole au regard de enjeux l'intérêt agronomique des sols de l'environnement immédiat. Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

auddicé

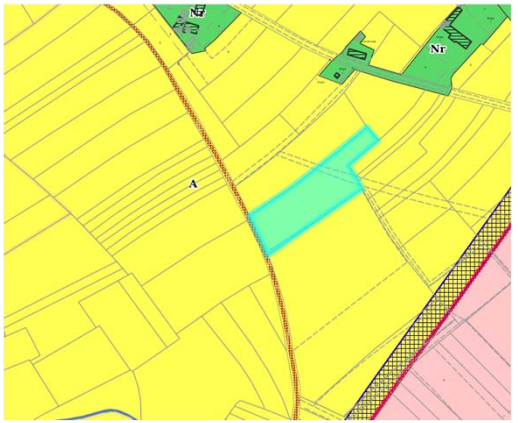
Registre OD 30 – Mr RENAUDINEAU Sébastien – Les Rivières
Registre OD 37 – FEDERATION DES MARAICHERS

Changement de zonage Ncr en A

Parcelles cadastrées BK 110- 4-5-7-8-9-10-12-13-14-15-17-108-18-19-107-106-102

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Les parcelles ont été classées en zone Naturelle parce qu'elles sont situées dans un espace paysager présentant un intérêt plus fort que l'intérêt agronomique des sols. Ce classement est en cohérence avec le classement du PLU historique.
Le règlement de la zone Naturelle permet la poursuite des activités agricoles existantes.
L'indication « cr » qui suit l'identification de chaque zone correspond au périmètre de captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine visant à assurer la protection de la qualité des eaux et de la santé humaine. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme.



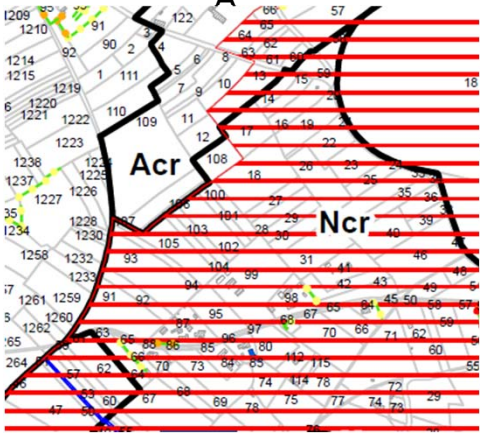
Zonage PLU historique Machecoul – A

Zone Naturelle

La Fédération des Maraîchers Nantais constate que plusieurs parcelles agricoles exploitées en maraîchage seraient retenues en zone Naturelle notamment autour de l'hippodrome dans le projet PLU. Ce zonage soulève de fortes inquiétudes quant à la pérennité des pratiques maraîchères en place, en raison des restrictions qu'il pourrait impliquer sur les installations techniques indispensables à l'exploitation. De surcroît, les parcelles situées en zone naturelle subissent une moindre valorisation sur le marché foncier agricole, ce qui limite les perspectives de transmission, de reprise ou d'investissement. À cela s'ajouteraient une potentielle complexité administrative accrue et un manque de clarté sur la compatibilité du zonage avec les activités agricoles existantes.

Afin de garantir la pérennisation et le développement de l'activité maraîchère, la Fédération des Maraîchers Nantais demande le maintien de ces parcelles en zone agricole.





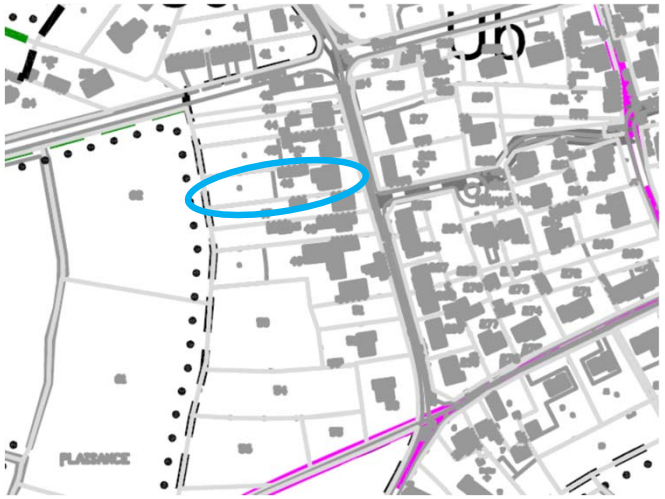
Zonage PLU arrêt de projet – Acr et Ncr

Courrier 19 Michel TEMPLIER

Changement de zonage A en Ub
Parcelle cadastrée BH 46

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

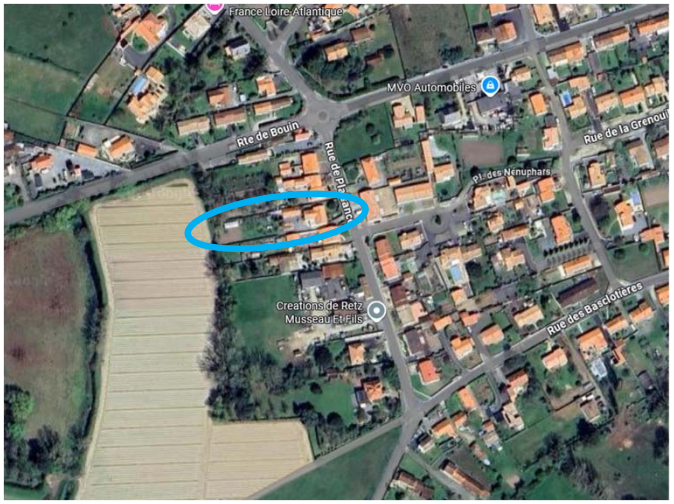
La parcelle est située dans la partie actuellement urbanisée du bourg de Machecoul, elle est classée pour partie en zone Ub.
Néanmoins, elle représente une profondeur importante de 95 mètres environ. Dans le respect des dispositions de la Loi Climat et Résilience imposant la préservation des ENAF et en cohérence avec le découpage des parcelles bâties autour, le jardin a été classé en partie en zone Agricole.
Par ailleurs, ce découpage est en cohérence avec la définition de la zone urbaine du PLU historique.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

Machecoul Saint Même

Courrier 20-21-22 RONSIN Odile

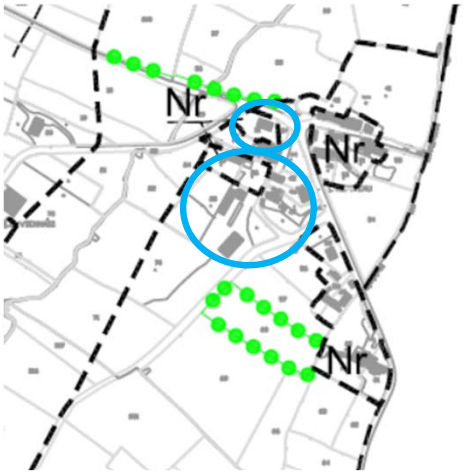
Changement de zonage Nr à A, Changement de destination parcelles

Parcelles cadastrées BA 25, 26, 31

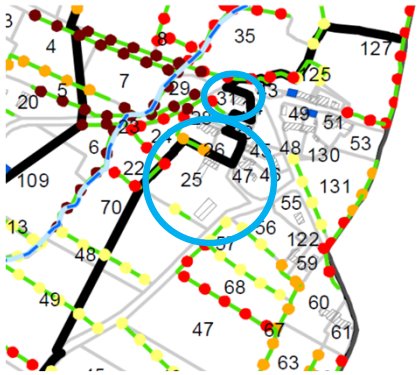
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Les parcelles ne sont pas situées dans une partie actuellement urbanisée de la commune, elles ne sont pas rattachées au bourg de Machecoul ou de Saint-Même. Elles sont dans un hameau de taille très mesurée et non desservi par le réseau d'assainissement. Au PLU historique, elles sont classées en zone Nr constituée par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination sont autorisés avec création de logements sous réserve de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole existante.
Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Le zonage Nr n'est donc plus nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant.
La parcelle BA 25 comportant une exploitation agricole est classée en zone Agricole. La parcelle BA 31 sera classée en zone Agricole comme la BA 34 parce qu'elles sont rattachées à l'exploitation Agricole.

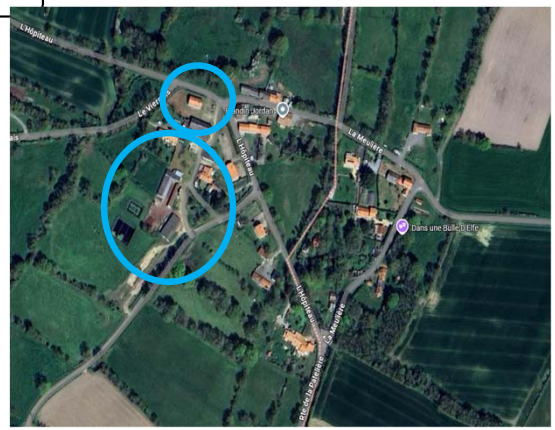
Par ailleurs, chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions. En l'espèce les constructions ne présentant pas d'intérêt architectural particulier, elles n'ont pas pu être identifiées en ce sens.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

auddicé

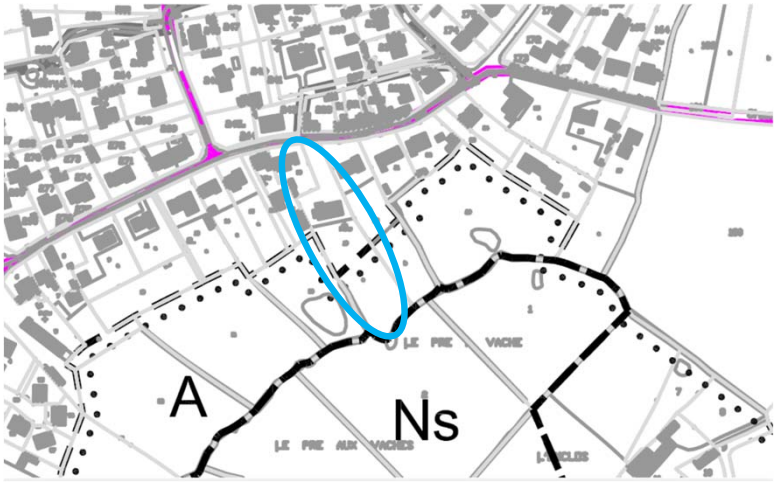
Machecoul Saint Même

Courrier 23 LE ROY

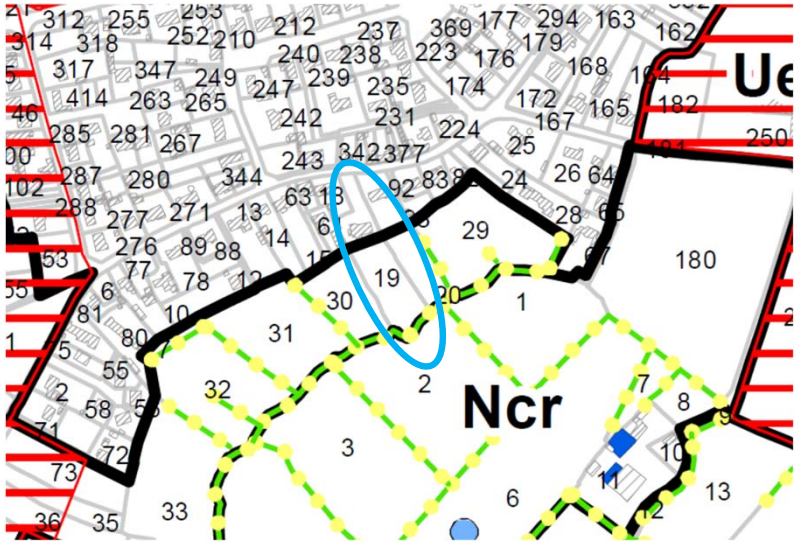
Changement de zonage Ncr en Ub
Parcelle cadastrée BE 19

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

La parcelle est située dans la partie actuellement urbanisée du bourg de Machecoul, elle est classée en partie en zone Ub.
Néanmoins, elle représente une profondeur importante de 153 mètres environ. La partie jardin n'a pu être prise en compte dans la zone Urbaine dans le respect des dispositions de la Loi Climat et Résilience imposant la préservation des ENAF s'imposant aux documents d'urbanisme et en cohérence avec le découpage des parcelles bâties autour. Même s'il n'a pas vocation à être cultivé, le jardin a été classé en partie en zone Agricole pour partie en contact avec les espaces à vocation agricole et en zone Naturelle pour la partie présentant un intérêt paysager en cohérence avec l'environnement existant.
Par ailleurs, ce découpage est en cohérence avec la définition de la zone urbaine du PLU historique.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

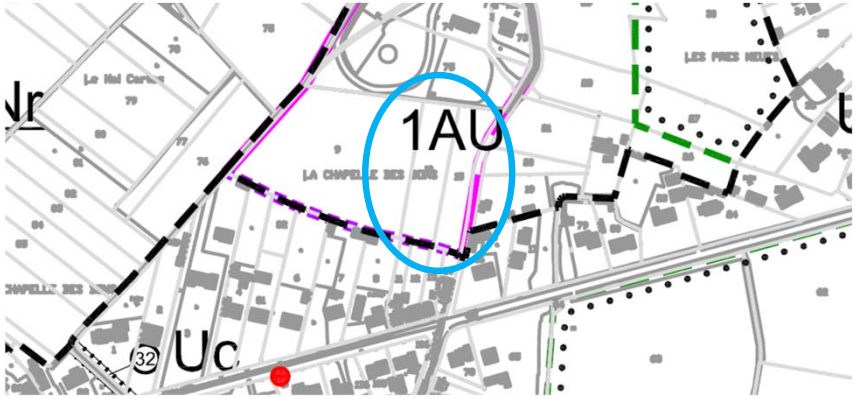
auddicé

Courrier 28 Simone BAZIN

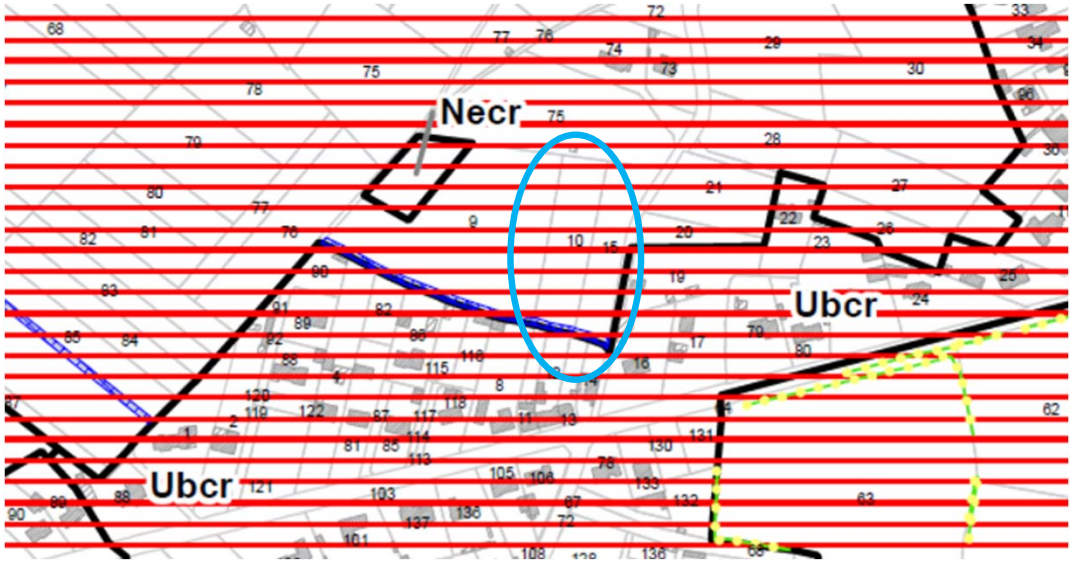
Changement zonage A en Ub
Parcelles cadastrées BH 10 et 15

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

En application des dispositions de la Loi Climat et Résilience s'imposant aux documents d'urbanisme, le choix des secteurs à urbaniser (situés en extérieur de l'enveloppe urbaine) a été réalisé en tenant compte l'objectif de diminution de la consommation d'ENAF.
Les secteurs retenus en extension urbaine sont situés en continuité des enveloppes urbaines existantes des bourgs de Machecoul et de Saint-Même.
En l'espèce, les parcelles sont à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg de Machecoul, sont cultivées et font partie d'un paysage que la commune souhaite mettre en valeur. Elles ont donc été classées en zone Naturelle dans laquelle la poursuite de l'activité agricole existante est permise.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

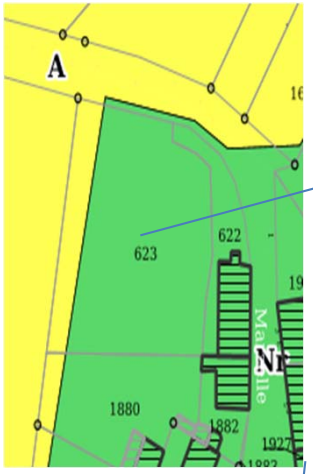
Registre 17 - COMINGES – Registre dématérialisé 7 MME ROBARD

4 La Marzelle

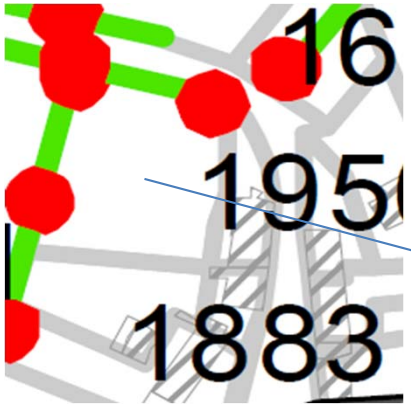
Changement de zonage A en Ub
Parcelle cadastrée K 623

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Les parcelles ne sont pas situées dans une partie actuellement urbanisée de la commune, elles ne sont pas rattachées au bourg de Machecoul ou de Saint-Même. Elles sont situées dans un hameau de taille très mesurée et non desservi par le réseau d'assainissement. Les dispositions du SCoT ne permettent pas aux PLU d'identifier ces hameaux comme pouvant être densifiés. En outre, en application des dispositions de la Loi Climat et Résilience, les PLU doivent limiter fortement la consommation des ENAF. La parcelle constitue un ENAF et ne peut donc pas être retenue comme constructible pour cette raison également.
Au PLU historique, elle est classée en zone Nr constituée par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination sont autorisés avec création de logements sous réserve de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole existante. Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Le zonage Nr n'est donc plus nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant.
La parcelle est identifiée en zone Agricole en raison de l'intérêt agronomique des sols du secteur.



Zonage PLU historique
Machecoul - Nr



Zonage PLU arrêt de projet
- A



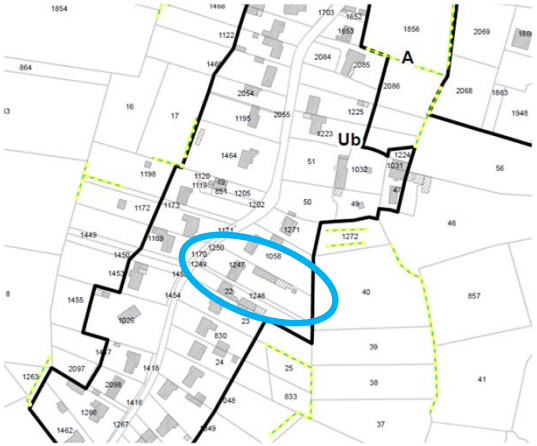
Remarque dématérialisée 2 DUGAST

Constructibilité

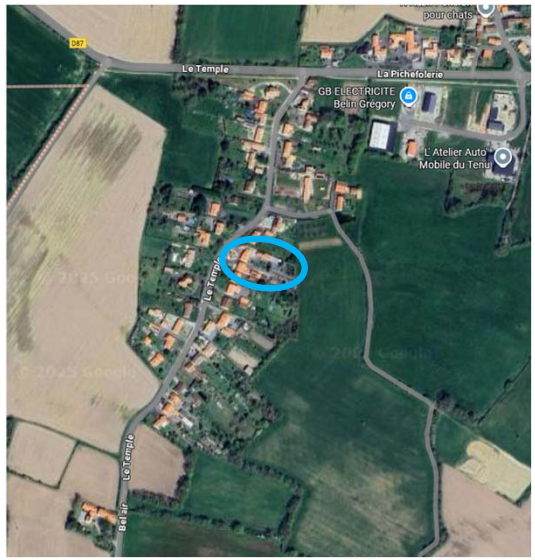
Parcelle cadastrée 181 D 1247, 2 Le Temple à Saint-Même

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

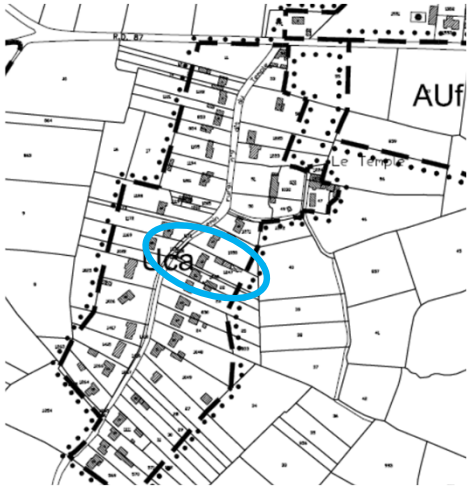
La parcelle est située dans la partie actuellement urbanisée du bourg de Saint-Même, elle est constructible.



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne



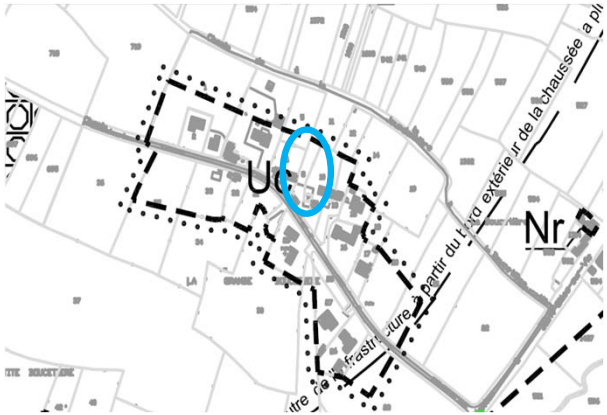
Zonage PLU historique

Remarque dématérialisée 23 Thierry HAFFREINGUE

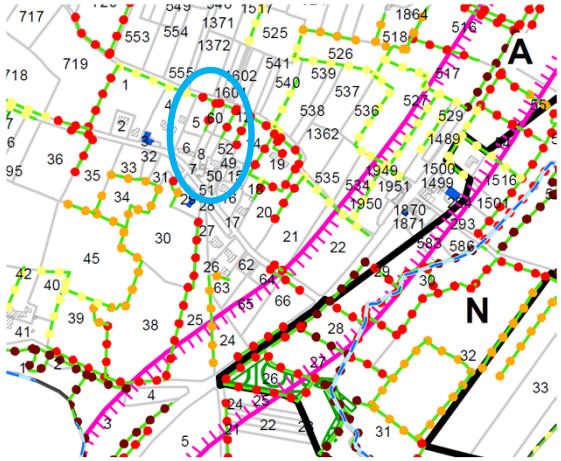
Changement de zonage A en Ub
Parcelle cadastrée BM 8

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

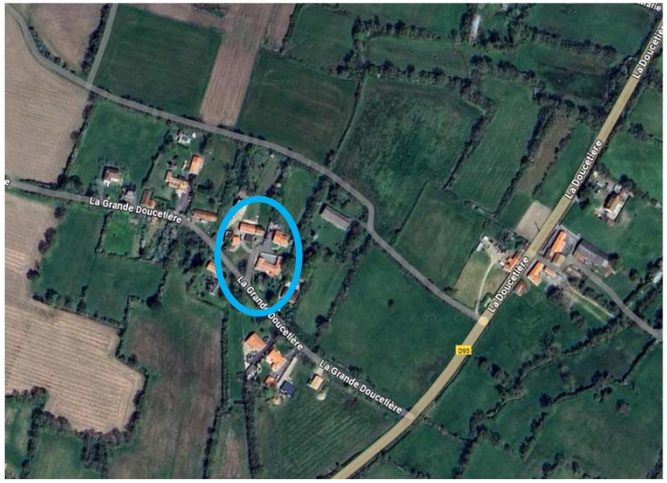
Les parcelles sont rattachées à un hameau composé d'habitations. Elles ne sont pas situées dans une partie actuellement urbanisée de la commune, elles ne sont pas rattachées au bourg de Machecoul ou de Saint-Même. Elles sont dans un hameau de taille très mesurée et non desservi par le réseau d'assainissement. Les dispositions du SCoT ne permettent pas aux PLU d'identifier ces hameaux comme pouvant être densifiés. En outre, en application des dispositions de la Loi Climat et Résilience, les PLU doivent limiter fortement la consommation des ENAF. La parcelle constitue un ENAF et ne peut donc pas être retenue comme constructible pour cette raison également.
Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N.
Les parcelles sont donc identifiées en zones Agricole au regard de enjeux l'intérêt agronomique des sols du secteur.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



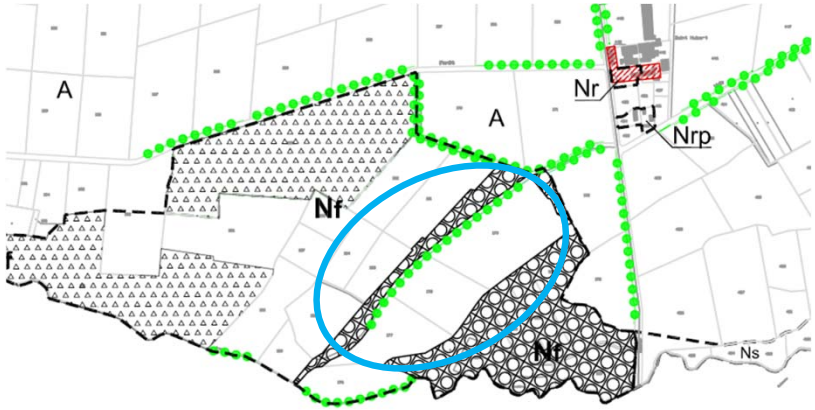
Vue aérienne

Remarque dématérialisée 25 Paul RAPITEAU

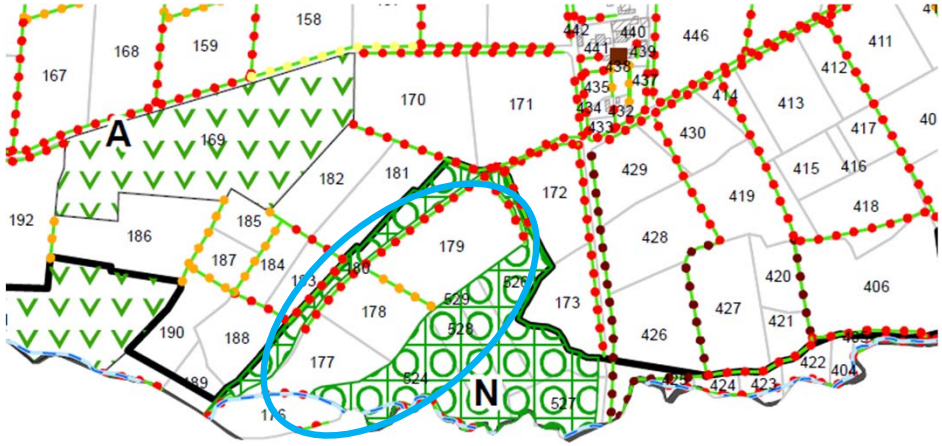
Changement de zonage Ns en A
Parcelle cadastrée B 177, 178, 135, 136

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Les parcelles ont été classées en zone Naturelle parce qu'elles sont situées dans un espace paysager présentant un intérêt plus fort que l'intérêt agronomique des sols. Ce classement est en cohérence avec le classement du PLU historique.
Le règlement de la zone Naturelle permet la poursuite des activités agricoles existantes.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



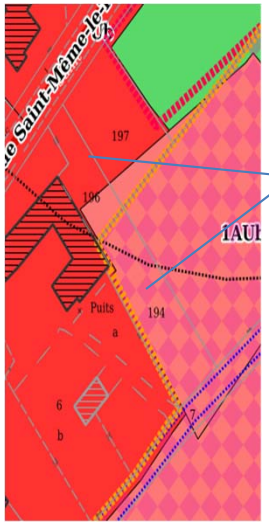
Vue aérienne

Registre OD17 - DE GRANDMAISON – 8 route de St Même

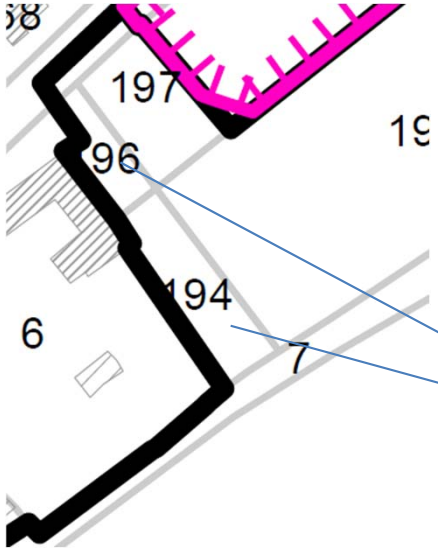
Changement de zonage Ub1cr en Ubcr
Parcelles cadastrées AI 196 - 194

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

La zone Ub1 reprend le périmètre et les dispositions de la tranche 3 de la ZAC de Richebourg. L'objectif est d'harmoniser les aménagements et constructions du secteur.
En l'espèce, les parcelles sont situées dans le périmètre de la ZAC de Richebourg, le classement en zone Ub1 est donc justifié.



Zonage PLU historique Machecoul – Ub et 1AUbb



Zonage PLU arrêt de projet – UB1cr

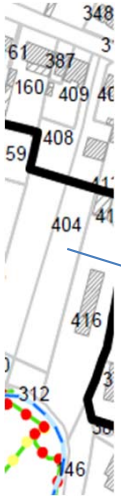


Registre OD 27 – Mr PIVETEAU Mickaël – 18b rue du Bourg Saint Martin

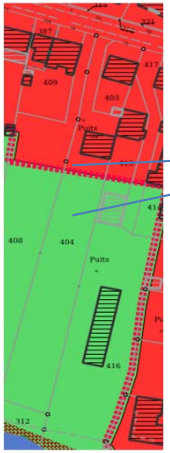
Changement de zonage N en Ub
Parcelle cadastrée AP 404

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

La parcelle est située dans la partie actuellement urbanisée du bourg de Machecoul, elle est classée en zone Ub pour partie.
Néanmoins, elle représente une profondeur importante de 121 mètres environ. La partie jardin n'a pu être prise en compte dans la zone Urbaine dans le respect des dispositions de la Loi Climat et Résilience imposant la préservation des ENAF s'imposant aux documents d'urbanisme et en cohérence avec le découpage des parcelles bâties autour. Le jardin est donc classé en zone Naturelle en cohérence avec l'intérêt paysager du secteur.
Par ailleurs, ce découpage est en cohérence avec la définition de la zone urbaine du PLU historique.



Zonage PLU arrêt de projet – N



Zonage PLU historique Machecoul – UC et Nr

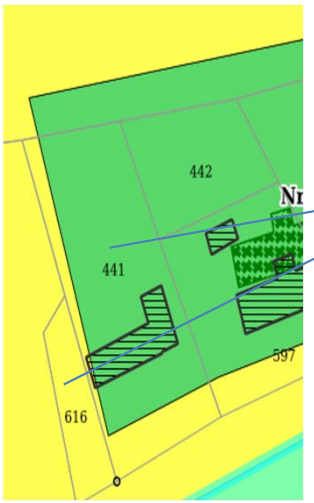


Registre OC 25 – VINET Céline

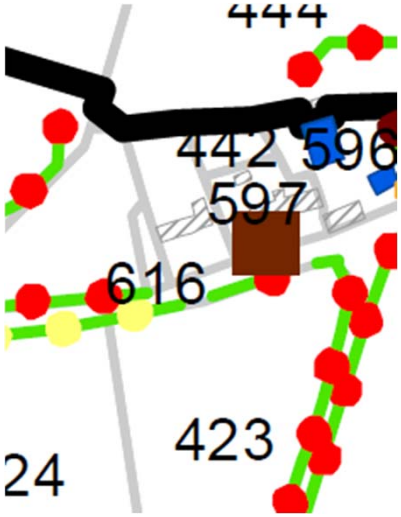
Parcelles cadastrées B 441 et B 616

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Les parcelles ne sont pas rattachées à la partie actuellement urbanisée des bourgs de Machecoul ou de Saint-Même, elles ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement. En application des dispositions de la Loi Climat et Résilience, les PLU doivent limiter fortement la consommation des ENAF, l'urbanisation doit être concentrée à l'intérieur et à proximité immédiate des centres-bourgs pour faciliter l'accès des habitants aux équipements, commerces et services.
Par ailleurs, le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Le zonage Nr du PLU historique n'est donc plus nécessaire pour permettre l'évolution du bâti existant.
Les parcelles sont donc identifiées en zones Agricole au regard de enjeux l'intérêt agronomique des sols du secteur.



Zonage PLU historique Machecoul – Nr et A



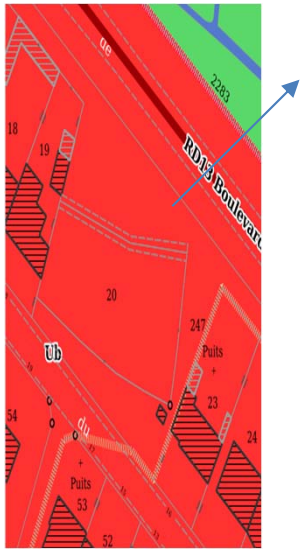
Zonage PLU arrêt de projet – A



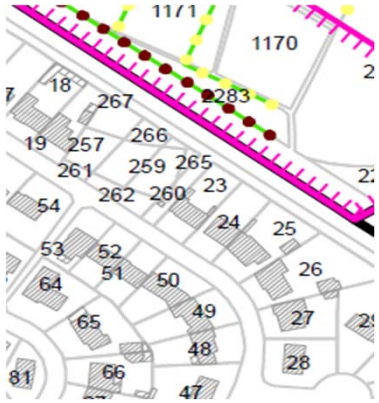
Registre OC 27 – BLANCHARD
Classification certaines parcelles
Parcelles cadastrées AM 257-258-259-261-262-263-267-266-265

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Les parcelles font partie de l'enveloppe urbaine du bourg de Machecoul, elles sont toujours classées en zone Ub, correspondant aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire. Il s'agit d'une zone dite « constructible ».
Cependant, le PLU doit retranscrire les servitudes édictées par des règlementations supérieures. En l'espèce, la parcelle est concernée par l'application de la marge de de recul instaurée dans le Schéma Routier Départemental. Dans ce périmètre, les possibilités de construire sont encadrés par ce schéma qui s'impose règlementairement aux documents d'urbanisme.
Le règlement graphique du PLU sera mis à jour sur ce point au regard des échanges avec le Département, gestionnaire de voirie. La parcelle pourra être impactée par cette marge de recul et les dispositions contraignant les possibilités de construire afférentes.



Zonage PLU historique Machecoul – UB



Zonage PLU arrêt de projet – UB



Registre OD 15 - BERTAILLE
La Cailletèle

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Le PLU doit retranscrire les servitudes édictées par des règlementations supérieures. En l'espèce, le secteur de la Cailletèle est concerné par l'application de la marge de de recul instaurée dans le Schéma Routier Départemental. Dans ce périmètre, les possibilités de construire sont encadrés par ce schéma qui s'impose règlementairement aux documents d'urbanisme.
Le règlement graphique du PLU sera mis à jour sur ce point au regard des échanges avec le Département, gestionnaire de voirie. Ces dispositions ont pour objectif de limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores générées par les axes routiers à forte circulation et à limiter les risques liés à la sécurité routière.

Sur le risque inondation, en application des dispositions de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, le risque inondation a été pris en compte sur l'ensemble du territoire communal. Il est retranscrit dans le règlement graphique reprenant les résultats de l'étude multi-aléas menée par la DDTm44 au regard des données qui ont été communiquées (débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappes et les hauteurs d'eau de référence du risque avéré). En outre, en application des dispositions règlementaires proposées par la DDTm44 (en application du PGRi du Bassin Loire Bretagne), le règlement écrit encadre strictement les possibilités de construire au regard du niveau de risque établi dans les règlements graphiques. Les projets doivent se conformer à ces dispositions.

Frédérique LABARRE

De: Machecoul - Formulaire site internet - Ne pas répondre
Envoyé: mardi 28 octobre 2025 10:00
À: Révision PLU
Objet: Nouvel envoi de formulaire Enquête Publique PLU - Registre

Nom

francoise bertaille

E-mail

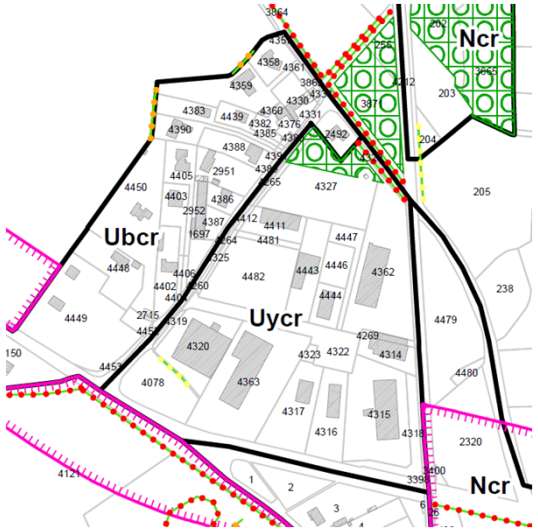
fb.bertaille@gmail.com

Téléphone

0616370503

Commentaires

le village de la cailletelle, ne sera plus constructible en raison de la dangereuse de la départementale. il semble que cette restriction ne s applique pas a la Zone du même nom, pourquoi? le danger est le même.
les parcelles qui ont été classées constructibles dans les années 2000, redeviendront elle des terrains agricoles?
de plus le village est régulièrement victime d'inondations, la construction de bâtiments artisanales ou industriels de grande surfaces engendrent un grand rejet d eau pluviales dans la bassin qui se déverse dans le fossé en bas du village et engorge celui-ci, ralentissant écoulement naturel des fossés qui finissent pas débordés.
donc, si plus de maisons neuves , plus de bâtiments, non plus dans la zone.



Changement de destination

Machecoul Saint Même

Registre 3 Jean-Paul MUSSET

Changement de destination en artisanat

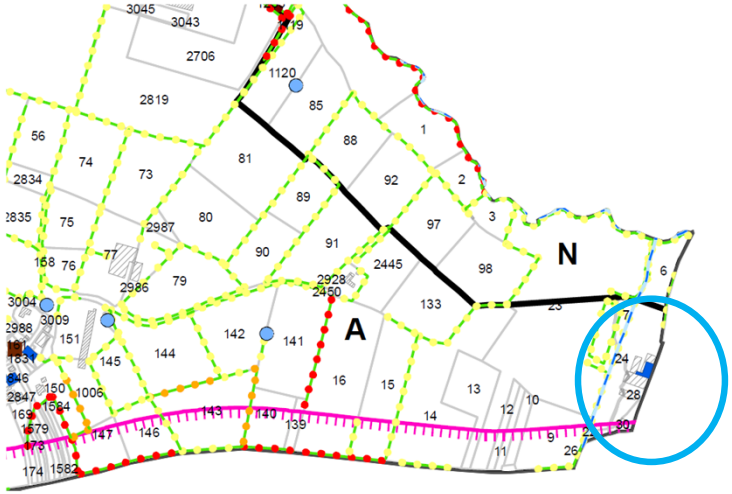
Parcelle cadastrée ZA 7

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions.
L'un des bâtiments de l'unité foncière répondant à l'ensemble des critères a été identifié en ce sens (fiche 26), la destination artisanat a été identifiée.



Zonage PLU historique Machecoul Forêt



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

auddicé

Courrier 3 DE VILLEPIN / Courrier 7 Hervé DE VILLEPIN / Registre OD 5 – DE CHEVIGNE – Le Branday

Changement de destination

Parcelles cadastrées 181 C 494

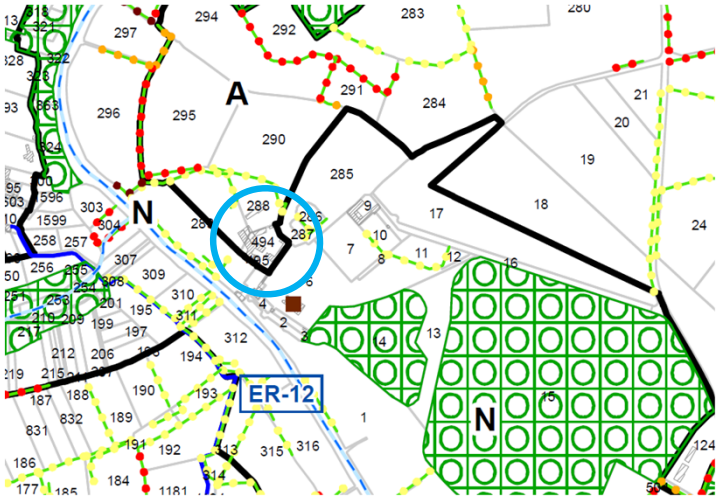
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions.

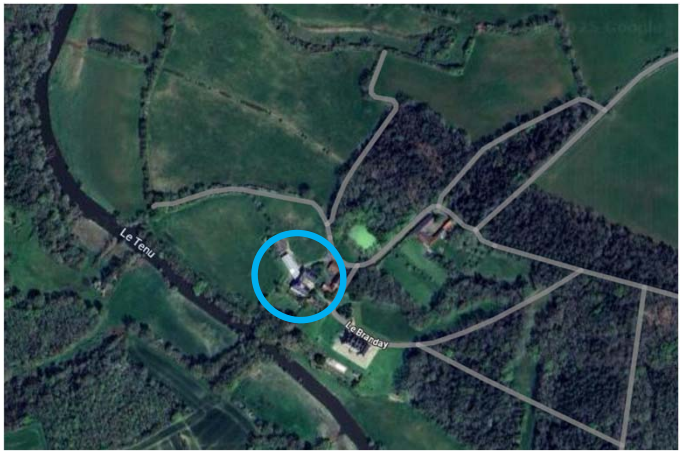
La commune se rapproche du pétitionnaire pour connaître le détail de la demande et, le cas échéant, ajoutera le bâtiment dans les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



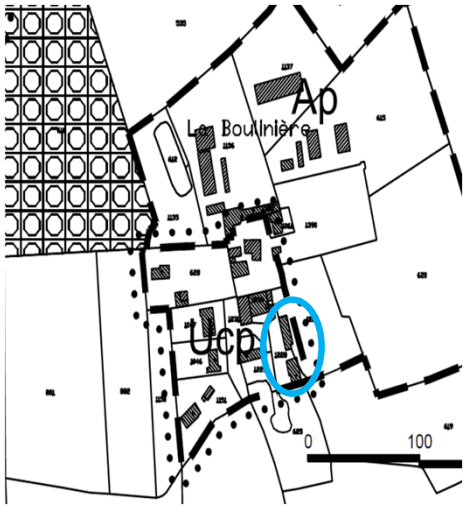
Vue aérienne

Courrier 6 MORINEAU

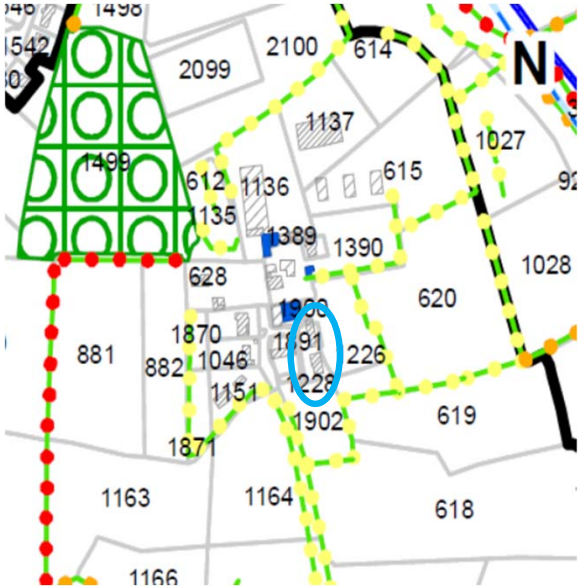
Changement de destination
Parcelle cadastrée 181 D 1228

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions.
La demande va être étudiée pour que le bâtiment, répondant aux critères, soit ajouté aux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



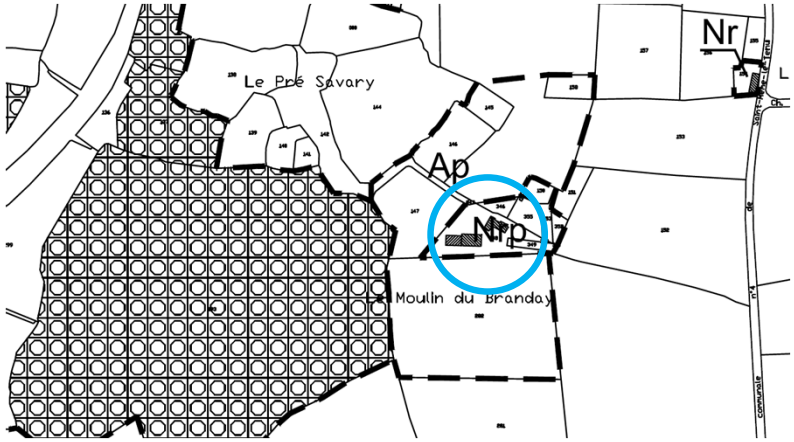
Vue aérienne

Courrier 8 Indivision GUILLON

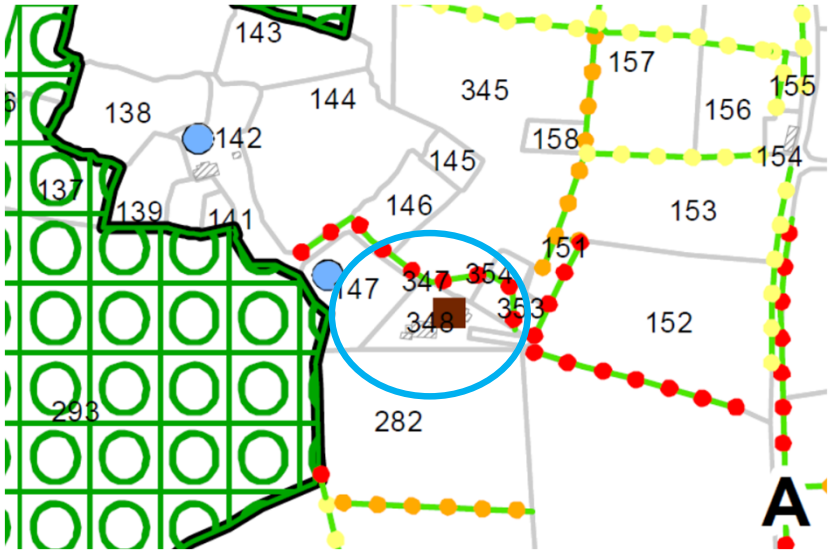
Changement de destination
Parcelle cadastrée 181 B 22

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

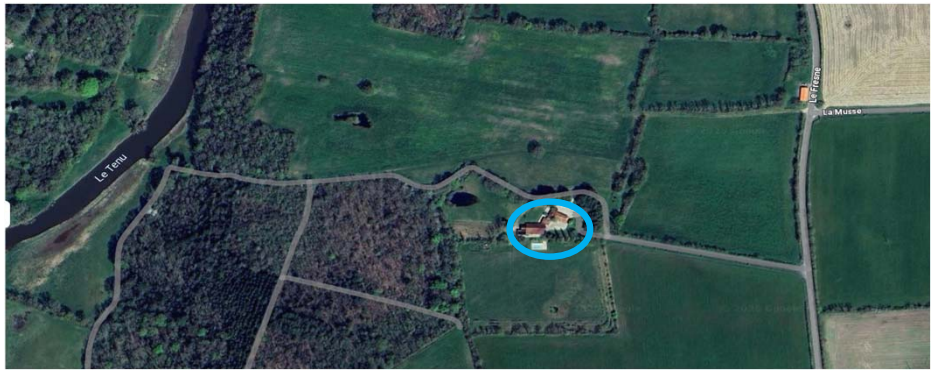
Chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions.
La possibilité de prendre en compte la demande va être étudiée.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

Courrier 10 Sylvie POUVREAU

Changement de destination
Parcelle cadastrée AH 4

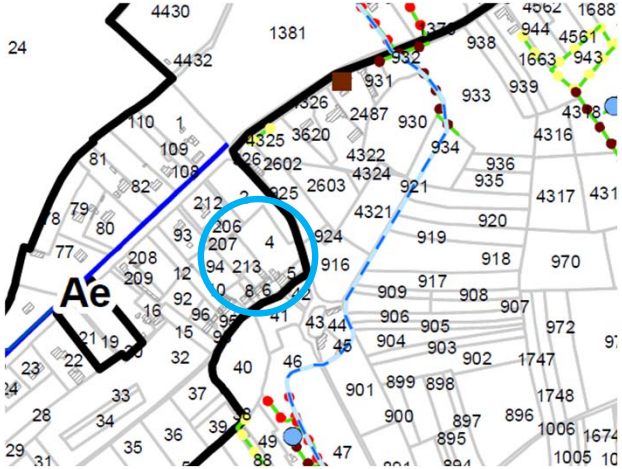
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions.

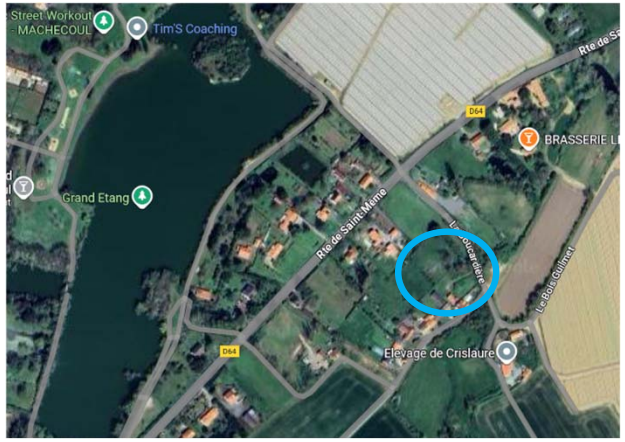
En l'espèce, le secteur ne dispose pas d'une desserte en réseaux suffisante pour permettre l'identification des bâtiments.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



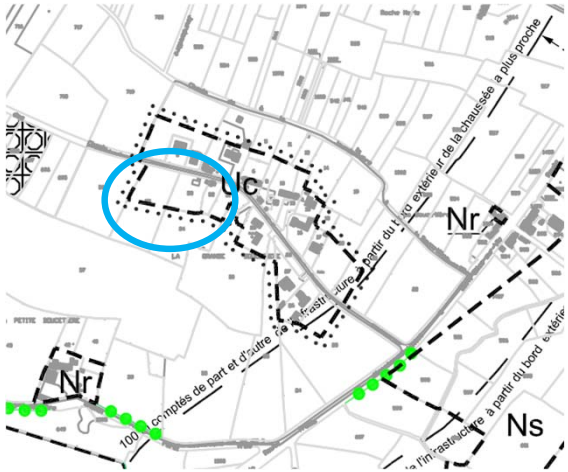
Vue aérienne

Courrier 14 GUILBAUD

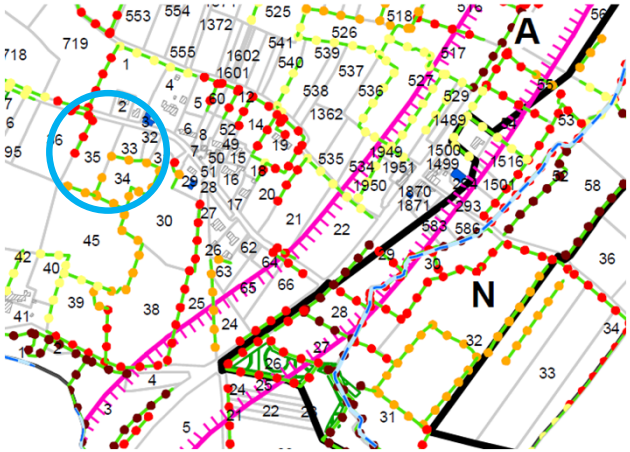
Changement de destination
Parcelles cadastrées BM 32, 33 et 35

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

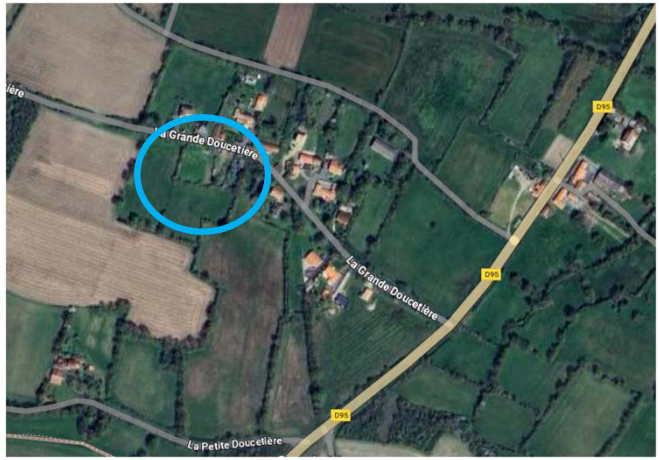
Chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions.
Le bâtiment présent sur la parcelle BM 3 a fait l'objet d'une fiche changement de destination (voir slide 12).
En l'espèce, les parcelles sont rattachées à un hameau composé d'habitations. Elles ne sont pas situées dans une partie actuellement urbanisée de la commune, elles ne sont pas rattachées au bourg de Machecoul ou de Saint-Même. Elles sont dans un hameau de taille très mesurée et non desservi par le réseau d'assainissement. Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N.
Les parcelles sont donc identifiées en zones Agricole au regard de enjeux l'intérêt agronomique des sols.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



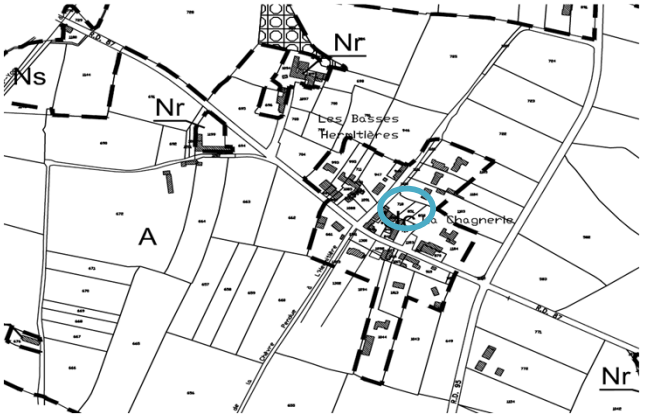
Vue aérienne

Courrier 15 RENAUD/DUBREIL

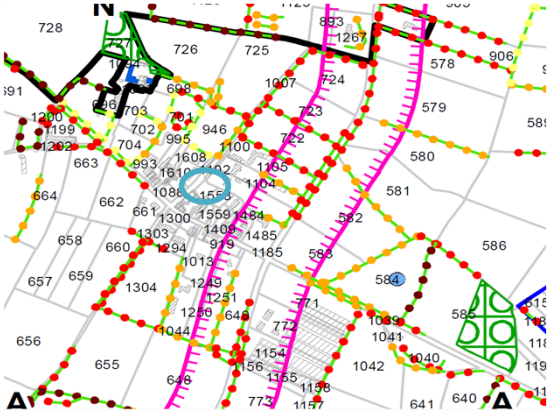
Constructibilité A et changement de destination
Parcelles cadastrées 181 A 718, 1091

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

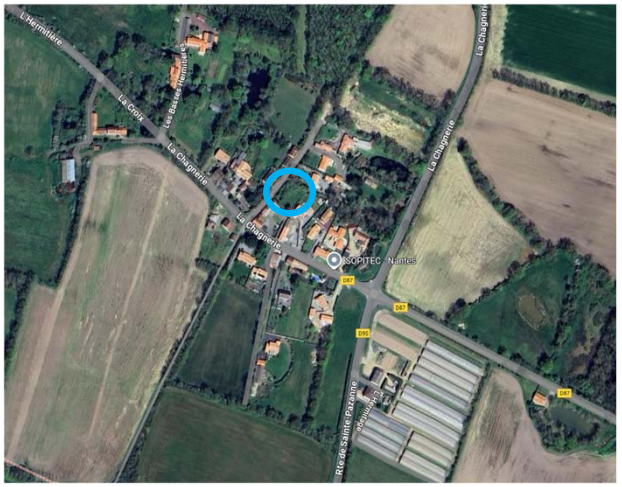
Chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions. En l'espèce la parcelle est libre de toute construction. Le bâtiment situé sur la parcelle 1091 ne présente pas d'intérêt architectural et n'a donc pas pu être retenu en ce sens.
En outre, elles ne sont pas situées dans une partie actuellement urbanisée de la commune. Elles ne sont pas rattachées au bourg de Machecoul ou de Saint-Même et non desservies par le réseau d'assainissement. Elles ne peuvent donc pas être identifiées comme constructibles. Les parcelles sont donc identifiées en zones Agricole au regard de enjeux l'intérêt agronomique des sols du secteur.
Par ailleurs, le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. le zonage Nr du PLU historique n'est donc plus nécessaire pour permettre l'évolution des constructions existantes.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

Machecoul Saint Même

Registre dématérialisé 22 Olivier CLERIN

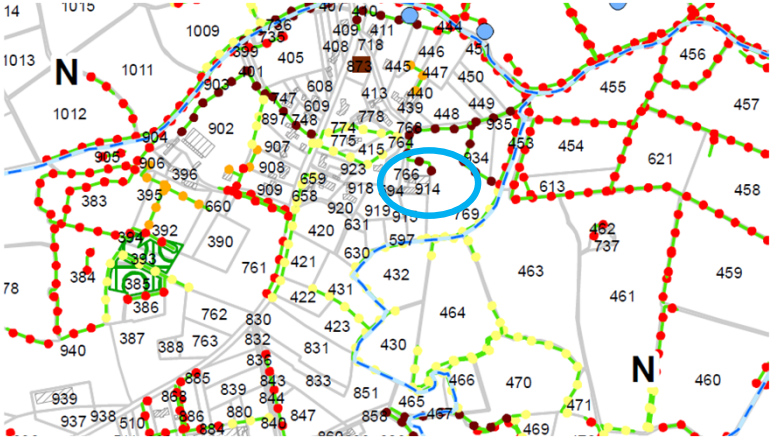
Changement de destination
Parcelle cadastrée G 914, 594

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions.
La demande sera prise en compte.



Zonage PLU historique –



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

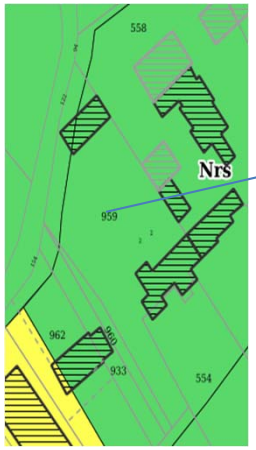
auddicé

Registre OD 39 – BILLAUD Pierre

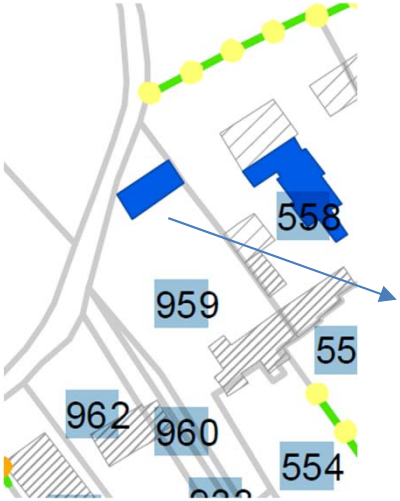
Changement de destination
Parcelle cadastrée G 959

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions,
L'un des bâtiments de l'unité foncière répondant à l'ensemble des critères a été identifié en ce sens (fiche 94).



Zonage PLU historique
Machecoul - Nrs



Zonage PLU arrêt de projet – N – bâtiment identifié mais erreur sur la photo





Orientations d'Aménagement et de Programmation

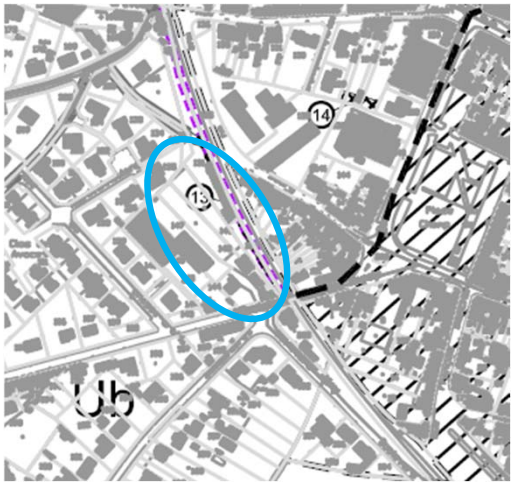
Machecoul Saint Même

Courrier 12 RENAUDINEAU et BROCHARD

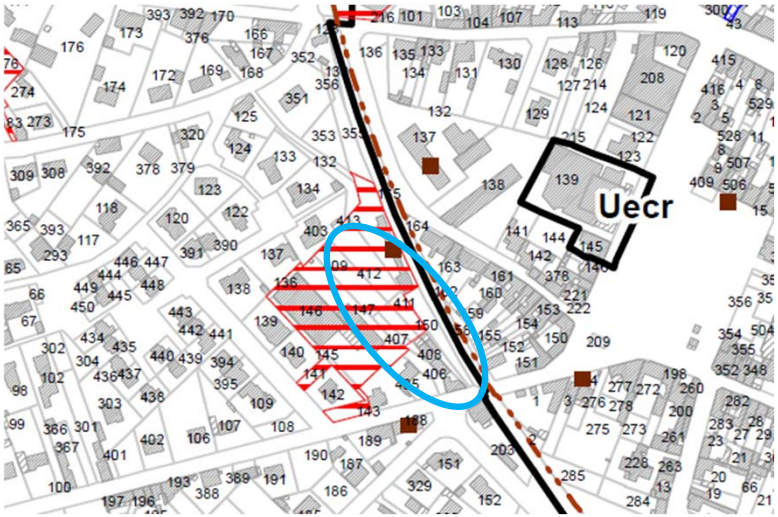
Changement de zonage OAP Centre technique
Parcelles cadastrées BD 408 et 411

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

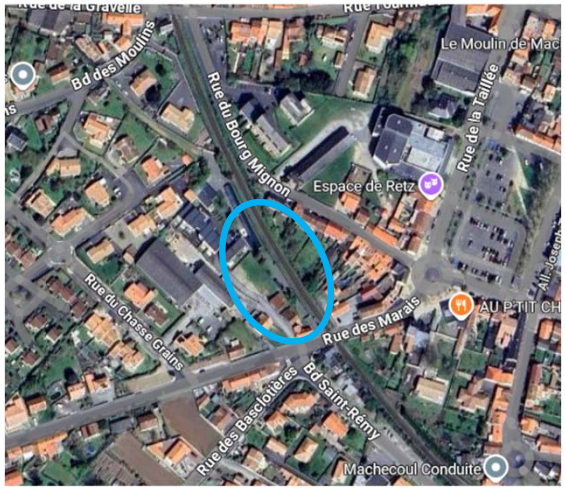
Cette OAP sectorielle est située à proximité de la voie ferrée générant des nuisances sonores importantes pour les futurs habitants. Les bâtiments sont donc prévus à l'arrière, au plus près de la rue du Chasse-Grains, voie de desserte du projet. En outre, des espaces verts et plantations sont prévus pour la qualité de vie des futurs habitants et créer des espaces de respiration dans le centre-bourg de Machecoul qui est très dense.
Les parcelles, au regard de leur position à proximité immédiate de la voie ferrée et de leur configuration en lanière ne permettant pas une densification optimisée sont donc préservées en espaces verts.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



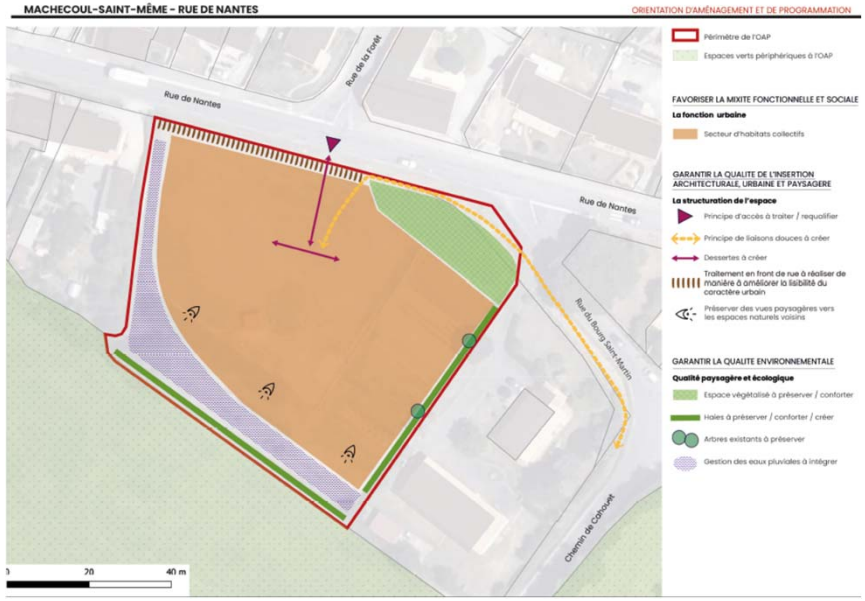
Vue aérienne

auddicé

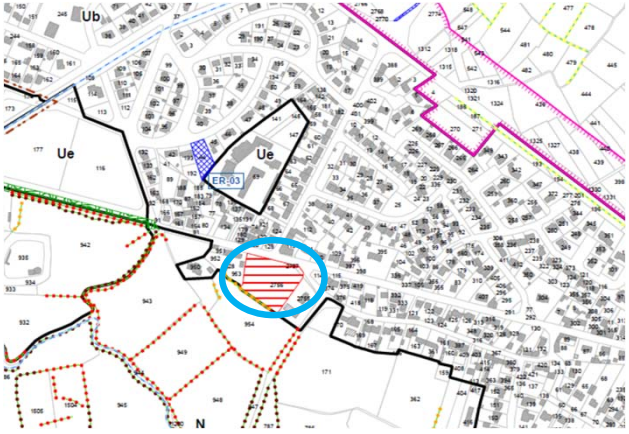
Courrier 29 Marc BOURNIGAL / Courrier 31 Ludovic DUPAS / Courrier 32 Pierre LAUNAY / Registre dématérialisé 10 CHEGUILLAUME

Observations OAP Rue de Nantes

Parcelle cadastrée C 2756



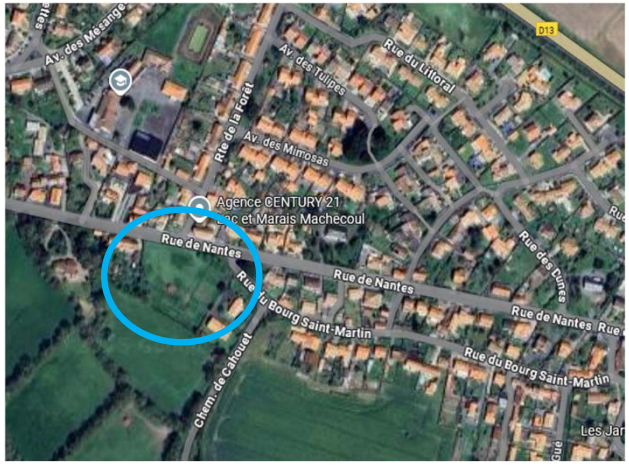
Extrait de l'OAP sectorielle



Zonage Arrêt de projet



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Vue aérienne

Courrier 29 Marc BOURNIGAL / Courrier 31 Ludovic DUPAS / Courrier 32 Pierre LAUNAY / Registre dématérialisé 10 CHEGUILLAUME

Observations OAP Rue de Nantes

Parcelle cadastrée C 2756

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

- Sur le risque inondation, en application des dispositions de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, le risque inondation a été pris en compte sur l'ensemble du territoire communal. Il est retranscrit dans le règlement graphique reprenant les résultats de l'étude multi-aléas menée par la DDTm44 au regard des données qui ont été communiquées (débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappes et les hauteurs d'eau de référence du risque avéré). En outre, en application des dispositions règlementaires proposées par la DDTm44 (en application du PGRi du Bassin Loire Bretagne), le règlement écrit encadre strictement les possibilités de construire au regard du niveau de risque établi dans les règlements graphiques.
Ces dispositions règlementaires s'appliquent donc aux secteurs de projet des OAP sectorielles, les projets devront y être compatibles.
Par ailleurs, il est important de préciser que l'étude multi-aléas a été réalisée par analyse de la connaissance du risque et cartographie sans aller jusqu'à une précision à la parcelle. Il est donc possible (et prévu dans les dispositions du règlement écrit) que des études complémentaires démontrent un risque différent que celui du règlement graphique. Le projet devra alors être élaboré selon le risque réel et démontré.

- Sur les enjeux de sécurité routière, il s'agit de questions intéressant la réalisation concrète du projet. Le plan local d'urbanisme prévoit de nombreuses dispositions visant à encadrer les accès automobiles pour garantir la sécurité routière. Le projet devra être conforme à ces dispositions.

- Sur les enjeux patrimoniaux et paysagers, l'OAP précise que : « *L'aménagement de ce site a pour objectif de produire des logements à proximité du centre-ville, dans un espace naturel qualitatif. Au-delà d'une production de logements, l'aménagement devra être exemplaire en matière de gestion hydraulique au regard de la sensibilité du site. Par ailleurs, sa situation géographique en entrée de ville implique un traitement qualitatif des abords et de son intégration à l'urbain. Ces dispositions renforcent l'application des dispositions du règlement écrit en la matière pour assurer un projet prenant en compte l'ensemble des enjeux du site.* »
En outre, le projet est situé dans le périmètre des abords en cours de définition, il sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Son avis s'impose à toute disposition règlementaire du PLU pour garantir la préservation du patrimoine.

- Sur la proposition d'alternative : urbanisme maîtrisé : le secteur de projet est situé en dent creuse de l'enveloppe urbaine existante. Elle vient combler un espace vide sans pour autant générer d'extension vers les espaces agricoles cultivés. De plus, elle est positionnée dans l'enveloppe urbaine du bourg de Machecoul. Ce bourg est de taille importante, bénéficie de nombreux équipements et services dont la gare. Il a vocation à accueillir plus de logements que le bourg de Saint-Même qui comporte également des secteurs de projets en vue de la création de logements proportionnés à sa superficie plus modeste et aux capacités de ses réseaux.

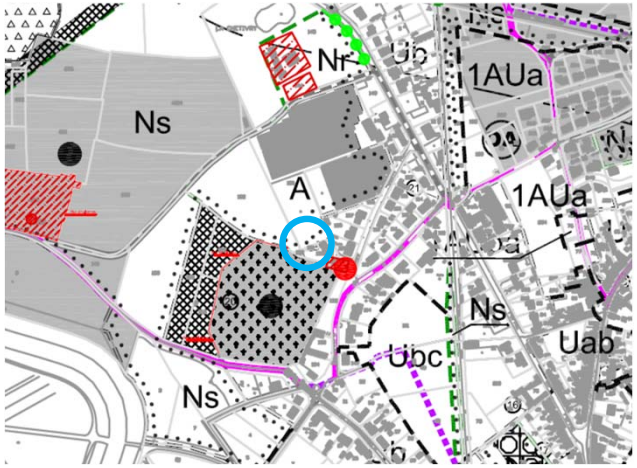
Remarque dématérialisée 3 BRIAND / Remarque dématérialisée 28 Erwan DUMONT

Extension OAP Anciennes Serres

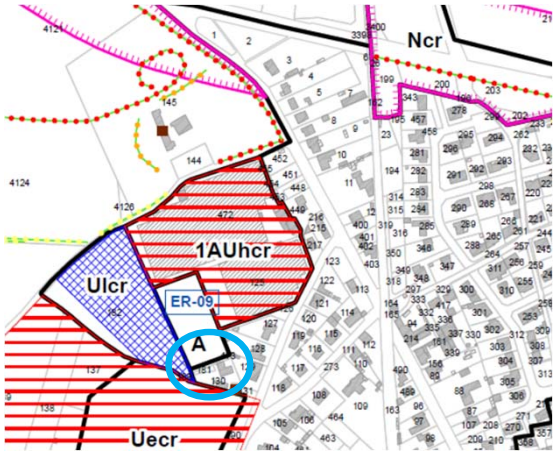
Parcelle cadastrée AD 130 / AD 472

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

L'OAP des Anciennes Serre porte sur le renouvellement du site imperméabilisé par l'aménagement des serres qui ne sont plus exploitées aujourd'hui (comprenant la parcelle AD 472) pour réaliser du logement. Elle est située en frange urbaine de la partie actuellement urbanisée du bourg de Machecoul et bordée par des habitations existantes. Son positionnement stratégique et sa connexion aux voies et réseaux existants ont amené la commune à retenir ce secteur pour satisfaire aux besoins en logements.
La parcelle AD 130 comporte déjà une habitation accompagnée de son jardin. Elle présente une densité similaire aux secteurs pavillonnaires du bourg de Machecoul. Son ajout dans le périmètre de l'OAP n'aura pas pour effet de permettre une augmentation de la production de logements.
En conséquence, elle n'a pas été prise en compte dans le périmètre de l'OAP.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

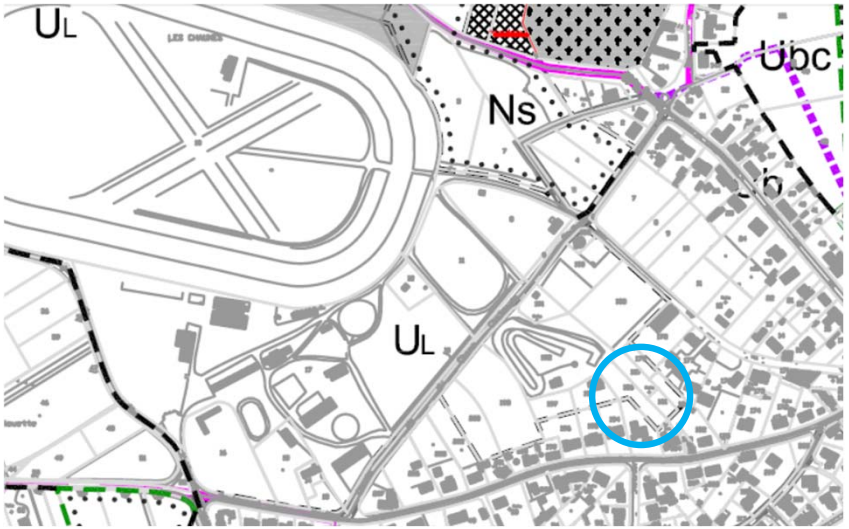
Machecoul Saint Même

Remarque dématérialisée 13 Pascal GUITTENY

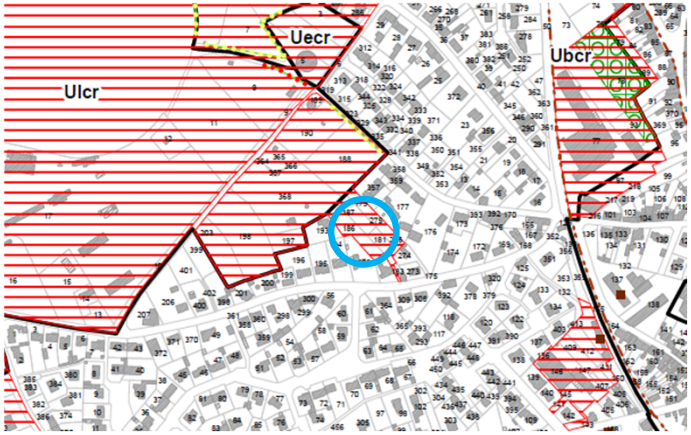
Changement de zonage OAP Pôle Cyclisme
Parcelle cadastrée AC 186

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

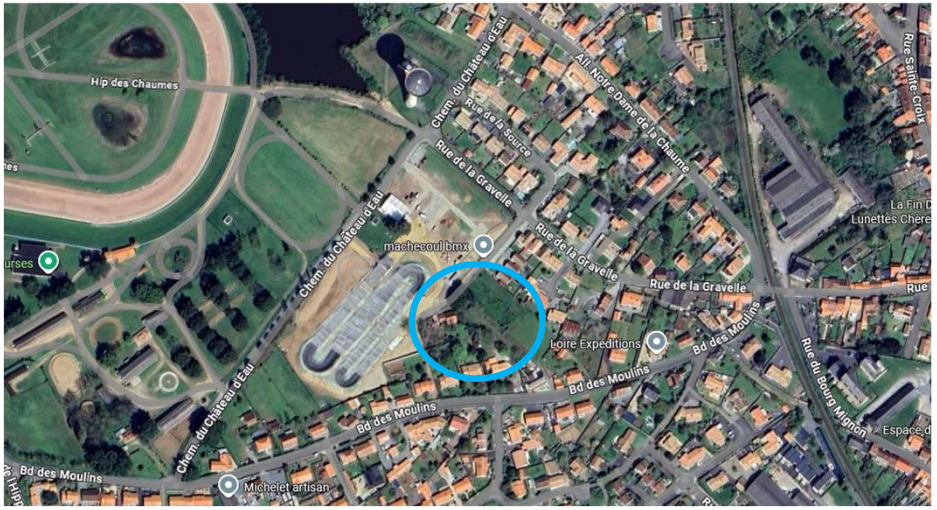
La parcelle AC 186 est située dans la partie actuellement urbanisée du bourg de Machecoul. Elle a été classée en zone Ub, qui correspond aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire, constructible.
Elle fait partie d'un ensemble de parcelles objet d'une OAP sectorielle à vocation mixte de loisir et de logements. Dans le cadre de la densification des espaces urbanisés pour créer du logement, il est également nécessaire de préserver ou créer des espaces verts pour assurer la qualité de vie des habitants. La parcelle est en interface avec des habitations pavillonnaire et comporte des arbres et arbustes permettant d'assure l'intimité des habitants. Un espace vert est donc prévu dans l'OAP sectorielle pour préserver cet ensemble paysager.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

auddicé

Registre OD 6 – VAILLAND Michel

Opposition OAP rue des Marais

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Machecoul-Saint-Même est une commune très dynamique avec un objectif démographique fort retranscrit dans le projet de PLU. Cet objectif démographique important se justifie par la forte demande en logements sur la commune liée à l'activité économique pourvoyeuse de nombreux emplois. La catégorie socio-professionnelle des travailleurs ayant besoin d'un logement sur la commune s'oriente sur des ouvriers et employés au revenu médian. L'inflation de l'immobilier et des loyers entraîne un besoin en logements sociaux et abordables pour répondre à cette demande. Afin de pouvoir loger les travailleurs sur la commune, la création de logements sociaux et abordables est donc nécessaire et un objectif de la municipalité.

L'objectif démographique s'accompagne de la nécessité de création de logements pour accueillir les nouveaux habitants. Ils sont prioritairement localisés au sein de l'enveloppe urbaine pour optimiser le tissu urbain des centre-bourg et limiter la consommation d'ENAF en extension urbaine. Un diagnostic des disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines a été réalisé pour identifier les terrains mobilisables, densifiables et stratégiques.
Les terrains stratégiques présentent une taille suffisamment importante pour accueillir des programmes de logements répondant aux besoins et sont encadrés par des OAP sectorielles pour assurer une densification optimisée en application des dispositions du SCoT et de la Loi Climat et Résilience qui s'imposent au PLU.
Le site de la rue des Marais fait partie de ces secteurs. L'OAP sectorielle est nécessaire pour assurer une opération d'une densité en cohérence avec les objectifs de la commune. Diverses dispositions sont prévues dans l'OAP et dans les dispositions du règlement écrit pour assurer la qualité de vie des habitants.



OAP SECTORIELLE – RUE DES MARAIS / ANCIENS TRANSPORTEURS

Caractéristiques du site
Situé à l'angle de la rue des Marais et de l'avenue de l'Hippodrome, le secteur accueille plusieurs parcelles avec des maisons individuelles, et un espace en friche non construit. Le site est au centre d'un tissu pavillonnaire peu dense et arboré.

Objectifs d'aménagement
La densification du secteur offre un potentiel intéressant pour la création de nouveaux logements. Au travers des formes urbaines proposées, il s'agit de concilier densification du cœur d'îlot et intégration paysagère et urbaine des constructions dans le tissu environnant.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Développer de l'habitat intermédiaire et mitoyen le long de la rue des Marais ;

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Structurer l'espace afin de qualifier les accès aux opérations de logements ;
- Intégrer un recul paysager entre les opérations de logements et l'espace public, en cohérence avec l'alignement des constructions voisines ;
- Organiser la typologie de l'habitat (intermédiaire et mitoyen) en tenant compte du tissu urbain environnant existant ;
- Privilégier des formes urbaines préservatrices d'intimité ;

Garantir la qualité environnementale
- Préserver les arbres de qualité et les espaces végétalisés existants, participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain, notamment sur la partie plus arbustive à l'ouest du secteur ;
- Créer des espaces végétalisés le long de la rue des Marais, pour une façade arborée qualitative ;
- Créer des haies et des noues végétales en limite entre le tissu pavillonnaire existant et les opérations futures, afin de maintenir l'ambiance paysagère du tissu urbain ;

Éléments de programmation
Surface de l'OAP : 8 000 mètres carrés

Hauteur maximale des opérations : R+1+C (comble ou attique).

Nombre indicatif de logement : 20 logements

Consommation ENAF : 0 hectare

Échéance prévisionnelle
Réalisation à court terme : entre 2026 et 2030

Registre dématérialisé 8 Bertrand AUDEON/ Registre dématérialisé 11 et 32 BRISSON / Registre dématérialisé 12 Fanny PINEAU / Registre dématérialisé 24 MOREL / Registre dématérialisé 33 Collectif / Registre dématérialisé 34 SAUVAGE-BLANCHARD / Registre dématérialisé 38 Mathieu DABIN

Opposition OAP CHEMIN DE CAHOUET

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

- Sur le risque inondation, en application des dispositions de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, le risque inondation a été pris en compte sur l'ensemble du territoire communal. Il est retranscrit dans le règlement graphique reprenant les résultats de l'étude multi-aléas menée par la DDTm44 au regard des données qui ont été communiquées (débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappes et les hauteurs d'eau de référence du risque avéré). En outre, en application des dispositions règlementaires proposées par la DDTm44 (en application du PGRi du Bassin Loire Bretagne), le règlement écrit encadre strictement les possibilités de construire au regard du niveau de risque établi dans les règlements graphiques.
Ces dispositions règlementaires s'appliquent donc aux secteurs de projet des OAP sectorielles, les projets devront y être compatibles.
Par ailleurs, il est important de préciser que l'étude multi-aléas a été réalisée par analyse de la connaissance du risque et cartographie sans aller jusqu'à une précision à la parcelle. Il est donc possible (et prévu dans les dispositions du règlement écrit) que des études complémentaires démontrent un risque différent que celui du règlement graphique. Le projet devra alors être élaboré selon le risque réel et démontré.

- Sur le choix du secteur de projet, Machecoul-Saint-Même est une commune très dynamique avec un objectif démographique fort retranscrit dans le projet de PLU. Cet objectif démographique important se justifie par la forte demande en logements sur la commune liée à l'activité économique pourvoyeuse de nombreux emplois. La catégorie socio-professionnelle des travailleurs ayant besoin d'un logement sur la commune s'oriente sur des ouvriers et employer au revenu médian. L'inflation de l'immobilier et des loyers entraîne un besoin en logements sociaux et abordables pour répondre à cette demande. Afin de pouvoir loger les travailleurs sur la commune, la création de logements sociaux et abordables est donc nécessaire et un objectif de la municipalité.



OAP SECTORIELLE – CHEMIN DE CAHOUËT

Caractéristiques du site
Situé à environ 1km au sud-ouest du centre-ville, le site est à la croisée de secteurs aux activités mixtes : la Seiglerie, site d'équipements sportifs, activités tertiaires et commerciales, secteur d'habitat. Ce site comprend 2 parties : une à l'Est, qui comprend 2 propriétés au sein d'un grand jardin, et une partie à l'Ouest qui est la friche de l'ancien abattoir.

Objectifs d'aménagement
Le secteur présente un potentiel de densification et de renouvellement urbain à vocation résidentielle.
L'évolution de l'îlot devra s'effectuer dans le respect de la trame végétale existante et de façon à anticiper les enjeux liés à l'eau (inondation et ruissellement).

Principes d'aménagement
Renforcer la mixité sociale
- Développer de l'habitat collectif, intermédiaire et mitoyen

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Garantir un accès sécurisé vers les 2 parties de l'îlot (Est et Ouest) depuis le chemin de Cahouët ;
- Créer des liaisons piétonnes traversant les 2 îlots de l'OAP et vers le chemin de Cahouët ;
- Travailler l'intégration du projet dans son environnement proche en veillant à limiter les impacts visuels et sur l'ensoleillement des habitations situées au Nord-Ouest et au Nord-Est de la parcelle ;
- Renforcer l'ambiance urbaine en proposant des volumétries et hauteurs plus importantes le long de la rue Maréchal Brunellière et du chemin de Cahouët ;
- Préserver l'ambiance « parc » de la partie Est de l'îlot ;

Garantir la qualité environnementale
- Conforter et préserver au maximum les espaces paysagers sur la partie Est de l'îlot ;
- S'inspirer de la notice paysagère réalisée par OAK Paysage qui a recensé les essences présentes sur le site ;
- Garantir le maintien d'espaces de pleine terre, d'espaces perméables et d'espaces plantés pour limiter l'impact du projet sur le ruissellement ;
- Assurer la mise en œuvre d'aménagements hydrauliques adaptés au projet ;
- Créer et restaurer les haies bocagères qui entourent le site ;
- Préserver les arbres existants de qualité ;
- Les espaces dédiés au stationnement seront perméables.

Éléments de programmation
Surface de l'OAP : 1,5 hectares

Hauteur maximale des opérations : R+2+combles (ou attique)

Nombre indicatif de logements
d'environ 130 logements dont :
- 35% en locatifs sociaux
- 15% en accession sociale

Consommation ENAF : 330 m²

Échéance prévisionnelle
Réalisation à court terme pour les 2 parties Est et Ouest : entre 2026 et 2030

MACHECOUL-SAINT-MÊME – RUE DE CAHOUET
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Périmètre de l'OAP
Espaces verts périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitats intermédiaires et mitoyens en respectant les hauteurs avoisinantes des habitations de la rue Falleron
Secteur d'habitats collectifs à intégrer en préservant le caractère paysager avec le "parc" du site

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter / requalifier
Principe de liaisons douces structurantes à créer / conforter
Dessertes à créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espace végétalisé à valoriser
Haies à préserver / créer
Arbres existants à préserver
Préserver le corridor végétal

Bd Gilles de Retz
Rue Falleron
Rue Maréchal Brunellière
Chemin des Loges
Rue de Cahouët
Rue Marcel Brunellière
0 20 40 m
Page 15

Registre dématérialisé 8 Bertrand AUDEON/ Registre dématérialisé 11 et 32 BRISSON / Registre dématérialisé 12 Fanny PINEAU / Registre dématérialisé 24 MOREL / Registre dématérialisé 33 Collectif / Registre dématérialisé 34 SAUVAGE-BLANCHARD / Registre dématérialisé 38 Mathieu DABIN

Opposition OAP CHEMIN DE CAHOUET

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

L'objectif démographique s'accompagne de la nécessité de création de logements pour accueillir les nouveaux habitants. Ils sont prioritairement localisés au sein de l'enveloppe urbaine pour optimiser le tissu urbain des centre-bourg et limiter la consommation d'ENAF en extension urbaine. Un diagnostic des disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines a été réalisé pour identifier les terrains mobilisables, densifiables et stratégiques.
Les terrains stratégiques présentent une taille suffisamment importante pour accueillir des programmes de logements répondant aux besoins et sont encadrés par des OAP sectorielles pour assurer une densification optimisée en application des dispositions du SCoT et de la Loi Climat et Résilience qui s'imposent au PLU.
Le site rue de Cahouet fait partie de ces secteurs, il permet notamment la reconversion d'une friche actuellement. L'OAP sectorielle est nécessaire pour assurer une opération d'une densité en cohérence avec les objectifs de la commune. Diverses dispositions sont prévues dans l'OAP et dans les dispositions du règlement écrit pour assurer la qualité de vie des habitants ainsi que les réseaux et la gestion des eaux pluviales. La préservation des haies et arbres existants participera également à la gestion hydraulique efficiente du site.



OAP SECTORIELLE – CHEMIN DE CAHOUËT

Caractéristiques du site
Situé à environ 1km au sud-ouest du centre-ville, le site est à la croisée de secteurs aux activités mixtes : la Seiglerie, site d'équipements sportifs, activités tertiaires et commerciales, secteur d'habitat. Ce site comprend 2 parties : une à l'Est, qui comprend 2 propriétés au sein d'un grand jardin, et une partie à l'Ouest qui est la friche de l'ancien abattoir.

Objectifs d'aménagement
Le secteur présente un potentiel de densification et de renouvellement urbain à vocation résidentielle.
L'évolution de l'îlot devra s'effectuer dans le respect de la trame végétale existante et de façon à anticiper les enjeux liés à l'eau (inondation et ruissellement).

Principes d'aménagement
Renforcer la mixité sociale
- Développer de l'habitat collectif, intermédiaire et mitoyen

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Garantir un accès sécurisé vers les 2 parties de l'îlot (Est et Ouest) depuis le chemin de Cahouët ;
- Créer des liaisons piétonnes traversant les 2 îlots de l'OAP et vers le chemin de Cahouët ;
- Travailler l'intégration du projet dans son environnement proche en veillant à limiter les impacts visuels et sur l'ensoleillement des habitations situées au Nord-Ouest et au Nord-Est de la parcelle ;
- Renforcer l'ambiance urbaine en proposant des volumétries et hauteurs plus importantes le long de la rue Maréchal Brunellière et du chemin de Cahouët ;
- Préserver l'ambiance « parc » de la partie Est de l'îlot ;

Garantir la qualité environnementale
- Conforter et préserver au maximum les espaces paysagers sur la partie Est de l'îlot ;
- S'inspirer de la notice paysagère réalisée par OAK Paysage qui a recensé les essences présentes sur le site ;
- Garantir le maintien d'espaces de pleine terre, d'espaces perméables et d'espaces plantés pour limiter l'impact du projet sur le ruissellement ;
- Assurer la mise en œuvre d'aménagements hydrauliques adaptés au projet ;
- Créer et restaurer les haies bocagères qui entourent le site ;
- Préserver les arbres existants de qualité ;
- Les espaces dédiés au stationnement seront perméables.

Éléments de programmation
Surface de l'OAP : 1,5 hectares

Hauteur maximale des opérations : R+2+combles (ou attique)

Nombre indicatif de logements
d'environ 130 logements dont :
- 35% en locatifs sociaux
- 15% en accession sociale

Consommation ENAF : 330 m²

Échéance prévisionnelle
Réalisation à court terme pour les 2 parties Est et Ouest : entre 2026 et 2030

MACHECOUL-SAINT-MÊME - RUE DE CAHOUET
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Périmètre de l'OAP
Espaces verts périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitats intermédiaires et mitoyens en respectant les hauteurs avoisinantes des habitations de la rue Falleron
Secteur d'habitats collectifs à intégrer en préservant le caractère paysager avec le "parc" du site

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter / requalifier
Principe de liaisons douces structurantes à créer / conforter
Dessertes à créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espace végétalisé à valoriser
Haies à préserver / créer
Arbres existants à préserver
Préserver le corridor végétal

Bd Gilles de Retz
Rue Falleron
Rue Marcel Brunellière
Chemin des Loges
Rue de Cahouet
Rue Marcel Brunellière
0 20 40 m
Page 15

Machecoul Saint Même

Registre dématérialisé 29 – AUDEON Thierry et Christophe

Opposition OAP Gendarmerie

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Machecoul-Saint-Même est une commune très dynamique avec un objectif démographique fort retranscrit dans le projet de PLU. Cet objectif démographique important se justifie par la forte demande en logements sur la commune liée à l'activité économique pourvoyeuse de nombreux emplois. La catégorie socio-professionnelle des travailleurs ayant besoin d'un logement sur la commune s'oriente sur des ouvriers et employer au revenu médian. L'inflation de l'immobilier et des loyers entraîne un besoin en logements sociaux et abordables pour répondre à cette demande. Afin de pouvoir loger les travailleurs sur la commune, la création de logements sociaux et abordables est donc nécessaire et un objectif de la municipalité.

L'objectif démographique s'accompagne de la nécessité de création de logements pour accueillir les nouveaux habitants. Ils sont prioritairement localisés au sein de l'enveloppe urbaine pour optimiser le tissu urbain des centre-bourg et limiter la consommation d'ENAF en extension urbaine. Un diagnostic des disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines a été réalisé pour identifier les terrains mobilisables, densifiables et stratégiques.
Les terrains stratégiques présentent une taille suffisamment importante pour accueillir des programmes de logements répondant aux besoins et sont encadrés par des OAP sectorielles pour assurer une densification optimisée en application des dispositions du SCoT et de la Loi Climat et Résilience qui s'imposent au PLU.
Le site de l'Ecole/Gendarmerie fait partie de ces secteurs. L'OAP sectorielle est nécessaire pour assurer une opération d'une densité en cohérence avec les objectifs de la commune. Elle est situé au cœur du centre-bourg de Machecoul et comporte de équipements publics à préserver qui satisferont également aux besoins des futurs habitants. Diverses dispositions sont prévues dans l'OAP et dans les dispositions du règlement écrit pour assurer la qualité de vie des habitants.



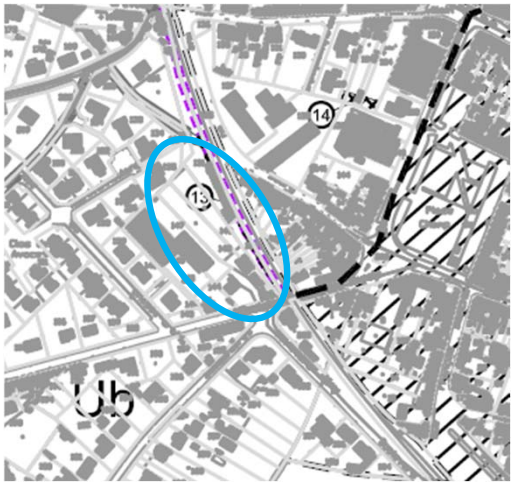
auddicé

Courrier 12 RENAUDINEAU et BROCHARD

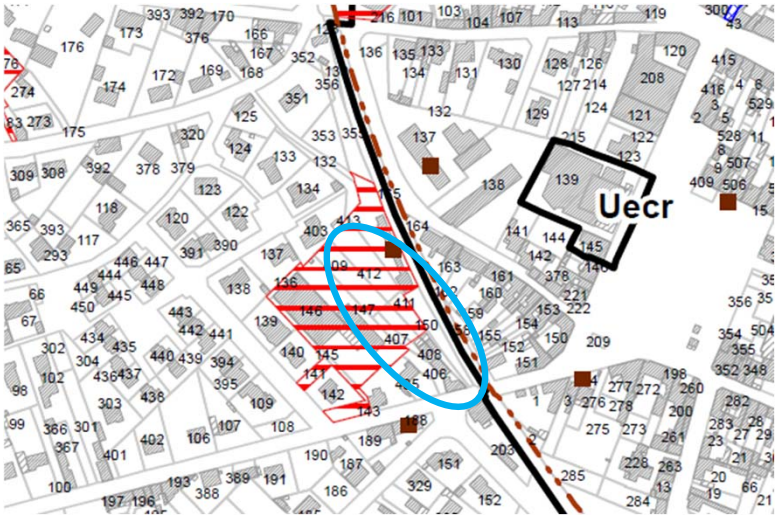
Changement de zonage OAP Centre technique
Parcelles cadastrées BD 408 et 411

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

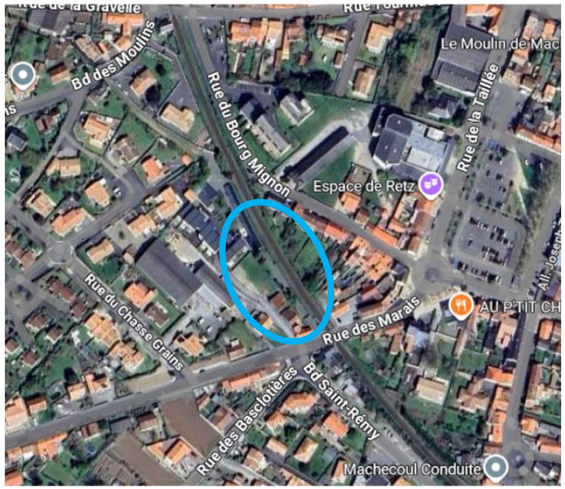
Cette OAP sectorielle est située à proximité de la voie ferrée générant des nuisances sonores importantes pour les futurs habitants. Les bâtiments sont donc prévus à l'arrière, au plus près de la rue du Chasse-Grains, voie de desserte du projet. En outre, des espaces verts et plantations sont prévus pour la qualité de vie des futurs habitants et créer des espaces de respiration dans le centre-bourg de Machecoul qui est très dense.
Les parcelles, au regard de leur position à proximité immédiate de la voie ferrée et de leur configuration en lanière ne permettant pas une densification optimisée sont donc préservées en espaces verts.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

Machecoul Saint Même

Registre dématérialisé 40 – Amélie OUDRY

Opposition OAP Ilot du Sel/rue des Bouchers

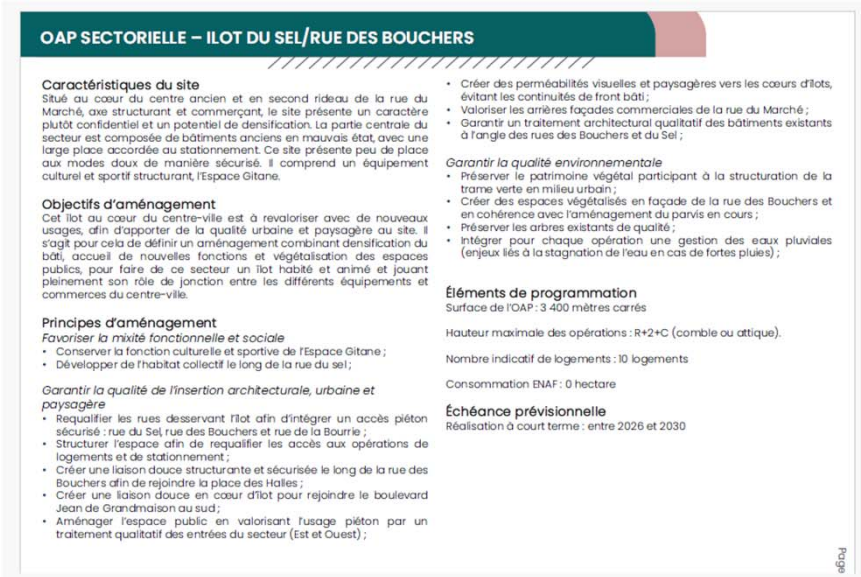
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

- Sur les enjeux patrimoniaux et paysagers, l'OAP précise que « *Cet îlot au cœur du centre-ville est à revaloriser avec de nouveaux usages, afin d'apporter de la qualité urbaine et paysagère au site. Il s'agit pour cela de définir un aménagement combinant densification du bâti, accueil de nouvelles fonctions et végétalisation des espaces publics, pour faire de ce secteur un îlot habité et animé et jouant pleinement son rôle de jonction entre les différents équipements et commerces du centre-ville*. »
En outre, le projet est situé dans le périmètre des abords en cours de définition, il sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Son avis s'impose à toute disposition règlementaire du PLU pour garantir la préservation du patrimoine.

- L'OAP et le règlement écrit prévoient des dispositions permettant d'assurer que le projet prévoit des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés aux enjeux du secteur.

- Sur les enjeux de sécurité routière, il s'agit de questions intéressant la réalisation concrète du projet. Le plan local d'urbanisme prévoir de nombreuses dispositions visant à encadrer les accès automobiles pour garantir la sécurité routière. Le projet devra être conforme à ces dispositions.

- Sur les conditions de stationnement sont encadrées dans les dispositions du règlement écrit. Selon la localisation du projet et sa destination, un nombre minimal de places stationnement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants. De plus, le code de l'urbanisme prévoit des exceptions aux dispositions qui s'imposent au règlement écrit pour faciliter la réalisation de logements sociaux et des personnes âgées (article L151-35 du code de l'urbanisme).



OAP SECTORIELLE – ILOT DU SEL/RUE DES BOUCHERS

Caractéristiques du site
Situé au cœur du centre ancien et en second rideau de la rue du Marché, axe structurant et commerçant, le site présente un caractère plutôt confidentiel et un potentiel de densification. La partie centrale du secteur est composée de bâtiments anciens en mauvais état, avec une large place accordée au stationnement. Ce site présente peu de place aux modes doux de manière sécurisé. Il comprend un équipement culturel et sportif structurant, l'Espace Gitane.

Objectifs d'aménagement
Cet îlot au cœur du centre-ville est à revaloriser avec de nouveaux usages, afin d'apporter de la qualité urbaine et paysagère au site. Il s'agit pour cela de définir un aménagement combinant densification du bâti, accueil de nouvelles fonctions et végétalisation des espaces publics, pour faire de ce secteur un îlot habité et animé et jouant pleinement son rôle de jonction entre les différents équipements et commerces du centre-ville.

Principes d'aménagement
Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Conserver la fonction culturelle et sportive de l'Espace Gitane ;
- Développer de l'habitat collectif le long de la rue du sel ;

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Requalifier les rues desservant l'îlot afin d'intégrer un accès piéton sécurisé : rue du Sel, rue des Bouchers et rue de la Bourrie ;
- Structurer l'espace afin de requalifier les accès aux opérations de logements et de stationnement ;
- Créer une liaison douce structurante et sécurisée le long de la rue des Bouchers afin de rejoindre la place des Halles ;
- Créer une liaison douce en cœur d'îlot pour rejoindre le boulevard Jean de Grandmaison au sud ;
- Aménager l'espace public en valorisant l'usage piéton par un traitement qualitatif des entrées du secteur (Est et Ouest) ;
- Créer des perméabilités visuelles et paysagères vers les cœurs d'îlots, évitant les continuités de front bâti ;
- Valoriser les arrières façades commerciales de la rue du Marché ;
- Garantir un traitement architectural qualitatif des bâtiments existants à l'angle des rues des Bouchers et du Sel ;

Garantir la qualité environnementale
- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;
- Créer des espaces végétalisés en façade de la rue des Bouchers et en cohérence avec l'aménagement du parvis en cours ;
- Préserver les arbres existants de qualité ;
- Intégrer pour chaque opération une gestion des eaux pluviales (enjeux liés à la stagnation de l'eau en cas de fortes pluies) ;

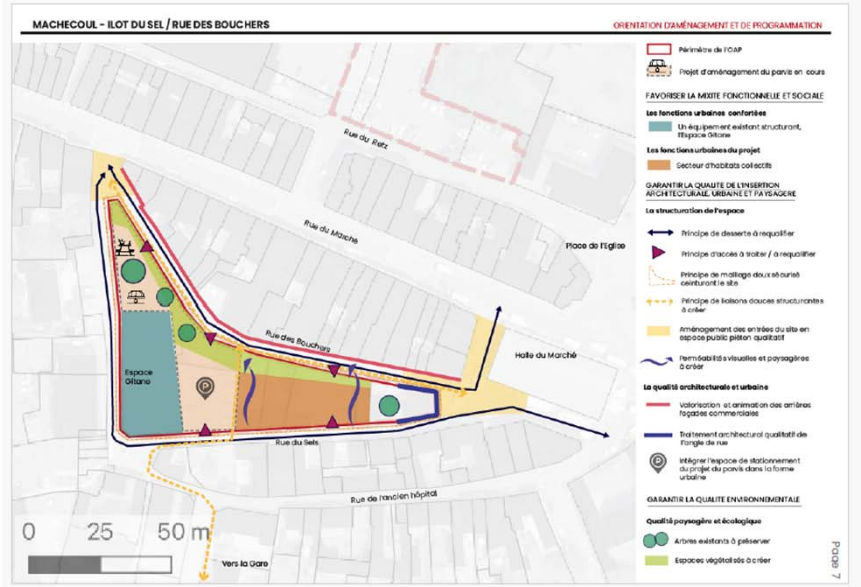
Éléments de programmation
Surface de l'OAP : 3 400 mètres carrés

Hauteur maximale des opérations : R+2+C (comble ou attique).

Nombre indicatif de logements : 10 logements

Consommation ENAF : 0 hectare

Échéance prévisionnelle
Réalisation à court terme : entre 2026 et 2030



auddicé

Machecoul Saint Même

Registre OD 1 – UGUEN

OAP CHAGNAS

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Le secteur de l'OAP est majoritairement situé dans la zone Ub du règlement graphique. L'implantation des constructions doit être réalisées conformément aux dispositions du règlement écrit de cette zone. Elles doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres. Néanmoins, l'OAP sectorielle prévoit également des dispositions qui doivent être prises en compte dans le cadre de la conception des projets. L'implantation des habitats collectifs est prévue en cœur d'îlot avec une gradation de la hauteur pour assurer son insertion dans l'environnement existant. En outre, le cœur d'îlot se situe au plus proche de la voie ferrée pour préserver les espaces de jardin paysager existant. Il sera donc éloigné des limites séparatives des parcelles des rues Sainte-Croix et de Pornic. Un espace tampon paysager assurera la tranquillité de l'ensemble des habitants.



OAP SECTORIELLE – CHAGNAS

Caractéristiques du site
Le secteur « Chagnas » est longé par la voie ferrée à l'Ouest et est séparé de la rue de Pornic par un front bâti et des parcelles en lanières. Le site est occupé par une industrie et des fonds de jardin arboré.

Objectifs d'aménagement
Le renouvellement urbain de ce secteur offre un potentiel de création de nouveaux logements en second rideau de la rue de Pornic. Il s'agit de concilier densification du cœur d'îlot et intégration paysagère et urbaine des constructions dans le tissu environnant.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Développer de l'habitat intermédiaire et mitoyen en second rideau de la rue de Pornic ;
- Développer de l'habitat collectif en cœur d'îlots avec une graduation des hauteurs pouvant aller jusqu'au R+5.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Requalifier l'accès Sud du secteur pour tous les modes depuis la rue de Tourmauvillain et ainsi permettre la desserte des opérations en partie Sud ;
- Créer un accès au Nord du site depuis la rue de Pornic pour desservir les opérations en partie Nord ;
- Créer une liaison douce structurante Nord-Sud longeant la voie ferrée et permettant de joindre la rue de Pornic et la rue Tourmauvillain en traversant les opérations ;
- Créer plusieurs liaisons douces Est-Ouest traversant les opérations de logements et permettant aux futurs habitants de rejoindre la rue de Pornic ;
- Organiser la typologie de l'habitat (intermédiaire et mitoyen) en tenant compte du tissu urbain environnant existant et de l'opération récente ;
- Privilégier des formes urbaines préservatrices d'intimité ;
- Intégrer un recul suffisant entre la voie ferrée et les constructions ;

Garantir la qualité environnementale
- Préserver et conforter les espaces végétalisés existants, les arbres de qualité, participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;
- Créer des espaces végétalisés au sein des opérations de logement ;
- Créer des haies et des noues végétales en limite entre le tissu pavillonnaire existant et les opérations futures, afin de maintenir l'ambiance paysagère du tissu urbain ;
- Préserver les haies existantes le long de la voie ferrée et contribuer à leur intégration dans les opérations ;
- Intégrer les enjeux de biodiversité présents à l'est du secteur, en frange avec les fonds de jardins du tissu pavillonnaire de la rue de Pornic ;

Éléments de programmation
Surface de l'OAP : 2,2 hectares

Hauteur maximale des opérations : R+5
Densité moyenne minimum : 35 logements/hectares.

Nombre indicatif de logement :
Environ 80 logements dont
- minimum 25% de logements locatifs sociaux
- minimum 12% de logements en accession abordable

Consommation ENAF : 0,8 hectares (consommation brute sans prise en compte de l'emprise de l'EBC)

Échéance prévisionnelle
Réalisation à partir de 2031

auddicé

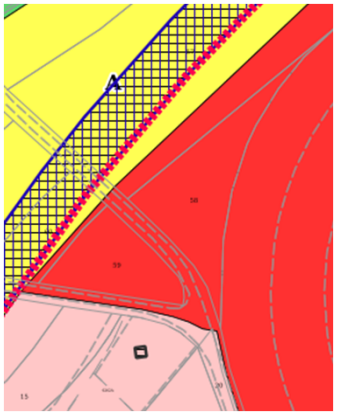
Registre OC 26 – SCEA FLEURY

Changement de zonage et classement dans OAP des Prés Neufs

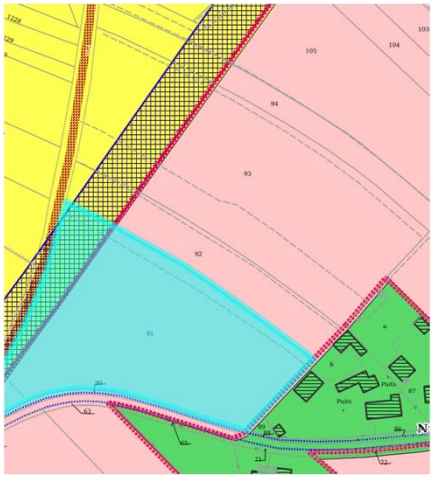
Parcelles cadastrées AA 58 – 59 - BK 91 – 92 - 94

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

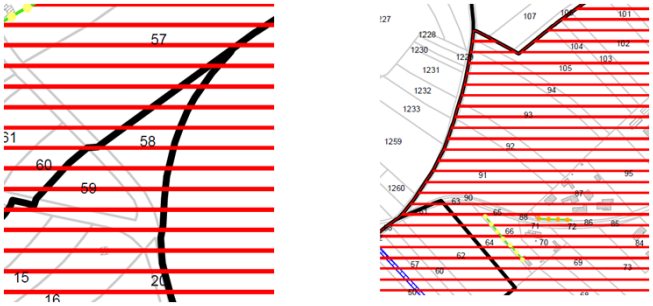
Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N.
Les parcelles sont donc identifiées en zones Agricole si les sols présentent une vocation agronomique ou en zone Naturelle si elles comportent des enjeux naturels comme des boisements à protégés. La poursuite des activités agricoles existantes est autorisée en zone Naturelle.
Par ailleurs, l'OAP des Près Neuf a pour objectif la mise en valeur du paysage du Marais au travers différents outils notamment la réalisation de cheminements piétons, le traitement qualitatif des frange urbaines et la préservation des enjeux de biodiversité. Les parcelles font partie de cet espace paysager structurant, c'est pour cela qu'elles ont été retenues dans le périmètre.
Concernant les haies, elles ont été identifiées au regard des enjeux qu'elles représentent et assorti de dispositions en vue d'assurer leur protection dans le règlement écrit, dans le chapitre 1, paragraphe relatif aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les haies à enjeu fort ou très fort doivent être préservées, leur arrachage est soumis au dépôt d'une déclaration préalable et ne peut se faire que dans les cas suivants : pour les raisons d'hygiène et de sécurité ou la création d'un accès à une unité foncière agricole dans la limite maximale de 10 mètres de large.



Parcelles AA 58 – AA 59 Zonage PLU historique Machecoul – UI



Parcelles bk 91 – 92 – 94 - Zonage PLU historique Machecoul – 2AU



Zonage PLU arrêt de projet – Ncr





Identification des boisements et haies

Registre 2 – DE GRANDMAISON Bertrand

Classement EBC et haies

Parcelles cadastrées E 693- AA37-AA38-AA39-AA40

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Sur la méthodologie d'identification des linéaires de haies en dehors des enveloppes urbaines :

- dans un premier temps, les haies ont été recensées sur les données issues de l'IGN ;
- dans un second temps, une analyse cartographique a permis de catégoriser les haies pour identifier celles à protéger au travers des 3 fonctionnalités potentielles d'une haie : hydraulique/hydrologique, paysagère et écologique.

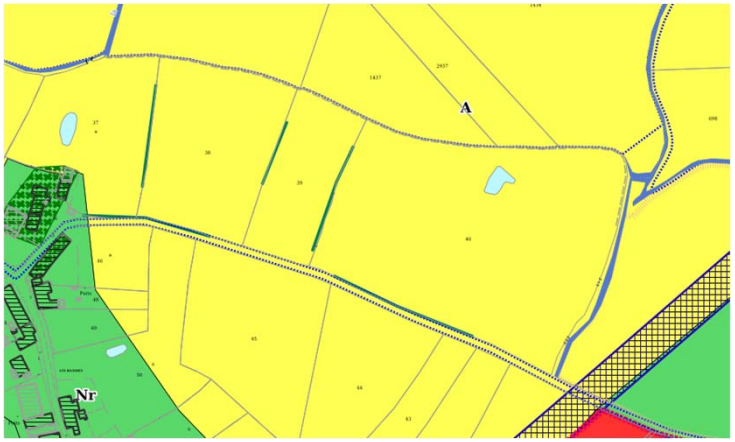
Pour les haies ne correspondant pas à ces critères, une analyse de terrain a été menée pour vérifier l'intérêt de ces haies « hors » critères cartographiques :

- pour la fonctionnalité hydraulique, il a été étudié si la haie est située sur un secteur non drainé et/ou absence de fossé, ou présente les caractéristiques des milieux humides et frais ;
- pour la fonction écologique, il a été étudié si la haie est pluristratifiée et diversifiée ou composée d'essences indigènes ;
- pour la fonction paysagère, il a été étudié si la haie souligne un relief ou constitue une continuité paysagère ou est associée à un élément remarquable ou avec un rôle de masque paysager.

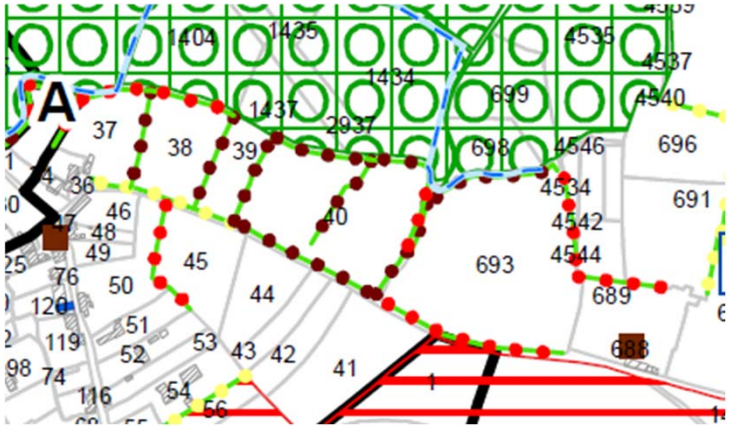
La protection de ces haies s'est traduite :

- dans le règlement graphique au regard du niveau d'enjeu (cumul de critères), en ce sens, des règlements graphiques annexes explicites font partie du projet de PLU
- Dans le règlement écrit, le niveau de contrainte pour assurer la préservation a été gradué en fonction de l'enjeu comme le permet l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, elles ne comportent pas de boisement donc pas d'EBC.



Zonage PLU historique Machecoul - A



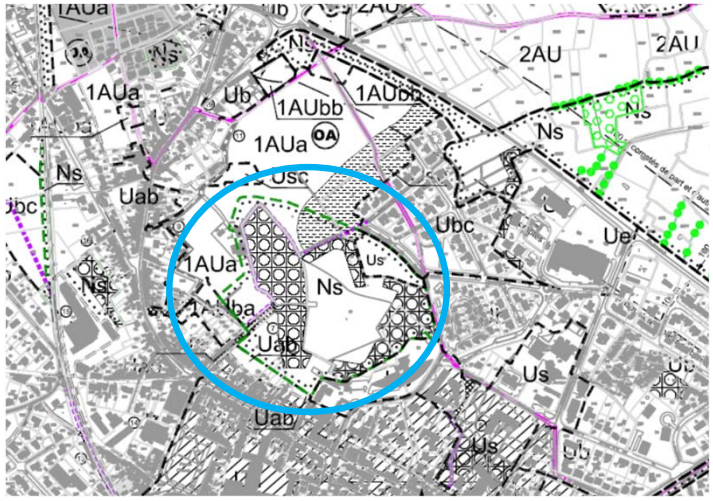
Zonage PLU arrêt de projet – Acr

Courrier 17 DESJONQUERES

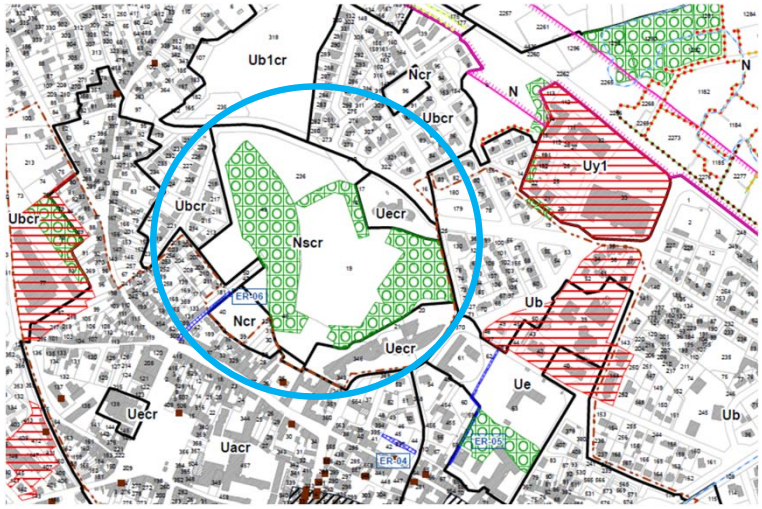
Zonage bois et constructibilité
Parcelle cadastrée AI 19

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

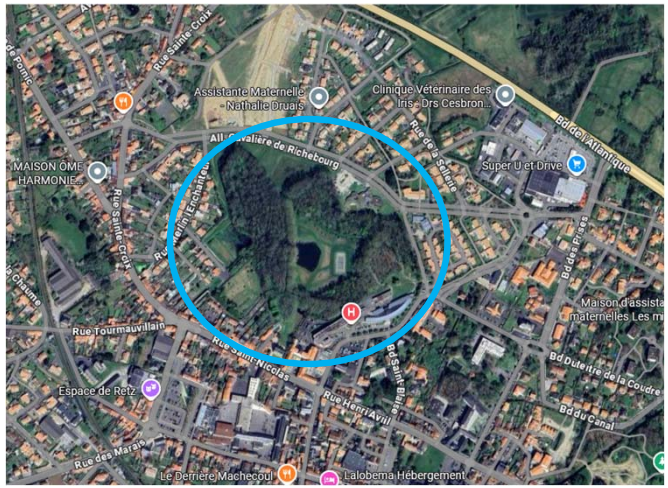
La parcelle présente un fort intérêt naturel. Elle comporte un boisement présentant un fort intérêt paysager. Comme au PLU historique, le boisement est sanctuarisé en EBC pour assurer sa protection et le secteur classé en secteur naturel à protéger en raison de sa qualité : Ns, non constructible.
Il s'agit de l'îlot de fraîcheur le plus important du centre-bourg de Machecoul.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

Machecoul Saint Même

Registre dématérialisé 19 Régis DE GRANDMAISON

EBC

Parcelles en indivision : D 1061 – D 1064 – D 1066 – 181 D 749

Parcelles Mr DE GRANDMAISON : OD 1062 – OD 1068 – OD 1075 OD 1071 – OD 1077 – OD 1816 – AN 29

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Les parcelles comportant des boisements et aménagements de qualité sont identifiées et protégées en ce sens en zone Naturelle sensible à protéger en raison de sa qualité. En outre, les boisements sont protégés soit au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, soit en Espace Boisé Classé pour assurer leur pérennité dans le temps.
Sur ces espaces, contrairement à la zone Naturelle, l'activité agricole n'est pas autorisée. Il s'agit d'assurer la protection et le renforcement des boisement exclusivement. Il est important de rappeler que ces boisements abritent la biodiversité et constituent des corridors écologiques. En ce sens, ils représentent un enjeu majeur au-delà de leur rôle d'animation du paysage et de leur fonction hydraulique. Pour la plupart, ils étaient déjà identifiés et protégés en ce sens dans les PLU historiques. Cette protection se poursuit avec le nouveau PLU.
Les haies ont été identifiées sur l'ensemble du territoire communal dans les documents graphiques afférents. Elles sont protégées de façon plus ou moins forte au regard des enjeux qu'elles représentent dans les dispositions du règlement écrit.
L'indication « cr » correspond au périmètre approché de captage d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine visant à assurer la protection de la qualité des eaux et de la santé humaine. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme.

Zonage Arrêt de projet - Nscr

Vue aérienne

auddicé

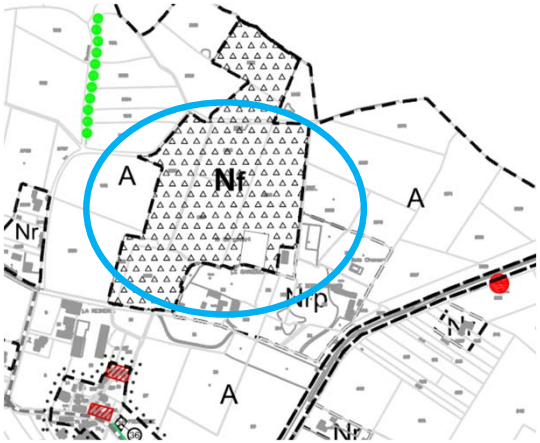
Registre dématérialisé 16, 20, 21 Béatrice GERBIER

Zonage bois, Changement de destination AN 32
Parcelles cadastrées D1053, 1057, 1066

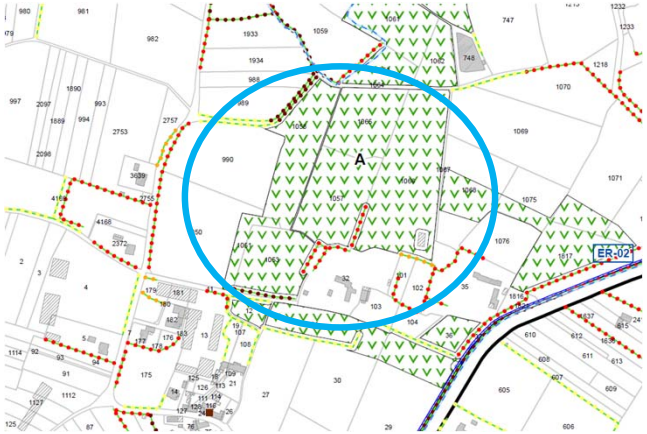
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Les boisements sont protégés soit au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, soit en Espace Boisé Classé pour assurer leur pérennité dans le temps. La parcelle comporte un boisement d'intérêt identifié en ce sens au règlement graphique et protégé.
Le boisement était déjà identifié au PLU historique en autre espace boisé.

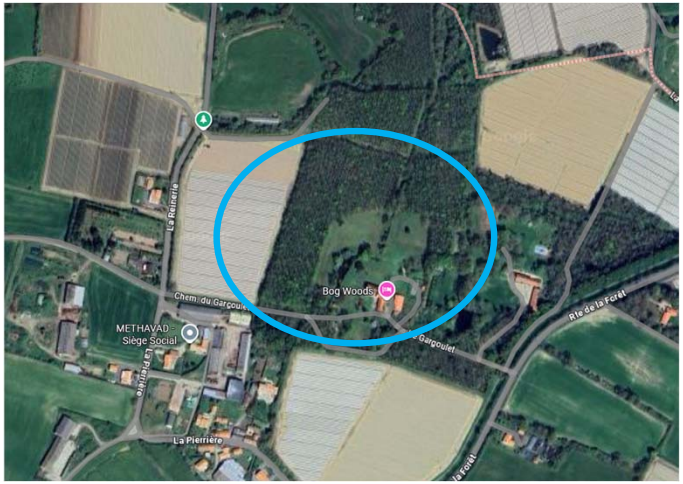
Chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions.
Concernant le changement de destination, la commune n'avait pas connaissance d'un projet en ce sens. En outre, il apparaît qu'il s'agit d'habitations et non de bâtiments agricoles à reconvertir.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

Registre OD 35 - LAMY

Classement EBC, haies, patrimoine

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Les interrogations relatives à l'entretien des fossés ne sont pas en lien direct avec les dispositions du PLU.

Les parcelles comportant des boisements et aménagements de qualité sont identifiées et protégées en ce sens en zone Naturelle sensible à protéger en raison de sa qualité. En outre, les boisements sont protégés soit au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, soit en Espace Boisé Classé pour assurer leur pérennité dans le temps.
Sur ces espaces, contrairement à la zone Naturelle, l'activité agricole n'est pas autorisée. Il s'agit d'assurer la protection et le renforcement des boisement exclusivement. Il est important de rappeler que ces boisements abritent la biodiversité et constituent des corridors écologiques. En ce sens, ils présentent un majeur au-delà de leur rôle d'animation du paysage et de leur fonction hydraulique. Pour la plupart, ils étaient déjà identifiés et protégés en ce sens dans les PLU historiques. Cette protection se poursuit avec le nouveau PLU.
Les enjeux environnementaux et paysagers du territoire identifiés dans l'atlas de biodiversité sont explicités dans l'été initial de l'environnement. Le rapport de présentation détaille les nombres, linéaires et surfaces de ces éléments protégés dans les dispositions des règlements graphique et écrits.

Les haies ont été identifiées et classifiées selon les enjeux fonctionnels qu'elles représentent.
Concernant les boisements le règlement graphique protège les éléments identifiés dans l'atlas de biodiversité.

Le "petit patrimoine" n'a pas été identifié. En tout état de cause, le règlement écrit est précis sur les matériaux qui doivent être qualitatifs et précise également une bonne insertion dans l'environnement.

coté marais pour ne pas l'oublier.

Nous avons beaucoup de problèmes pour curer nos fossés et étiers.
Déjà avec le manque d'entretien communal le long des charreaux chaussées et parties privé(ronces dans les barbelés, saules et vergnes qui crèvent et tombent dans les fossés),déjà un gros souci avec très peu de budget pour notre syndicat de marais, le nouveau PLU répertorie des haies identifiées à enjeu très fort à faible au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme, ainsi que 3 espaces boisés classés au titre de l'article L 113.1 du code de l'urbanisme (ST Jean, St Denis et le Minet) ,les marais deviendront marécage, Il faut s'imaginer dans les années à venir ce que deviendra le rôle du marais.
Lire le mail de Julie Ayçaguer envoyé à Françoise Brisson le 26 juin 2025 (dans le dossier de l'enquête publique).

- pas de clôture barbelée, les fossés entretenus par le curage vieux fond vieux bord font foi et évite les ronciers dans les barbelés.

- quel est la signification des cours d'eau en trait bleu/noir étier de la Salle vers Loyau,sur la Taillé Gouine ...

coté patrimoine bâti sur la carte représentée par un carré noir

il me semble important de répertorier certaines maisons comme la grande Bretêche ,la Fiolle coté nord à Michel Audéon, les Habeaux , Grosse Tête ,la Boivellerie , la Pouarne.
les ruines encore debout de: la petite Bretêche, les petites Tendes, les Saliniers, la Bourrine au nord de la Gravelle,le pont du Four à Chaux,ancien moulin de la Martiniere (je pense que c'est la ruine du moulin Neuf ?)
Il me parait aussi important de répertorier le patrimoine bâti (le pont du Porteau (voir restauration ainsi que ses beaux gardes corps en fer forgé) curage prévu 2028 ;l'ancienne écluse en pierre à restaurer ,autrefois entre eau salé et eau douce, près de l'écluse de l'ile Jean curage Taillegouine prévu en 2026), pont aqueduc sur le ruisseau du Guinechien sur le chemin derrière le bois de la Clartiere, le dolmen des 3 Pirons près de la petite Bretêche.
sinon il n'y a plus à répertorier de bati patrimonial sur l'ancienne maison Fouché au Favris.

bien cordialement

Bruno Lamy Association Eaux Libres

Registre OD 37 – FEDERATION MARAICHERS

Classement EBC et haies

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Sur la méthodologie d'identification des linéaires de haies en dehors des enveloppes urbaines :

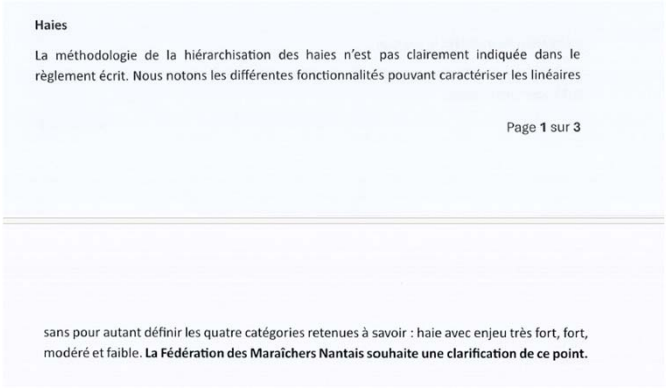
- dans un premier temps, les haies ont été recensées sur les données issues de l'IGN ;
- dans un second temps, une analyse cartographique a permis de catégoriser les haies pour identifier celles à protéger au travers des 3 fonctionnalités potentielles d'une haie : hydraulique/hydrologique, paysagère et écologique.

Pour les haies ne correspondant pas à ces critères, une analyse de terrain a été menée pour vérifier l'intérêt de ces haies « hors » critères cartographiques :

- pour la fonctionnalité hydraulique, il a été étudié si la haie est située sur un secteur non drainé et/ou absence de fossé, ou présente les caractéristiques des milieux humides et frais ;
- pour la fonction écologique, il a été étudié si la haie est pluristratifiée et diversifiée ou composée d'essences indigènes ;
- pour la fonction paysagère, il a été étudié si la haie souligne un relief ou constitue une continuité paysagère ou est associée à un élément remarquable ou avec un rôle de masque paysager.

La protection de ces haies s'est traduite :

- dans le règlement graphique au regard du niveau d'enjeu (cumul de critères), en ce sens, des règlements graphiques annexes explicites font partie du projet de PLU
- Dans le règlement écrit, le niveau de contrainte pour assurer la préservation a été gradué en fonction de l'enjeu comme le permet l'article L151-23 du code de l'urbanisme.



Haies

La méthodologie de la hiérarchisation des haies n'est pas clairement indiquée dans le règlement écrit. Nous notons les différentes fonctionnalités pouvant caractériser les linéaires

Page **1** sur **3**

sans pour autant définir les quatre catégories retenues à savoir : haie avec enjeu très fort, fort, modéré et faible. **La Fédération des Maraîchers Nantais souhaite une clarification de ce point.**

Autre

Courrier 4 TABUT/CONAN

Carport Saint-Même

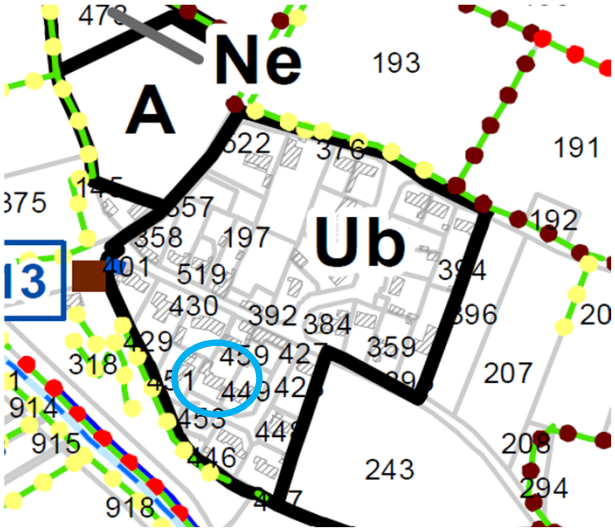
Parcelle cadastrée C 450

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

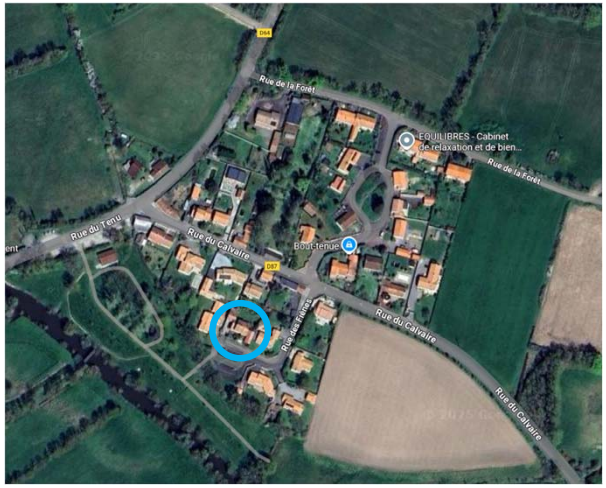
La parcelle est située dans le bourg de Saint-Même-Le-Tenu, partie actuellement urbanisée. Elle est classée en zone Ub constructible.
Il est donc possible de réaliser un projet de carport sous réserve de respecter les dispositions du règlement écrit de la zone.
Une demande d'autorisation d'urbanisme devra être déposée.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

Courrier 24 Bernard DE GRANDMAISON

Chemin du bois Guilmet, oubli parcelle en MH ?

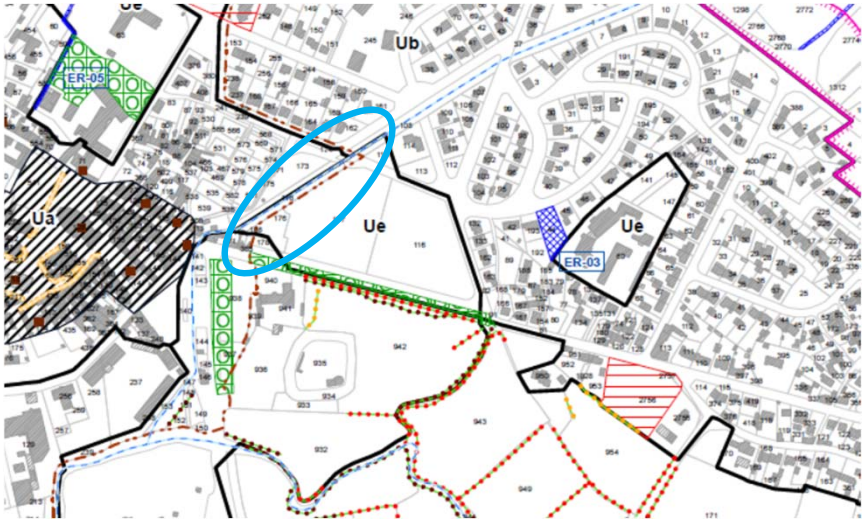
Parcelle cadastrée AO 118

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

La remarque n'est pas en rapport avec le Projet de PLU mais avec le PDA.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

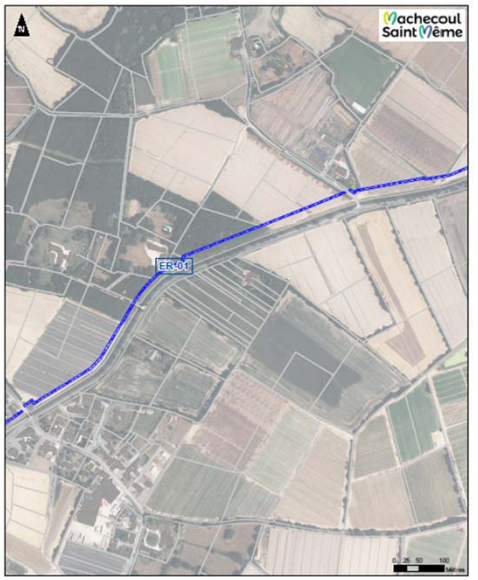
Registre OD 14 - FOREST

Emplacement réservé la Perrière

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Le foncier appartenant pour partie à la collectivité et à l'union des marais, il a semblé plus pertinent de créer l'ER.
Le partage de voirie avec les engins agricoles représente un danger pour les cyclistes et limite en conséquence l'usage de ce mode de déplacement.
La présence des arbres est un élément de paysage qualitatif et une fonctionnalité indispensable dans la gestion de l'eau, la lutte contre l'érosion du sol et des berges ainsi que contre le réchauffement climatique.





ER-01 partie c

Bénéficiaire : Commune
Objet : Piste cyclable
Superficie : 4051 m²

De: Machecoul - Formulaire site internet - Ne pas répondre
Envoyé: lundi 27 octobre 2025 18:06
À: Révision PLU
Objet: Nouvel envoi de formulaire Enquête Publique PLU - Registre

Nom

François FOREST

E-mail

asunionmarais@gmail.com

Téléphone

0240679204

Commentaires

Bonjour,
Nous constatons qu'une réserve foncière est prévu le long du Canal d'amenée coté champs entre la station de pompage de la Pommeraie et le village de la Pierrière pour la création d'une piste cyclable.
Nous pensons que cette piste cyclable devrait être réalisée coté départementale et non coté champs pour les raisons suivantes :
- arrêter de consommer des espaces agricoles pour des aménagements urbain
- Les arbres bordant la départementale ayant maintenant un diamètre conséquent représentent un danger pour la circulation. Pour compenser la coupe de ces arbres, une plantation de nouveaux sujets peut être réaliser sur notre autre foncier dans la commune.
- Aujourd'hui, des aménagements et le partage de l'espace entre les vélos et les voitures sont nombreux dans les communes sans consommation de terre agricole.
François Forest, Président de l'Union des Syndicats des Marais du Sud Loire

Registre OD 9 -CHASSAING

Sécurité routière et emplacements réservés

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Sur toutes les voies départementales le conseil départemental 44 demande des ER pour des projets à long ou moyen terme. Le cas échéant, pas de demandes. Pour la Cailletèle et Moulin Mocrat, les emprises nécessaires sont déjà publiques donc il n'y a pas d'utilité à matérialiser un emplacement réservé.

Sur un plan pratique, le nouveau PLU ne prend pas assez en compte ces risques accidentogènes dans leur globalité, en conséquence il est nécessaire d'anticiper dans le PLU des zones en prévision d'aménagements dont l'utilité ne se discutera pas dans le futur.

A titre d'exemple non exhaustif, je propose que sur l'axe le plus chargé d'Ouest en Est de la ville :
- D13, Cailletelle, Rd Pt des Carrières, Pôle commercial des Prises, Moulin Mocrat, Seiglerie, Carrefour D95-D295 (vers Bois de Cené) --

le PLU comprenne des compléments à certaines OAP et ER (espaces réservés) déjà programmés comme suit

- **Zone Cailletelle** : l'une des entrées les plus dangereuses de Machecoul **URGENCE 1** Ajouter un **ER** pour un futur carrefour (type *cacahuète* distribuant des flux de diverses intensités) cassant la vitesse des camions venant de la D13 à 80/90 km/h Suggestion : n'y a t'il pas une réflexion à conduire en liaison avec **l' OAP** voisine (les anciennes serres) qui peut être impactée

- **OAP Zone commerciale des prises OUI PREVU** aménagement de l'entrée de la zone **URGENCE 1**

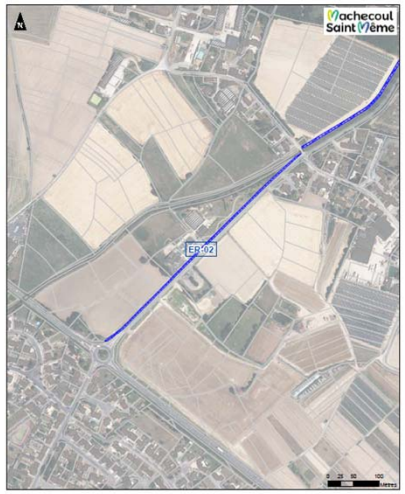
- **Moulin Mocrat** incidence du raccordement de la bretelle de la déviation signalé page 88 du document pièce 5 tome 1 diagnostic territorial, prévoir un **ER**
-
- **Rd point Seiglerie** : comment gérer l'accroissement du trafic avec un rond point de petite dimension prévoir un **ER**
-
- **Embranchement D95/D295** vers Bois de Cené, (prévoir un **ER)**

Registre OD 18 – DE GRANDMAISON
Emplacement réservé la Perrière

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Cf réponse slide 61.





ER-02 partie b

Bénéficiaire : Commune
Object : Piste cyclable
Superficie : 1576 m²

Régis de Grandmaison (Nu-propriétaire)
Françoise de Grandmaison (usufruitière)
Le Bois Chomard
44270 Machecoul

OBJET : **Modification du projet de sentier ER02 sur certaines parties cadastrales**

Demande de modification du projet de sentier ER02 sur certaines parties cadastrales



Attendu que le projet de sentier ER02 empiète sur l'ensemble des parcelles 28, 29, 37, 36, 1816, 1820, 1821,

- Doit rester un chemin technique nécessaire pour l'entretien du canal par le syndicat des marais de Loire Atlantique
- que cela implique des parcelles sous baux agricoles (exploitations maraîchères avec nombreux passages de tracteurs sur les tracés), exploitations largement présentes dans cette zone de la Pommeraie.
- que cela implique un danger au regard de la profondeur du canal (une noyade récente à Machecoul dans le parc de l'Europe, zone pourtant beaucoup moins dangereuse)
- Pourrait générer des potentiels troubles multiples (vols et incivilités) dans les propriétés privées non sécurisées (clôtures incompatibles avec l'entretien des zones boisées et du canal)

Attendu qu'il existe une alternative par l'aménagement de la route de la Pommeraie qui longe ce même canal et suit exactement le même parcours

Nous demandons donc la bascule du projet ER02 des parcelles concernées sur la route de la Pommeraie et modification sur ce tracé.

Machecoul Saint Même

Registre OD 31 - RENAUDINEAU

Emplacement réservé n°2, changement de zonage en constructible, modification des haies

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

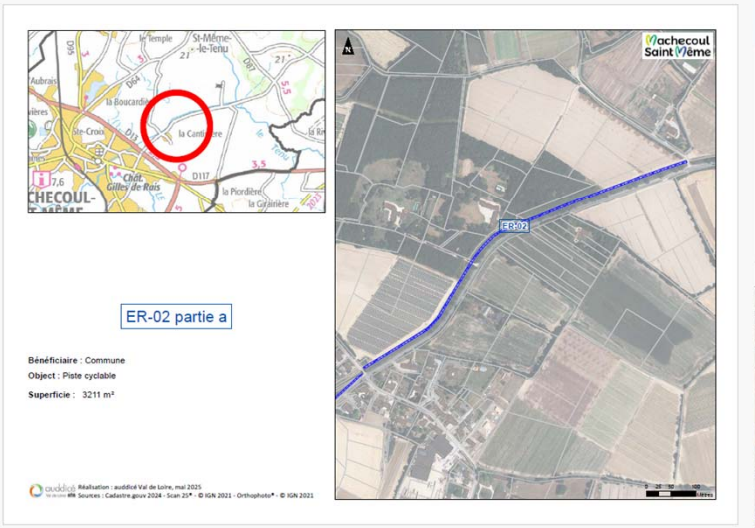
Cf réponse slide 61.

Les haies ont été identifiées et classifiées selon les enjeux fonctionnels qu'elles représentent. Concernant les boisements le règlement graphique protège les éléments identifiés dans l'atlas de biodiversité.

Les zones urbaines ont été définies au regard des enveloppes urbaines des bourgs de Machecoul et de Saint-Même. En dehors de ces espaces, les possibilités de construire constituent des extensions urbaines. En application des dispositions de la Loi Climat et Résilience, la consommation d'ENAF doit être très limitée dans les projets de PLU pour sauvegarder l'outil agricole et les espaces naturels.
Le projet de développement de la commune porte prioritairement sur la création de logements pour permettre de répondre à la demande forte sur le territoire. Elle se réalise prioritairement en densification du tissu urbain existant. Les besoins en logements qui ne peuvent pas être satisfaits dans les parties actuellement urbanisées du territoire sont réalisés en extension du tissu urbain. Les secteurs doivent permettre de rapprocher les futurs habitants des équipements et services de proximité des bourgs.

Par ailleurs, il n'est pas prévu d'extension des zones d'activité existantes, les besoins en la matière seront satisfaits sur le territoire de Paulx dans le prolongement de la zone de la Seiglerie.

Bonjour Mr le commissaire, concernant l'enquête publique pour le projet du PLU j'ai plusieurs requêtes: premièrement concernant le projet de la piste cyclable longeant la route de la forêt, nous exploitons la parcelle ER02/29, et il serait plus judicieux de déplacer la piste cyclable le long de la route car sur le projet initial la dite piste passerait auprès de nos parcelle et quels serait les moyens mis en œuvre pour protéger nos cultures légumières des vols, dépôts de détritus, dégradation et vol de systèmes irrigations, incivilités que nous subissons plus particulièrement le long de la piste cyclable entre le grand etang et le village du treil qui borde notre parcelle ER610/4430
Deuxième requête concernant le changement de zonage des plusieurs de nos parcelles que nous exploitons depuis de nombreuses années, plus précisément les parcelles ER-02/ 33/34/35 situées a proximité du rond du moulins mocrat qui actuellement sont en Zone 1AUe et sont prévu pour devenir zone naturelle, et les parcelles ER-08/100/103/104/105 au lieu la martinière qui sont actuellement en zone UAb qui sont dans le projet de passer en zone Ncr, notre souhait est que ces parcelles reste en zone A et Acr pour les parcelles dans le périmètre de la zone de captage d'eau
Troisième requête concerne la classification des haie plus particulièrement celle se situant entre les parcelles ER-4426 et ER-09/2456 au lieu dit les bernardières, cette haie plantée par notre prédécesseur entre 2000 et 2005 qui est classé haie a enjeux très fort, pourquoi? sur quel critères cette haie a été classé comme ca et pas d'autres, autre questionnement sur la parcelle ER-02 0944 il y figure sur le projet du PLU une haie qui n'a jamais existé, sur ce sujet des haie et des classifications des zonage, pourquoi la mairie n'as fait pas fait un groupe de travail avec nous le secteur maraicher et ou agricole pour travailler sur les choix et les enjeux du devenir de la commune.
En espérant avoir sensibilisé votre attention



auddicé

Registre OD 36 - LETIERCE

Emplacement réservé n°2

Monsieur,

Je souhaite attirer votre attention sur le tracé prévu pour la voie douce « ER02 », telle qu'elle apparaît dans le projet de Plan Local d'Urbanisme. D'après les documents mis à disposition, cette voie serait positionnée du côté opposé au canal, par rapport à la route de la Forêt.

Je suis maraîcher et je cultive une parcelle directement mitoyenne de ce tracé projeté. Or, l'activité maraîchère se caractérise par une forte intensité d'interventions mécaniques : les cycles culturaux sont courts et nécessitent plusieurs passages chaque année pour les différentes opérations de production et pour chaque culture (apports d'amendements, préparations du sol, semis, binage, pose et retrait d'arceaux et de filets, récolte, etc.).

Ces interventions fréquentes mobilisent de nombreuses machines et engins agricoles, générant une circulation interne soutenue. La proximité immédiate d'une voie douce destinée à la circulation de piétons et de cyclistes serait donc source de risques d'accidents et de perturbations importantes pour les deux usages. L'intensité du travail sur les parcelles maraîchères est, de fait, incompatible avec la cohabitation d'un itinéraire doux en limite de parcelle.

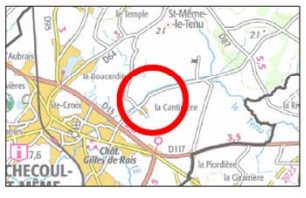
Par ailleurs, il semble que l'espace disponible le long de la route de la Forêt permettrait d'implanter cette voie douce sans empiéter sur les abords agricoles. La haie d'arbres existante entre la route et le canal, aujourd'hui vieillissante et potentiellement dangereuse pour la circulation, pourrait être remplacée par une nouvelle haie implantée de l'autre côté du canal, contribuant ainsi à la sécurisation de la route tout en préservant les espaces agricoles.

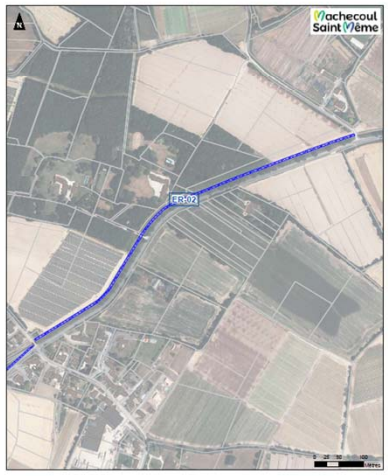
Je vous prie donc de bien vouloir réexaminer le positionnement du projet de voie douce ER02 afin de privilégier une implantation le long de la route, compatible à la fois avec la sécurité des usagers et le maintien des activités maraîchères existantes.

Je reste à votre disposition pour tout échange ou complément d'information

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Cf réponse slide 61.





ER-02 partie a

Bénéficiaire : Commune
Object : Piste cyclable
Superficie : 3211 m²



ER-02 partie b

Bénéficiaire : Commune
Object : Piste cyclable
Superficie : 1576 m²

Registre OD 37 – FEDERATION MARAICHERS

Emplacement réservé

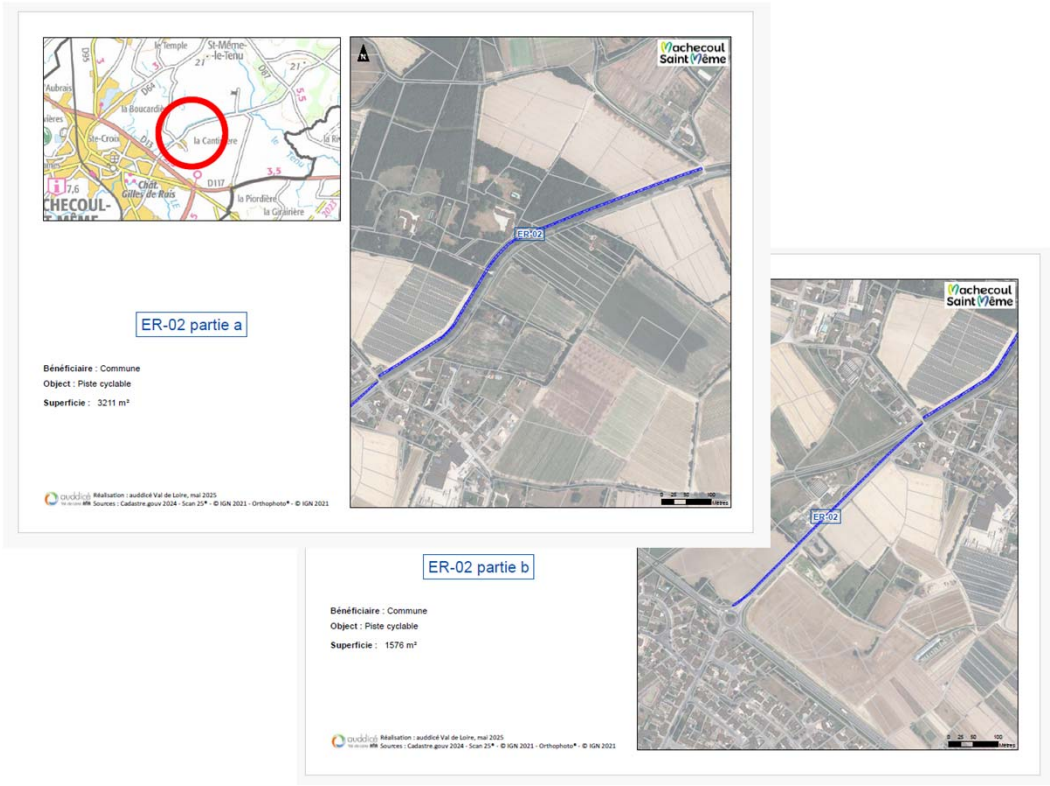
Voie douce

Le projet « ER02 » prévoit l'aménagement d'une voie douce en bordure de parcelles actuellement dédiées à la production maraîchère. Notre activité agricole se caractérise par une forte dynamique culturale au vu des cycles courts de nos productions. Cette organisation implique un usage quotidien des engins agricoles et des équipements maraîchers. En l'état, le tracé envisagé soulève des incertitudes quant à son emprise sur les surfaces exploitées et apparaît inadapté aux contraintes opérationnelles de l'activité.

La Fédération des Maraîchers Nantais s'oppose au projet en l'état. En conséquence, la Fédération des Maraîchers Nantais demande qu'une étude alternative soit engagée afin d'identifier un tracé compatible avec les exigences du maraîchage en place.

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Cf réponse slide 61.



2. Arbitrage sur réponses aux interrogations du commissaire enquêteur

Questions du commissaire enquêteur

Sur la justification de l'évolution démographique projetée

Réponse dans le mémoire en réponse aux avis PPA/CDPENAF/MRAe :

La trajectoire démographique est objectivée au regard d'un fort besoin en logements qui doivent répondre aux demandes des entreprises ; Ces dernières recensent de réelles difficultés de leurs salariés pour se loger à proximité de leur lieu d'emploi.

Aussi, dans le cadre du plan de relance de l'Etat, le dispositif Territoires d'industrie a été créé. Depuis 2023, l'intercommunalité et Challans Gois Communauté sont identifiées comme territoire « Loire Vendée Océan ».

En outre, l'attractivité est d'autant plus justifiée par son positionnement géographique privilégié entre l'agglomération Nantaise et le littoral Vendéen, pôles d'activité économique du Grand-Ouest. Au-delà d'une desserte routière de qualité, une gare est également présente dans le centre-bourg de Machecoul. Dans le cadre du déploiement en système d'étoiles métropolitaines du réseau ferroviaire, la fréquence de la ligne ferroviaire entre Nantes et la Vendée passant par Machecoul-Saint-Même va être accentuée avec un train par heure. Cette augmentation de la desserte ferroviaire facilitera les trajets domicile/travail des habitants de la commune augmentant son attractivité. En effet, Machecoul-Saint-Même est une commune à taille humaine offrant un cadre de vie tendant vers la ruralité avec une offre importante de services et de commerces de proximité. De plus, le coût du foncier de la Métropole Nantaise déporte la demande de logements vers le territoire communal.

<u>Eléments de réponses complémentaires :</u>

Le SCOT prévoit une projection démographique à 207 000 habitants en 2051, soit 190 000 habitants environ à 2035, date d'échéance du PLU de MSM (cf graphique page suivante, issu du SCOT).

En 2021, la commune de MSM comptait 7 600 habitants, soit 4,6% de la population du Pays de Retz.
En fixant un objectif à 9 500 habitants en 2035, elle représenterait 5% de la population projetée.

Le SCOT, dans la justification de l'armature urbaine retenue et de sa projection démographique, indique :
« Il s'agit de conforter les pôles d'équilibres et d'équilibre intermédiaire dans leur rôle structurant <u>en maintenant au moins</u> le poids de population qu'ils représentent dans l'ensemble de la population du Pays de Retz. Toute en préservant les dynamiques et les possibilités de développement des autres communes ».

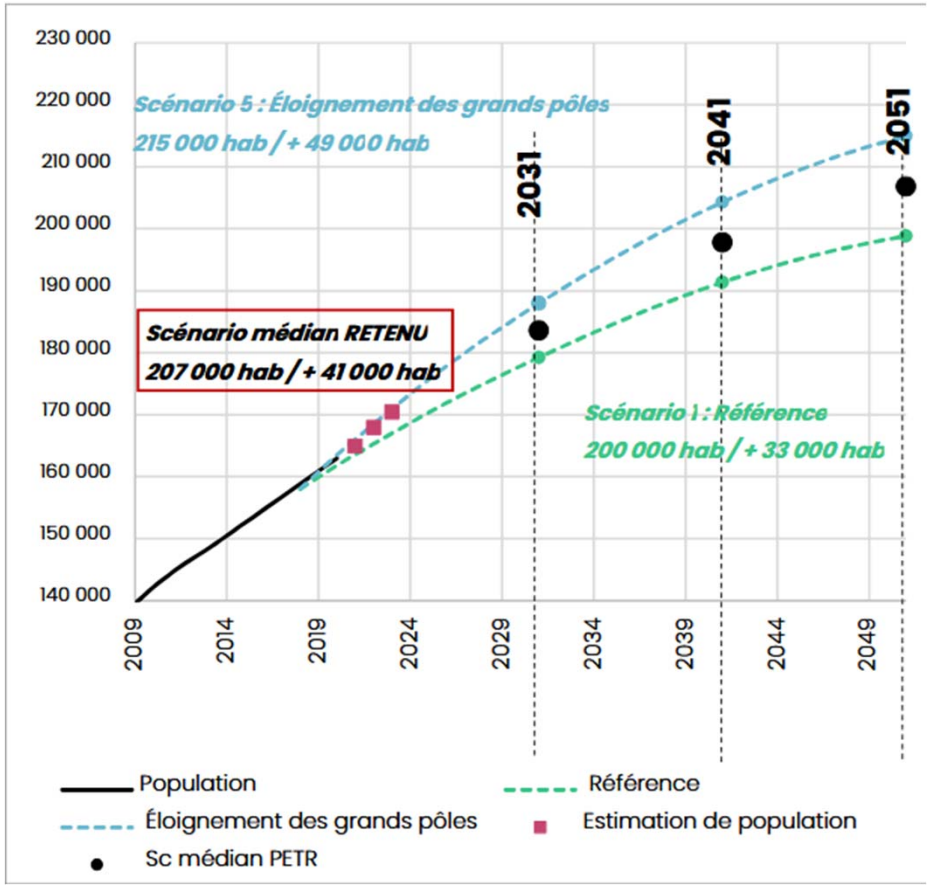
S'agissant de Machecoul-Saint-Même, celle-ci a connu une évolution démographique bien moindre que les autres pôles du Pays de Retz jusqu'à présent, alors qu'elle représente une part d'emploi importante, avec un ratio emploi-actif supérieur à 100 (cf. graphique page suivante, issu du SCOT). Le scénario envisagé vise donc à renforcer le poids de Machecoul-Saint-Même au regard de ses caractéristiques et des évolutions à venir (notamment desserte ferroviaire, présence de l'hôpital).

Questions du commissaire enquêteur

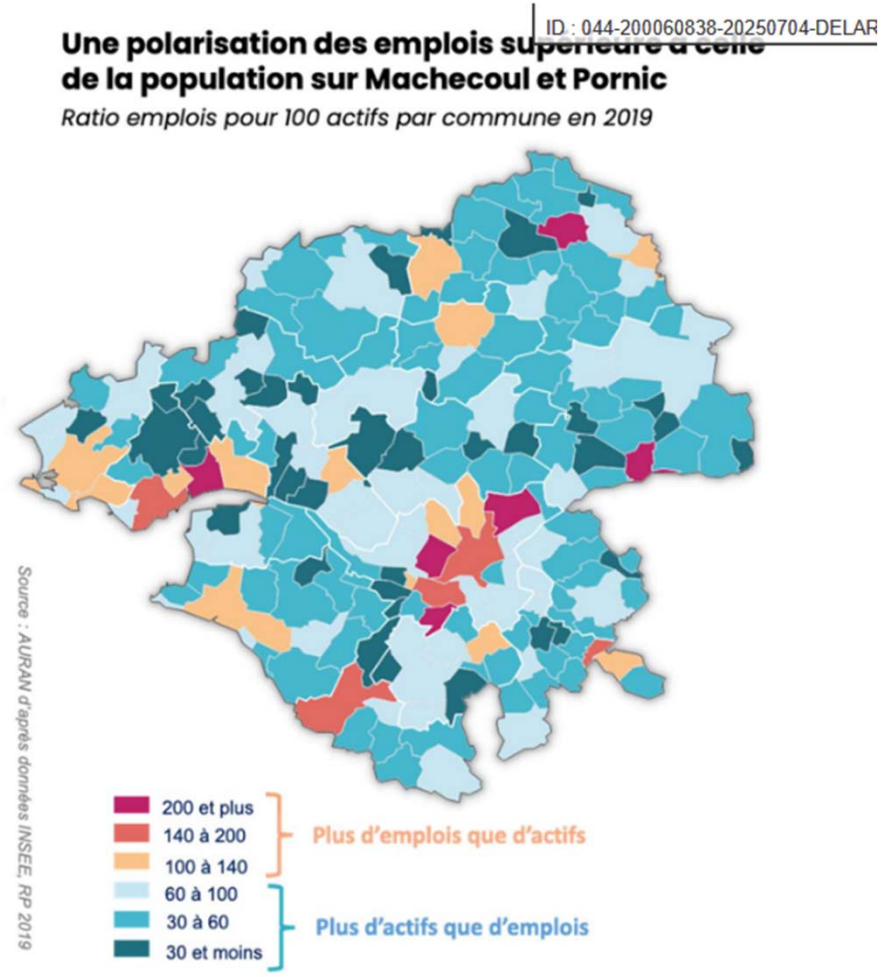
Sur la justification de l'évolution démographique projetée

Eléments de réponses complémentaires :

Projection démographique :



ID : 044-200060838-20250704-DELAR



Machecoul Saint Même

Questions du commissaire enquêteur

Sur la justification de l'évolution démographique projetée

Eléments de réponses complémentaires :

Sur le territoire de Sud Retz Atlantique Communauté, la production de logements visée par le SCOT est la suivante :

Hypothèses hautes et basses indicatives des besoins de construction neuve de logements par an par période – par EPCI

	2021-2030		2031-2040		2041-2050	
CA Pornic Agglo Pays de Retz	600	720	340	410	210	260
CC du Sud-Estuaire	220	270	150	190	80	100
CC Sud Retz Atlantique	140	180	140	180	120	140
Grand Lieu Communauté	270	340	240	300	210	260
PETR	**1230**	**1510**	**870**	**1080**	**620**	**760**

Sur le PLU arrêté, la commune prévoir une moyenne de 70 logements / an, soit la moitié de l'objectif intercommunal, ce qui semble cohérent au regard du fait que Machecoul-Saint-Même est la seule commune pôle de l'intercommunalité

Questions du commissaire enquêteur

Sur la méthodologie d'identification des haies et forêts

Sur quels critères ont été classés les forêts en ensemble boisé classé ou éléments paysagers remarquables

Clarifier et préciser la méthodologie pour le classement des bois et forêts en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ou en éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-23. Ces deux réglementations n'ont pas les mêmes effets et conséquences vis à vis des propriétaires

Réponse dans le mémoire en réponse aux avis PPA/CDPENAF/MRAe :

Les linéaires et surfaces de haies et boisements du projet de PLU sont précisés dans le rapport de présentation.
Les haies ont été identifiées et classifiées selon les enjeux fonctionnels qu'elles représentent. Concernant les boisements le règlement graphique protège les éléments identifiés dans l'atlas de biodiversité. Les enjeux environnementaux et paysagers du territoire identifiés dans l'atlas de biodiversité sont explicités dans l'été initial de l'environnement. Le rapport de présentation détaille les nombres, linéaires et surfaces de ces éléments protégés dans les dispositions des règlements graphique et écrits.

Les boisements sont identifiés et protégés dans le règlement graphique et le règlement écrit de façon à assurer leur pérennisation.
Une charte Forestière a été réalisée, elle sera annexée au projet de PLU.

Eléments de réponses complémentaires :

Sur la méthodologie d'identification des linéaires de haies en dehors des enveloppes urbaines :

- dans un premier temps, les haies ont été recensées sur les données issues de l'IGN ;
- dans un second temps, une analyse cartographique a permis de catégoriser les haies pour identifier celles à protéger au travers des 3 fonctionnalités potentielles d'une haie : hydraulique/hydrologique, paysagère et écologique.

Pour les haies ne correspondant pas à ces critères, une analyse de terrain a été menée pour vérifier l'intérêt de ces haies « hors » critères cartographiques :

- pour la fonctionnalité hydraulique, il a été étudié si la haie est située sur un secteur non drainé et/ou absence de fossé, ou présente les caractéristiques des milieux humides et frais ;
- pour la fonction écologique, il a été étudié si la haie est pluristratifiée et diversifiée ou composée d'essences indigènes ;
- pour la fonction paysagère, il a été étudié si la haie souligne un relief ou constitue une continuité paysagère ou est associée à un élément remarquable ou avec un rôle de masque paysager.

La protection de ces haies s'est traduite :

- dans le règlement graphique au regard du niveau d'enjeu (cumul de critères), en ce sens, des règlements graphiques annexes explicites font partie du projet de PLU
- Dans le règlement écrit, le niveau de contrainte pour assurer la préservation a été gradué en fonction de l'enjeu comme le permet l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Questions du commissaire enquêteur

Sur la méthodologie d'identification des haies et forêts

Sur quels critères ont été classés les forêts en ensemble boisé classé ou éléments paysagers remarquables

Clarifier et préciser la méthodologie pour le classement des bois et forêts en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ou en éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-23. Ces deux réglementations n'ont pas les mêmes effets et conséquences vis à vis des propriétaires

Réponse dans le mémoire en réponse aux avis PPA/CDPENAF/MRAe :

Les linéaires et surfaces de haies et boisements du projet de PLU sont précisés dans le rapport de présentation.
Les haies ont été identifiées et classifiées selon les enjeux fonctionnels qu'elles représentent. Concernant les boisements le règlement graphique protège les éléments identifiés dans l'atlas de biodiversité. Les enjeux environnementaux et paysagers du territoire identifiés dans l'atlas de biodiversité sont explicités dans l'été initial de l'environnement. Le rapport de présentation détaille les nombres, linéaires et surfaces de ces éléments protégés dans les dispositions des règlements graphique et écrits.

Les boisements sont identifiés et protégés dans le règlement graphique et le règlement écrit de façon à assurer leur pérennisation.
Une charte Forestière a été réalisée, elle sera annexée au projet de PLU.

<u>Eléments de réponses complémentaires :</u>

La protection des boisements a été réalisée conformément à l'atlas de la biodiversité communale. Un travail de recensement des haies, boisements, a été fait à l'échelle de l'intercommunalité. Cet inventaire s'est fait à partir des cartographies existantes dans les documents d'urbanisme, d'un recensement non exhaustif sur le terrain communal. Dans les zones où on été constatés des abattages, la commune a préféré mettre une protection maximale tout comme les parcelles se situant sur l'aire de captage. Il y a également une OAP thématiques Trame Verte et Bleu qui reprend les haies, maillage bocager, etc....

EBC – L 113-1 CU : reprise de la cartographie PLU en vigueur avec ajouts des éléments :
- « patrimoine à protéger » (espace boisé remarquable (cf carte protection contre le défrichement des espaces boisés)
- Mise en EBC des boisements se situant sur l'aire de captage
- Ajout des parcelles qui étaient répertoriées « non protégé par le Code Forestier » (cf carte protection contre le défrichement des espaces boisés)

BOISEMENTS IDENTIFIES – L 151-23 CU : Reprise de la cartographie PLU en vigueur (Protection par le Code Forestier (cf carte protection contre le défrichement);
Certains petits îlots n'ont pas été retenus.
Les élus ont décidé de classer les haies avec une protection maximale partant du principe que toutes les fonctionnalités sont importantes (faunistique, floristiques, hydro écologique....

Questions du commissaire enquêteur

Quelles sont les mesures prises afin d'éviter la banalisation du paysage de serres à Machecoul ?

Réponse dans le mémoire en réponse aux avis PPA/CDPENAF/MRAe :

L'intégration de l'activité agricole dans le paysage est un enjeu important identifié par la commune dès le début de la procédure et explicité dans l'état initial de l'environnement.
En ce sens, les haies sont identifiées et protégées au regard de leur fonctionnalité dans les règlements graphique et écrit. En outre, cet enjeu est pleinement encadré dans l'OAP thématique « intégration du bâti dans les paysages pour un cadre de vie qualitatif ».

Eléments de réponses complémentaires :

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, un atelier a été réalisé avec les agriculteurs du territoire pour les sensibiliser à l'enjeu de l'insertion de l'activité agricole, recueillir leurs propositions et connaître leur avis sur les outils de règlementation et l'application effective de la Charte de l'Agriculture.
Afin que la règlementation n'obère pas l'activité agricoles et de prendre en compte les multiples situations (la qualification des entrées de ville, la préservation du contexte bâti en milieu rural, l'intégration à proximité des paysages urbains, l'obligation de plantations), l'ensemble du territoire est couvert par l'OAP *thématique « intégration du bâti dans les paysages pour un cadre de vie qualitatif ».* Concernant les haies spécifiquement, les dispositions de la charte sont reprises pour assurer une implantation suffisamment éloignée des habitations.
Le règlement écrit impose également une distance minimum par rapport à l'espace public de 5 mètres et au moins également à la moitié de la hauteur de la construction. Ces dispositions permettent de diminuer l'impact visuel des serres dans le paysage. Un recul minimum de 10 mètres est imposé par rapport aux zones d'habitat.
Concernant l'aspect extérieur, le règlement écrit prévoit des dispositions pour assurer l'intégration des bâtiments agricoles. Cependant, les serres ne sont pas des bâtiments, il n'est pas possible d'en règlementer l'aspect.
La protection des haies participe à préserver le paysage et atténuer l'impact visuel des serres.
La commune aurait souhaité aller plus loin dans la règlementation de l'activité agricole et notamment des serres maraîchères pour préserver les paysages mais il n'est pas possible de contraindre l'activité agricole.

Machecoul Saint Même

Questions du commissaire enquêteur

Quelles ont été les périodes (durée et date) d'étude environnementale pour la faune et la flore sur le terrain ?

Eléments de réponses complémentaires :

Les dates des études des enjeux environnementaux sont précisées dans le volet écologique du diagnostic.
La faune a été étudiée le 07/07/2023 (page 126), Les observations des espèces floristiques ont été réalisées en période d'observation optimale (mai – juillet). Seules des observations des espèces les plus dominantes et communes ont été effectuées de manière à caractériser les grands types d'habitats présents sur les secteurs analysés. Le cas échant, les espèces patrimoniales (espèces rares, espèces protégées, espèces déterminantes ZNIEFF) ont été cartographiées et géoréférencées.
En raison de la nature des habitats en place sur les secteurs étudiés, aucun inventaire spécifique n'a été réalisé. Cette étude ne fournit donc pas de liste exhaustive des espèces présentes sur l'aire d'étude mais la représentation actuelle des habitats naturels des secteurs, représentés en quasi-totalité de parcelles agricoles de grandes cultures, et leurs potentialités écologiques.
La flore a été étudiée les 29/06/2023 et 16/01/2024 (page 115) dans la même temporalité que la pédologie des zones humides. Les prospections floristiques correspondent à un échantillonnage de la flore présente ; un unique passage a été réalisé. Par ailleurs, certaines espèces dites « à éclipse » peuvent ne pas fleurir tous les ans et donc ne pas avoir été observées l'année des prospections. Ainsi, il s'agit d'une évaluation des potentialités écologiques de la zone. Les prospections n'ont donc pas pour vocation de fournir une liste exhaustive des espèces présentes sur le site d'étude, mais bien d'en caractériser les potentialités en termes de richesse et de diversité écologique. Le recoupage des analyses de terrain avec les données bibliographiques permet cependant une connaissance relativement claire des potentialités écologique du site.

Ces études ont une durée de validité de 5 ans, plus courte que la réalisation effective du projet. Afin de ne pas faire supporter à la commune le coût d'études opérationnelles non nécessaires pour l'élaboration du projet de PLU et obsolète à court terme, l'étude des enjeux environnementaux a été proportionnée à la connaissance nécessaire pour déterminer le choix des secteurs de projet. En outre, la concrétisation des projets devra être projetée sur la base de prospections des enjeux environnementaux plus approfondie accompagnée de mesures ERC cohérente avec la réalité des enjeux à ce moment là.

Machecoul Saint Même

Questions du commissaire enquêteur

Quelles est la réalité de consommation d'espace hors ENAF ?

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%	455,6	5%
Zone AU	50,5	0,4%	4,9	0,06%
Zone 2AU	169,5	1,6%	0	0%
Zone A	3 979,5	47%%	4 109,5	48%
Zone N	3 859,0	45%%	3 989,1	46%
TOTAL	***8 556,8***	***100%***	***8559,3***	***100%***

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.

Eléments de réponses complémentaires :

L'analyse de la consommation d'espace est encadrée par les dispositions de la Loi Climat et Résilience qui définit la trajectoire de consommation d'ENAF. Elle fait l'objet d'une étude détaillée dans le chapitre 4 du rapport de présentation et sera mise à jour en cohérence avec le mémoire en réponse aux avis PPA/MRAe/CDPENAF annexé à l'enquête publique.

Il n'a pas été analysé la consommation « d'autres espaces ». Néanmoins, le rapport de présentation présente l'évolution des superficies de zonage des anciens PLU et du nouveau dans le paragraphe 1.4 Bilan des surfaces ci-contre.
Les constats suivants sont à souligner :

- la diminution des zones AU de 97 % environ liée à la rationalisation des extensions urbaines en application de la Loi Climat et Résilience ;
- la diminution des zones U de 8,5 % environ liée au resserrement des zones urbaines au plus près de la partie actuellement urbanisée du territoire ;
- l'augmentation des zones A et N de 3 %.

Il est donc possible de conclure que l'espace dédié à l'habitat et aux activités économiques a été diminué au profit des espaces dédiés à l'activité agricole et à la préservation des espaces naturels.

auddicé

Questions du commissaire enquêteur

Comment le projet de SCoT est pris en compte dans le PLU notamment dans l'objectif de diversification de l'habitat ? Comment expliquer la différence entre le projet de PLU et le SCoT en cours d'enquête publique sur cet objectif central de la planification territoriale ?

Réponse dans le mémoire en réponse aux avis PPA/CDPENAF/MRAe :

Le PLU doit être compatible aux dispositions du SCoT en vigueur. A ce jour, le SCoT du Pays de Retz en cours de révision, ces données ne sont donc pas opposables.

Le seuil de mixité fonctionnelle et sociale dans le règlement écrit est fixé à 10 logements, imposant la production de 3 logements sociaux minimum. En-deçà de cette production de logements sociaux, la réalisation de ces opérations serait compromise. Il est en effet difficile pour les porteurs de projets, au regard des contraintes financières des opérations, de réaliser une très faible proportion de logements sociaux sur des opérations d'envergure modérée.

En outre, il a été fait le choix d'intégrer de nombreuses OAP sectorielles au projet de PLU pour assurer une densification du tissu urbain existant. Elles prévoient une part de logements sociaux conséquente pour garantir une production correspondant aux besoins du territoire.

C'est pourquoi, le seuil à partir duquel la production d'une part de logements sociaux est obligatoire n'est pas abaissé.

Eléments de réponses complémentaires :

Le rapport de présentation qui sera mis à jour pour la version approbation. L'analyse de la répartition de la production de logements dans les OAP sectorielles se traduit de la manière suivante :

Répartition de la production de logements	Nombre de logements
Production de logements en extension urbaine	85
Production de logements dans la partie actuellement urbanisée	427
Estimation du minimum de logements sociaux	156
Estimation du minimum de logements abordables	29
Part de production de logements sociaux sur la production totale de logements	31%

Le pourcentage minimum de logements sociaux dans les OAP doit correspondre aux objectifs du SCoT. En outre, un objectif de mixité sociale est également prévu en ce sens dans le règlement écrit qui 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. ». Les outils règlementaires du PLU ont été mobilisés en ce sens.

Questions du commissaire enquêteur

Comment les aléas des zones inondables sont pris en compte (OAP Cahouet, OAP Route de Nantes) ?

Réponse dans le mémoire en réponse aux avis PPA/CDPENAF/MRAe :

Lorsque les données seront connues, la commune mettra en œuvre une procédure d'évolution du document d'urbanisme pour qu'elles soient prises en compte.

Eléments de réponses complémentaires :

En application des dispositions de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, le risque inondation a été pris en compte sur l'ensemble du territoire communal. Il est retranscrit dans le règlement graphique reprenant les résultats de l'étude multi-aléas menée par la DDTm44 au regard des données qui ont été communiquées (débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappes et les hauteurs d'eau de référence du risque avéré). En outre, en application des dispositions règlementaires proposées par la DDTm44 (en application du PGRi du Bassin Loire Bretagne), le règlement écrit encadre strictement les possibilités de construire au regard du niveau de risque établi dans les règlements graphiques.
Ces dispositions règlementaires s'appliquent donc aux OAP Cahouet et Route de Nantes, les projets devront y être compatibles.

Par ailleurs, il est important de préciser que l'étude multi-aléas a été réalisée par analyse de la connaissance du risque et cartographie sans aller jusqu'à une précision à la parcelle. Il est donc possible (et prévu dans les dispositions du règlement écrit) que des études complémentaires démontrent un risque différent que celui du règlement graphique. Le projet devra alors être élaboré selon le risque réel et démontré.

La commune souhaite accompagner l'Etat dans l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques inondation, cependant à ce jour la réalisation d'un tel document n'est pas engagée par les services de l'Etat.

Questions du commissaire enquêteur

Comment les aléas des zones inondables sont pris en compte (OAP Cahouet, OAP Route de Nantes) ?

Réponse dans le mémoire en réponse aux avis PPA/CDPENAF/MRAe :

Lorsque les données seront connues, la commune mettra en œuvre une procédure d'évolution du document d'urbanisme pour qu'elles soient prises en compte.

Eléments de réponses complémentaires :

La cartographie de l'étude multi-aléas inondations démontre la présence d'un aléa faible et moyen d'accumulation sur les parcelles vidées par l'OAP et dans ce secteur de manière plus globale. Le risque de débordement n'est en revanche pas soulevé.

Aussi, l'OAP prévoit notamment à ce sujet de :
- Garantir le maintien d'espaces de pleine terre, d'espaces perméables et d'espaces plantés pour limiter l'impact du projet sur le ruissellement ;
- Assurer la mise en œuvre d'aménagements hydrauliques adaptés au projet.

Par ailleurs, le service prévention des risques naturels de la DDTM sera automatiquement consultée pour tout projet présent dans une zone classée avec aléa sur les cartographies de l'étude.

Toutefois, il pourrait être ajouté des mesures plus restrictives, en intégrant des éléments de la charte des promoteurs adoptée par la commune à l'OAP :
- Une étude de sol est demandée pour évaluer la capacité d'infiltration du site et une étude hydrologique devra venir compléter l'analyse pour prévenir les risques d'inondation.
- L'imperméabilisation de la parcelle devra être limitée au strict nécessaire et des dispositifs maximisant l'infiltration à la parcelle pourront être imposés.
- Les revêtements des espaces extérieurs (parking, voies piétonnes) devront être perméables
La récupération des eaux pluviales devra être prévue pour l'arrosage des espaces verts.
- L'infiltration des eaux de pluie devra être privilégiée et la transparence hydraulique mise en oeuvre. Une analyse de situation devra être conduite pour étudier la déconnexion des bâtiments construits du réseau des eaux pluviales. Les constructions sans affouillement (sur vide sanitaire, sur pieux…) seront favorisées, tant pour préserver les sous-sols que pour favoriser la transparence hydraulique et la possibilité d'infiltration sous les constructions.

Questions du commissaire enquêteur

Pourquoi les marges de recul de 35m par rapport aux voies départementales (RD) ne sont-elles pas inscrites dans les documents graphiques ? Notamment le long de la RD 13 dans sa partie agglomérée

Réponse dans le mémoire en réponse aux avis PPA/CDPENAF/MRAe :
Les marges de recul des voies classées à grande circulation figurent sur le règlement graphique. Celles du schéma routier départemental seront intégrées si les données afférentes sont disponibles.

Sur la prise en compte de la marge de recul au droit de la RD13 en zone urbaine, la remarque sera évoquée avec le Conseil Départemental pour la définition des zones en agglomération et hors agglomération qui seront reportées, le cas échéant, sur le règlement graphique.

Eléments de réponses complémentaires :

Le règlement graphique retranscrit les marges de recul dite « Loi Barnier » en application des dispositions L111-6 du code de l'urbanisme qui dispose que : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation »

La marge de recul évoquée par le commissaire enquêteur concerne la marge de recul du schéma routier départemental qui prévoit des dispositions particulières.

La commune se rapproche du Département pour définir plus précisément les marges de recul à retranscrire dans le règlement graphique conformément à la règlementation en vigueur.

Machecoul Saint Même

Questions du commissaire enquêteur

Certaines des OAP font l'objet d'une opposition manifestée individuellement et collectivement.

Les principales remarques portent sur le caractère inondable des secteurs de l'OAP de Cahouet (n°6) et sur l'OAP rue de Nantes (n°13). D'autant que l'OAP de Cahouet prévoit un programme de logements le plus dense avec 140 logements à R+2+C.
Il a été difficile de trouver une cartographie des risques d'inondation dans les différents documents du projet de PLU. Qu'en est-il de ces risques aujourd'hui et demain ? Quelles sont les garanties apportées pour assurer la sécurité de ces opérations immobilières ? Qu'en est-il des conditions de stationnement envisagées ?
En ce qui concerne l'îlot du Sel/rue des Bouchers, compte-tenu de l'étroitesse des voies d'accès (rue du Sel et rue des Bouchers), du maintien de parties de bâti sur l'îlot (Espace Gitane), comment sont envisagées à la fois les conditions de chantier pour un immeuble de 10 logements et les propositions de stationnement ?

Eléments de réponses complémentaires :

Concernant le risque inondation, comme évoqué dans une des réponses précédentes au PV de synthèse, il est pleinement pris en compte dans les dispositions règlementaires du PLU pour assurer la sécurité des personnes.

Les conditions de stationnement sont encadrées dans les dispositions du règlement écrit. Selon la localisation du projet et sa destination, un nombre minimal de places stationnement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants. De plus, le code de l'urbanisme prévoit des exceptions aux dispositions qui s'imposent au règlement écrit pour faciliter la réalisation de logements sociaux et des personnes âgées (article L151-35 du code de l'urbanisme).

L'OAP de Cahouet comporte une part importante de logements sociaux qui seront de fait soumis à ces dispositions du code de l'urbanisme qui supplantent celles du PLU.

L'OAP îlot du Sel/rue des Bouchers est une intention de projet pour lequel il n'y a pas encore d'opération définie. En conséquence, les conditions de chantier ne sont pas connues à ce jour.

La commune a réalisé un aménagement de parking tel qu'indiqué dans l'OAP. D'ores et déjà, 21 places de stationnement sont disponibles à l'est de l'espace Gitane. Le règlement prévoit par ailleurs la réalisation d'une place de parking par logement.

Questions du commissaire enquêteur

Ces observations, remarques ou demandes méritent une attention particulière car elles relèvent souvent de questions générales : constructibilité en zone A, activité agricole en zone N, recensement exhaustif du patrimoine remarquable et rural,...

Eléments de réponses complémentaires :

Les réponses seront apportées dans la partie relative aux questions des administrés.