Action FLA
cc LKO-CFO-VGR

CCI NANTES ST-NAZAIRE

REÇU LE :
05 SEP. 2025
MAIRIE DE
MACHECOUL-SAINT-MÊME

Monsieur Laurent ROBIN
Maire
Mairie de Machecoul Saint-Même
5 place de l'auditoire
44270 MACHECOUL

Saint-Herblain, le 25 août 2025

Nos réf. : PLU/25.037
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie Territoriale et Emploi
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet arrêté du PLU de Machecoul Saint-Même. Les activités économiques sont aussi concernées à plusieurs titres, pour lesquels la CCI souhaite vous faire part de ses observations.

Nous avons, tout d'abord, bien noté votre objectif d'atteindre 9 400 habitants à horizon 2035, et produire, pour cela, 726 logements soit 66 logements par an. Le PLU met l'accent sur la production de logements pour rééquilibrer le ratio emplois / actifs. Il entend aussi diversifier l'offre et les formes d'habitat afin de répondre aux besoins résidentiels marqués sur la commune. Nous soutenons cette orientation ambitieuse qui permettra de répondre aux besoins de recrutement d'actifs pour les entreprises du territoire.

Le PLU tient à recentrer cette offre d'habitat au sein des enveloppes bâties. Cette ambition vise à limiter l'artificialisation des sols et elle est aussi à même d'appuyer la dynamique de confortation des commerces et des services au sein des centralités. Nous soutenons donc pleinement cette proposition.

1. Commerce

S'agissant du commerce, le PLU a identifié des **linéaires commerciaux** dans le cœur de ville de Machecoul pour maintenir des emplacements favorables au commerce et les préserver (éviter leur transformation en logement notamment). Sur le principe, nous soutenons votre proposition, et rappelons bien, à ce titre, que le linéaire ne vise pas la protection d'une activité en tant que telle mais bien une localisation pertinente pour le commerce.

S'agissant des secteurs commerciaux hors centralités, le PADD identifie 2 autres zones : la zone des Prises sur laquelle est implantée le Super U, et la rue Marcel Brunelière en continuité

de la zone de la Seiglerie. Il rappelle aussi la nécessité de maîtriser la dilution de l'offre commerciale notamment sur les entrées de ville. Nous soutenons cette orientation en rappelant que le commerce a besoin d'être polarisé.

Le PLU prévoit aussi la mise en place d'un seuil de 300 m² de surface plancher pour l'installation de commerces de détail sur la zone commerciale Uy1. Nous saluons cette orientation de nature à préserver les équilibres et la complémentarité avec la centralité.

Nous notons, cependant, une contradiction entre l'orientation du PADD de maîtrise de la dilution de l'offre commerciale et le règlement qui autorise, sur l'ensemble des zones d'activités Uy, les commerces de détail.

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 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
- 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 jardinerie Atlantic Vert (Boulevard de l'Atlantique).

Cette proposition est de nature à soutenir l'objectif de polarisation du commerce sur des secteurs dédiés et bien identifiés, à conforter la dynamique commerciale du centre-ville, et à maîtriser la consommation d'espace en conservant le foncier en zone d'activités pour des activités à dominante productive et incompatibles avec l'habitat.

S'agissant de la **zone des Prises**, le développement de l'offre commerciale, pour répondre aux besoins des consommateurs et d'adaptation de l'outil de travail, nécessitera une transformation du bâti importante sur site et une densification urbaine. Pour permettre cette évolution, le PADD indique bien la nécessité de faire évoluer les règles vers plus de densité, ce à quoi nous souscrivons pleinement.

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 sur la zone.

Dans le règlement écrit (p.17), la marge de recul par rapport à la RD13 hors agglomération est fixée, de façon générale, à 35 m conformément au Schéma Routier Départemental. Une marge de recul à 35 m demeure incompatible avec un projet de densification de la zone des Prises et le développement de nouvelles surfaces commerciales en renouvellement urbain. C'est pourquoi, sur l'OAP « zone commerciale des Prises », vous avez bien inscrit la nécessité de *« requestionner la marge de recul vis-à-vis de la RD13 en lien avec le Département »*. De même, sur le règlement graphique, la bande d'inconstructibilité le long des axes routiers a été rétrécie notamment au droit de la zone des Prises, ainsi qu'au niveau du Moulin Mocrat où un transfert de la station-service est projeté. Nous soutenons ces dispositions qui sont essentielles pour rendre possible un projet de développement commercial plus dense, en site contraint sans consommation nouvelle d'espace.

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 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.

2. Foncier économique – développement des entreprises

En lien avec la recherche de sobriété foncière et d'optimisation des usages du foncier, le PLU permet l'accueil d'activités économiques sans impact dans la centralité. Nous soutenons pleinement cette orientation, particulièrement la règle qui autorise, sous condition, l'activité productive (via la sous-destination « industrie ») au sein des tissus urbains (zone UA et UB) tant qu'elle reste compatible avec la vocation résidentielle.

Sur l'accueil des entreprises, le territoire dispose d'atouts indéniables : présence de fleurons industriels et tissu dense de PME-PMI, qualité du cadre de vie, connexions routières et ferroviaire, … Aussi, nous notons votre choix, à l'échelle intercommunale, de préserver des capacités d'extension de la zone industrielle de la Seiglerie sur le territoire de la commune de Paulx. Cela permettra de conforter la dynamique économique locale, tout en l'accompagnant d'une stratégie forte et volontariste en matière de logements, à même de renforcer les compétences sur le territoire.

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.

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, la CCI émet un **avis favorable** sur le PLU de Machecoul Saint-Même, et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président