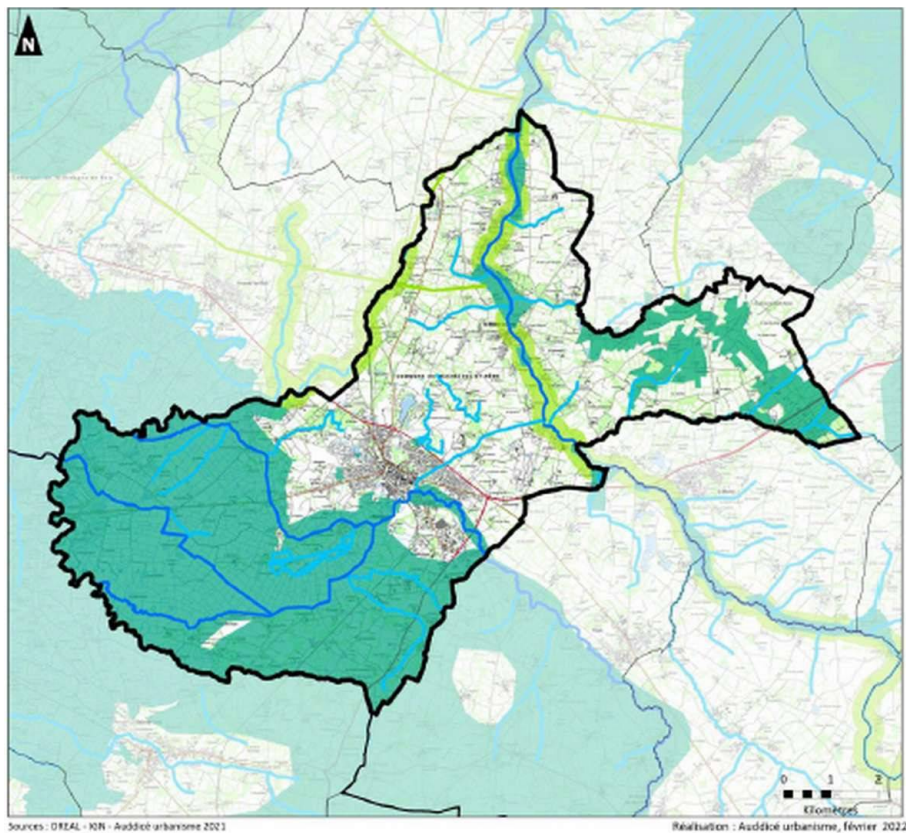


Département de la Loire-Atlantique

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 1^{er} octobre au 31 octobre 2025 inclus



La commune de Machecoul-Saint Même

Rapport

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE

Date : le 28 novembre 2025

EP/TA/E25000141/44

Arrêté 71_21082025_213 du 21 août 2025 de Monsieur le Maire de Machecoul

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).



EP/TA/E25000141/44

Arrêté 71_21082025_213 du 21 août 2025 de Monsieur le Maire de Machecoul

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 au 1^{er} 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.

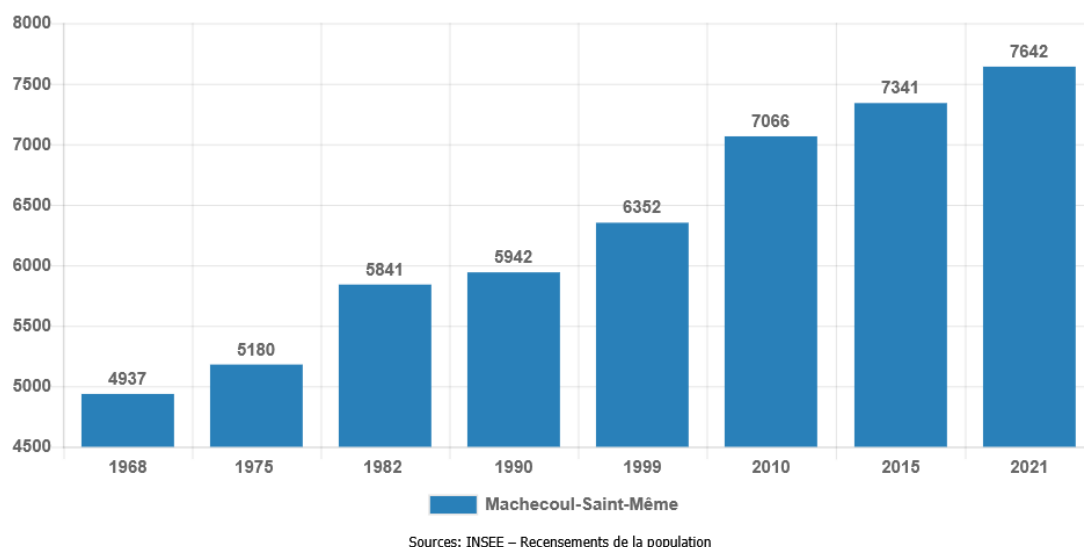
Ces objectifs pluriels doivent trouver leur concrétisation dans le nouveau projet de plan local d'urbanisme.

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.

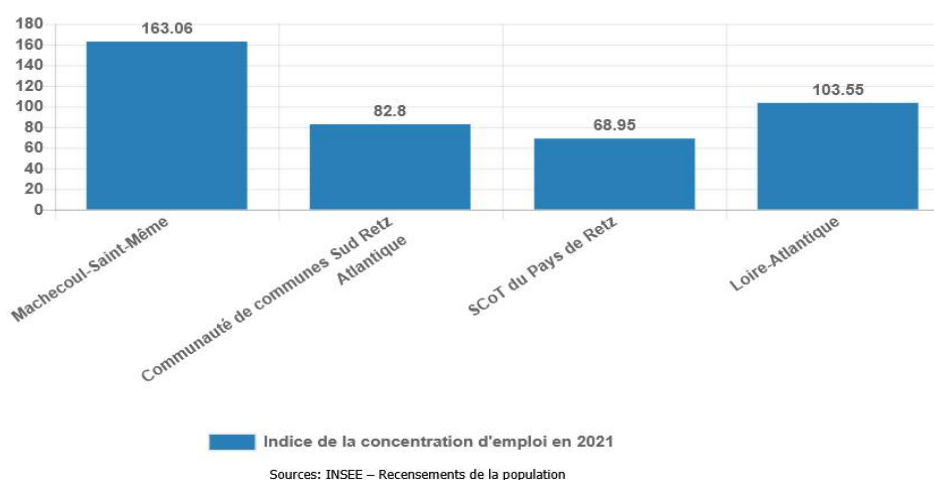
Evolution de la population depuis 1968 sur la commune - Machecoul-Saint-Même



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".

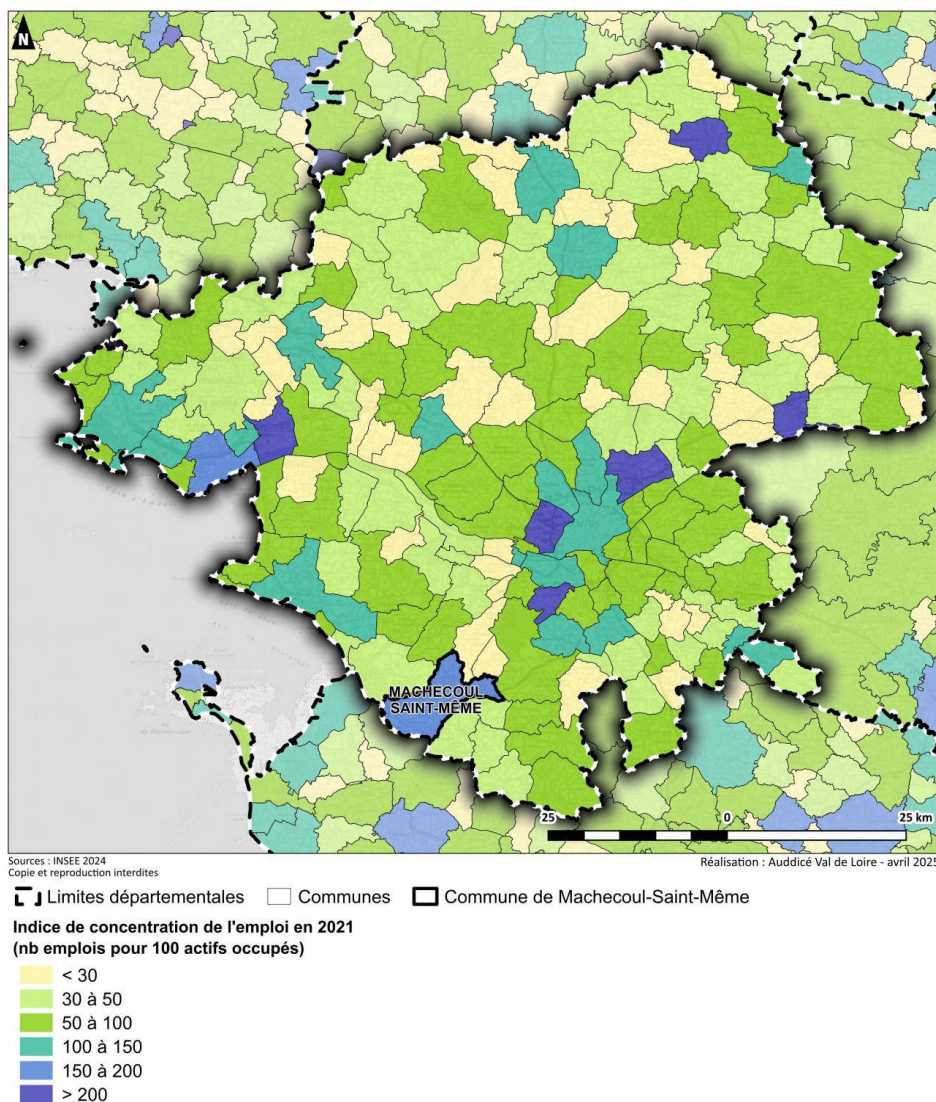
Indice de la concentration d'emploi en 2021



EP/TA/E25000141/44

Arrêté 71_21082025_213 du 21 août 2025 de Monsieur le Maire de Machecoul

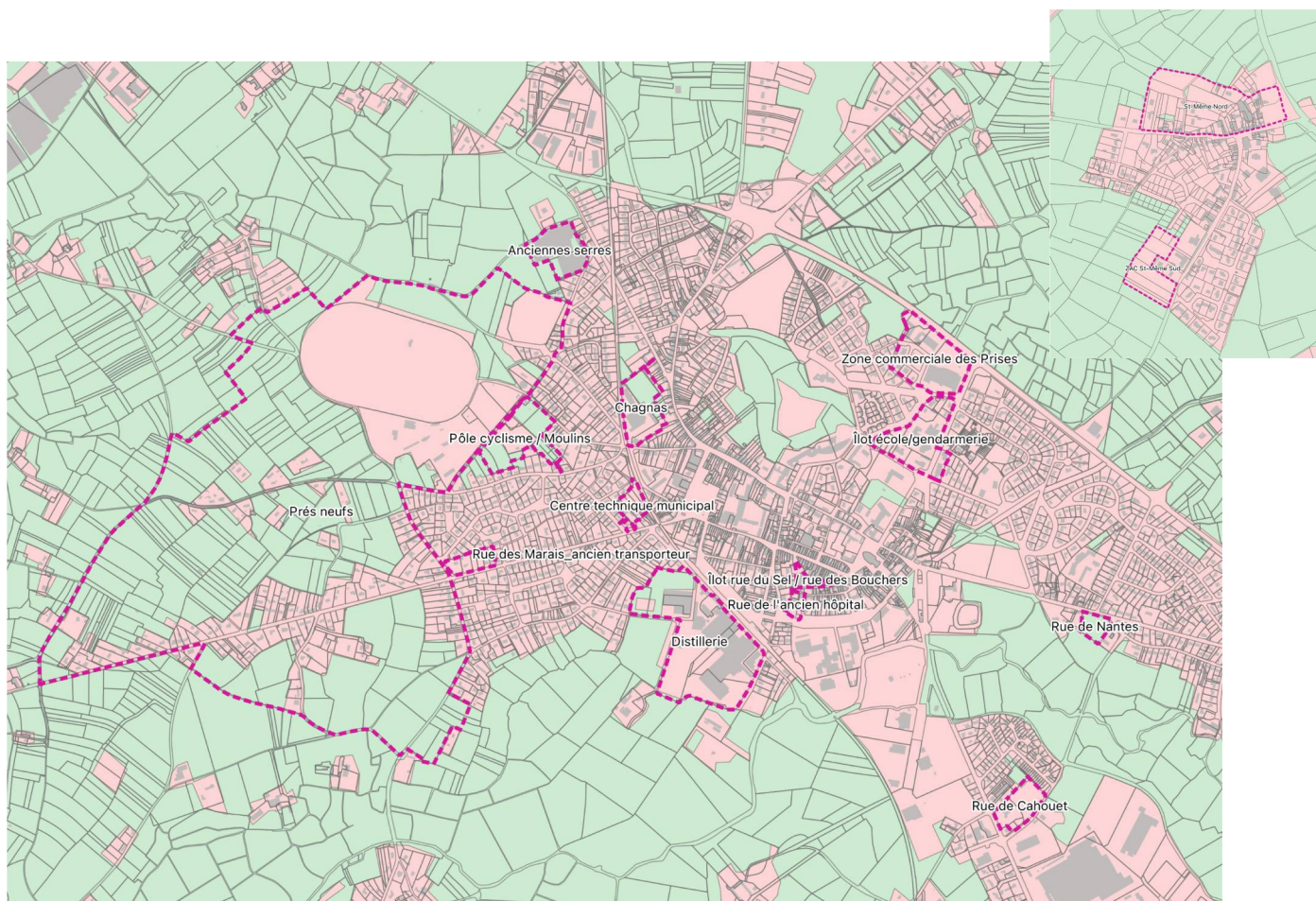
Indice de concentration de l'emploi en 2021



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

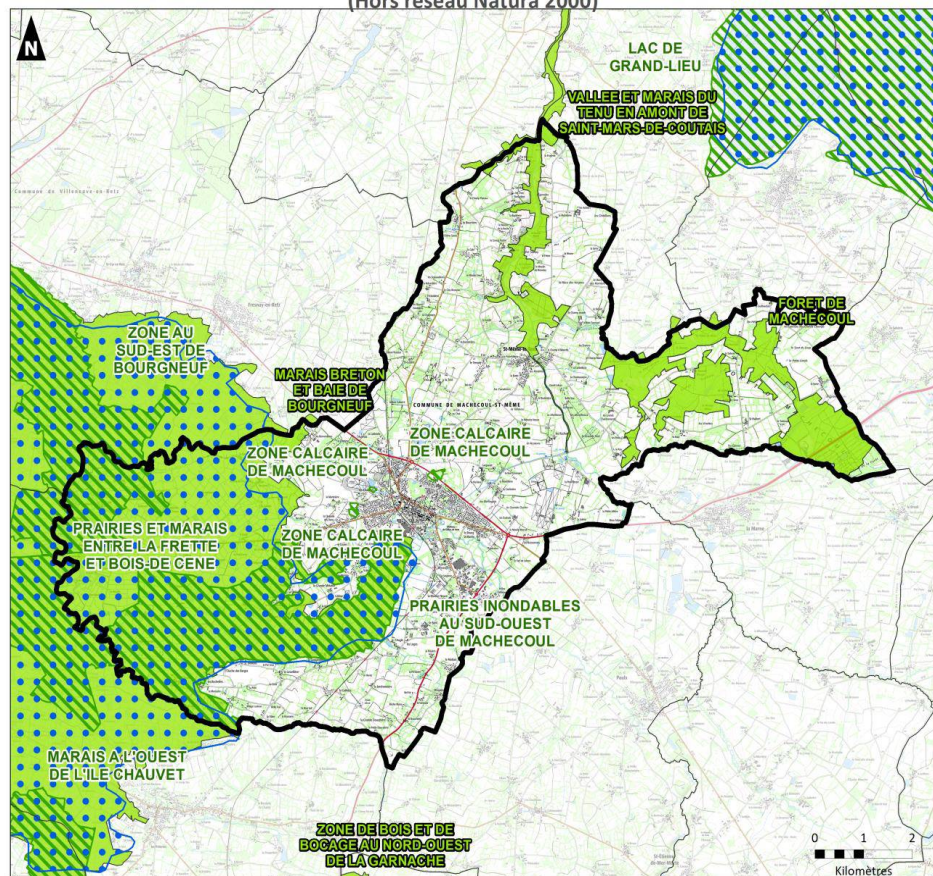
Dix OAP sont programmés en renouvellement urbain, cinq en extension urbaine.

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.

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu
(Hors réseau Natura 2000)



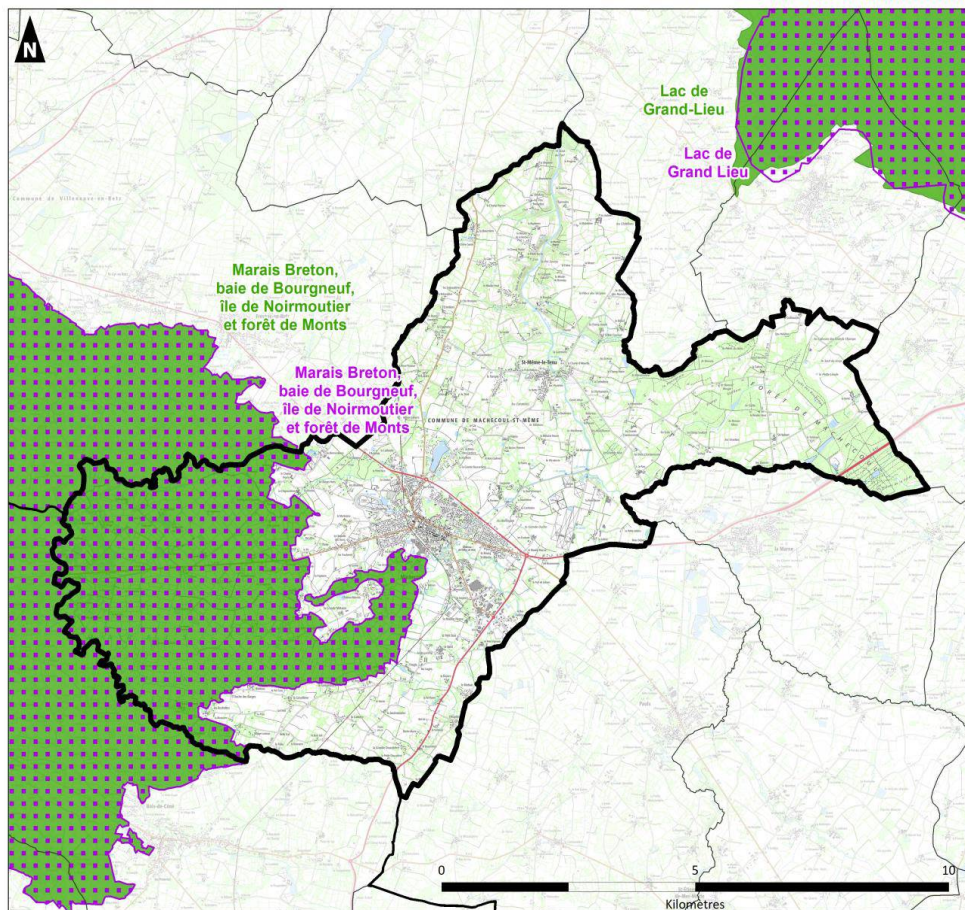
Sources : INPN - IGN - Audicé urbanisme 2022

Réalisation : Audicé urbanisme, février 2022

- Commune de Machecoul-Saint-Même
- Limite communale
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

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

Réseau Natura 2000



Sources : INPN - IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2022

-  Commune de Machecoul-Saint-Même
-  Limite départementale
-  Limite communale
-  Zone de Protection Spéciale
-  Zone Spéciale de Conservation

Les zones NATURA 2000

EP/TA/E25000141/44

Arrêté 71_21082025_213 du 21 août 2025 de Monsieur le Maire de Machecoul

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.

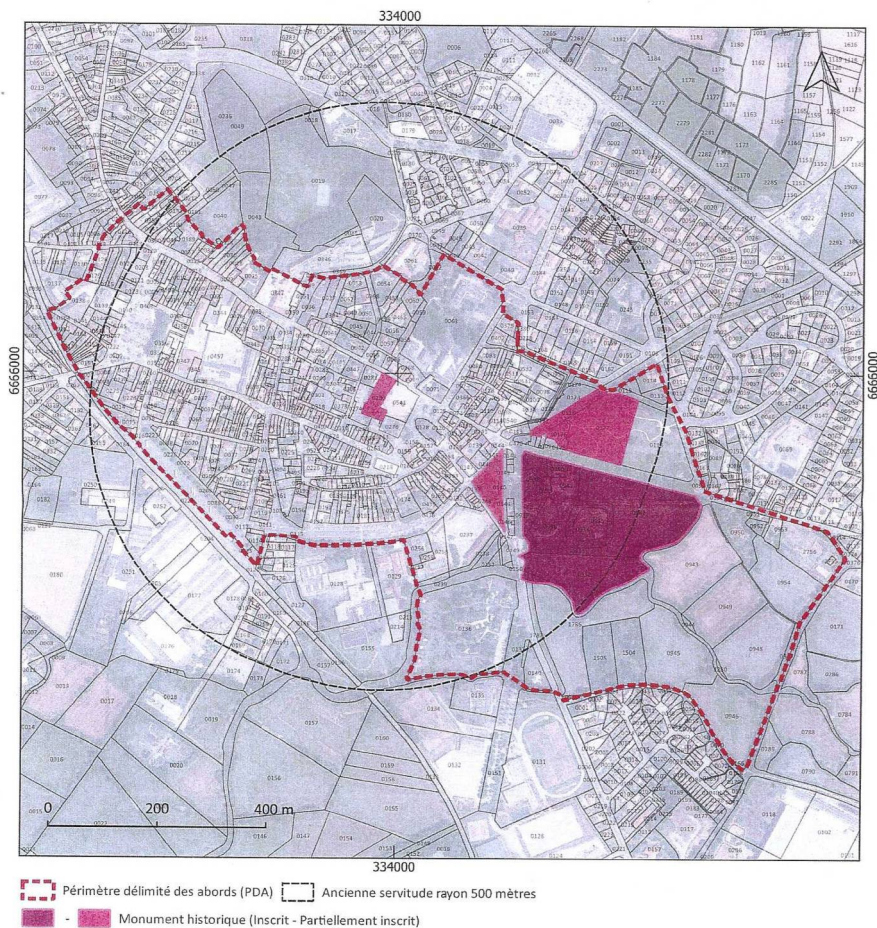
Surface du périmètre de protection actuel : 176 ha

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.

Hôtel Réal des Perrières¹ et Ruines du château de Gilles-de-Retz² - Machecoul-Saint-Même (44)

Monuments historiques inscrits par arrêté du 26 mars 1992¹ et du 17 mars 2004²



 Périmètre délimité des abords (PDA)
 Ancienne servitude rayon 500 mètres
 - Monument historique (Inscrit - Partiellement inscrit)

Département : Loire-Atlantique (44)
 Commune : Machecoul-Saint-Même
 Section/Feuille : AC/1, AI/1, AM/1, AO/1, AT/1, BB/1, BC/1, OC/4
 Date d'édition : 01/01/2022
 Projection : RGF93 (EPSG 2154)
 Sources : cadastre (DGFiP), monument historique, PDA et servitude
 (DRAC PDL), BD Ortho® et AdminExpress® (IGN®)
 Conception et réalisation : DRAC Pays de la Loire | octobre 2024

Le nouveau périmètre de protection des monuments historiques à Mahecoul

EP/TA/E25000141/44

Arrêté 71_21082025_213 du 21 août 2025 de Monsieur le Maire de Machecoul

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.

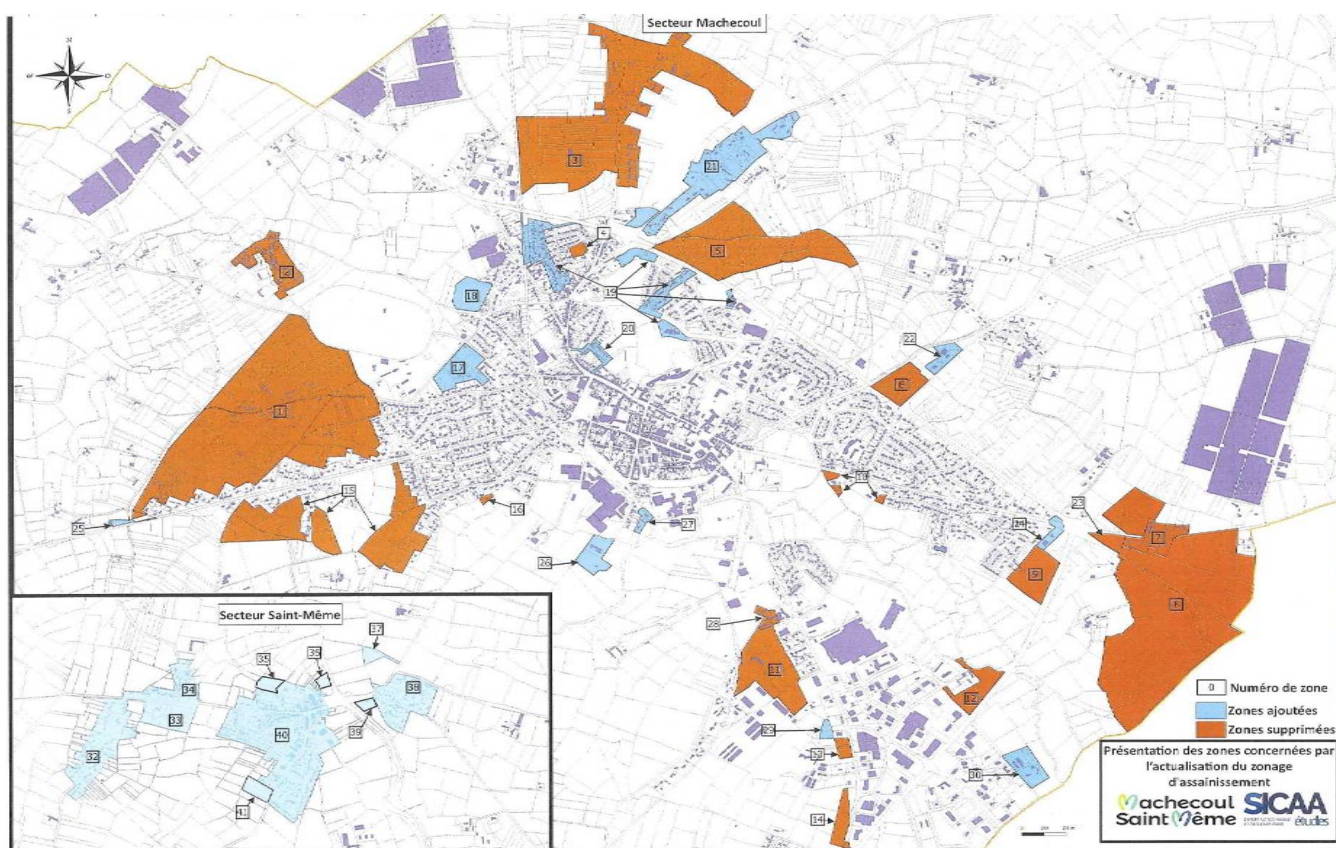
Infrastructures d'assainissement

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 1^{er} 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 1^{er} 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 règle 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