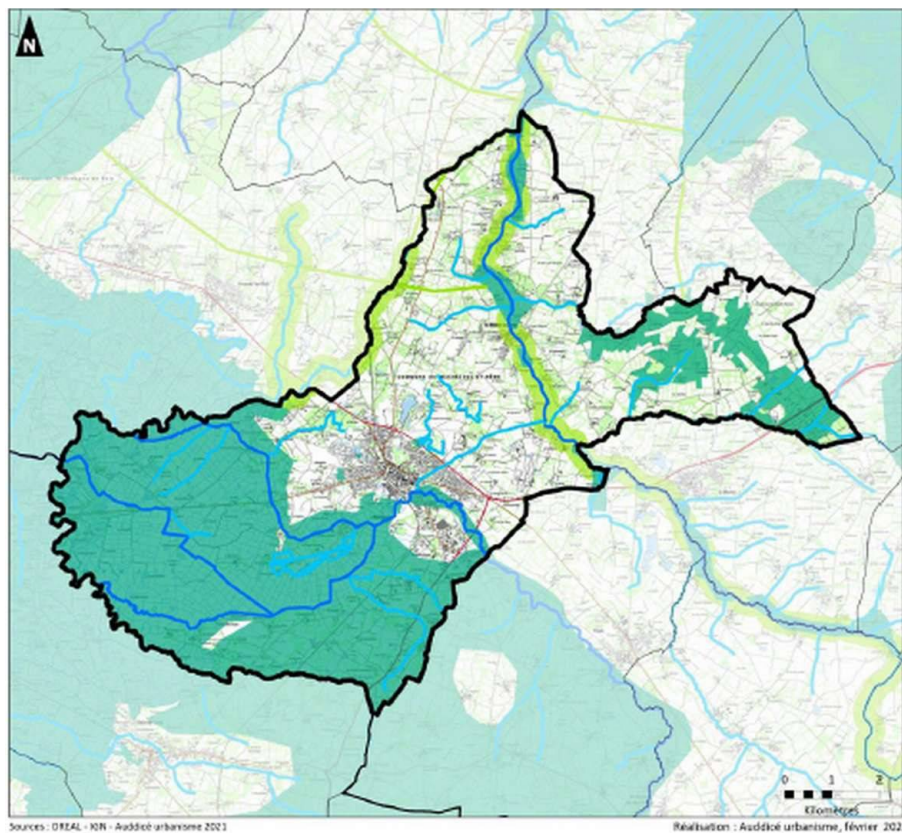


Département de la Loire-Atlantique

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 1^{er} octobre au 31 octobre 2025 inclus



La commune de Machecoul-Saint Mème

Annexes

Mémoire en réponse de la collectivité en date du 23 septembre 2025

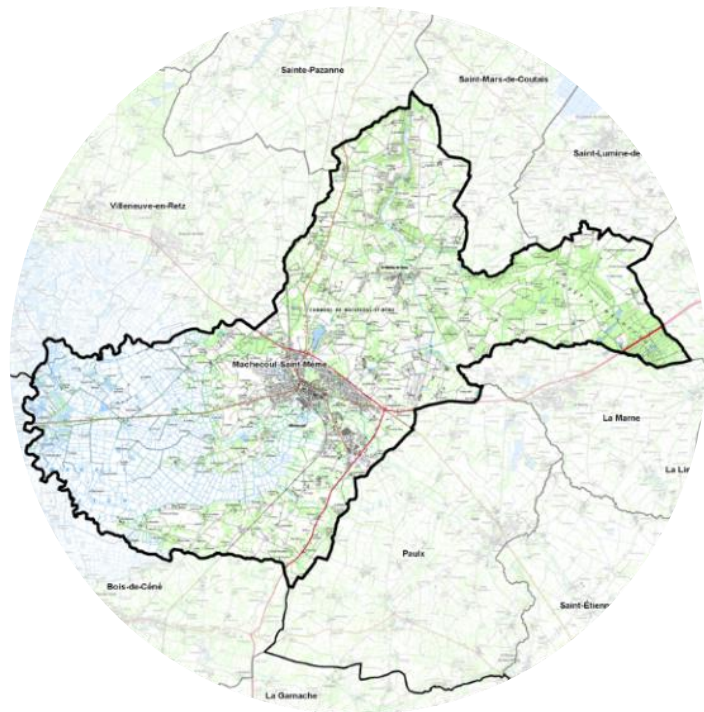
Procès-verbal de synthèse du 7 novembre 2025

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



Fait à Machecoul-Saint-Même,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 22 mai 2025

APPROUVÉ LE : (à compléter à l'approbation)

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)

Dossier 21064432
23/09/2025

réalisé par



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 <i>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</i>
				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'état 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 réglementaires 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 réglementaires 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 réglementaire 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 :
	« 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						- 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)
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 réglementaire 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 1^{er} 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 <i>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</i>
				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 approche 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 réglementaire 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. [...] 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 réglementaires.	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.
Sur l'accueil des gens du voyage.	« 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.
	« 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 règlementaire 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 réglementation 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 <i>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</i>
				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, Caillietelle 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 conséquent, 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 <i>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</i>
				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 qualité paysagère 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 Véloodyssée 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 bleues dans les documents réglementaires, 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 réglementaire 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 réglementation plus précise et opérationnelle gagnerait à être intégrée dans les règles écrites 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'intégrerait 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 autorisées. 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, « les 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, <u>sous réserve</u> 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 <i>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</i>
				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 Nocr 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. »	Sur la formulation de la prise en compte de l'atlas des zones inondables.								
	« 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. »	Sur la prise en compte de l'AZI de Grand-Lieu dans les règlements graphique et écrit.	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.
	« L'AZI de Grand-Lieu, qui concerne la partie Est de la commune n'est pas actuellement intégré aux pièces réglementaires. »	Sur la présentation du PGRI 2022-2027.								
	« Enfin, la présentation du PGRI 2022-2027 gagnerait en clarté si les dispositions y étaient numérotées, comme dans le règlement. »									
	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 :		NATRAZ 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 réglementaires 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 <i>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</i>
				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 maîtrise 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 réglementation 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 <i>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</i>
				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 Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers : La présence de notre canalisation et sa servitude d'implantation, <i>non-aedificandi</i> et <i>non-sylvandi</i>, 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 <i>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</i>
				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 Nocr 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 UI 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 UI, 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 <i>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</i>
				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 (4^{ème} 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 (4^{ème} 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 <i>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</i>
				Rapport de	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement	Annexes	
Sur les emplacements réservés	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 questionner 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.
	« 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 <i>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</i>
				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 réglementation et les bonnes pratiques » [...]. »	Sur le fait d'annexer le guide national intitulé « Comment construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques ».	DDTm44						X	Le guide national intitulé « Comment construire en terrain argileux – La réglementation 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.

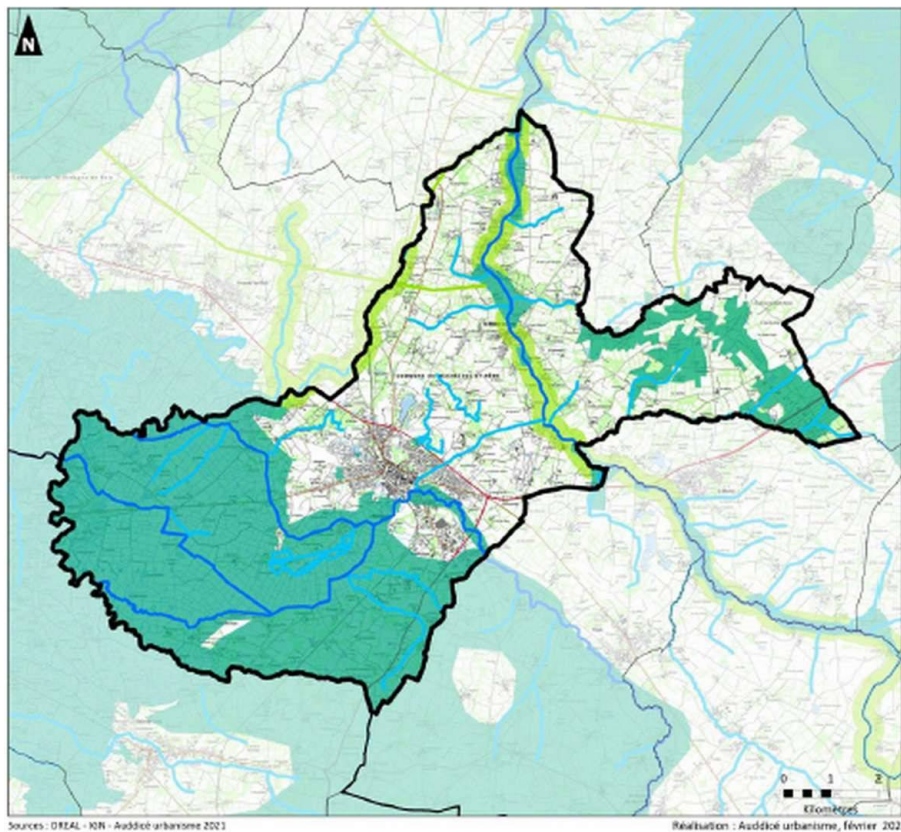
	plafond de consommation foncière 2021-2030 inclus	consommation foncière rendue possible dans le PLU révisé 2021-2035 inclus	consommation foncière projetée dans le PLU tenant compte de la rétention foncière, du temps de commercialisation, des difficultés techniques ou délais d'étude et d'exécution des 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 1^{er} octobre au 31 octobre 2025 inclus



La commune de Machecoul-Saint Mème

Procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE

Date : le 7 novembre 2025

EP/TA/E25000141/44/44

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

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

EP/TA/E25000141/44/44

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

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 publique 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 1^{er} 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 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,.

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 insuffisamment 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	OC 494	
OC6	Morineau	OD 1228	
OC7	De Villepin	OC 494	
OC8	Guillon indivision	OB 22	
OC10	Pouvreau Sylvie	AH 4	
OC14	Guilbaud	BM 32, 33, 35	
OC16	Renaud/Dubreil	OA 718, 1091	
OC21	Ronsin Odile	BA 25	
OC22	Ronsin Odile	BA 26	
OD5	De Cheigné		
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	OC 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	Cheguillaume		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
Observations sur le registre d'enquête (OR)
Lettres reçues en mairie (OC)
Observations déposées sur le registre numérique (OD)

OAP rue de Nantes

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, OD	
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	OC 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	OD 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 Loïc		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 Le commissaire enquêteur

Monsieur Laurent ROBIN
Maire

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Robin', written over a horizontal line.

Antoine LATASTE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Antoine Lataste', written below the printed name.

En annexe, deux pages avec la liste chronologique des observations reçues.

EP/TA/E25000141/44/44

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

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	OG 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	OC 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

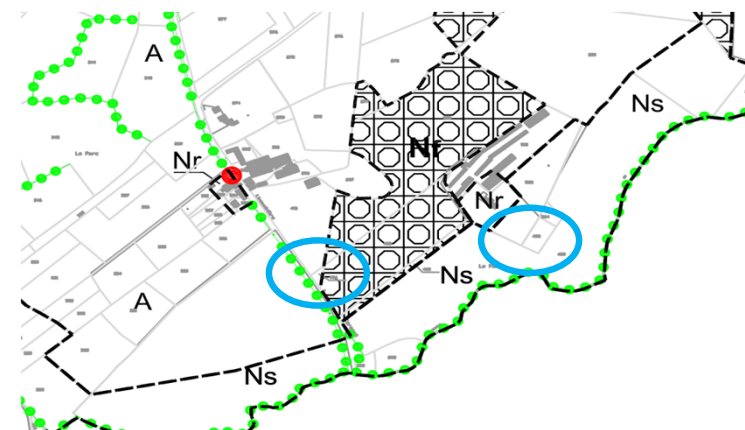
Changement de zonage A en Nr
Parcelles cadastrées B 494, 495, 286, 287

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

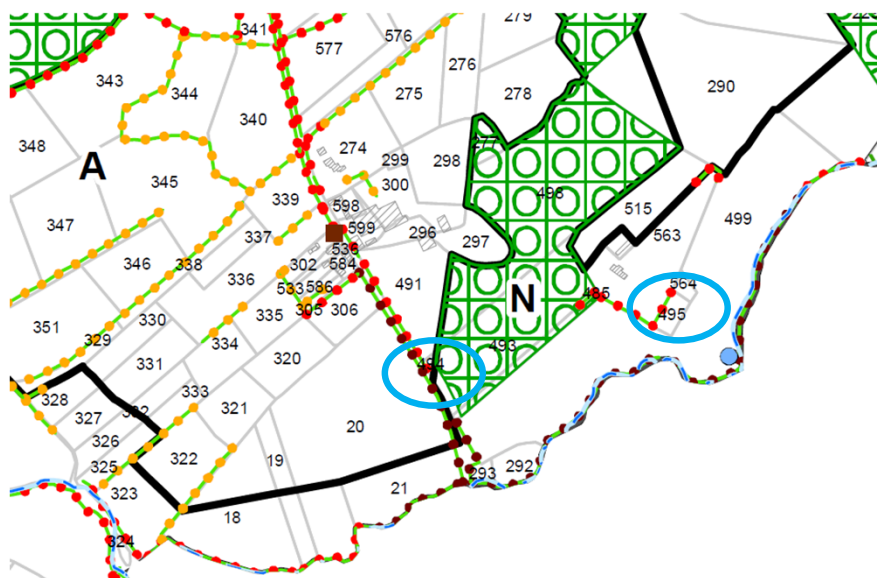
Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Le zonage Nr n'est donc plus nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant.

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)

Registre 1 Hervé DE VILLEPIN

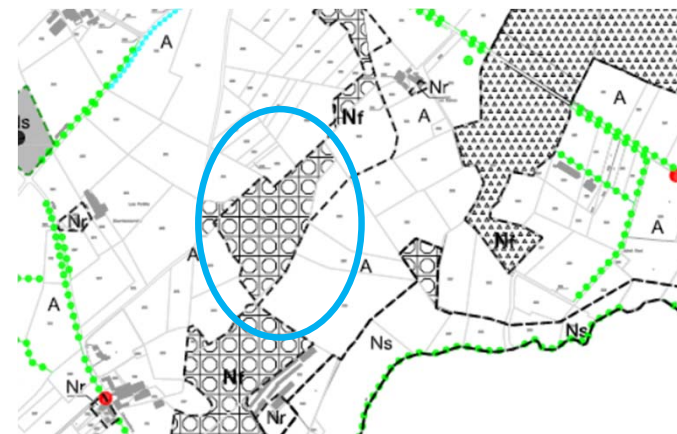
Changement de zonage A en Nrp
Parcelles cadastrées B 494, 495, 286, 287

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

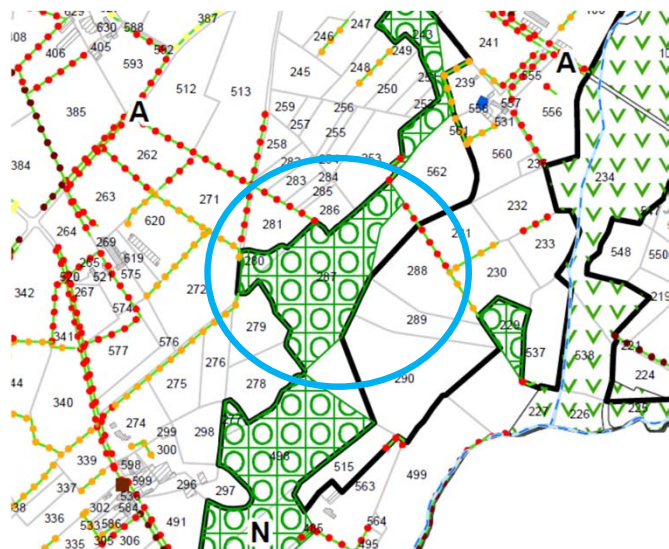
Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Le zonage Nr n'est donc plus nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant.

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.

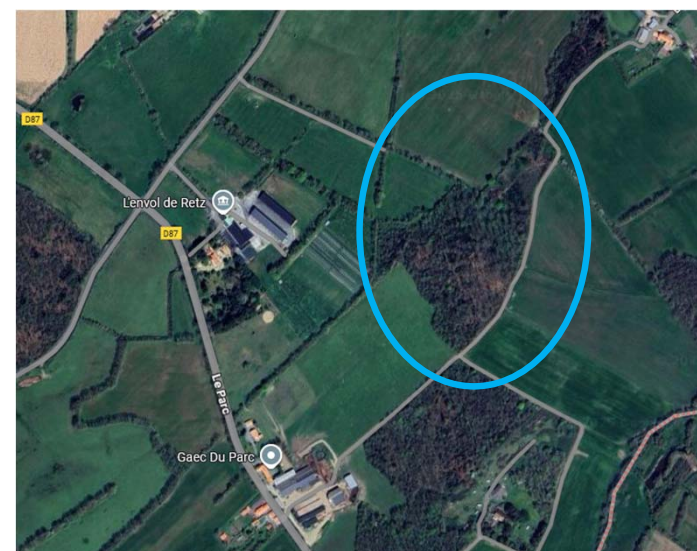
En outre, comme dans les PLU historiques, les boisements sont identifiés dans le règlement graphique et protégés.



Zonage PLU historique Machecoul Forêt



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne (parcelles B 286 et 287)

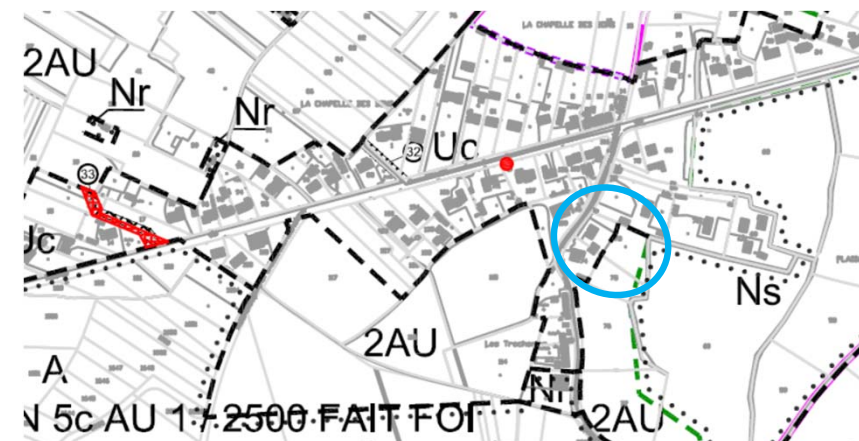
Courrier 2 DUFIEF

Changement de zonage A en Ub Parcelle cadastrée BH 73

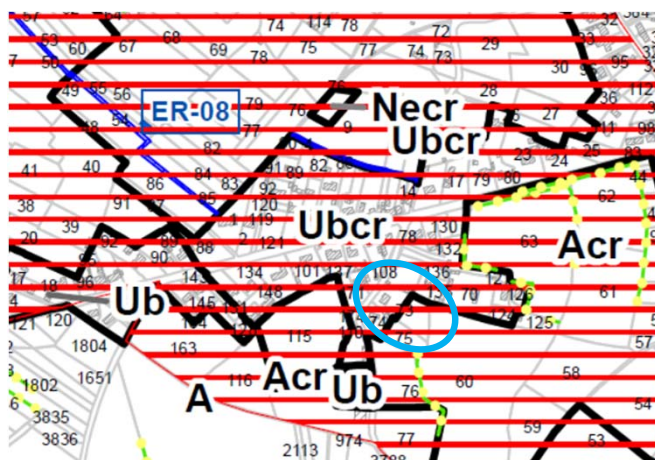
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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.

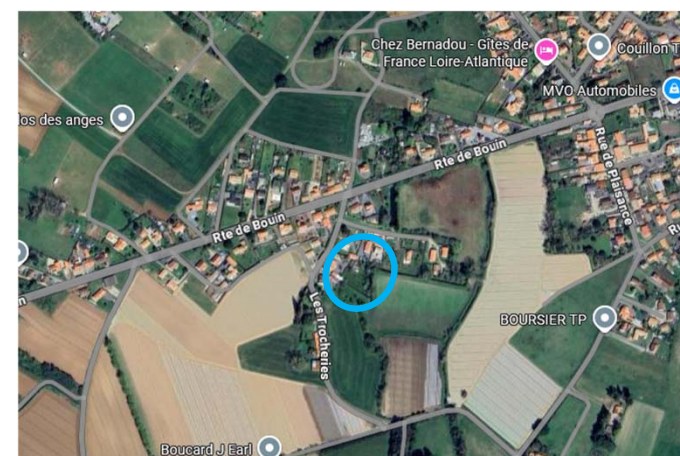
Par ailleurs, ce découpage reprend la définition de la zone urbaine du PLU historique.



Zonage PLU historique Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

Courrier 5 NAULEAU

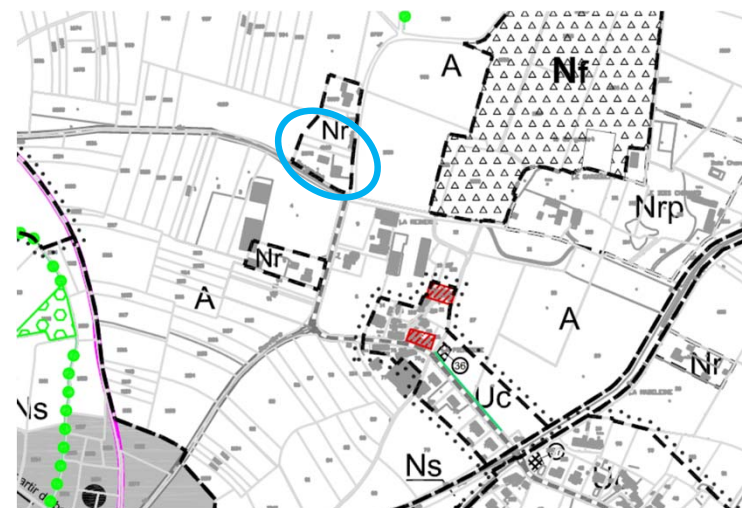
Extension en zone Nr Parcelle cadastrée D 2372

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

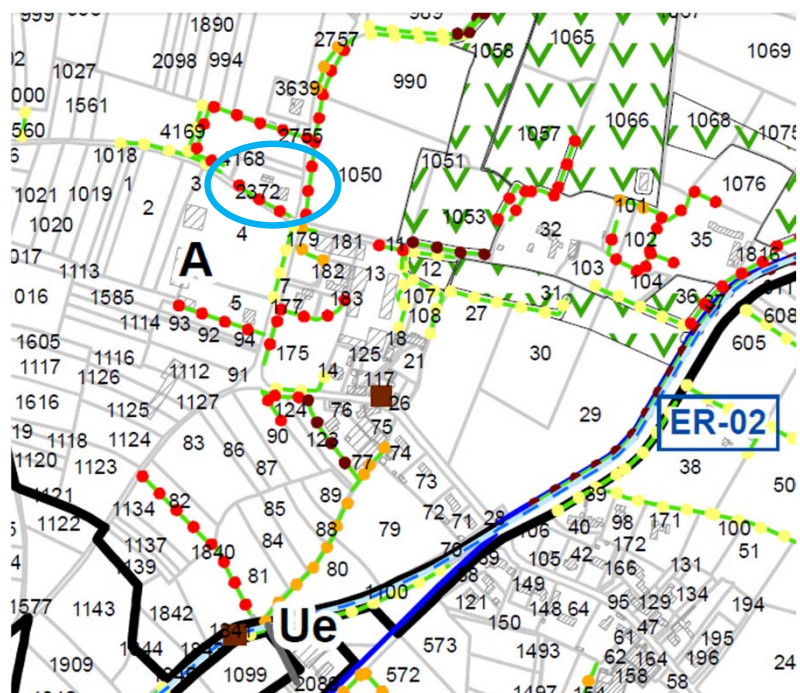
Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Le zonage Nr n'est donc plus nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant.

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.

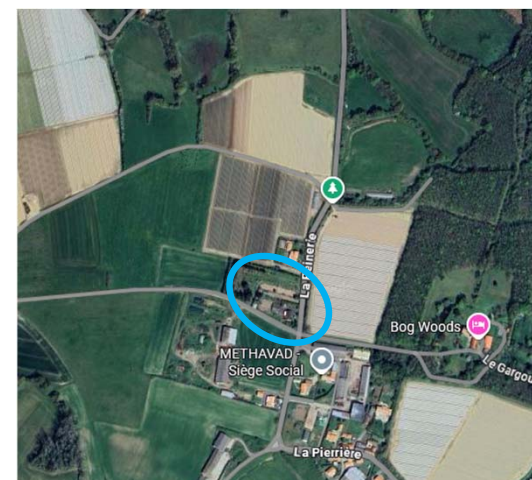
En l'espèce, elle se trouve au milieu d'un secteur à vocation agricole et est donc classée en zone Agricole.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



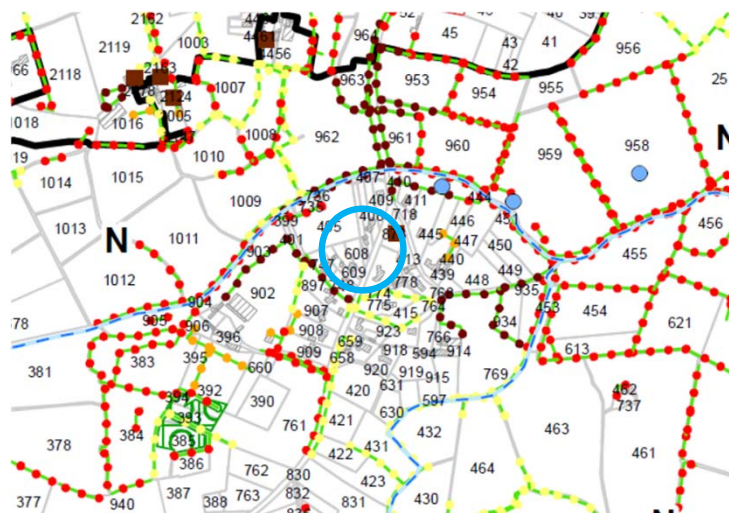
Vue aérienne

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.

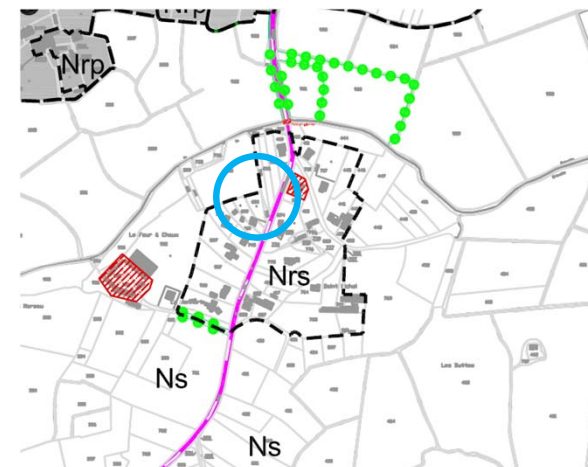
Les parcelles sont donc identifiées en zones Naturelle au regard des enjeux naturels du secteur.



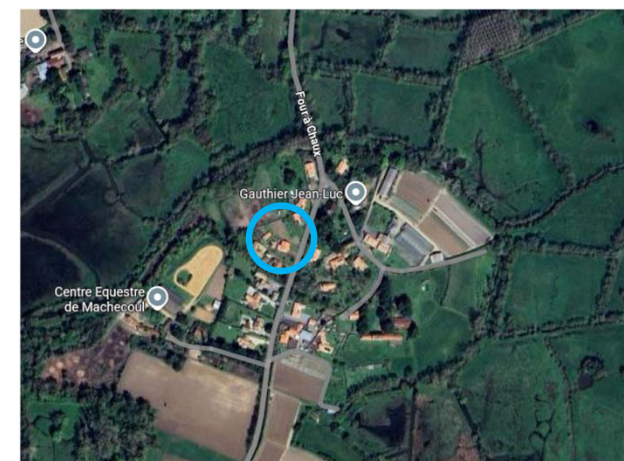
Zonage Arrêt de projet

Courrier 9 Luc FRANCHETEAU

Changement de zonage A en Ub
Parcelles cadastrées G 608, 609, 610, 713



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Vue aérienne

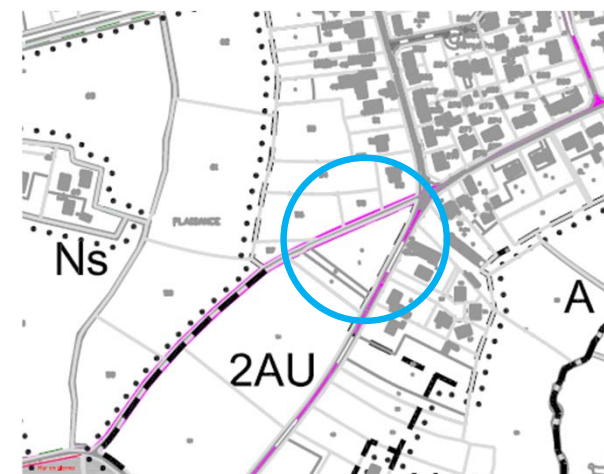
Courrier 11 Maurice PROU

Changement de zonage A en 2AU
Parcelles cadastrées BE 1, 54, 35, 36

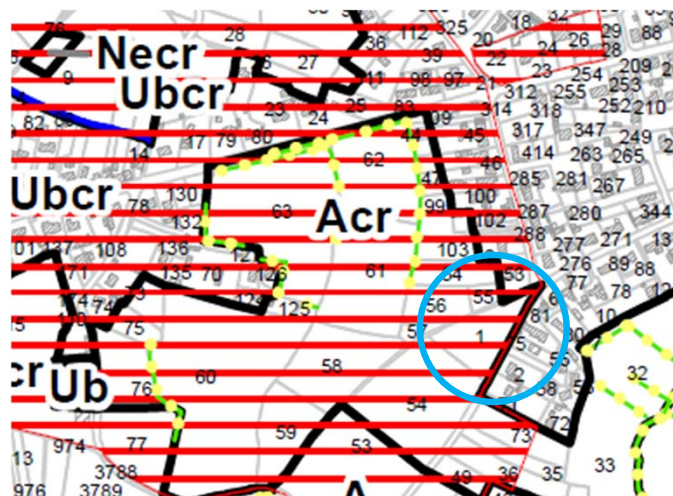
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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.

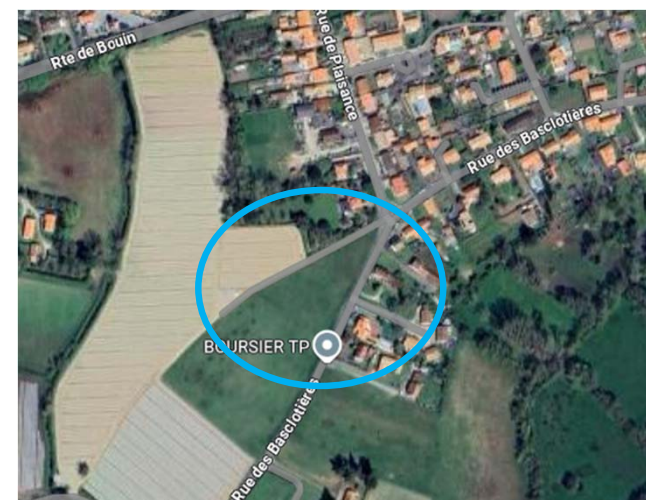
La configuration de la parcelle ne permet pas une urbanisation optimisée pour la réalisation d'un projet d'habitat. Elle n'a donc pas pu être retenue pour la réalisation d'un projet en extension urbaine.



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 :

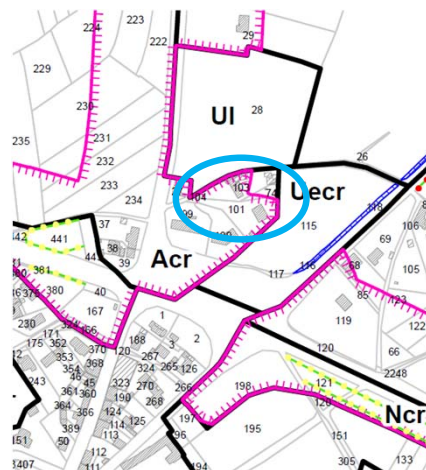
Les limites de zonage sont matérialisées par les traits noirs sur le règlement graphique.

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 réglementaire de les retranscrire.

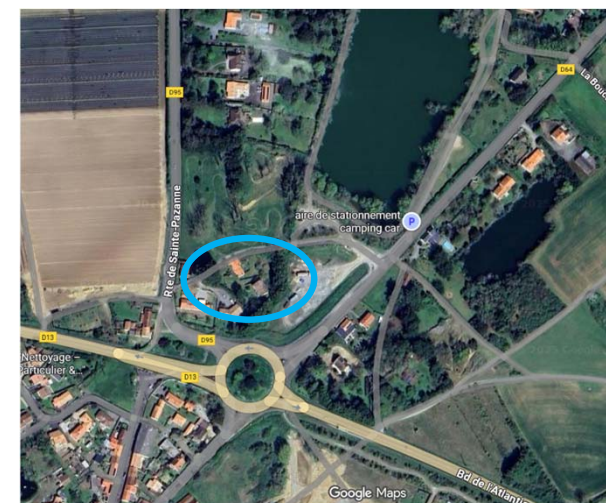
Les parcelles sont déconnectées du bourg de Machecoul et donc soumises à l'application de la marge de recul.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

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.

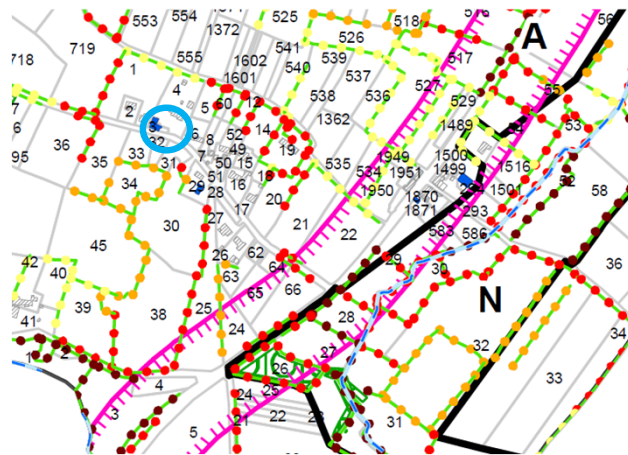
Courrier 15 Marie-Paule GUILBAUD

Changement de zonage A en UB

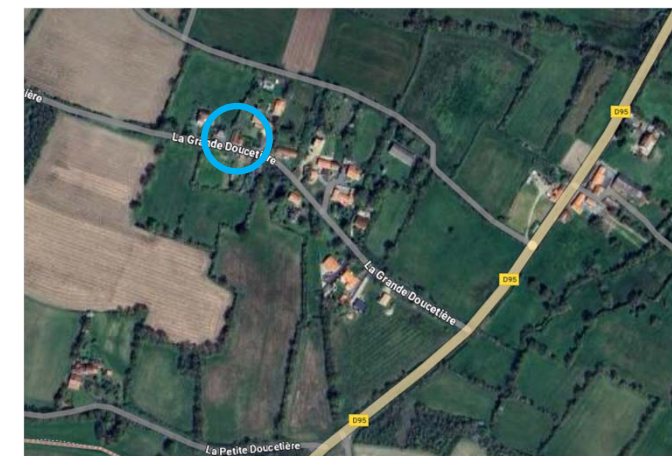
Parcelle cadastrée BM 3



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

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.

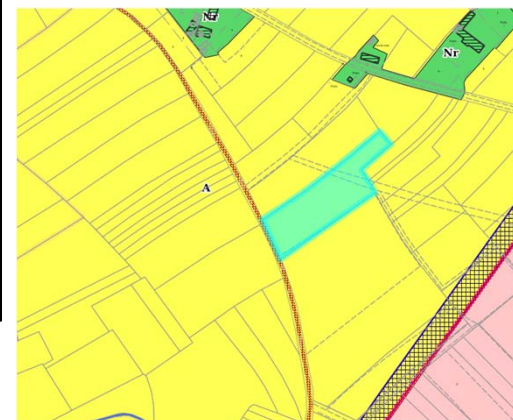
Le règlement de la zone Naturelle permet la poursuite des activités agricoles existantes.

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.

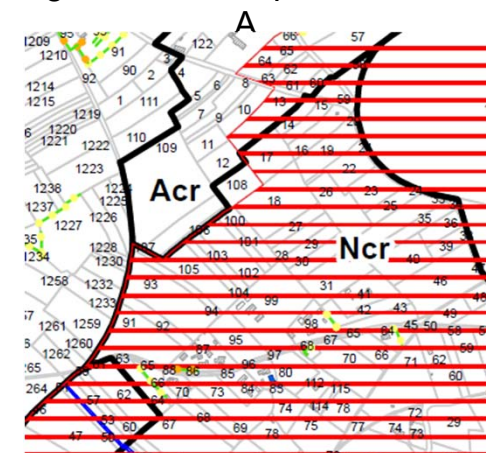
Zone Naturelle

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 historique Machecoul –



Zonage PLU arrêt de projet – Acr et Ncr

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

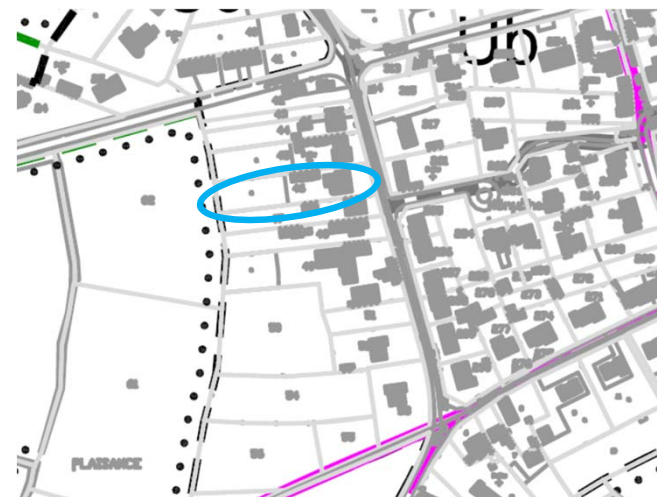
La parcelle est située dans la partie actuellement urbanisée du bourg de Machecoul, elle est classée pour partie en zone Ub.

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.

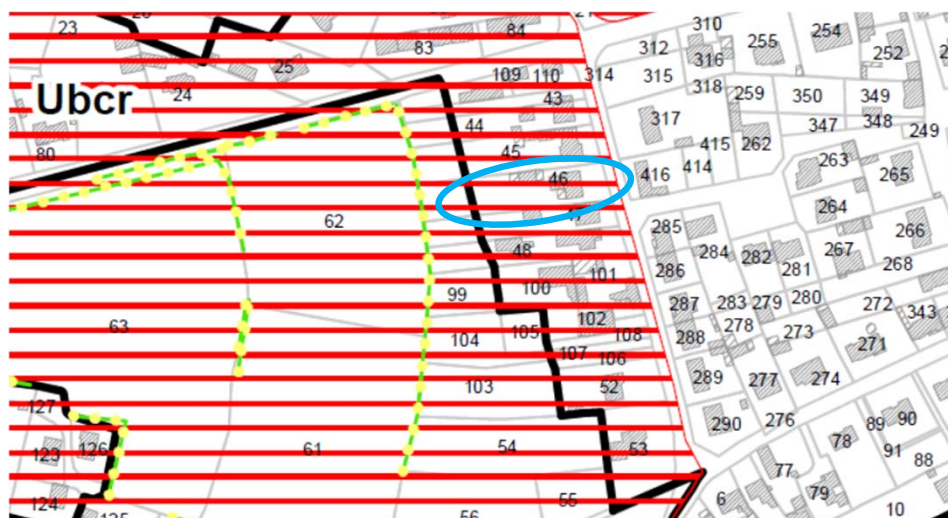
Par ailleurs, ce découpage est en cohérence avec la définition de la zone urbaine du PLU historique.

Courrier 19 Michel TEMPLIER

Changement de zonage A en Ub
Parcelle cadastrée BH 46



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

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.

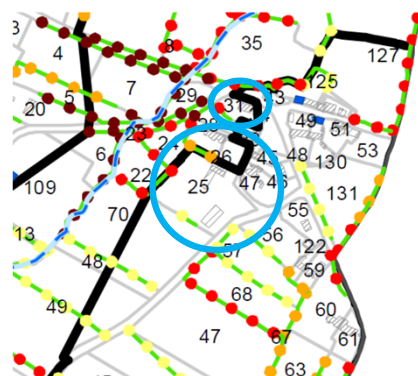
Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Le zonage Nr n'est donc plus nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant.

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.

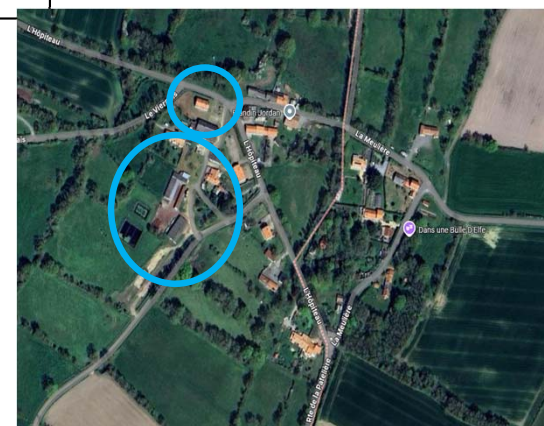
Par ailleurs, chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions. En l'espèce les 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



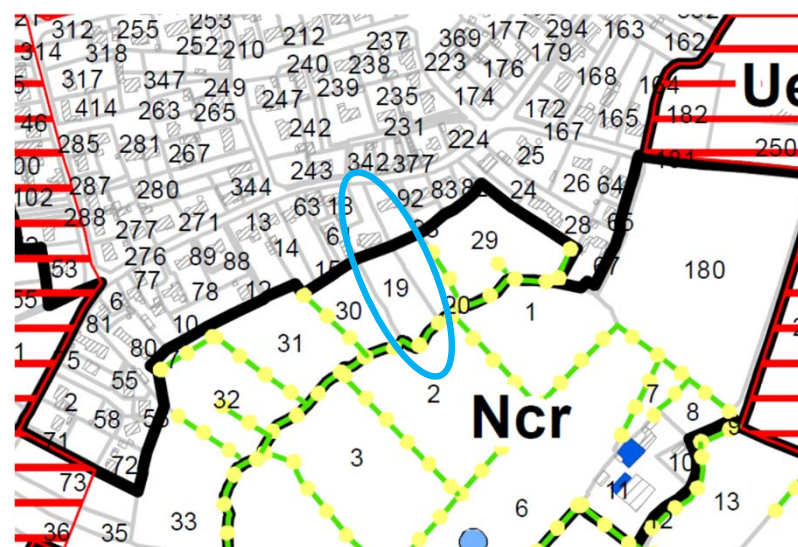
Vue aérienne

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

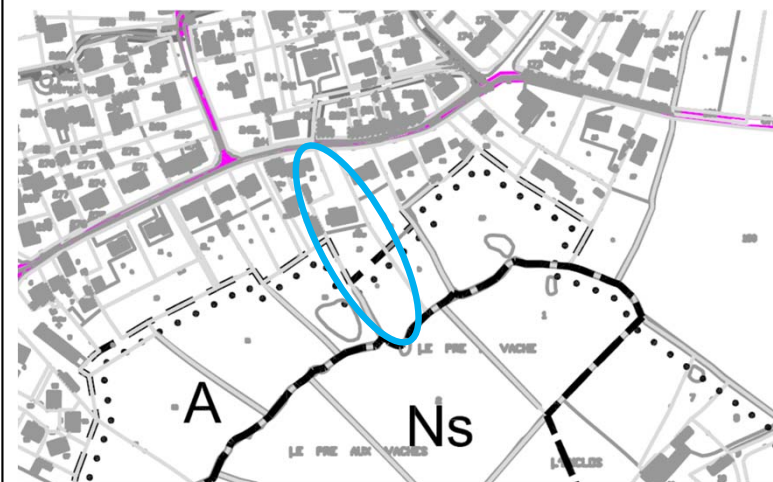
La parcelle est située dans la partie actuellement urbanisée du bourg de Machecoul, elle est classée en partie en zone Ub.

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.

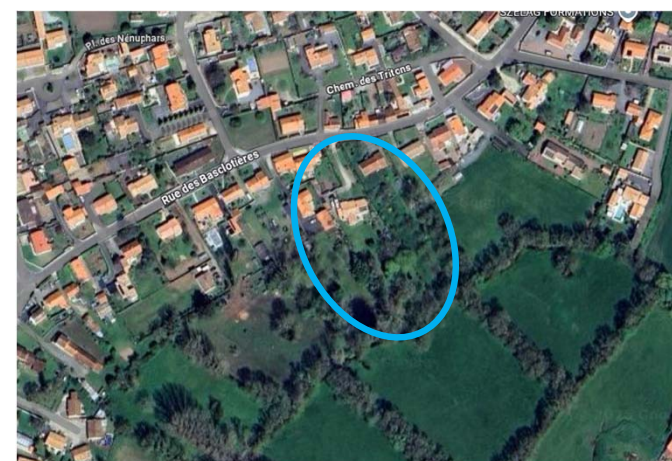
Par ailleurs, ce découpage est en cohérence avec la définition de la zone urbaine du PLU historique.



Zonage Arrêt de projet



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



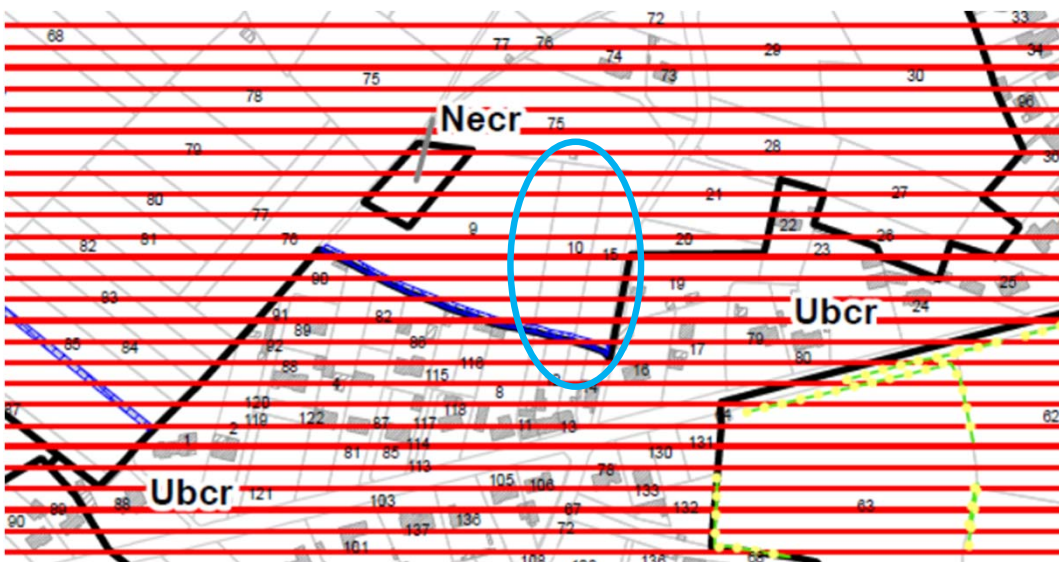
Vue aérienne

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.

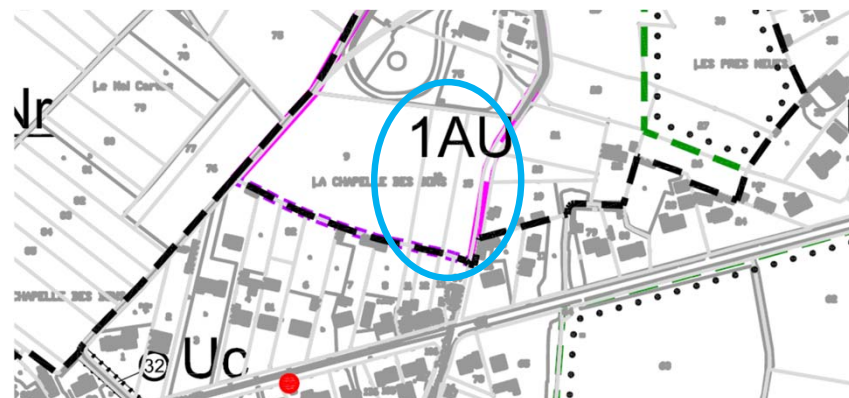


Zonage Arrêt de projet

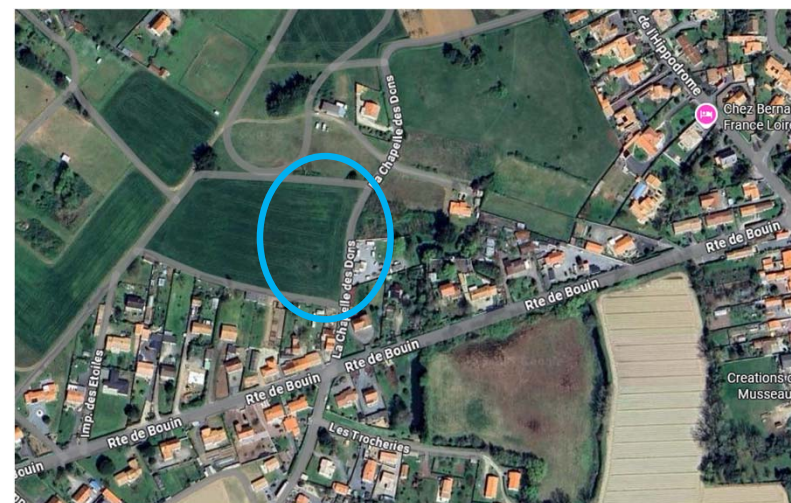
Courrier 28 Simone BAZIN

Changement zonage A en Ub

Parcelles cadastrées BH 10 et 15



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Vue aérienne

Registre 17 - COMINGES – Registre dématérialisé 7 MME ROBARD

4 La Marzelle

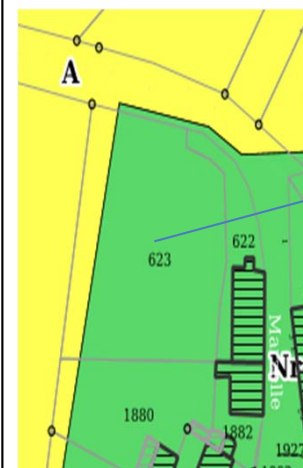
Changement de zonage A en Ub Parcelle cadastrée K 623

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

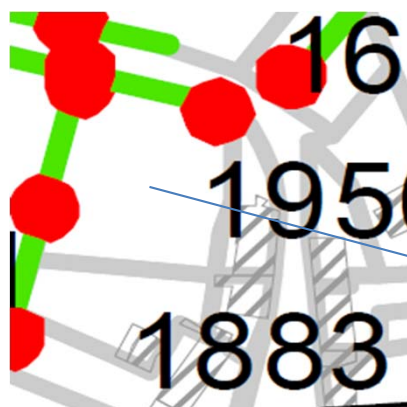
Les parcelles ne sont pas situées dans une partie actuellement urbanisée de la commune, elles ne sont pas rattachées au bourg de Machecoul ou de Saint-Même. Elles sont situées dans un hameau de taille très mesurée et non desservi par le réseau d'assainissement. Les dispositions du SCoT ne permettent 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 arrêté de projet
- A

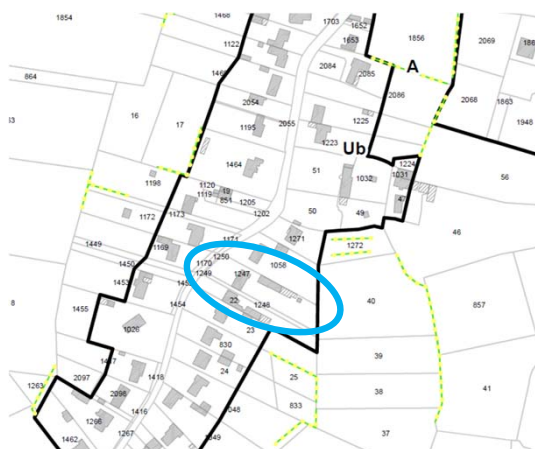
Remarque dématérialisée 2 DUGAST

Constructibilité

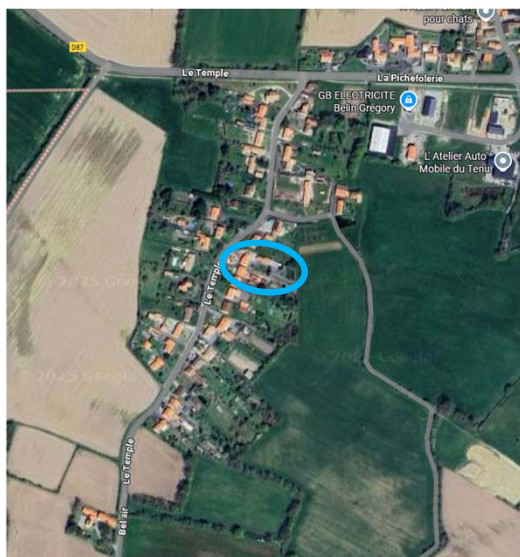
Parcelle cadastrée 181 D 1247, 2 Le Temple à Saint-Même

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

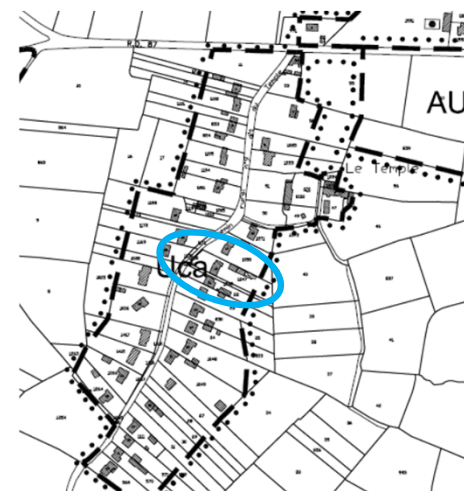
La parcelle est située dans la partie actuellement urbanisée du bourg de Saint-Même, elle est constructible.



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne



Zonage PLU historique

Remarque dématérialisée 23 Thierry HAFFREINGUE

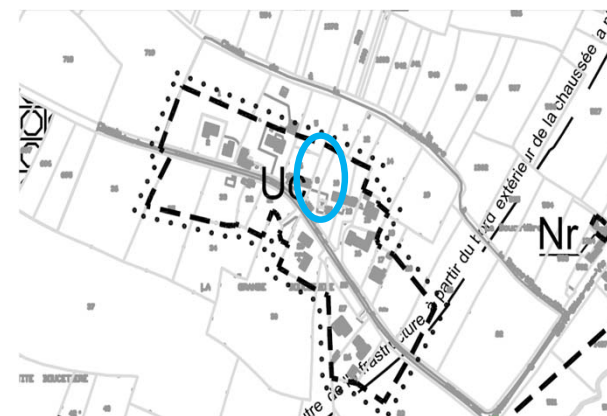
Changement de zonage A en Ub
Parcelle cadastrée BM 8

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

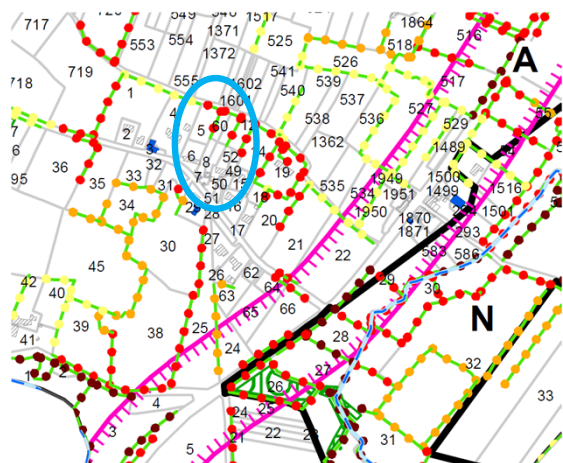
Les parcelles sont rattachées à un hameau composé d'habitations. Elles ne sont pas situées dans une partie actuellement urbanisée de la commune, elles ne sont pas rattachées au bourg de Machecoul ou de Saint-Même. Elles sont dans un hameau de taille très mesurée et non desservi par le réseau d'assainissement. 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.

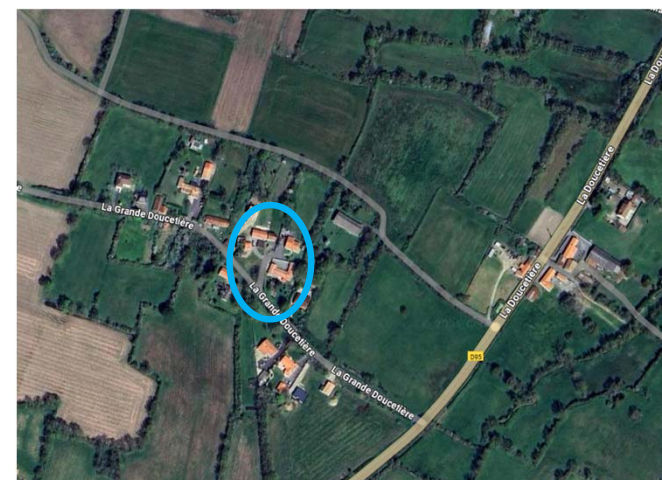
Les parcelles sont donc identifiées en zones Agricole au regard de enjeux l'intérêt agronomique des sols du secteur.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

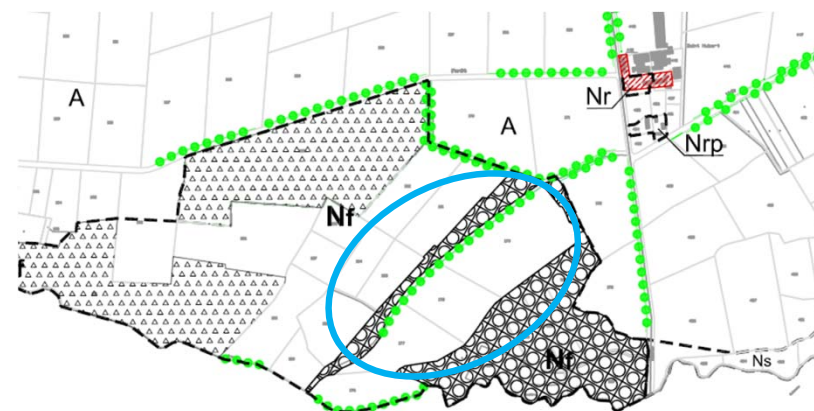
Remarque dématérialisée 25 Paul RAPITEAU

Changement de zonage Ns en A
Parcelle cadastrée B 177, 178, 135, 136

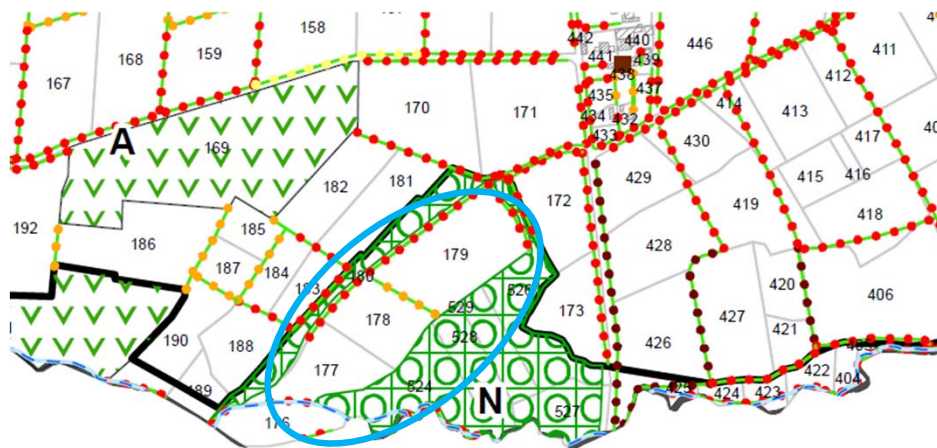
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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.

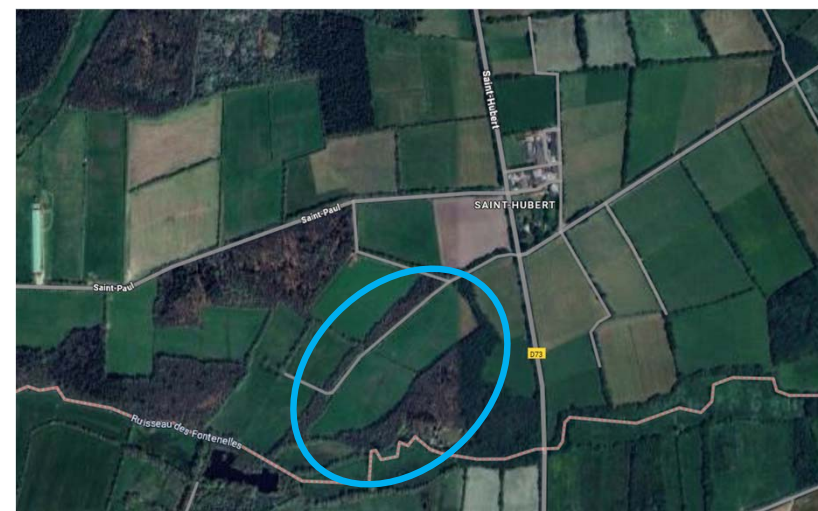
Le règlement de la zone Naturelle permet la poursuite des activités agricoles existantes.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

Registre OD17 - DE GRANDMAISON – 8 route de St Môme

Changement de zonage Ub1cr en Ubcr
 Parcelles cadastrées AI 196 - 194

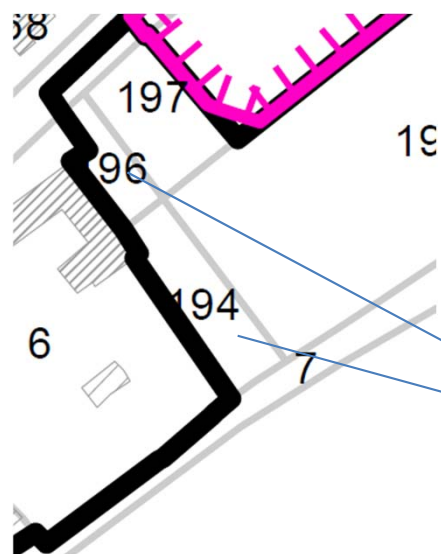
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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 :

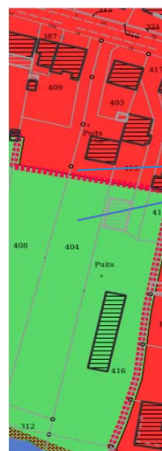
La parcelle est située dans la partie actuellement urbanisée du bourg de Machecoul, elle est classée en zone Ub pour partie.

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 arrêté de projet – N



Zonage PLU historique
Machecoul – UC et Nr



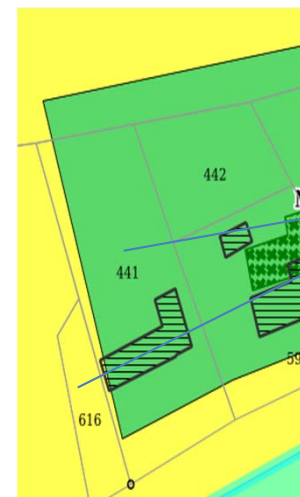
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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.

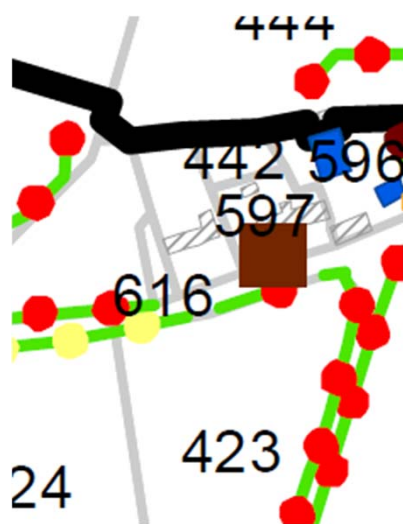
Par ailleurs, le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. Le zonage Nr du PLU historique n'est donc plus nécessaire pour permettre l'évolution du bâti existant.

Les parcelles sont donc identifiées en zones Agricole au regard de enjeux l'intérêt agronomique des sols du secteur.

Registre OC 25 – VINET Céline
Parcelles cadastrées B 441 et B 616



Zonage PLU
historique Machecoul
– Nr et A



Zonage PLU arrêt de projet – A



Registre OC 27 – BLANCHARD

Classification certaines parcelles

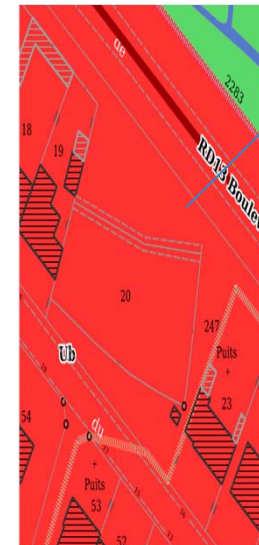
Parcelles cadastrées AM 257-258-259-261-262-263-267-266-265

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

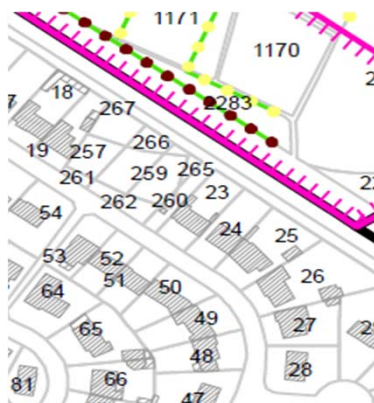
Les parcelles font partie de l'enveloppe urbaine du bourg de Machecoul, elles sont toujours classées en zone Ub, correspondant aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire. Il s'agit d'une zone dite « constructible ».

Cependant, le PLU doit retranscrire les servitudes édictées par des réglementations supérieures. En l'espèce, la parcelle est concernée par l'application de la marge 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 réglementations supérieures. En l'espèce, le secteur de la Cailletèle est concerné par l'application de la marge de recul instaurée dans le Schéma Routier Départemental. Dans ce périmètre, les possibilités de construire sont encadrés par ce schéma qui s'impose réglementairement 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 réglementaires 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

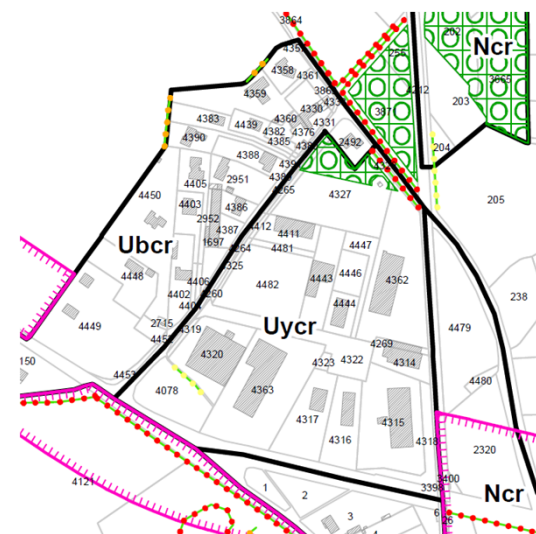
fb.bertaille@gmail.com

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 à la Zone du même nom, pourquoi? le danger est le même.
les parcelles qui ont été classées constructibles dans les années 2000, redeviendront-elles des terrains agricoles?
de plus le village est régulièrement victime d'inondations, la construction de bâtiments artisanaux 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 l'écoulement naturel des fossés qui finissent par débordés.
donc, si plus de maisons neuves, plus de bâtiments, non plus dans la zone.



Changement de destination

Registre 3 Jean-Paul MUSSET

Changement de destination en artisanat Parcelle cadastrée ZA 7

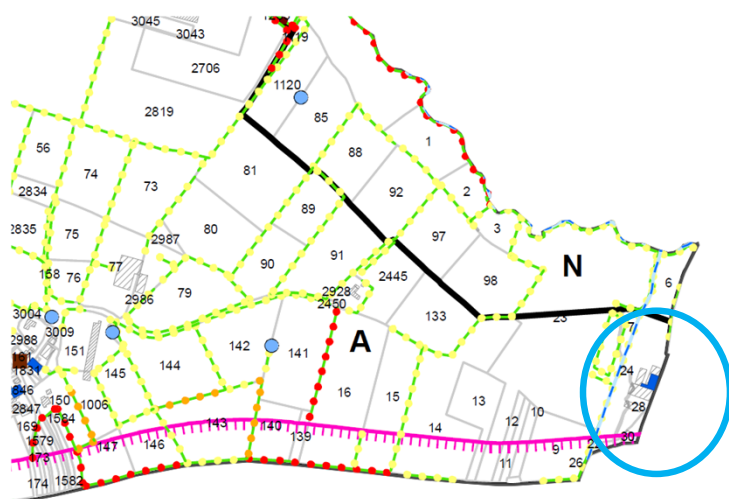
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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.

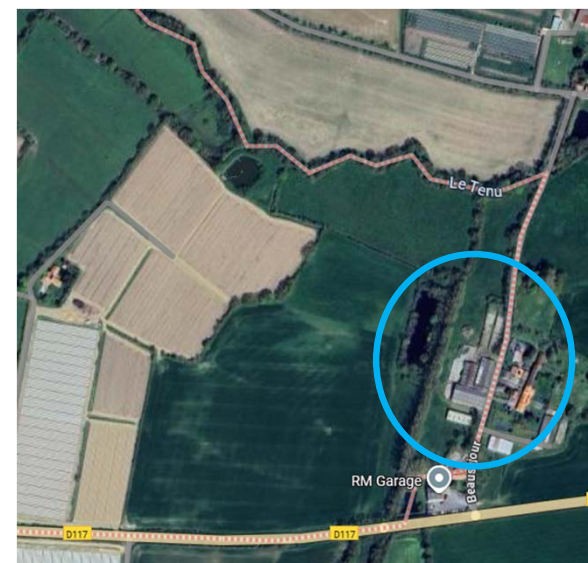
L'un des bâtiments de l'unité foncière répondant à l'ensemble des critères a été identifié en ce sens (fiche 26), la destination artisanat a été identifiée.



Zonage PLU historique Machecoul Forêt



Zonage Arrêt de projet



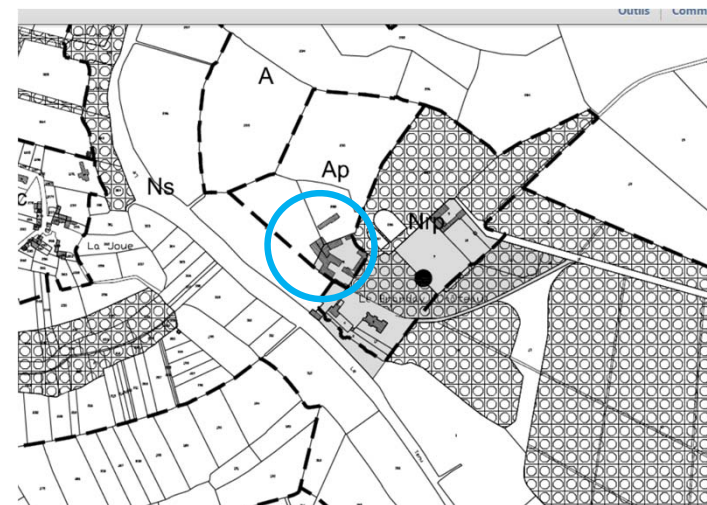
Vue aérienne

Courrier 3 DE VILLEPIN / Courrier 7 Hervé DE VILLEPIN / Registre OD 5 – DE CHEVIGNE – Le Branday Changement de destination Parcelles cadastrées 181 C 494

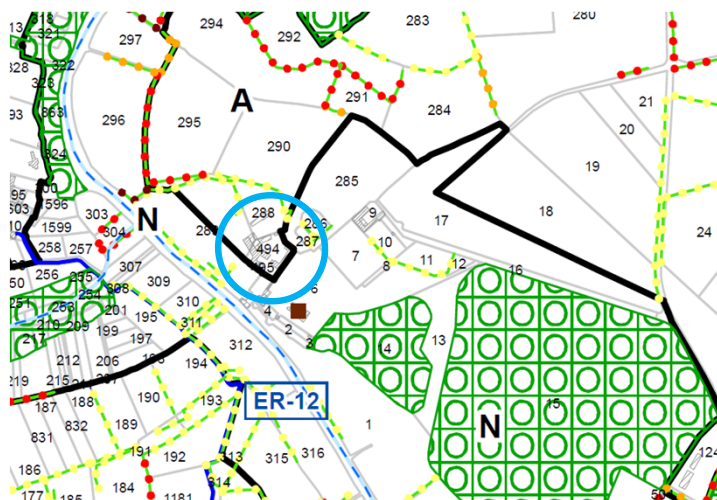
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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.

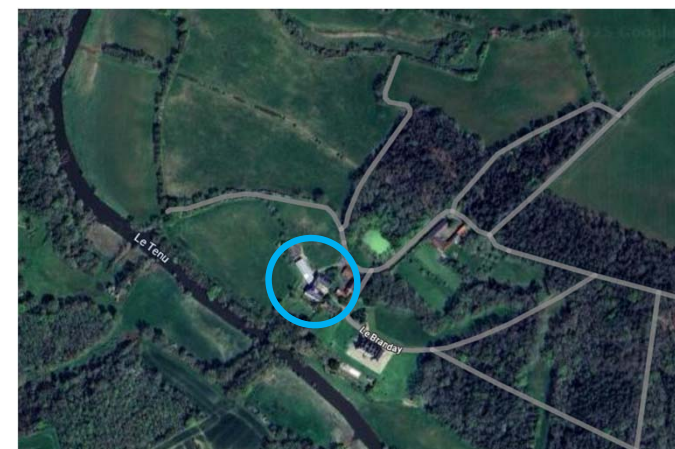
La commune se rapproche du pétitionnaire pour connaître le détail de la demande et, le cas échéant, ajoutera le bâtiment dans les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

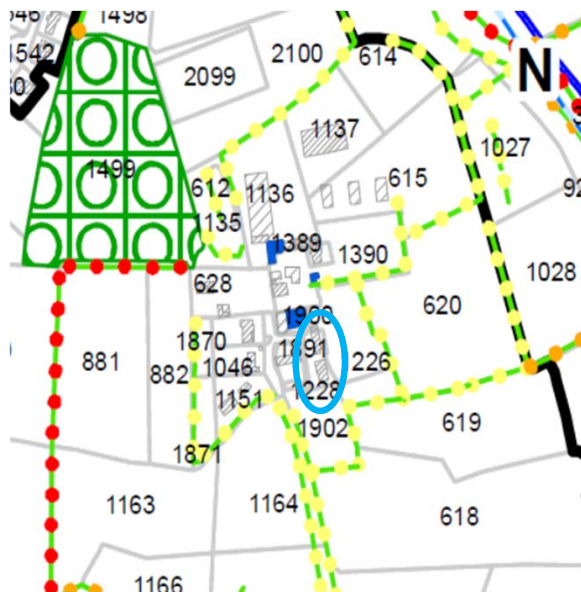
Courrier 6 MORINEAU

Changement de destination Parcelle cadastrée 181 D 1228

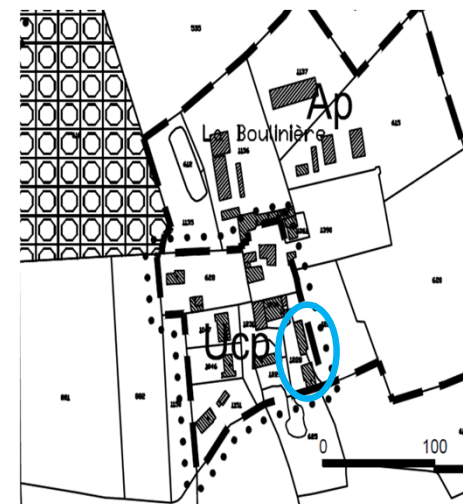
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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.

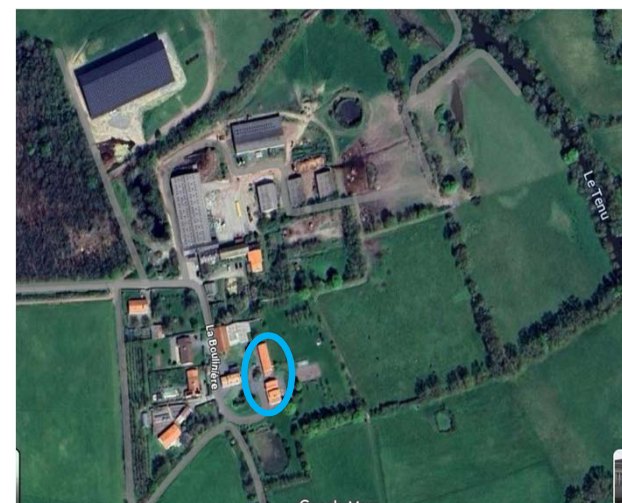
La demande va être étudiée pour que le bâtiment, répondant aux critères, soit ajouté aux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.



Zonage Arrêt de projet



Zonage PLU historique



Vue aérienne

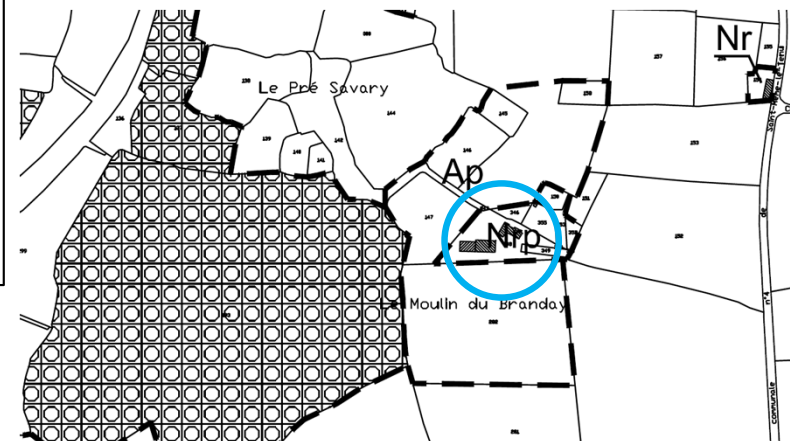
Courrier 8 Indivision GUILLON

Changement de destination
Parcelle cadastrée 181 B 22

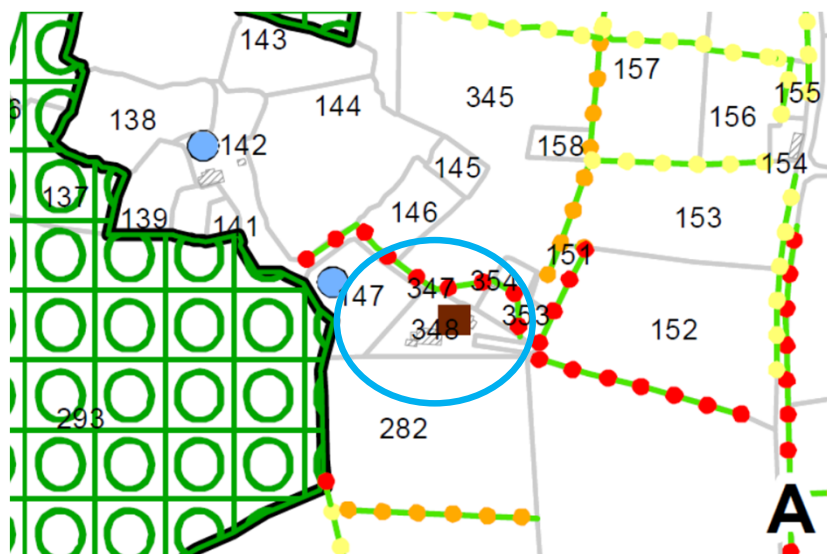
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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.

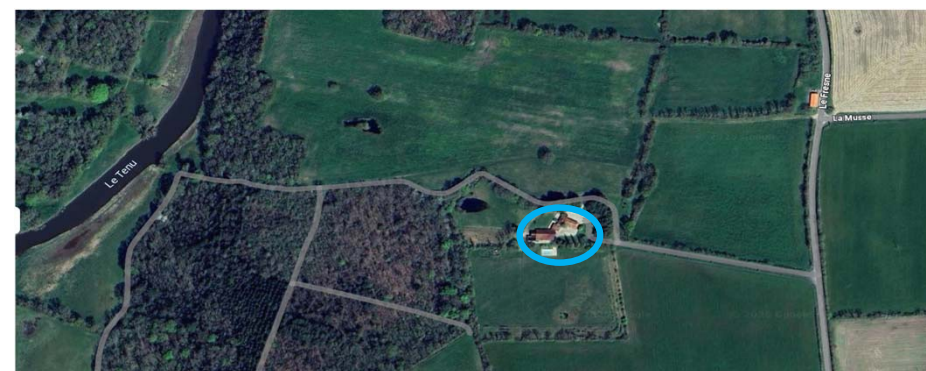
La possibilité de prendre en compte la demande va être étudiée.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

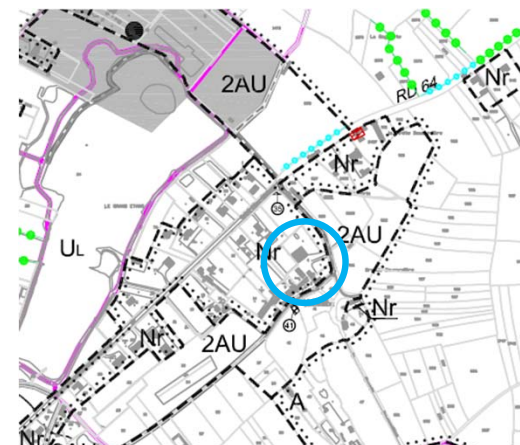
Courrier 10 Sylvie POUVREAU

Changement de destination Parcelle cadastrée AH 4

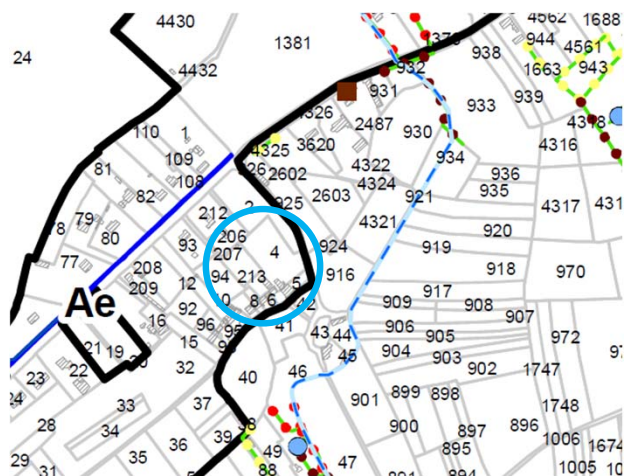
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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.

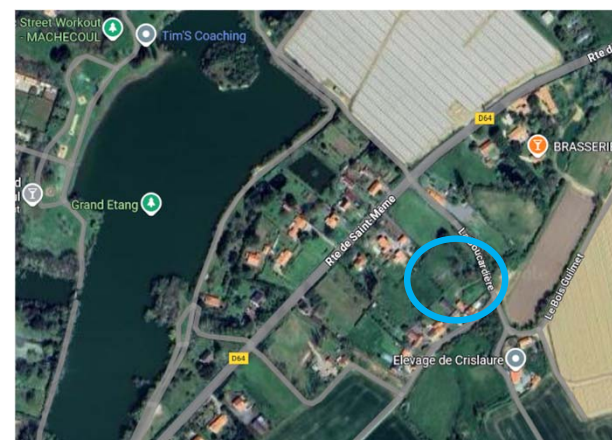
En l'espèce, le secteur ne dispose pas d'une desserte en réseaux suffisante pour permettre l'identification des bâtiments.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

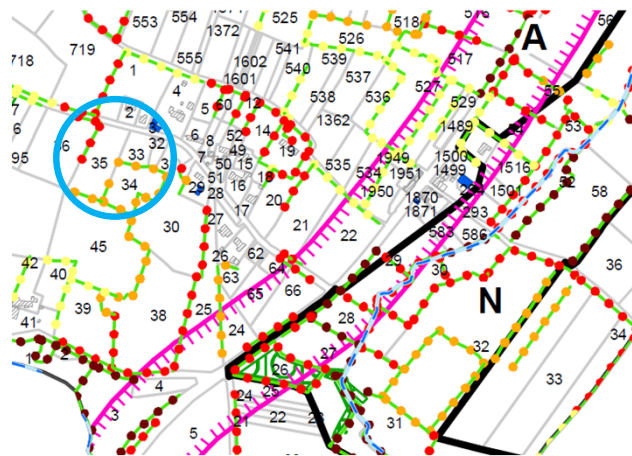
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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.



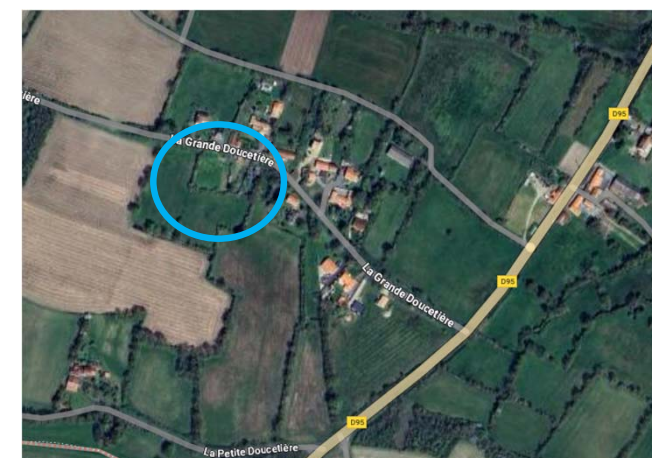
Zonage Arrêt de projet

Courrier 14 GUILBAUD

Changement de destination Parcelles cadastrées BM 32, 33 et 35



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Vue aérienne

Courrier 15 RENAUD/DUBREIL

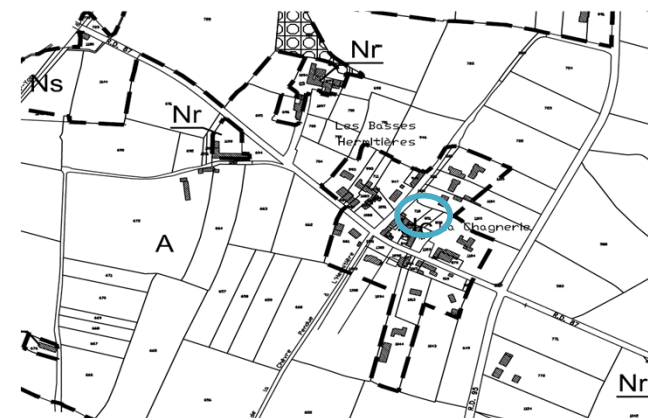
Constructibilité A et changement de destination Parcelles cadastrées 181 A 718, 1091

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

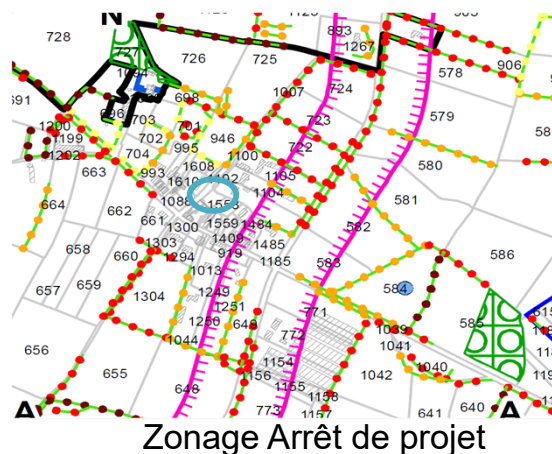
Chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit du PLU précisant sa localisation, les critères qui ont conduit à ce choix, et d'une photographie permettant d'apprécier l'aspect extérieur des constructions. En l'espèce la parcelle est 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.

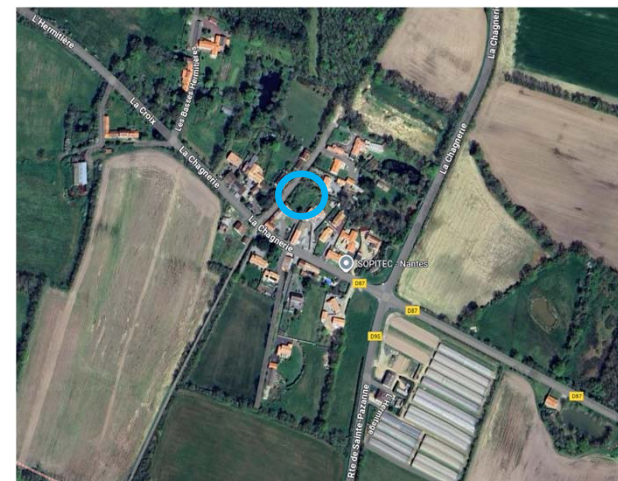
Par ailleurs, le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N. le zonage Nr du PLU historique n'est donc plus nécessaire pour permettre l'évolution des constructions existantes.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

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.

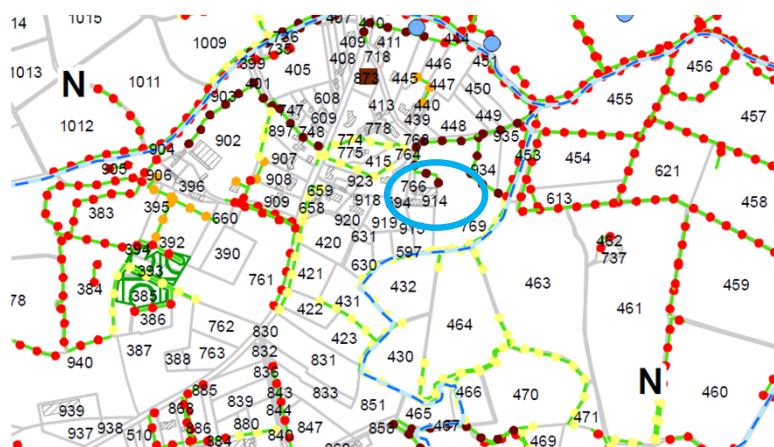
La demande sera prise en compte.

Registre dématérialisé 22 Olivier CLERIN

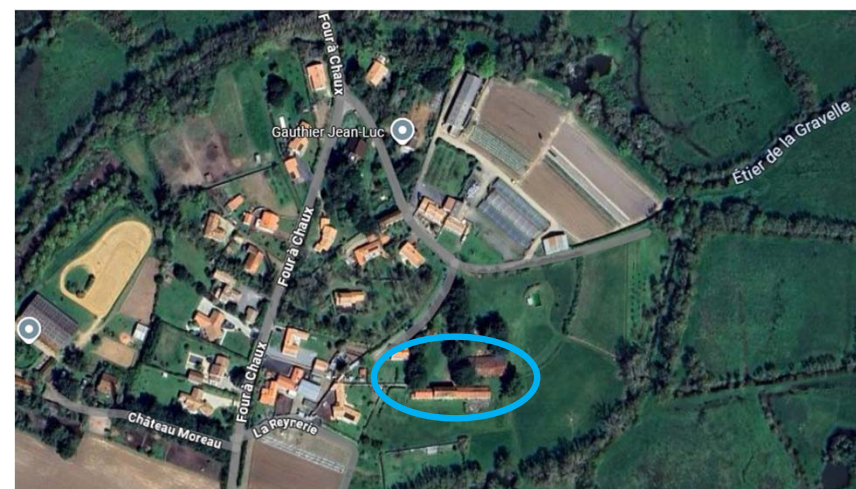
Changement de destination
Parcelle cadastrée G 914, 594



Zonage PLU historique –



Zonage Arrêt de projet

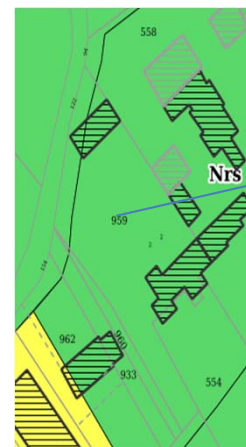


Vue aérienne

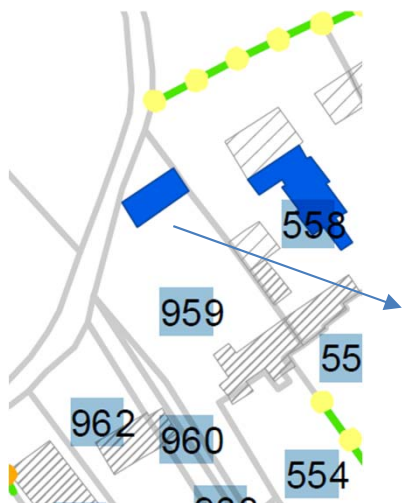
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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).

Registre OD 39 – BILLAUD Pierre Changement de destination Parcelle cadastrée G 959



Zonage PLU historique
Machecoul - Nrs



Zonage PLU arrêt de projet – N –
bâtiment identifié mais erreur sur
la photo



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Courrier 12 RENAUDINEAU et BROCHARD

Changement de zonage OAP Centre technique Parcelles cadastrées BD 408 et 411

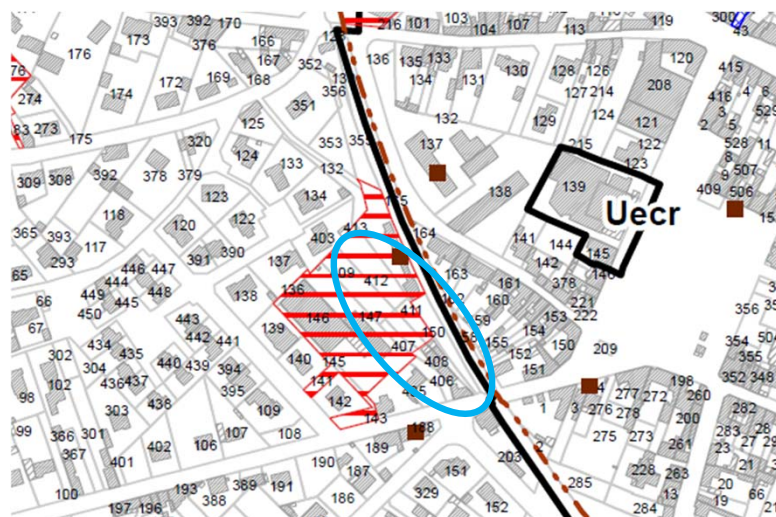
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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.

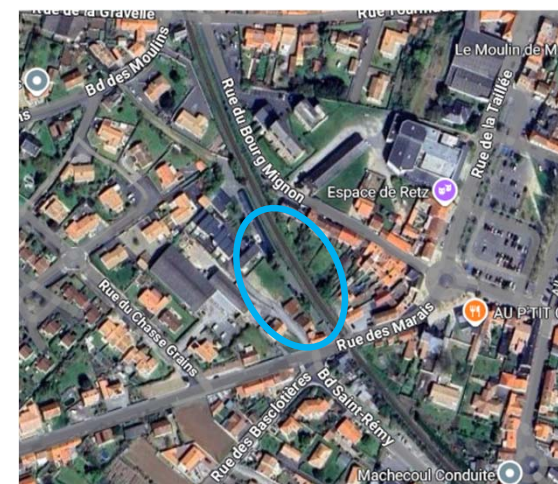
Les parcelles, au regard de leur position à proximité immédiate de la voie ferrée et de leur configuration en lanière ne permettant pas une densification optimisée sont donc préservées en espaces verts.



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Zonage Arrêt de projet

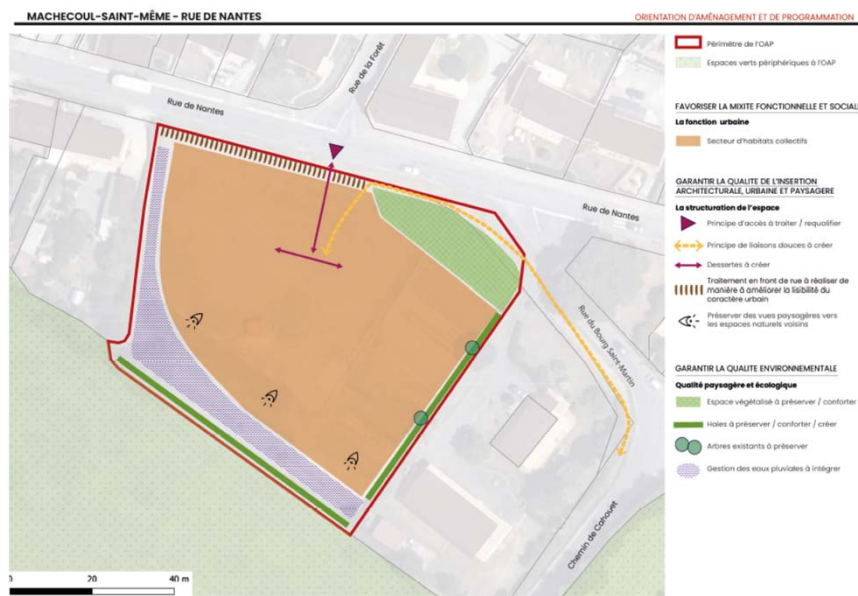


Vue aérienne

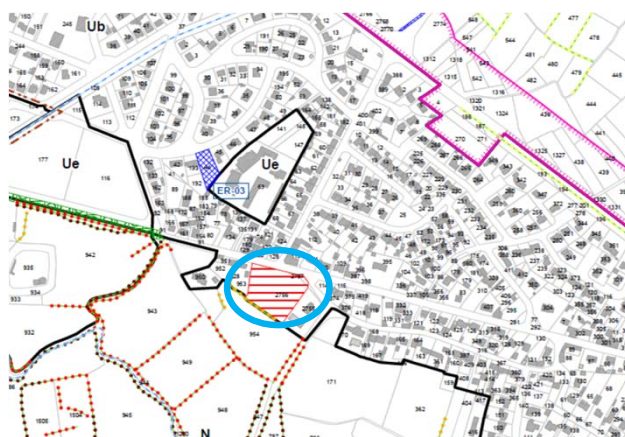
**Courrier 29 Marc BOURNIGAL / Courrier 31 Ludovic DUPAS /
Courrier 32 Pierre LAUNAY / Registre dématérialisé 10 CHEGUILLAUME**

Observations OAP Rue de Nantes

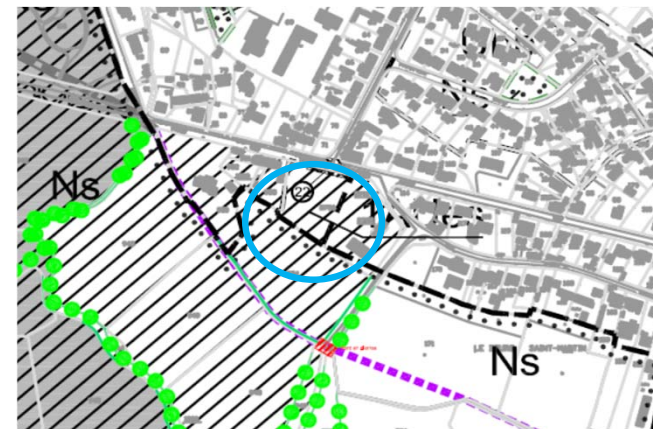
Parcelle cadastrée C 2756



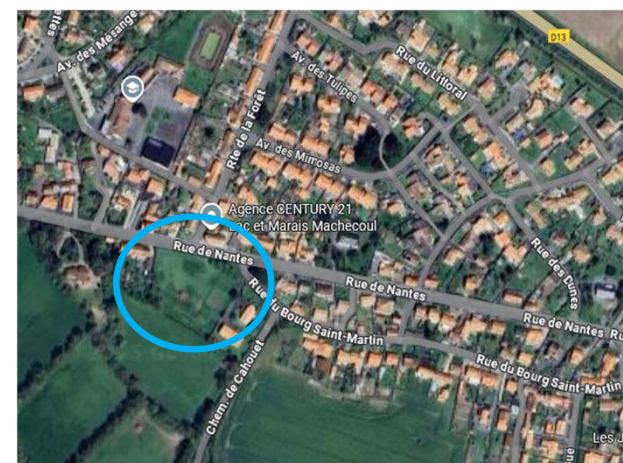
Extrait de l'OAP sectorielle



Zonage Arrêt de projet



Zonage PLU historique – Machecoul Marais



Vue aérienne

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 réglementaires 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 réglementaires 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 réglementaire 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.

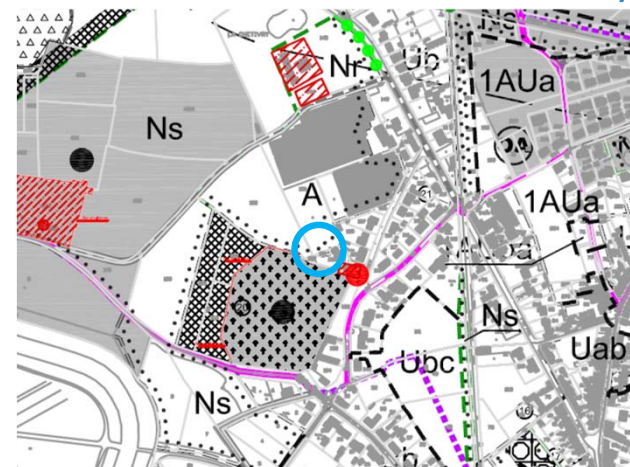
Remarque dématérialisée 3 BRIAND / Remarque dématérialisée

28 Erwan DUMONT

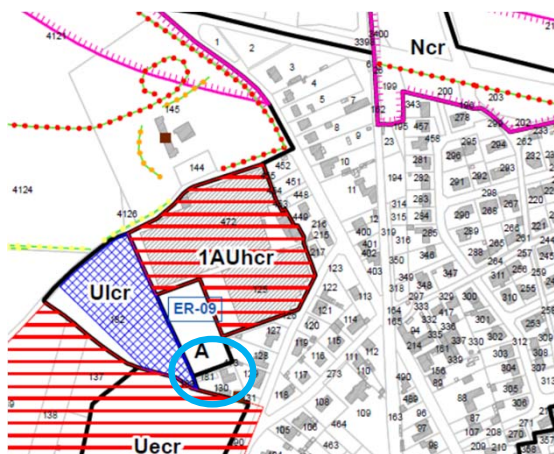
Extension OAP Anciennes Serres
Parcelle cadastrée AD 130 / AD 472

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

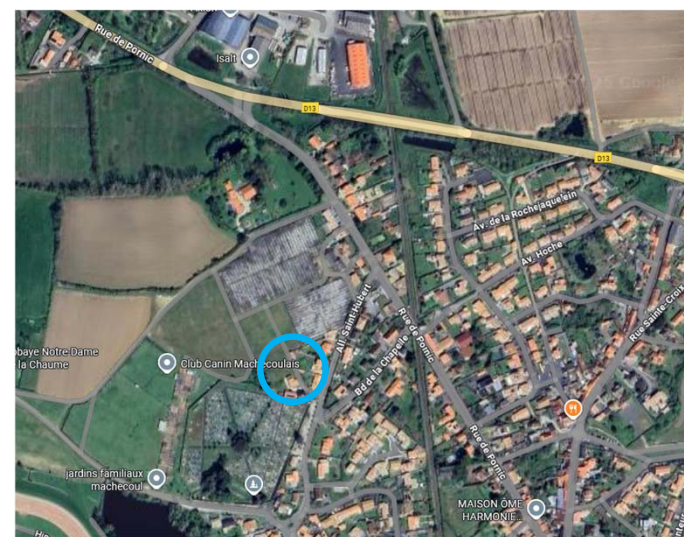
L'OAP des Anciennes Serres porte sur le renouvellement du site imperméabilisé par l'aménagement des serres qui ne sont plus exploitées aujourd'hui (comprenant la parcelle AD 472) pour réaliser du logement. Elle est située en frange urbaine de la partie actuellement urbanisée du bourg de Machecoul et 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

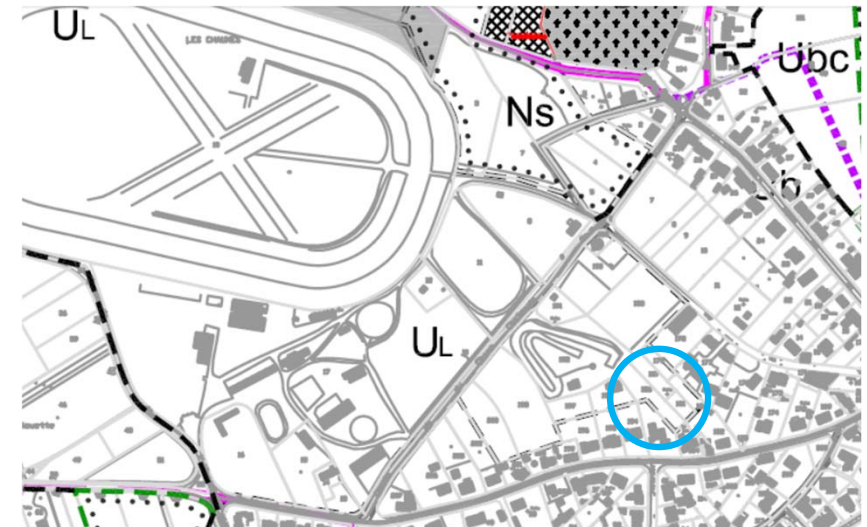
Remarque dématérialisée 13 Pascal GUITTENY

Changement de zonage OAP Pôle Cyclisme Parcelle cadastrée AC 186

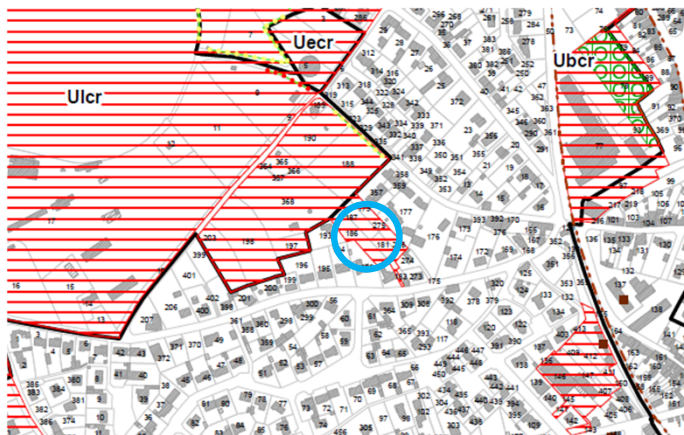
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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.

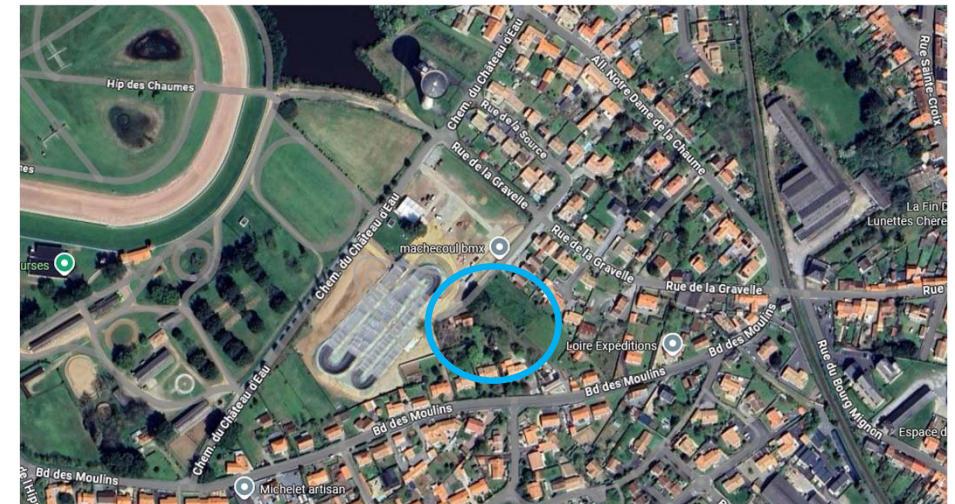
Elle fait partie d'un ensemble de parcelles objet d'une OAP sectorielle à vocation mixte de loisir et de logements. Dans le cadre de la densification des espaces urbanisés pour créer du logement, il est également nécessaire de préserver ou créer des espaces verts pour assurer la qualité de vie des habitants. La parcelle est en interface avec des habitations pavillonnaire et comporte des arbres et arbustes permettant d'assurer 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

Registre OD 6 – VAILLAND Michel

Opposition OAP rue des Marais

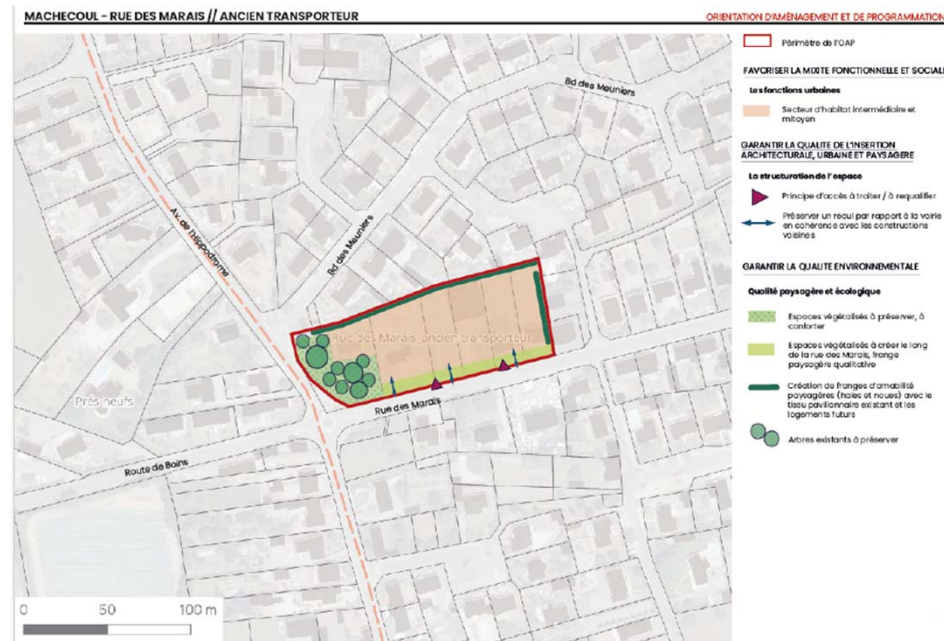
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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'ilot 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 arborescente 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 CAHOUËT

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.



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 CAHOUËT

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 Cahouët 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.



Registre dématérialisé 29 – AUDEON Thierry et Christophe

Opposition OAP Gendarmerie

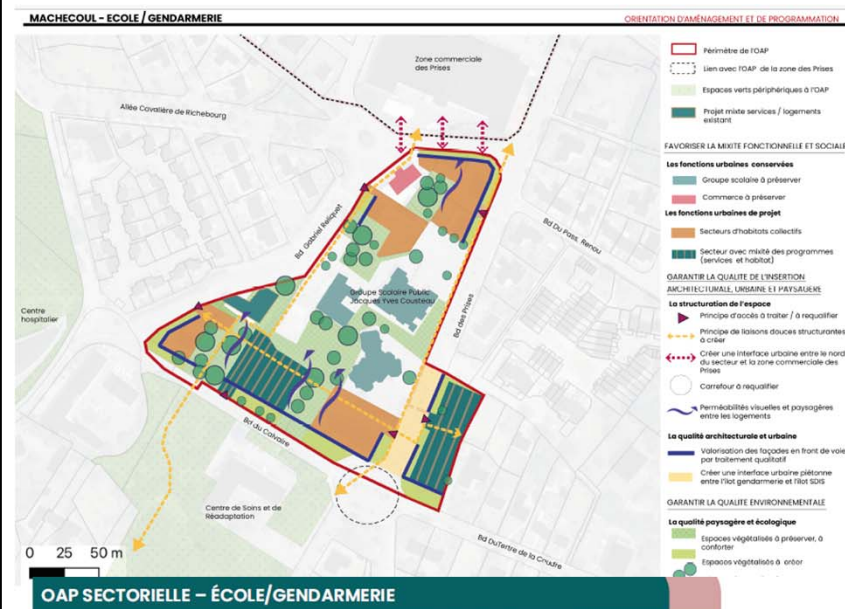
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

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 située 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.



Caractéristiques du site

Situé à 300m au nord du centre-ville, le site rassemble le groupe scolaire Jacques Yves Cousteau, la gendarmerie, le SDIS, des services et commerces, ainsi que plusieurs logements. Un projet récent mixte un cabinet d'orthodontie et des logements qu'il conviendra d'intégrer dans l'aménagement du secteur. La situation géographique en proche centralité est idéale pour conserver sa vocation mixte. De plus, l'ilot est situé entre des tissus résidentiels, des équipements de santé au sud et la zone commerciale des Prises au nord.

Objectifs d'aménagement

Le secteur présente un potentiel de mutation et de densification, en frange nord et sud de l'ilot. Les parcelles ont vocation à accueillir principalement de l'habitat et des services liés à la santé et au bien-être, afin de conforter l'offre existante. L'évolution de l'ilot devra s'effectuer dans le respect de la trame végétale existante et de façon à affirmer, structurer et valoriser cette séquence urbaine faisant le lien entre le pôle commercial des Prises et le centre-ville.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Conserver les fonctions urbaines existantes suivantes : le groupe scolaire et le commerce à l'angle du boulevard Gabrielle Reliquet ;
- Développer de l'habitat collectif en partie nord du secteur ;
- Développer des programmes mixtes (habitat et services) en partie sud le long du boulevard du Calvaire ;

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Structurer l'espace afin de requalifier les accès aux opérations ;
- Privilégier le stationnement en fond de parcelle pour valoriser les façades architecturales et paysagères le long des axes structurants ;
- Créer une liaison modes doux le long du boulevard des Prises ;
- Créer une liaison douce structurante permettant de rejoindre la zone commerciale des Prises au nord et le Centre de Soins et de réadaptation au sud du secteur ;

- Créer une liaison modes doux est-ouest traversant les opérations mixtes de la partie sud du secteur ;
- Assurer une interface urbaine entre le nord du secteur et la zone commerciale des Prises ;
- Structurer l'espace au sud du boulevard des Prises entre les opérations d'habitat et de mixité ;
- Requalifier le carrefour à la croisée des cinq boulevards, afin de répondre aux besoins de circulation/déplacement liés à la réalisation de nouvelles opérations et de nouveaux habitants sur le secteur ;
- Valoriser les façades urbaines sur le boulevard du Calvaire et au nord du secteur, en créant des perméabilités visuelles et paysagères vers les cœurs d'îlots, ainsi que pour éviter les continuités de front bâti ;

Garantir la qualité environnementale

- Conforter et préserver les espaces paysagers au centre de l'ilot ;
- Créer des espaces végétalisés en façade du boulevard du Calvaire et à l'angle entre les boulevards Gabrielle Reliquet et des Prises ;
- Préserver les arbres existants de qualité ;

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 3,3 hectares

Hauteur maximale des opérations : R+3.

Nombre indicatif de logement : de 80 à 100 logements dont :
- minimum 25% de logements localisés sociaux
- minimum 10% de logements en accession abordable

Consommation ENAF : 0 hectare

Échéance prévisionnelle

Réalisation à moyen terme : à partir de 2031

Courrier 12 RENAUDINEAU et BROCHARD

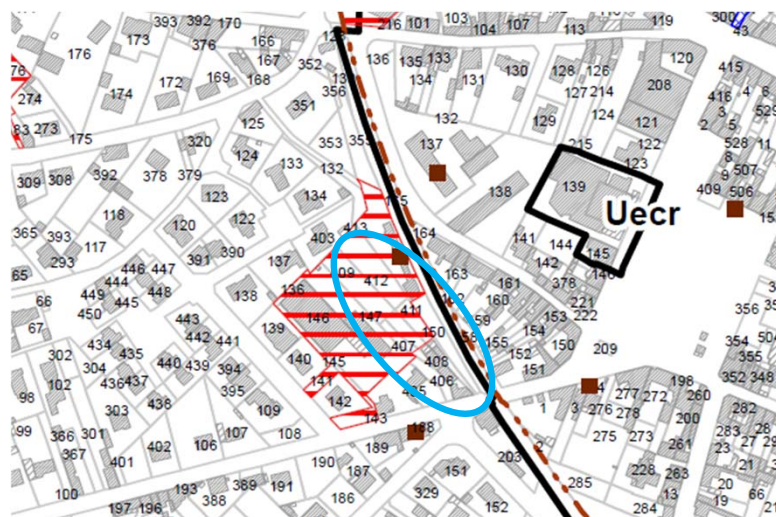
Changement de zonage OAP Centre technique Parcelles cadastrées BD 408 et 411

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

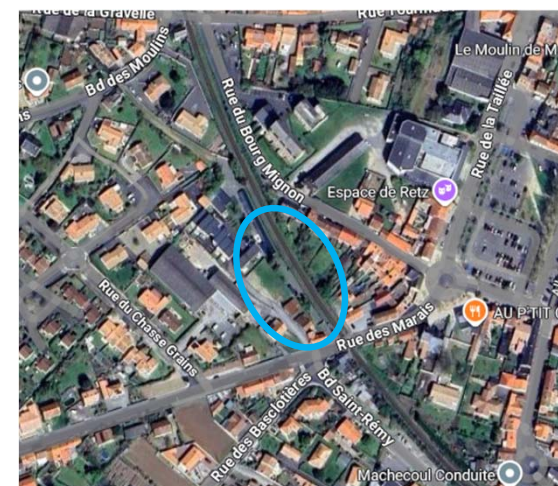
Cette OAP sectorielle est située à proximité de la voie ferrée générant des nuisances sonores importantes pour les futurs habitants. Les bâtiments sont donc prévus à l'arrière, au plus près de la rue du Chasse-Grains, voie de desserte du projet. En outre, des espaces verts et plantations sont prévus 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

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 réglementaire 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 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 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).



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 landiers. 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 niveau 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 niveau de la rue de Pornic ;
- Développer de l'habitat collectif en cœur d'îlots avec une gradation des hauteurs pouvant aller jusqu'à 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 Tourmauvilain 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 Tourmauvilain 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.

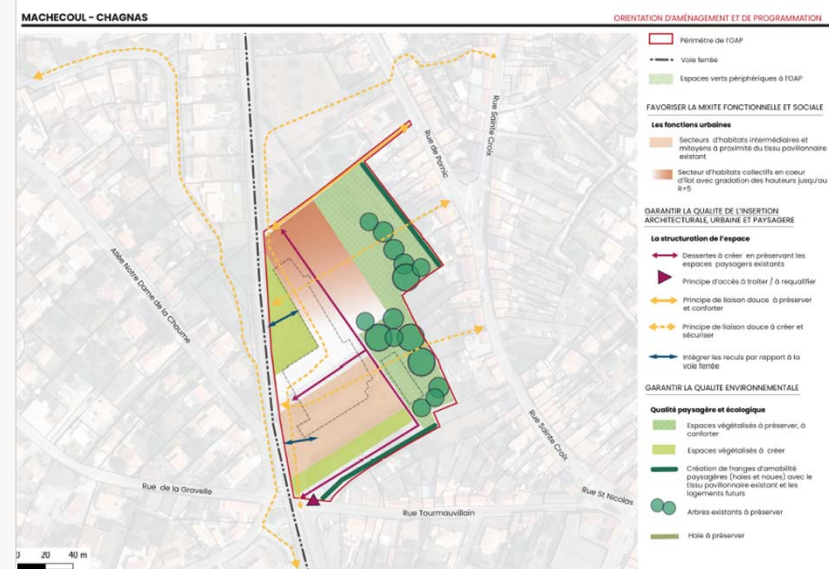
Nombre indicatif de logement :

- Environ 80 logements dont :
 - minimum 25% de logements locatifs sociaux
 - minimum 12% de logements en accession abordable

Consommation BNAF : 0,8 hectares (consommation brute sans prise en compte de l'emprise de l'EBC)

Échéance prévisionnelle

Réalisation à partir de 2031



Changement de zonage et classement dans OAP des Prés Neufs Parcelles cadastrées AA 58 – 59 - BK 91 – 92 - 94

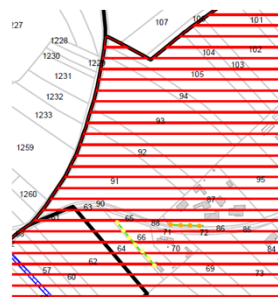
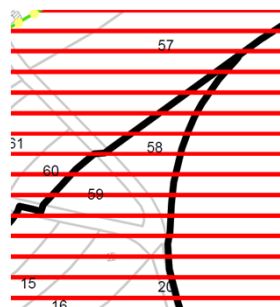
Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Le code de l'urbanisme permet de réaliser des annexes et extensions mesurées des constructions existantes en zones A et N.

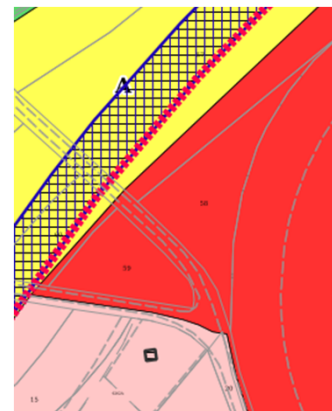
Les parcelles sont donc identifiées en zones Agricole si les sols présentent une vocation agronomique ou en zone Naturelle si elles comportent des enjeux naturels comme des boisements à protéger. La poursuite des activités agricoles existantes est autorisée en zone Naturelle.

Par ailleurs, l'OAP des Prés 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.



Zonage PLU arrête de projet – Ncr



Parcelles AA 58 – AA 59 Zonage PLU historique Machecoul – UI



Parcelles bk 91 – 92 – 94 - Zonage PLU historique Machecoul – 2AU



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.

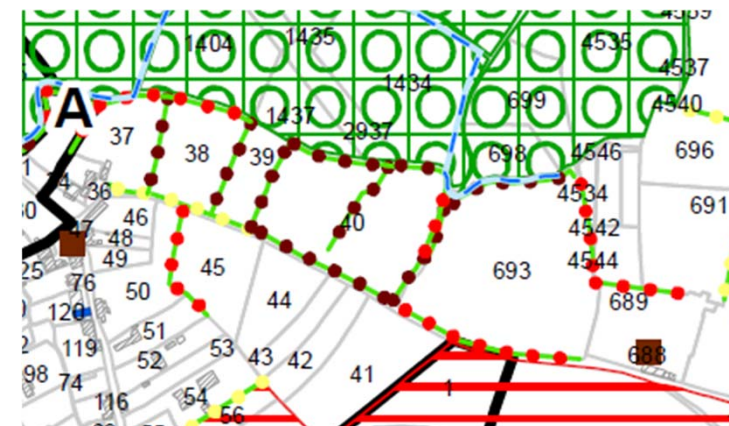
La protection de ces haies s'est traduite :

- 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



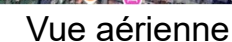
Zonage PLU arrêt de projet – Acr

Zonage bois et constructibilité

Parcelle cadastrée AI 19

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.



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 boisements 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

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 reconverter.



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'état 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 Bretèche ,la Fiolle coté nord à Michel Audéon, les Habeaux , Grosse Tête ,la Boivellerie , la Pouarne. les ruines encore debout de: la petite Bretèche, les petites Tendes, les Saliniers, la Bourrine au nord de la Gravelle, le pont du Four à Chaux, ancien moulin de la Martinière (je pense que c'est la ruine du moulin Neuf ?)

Il me paraît 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'île Jean curage Taillegouine prévu en 2026), pont aqueduc sur le ruisseau du Guinechien sur le chemin derrière le bois de la Clartière, le dolmen des 3 Pirois près de la petite Bretèche.

sinon il n'y a plus à répertorier de bâti 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 Maraichers Nantais souhaite une clarification de ce point.

Autre

Courrier 4 TABUT/CONAN

Carport Saint-Même

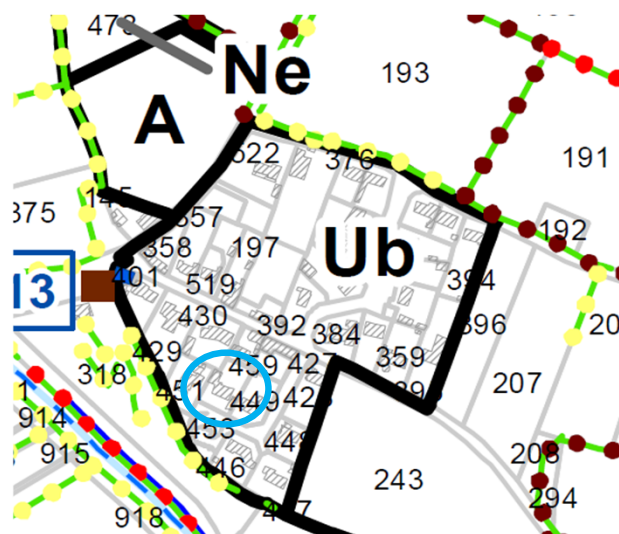
Parcelle cadastrée C 450

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

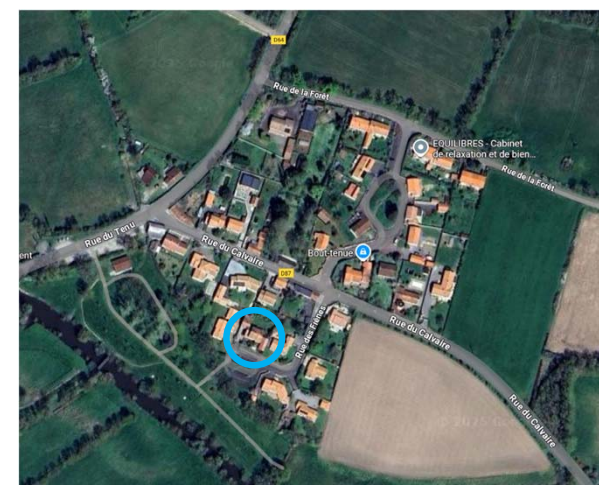
La parcelle est située dans le bourg de Saint-Même-Le-Tenu, partie actuellement urbanisée. Elle est classée en zone Ub constructible.
 Il est donc possible de réaliser un projet de carport sous réserve de respecter les dispositions du règlement écrit de la zone.
 Une demande d'autorisation d'urbanisme devra être déposée.



Zonage PLU historique



Zonage Arrêt de projet



Vue aérienne

Courrier 24 Bernard DE GRANDMAISON

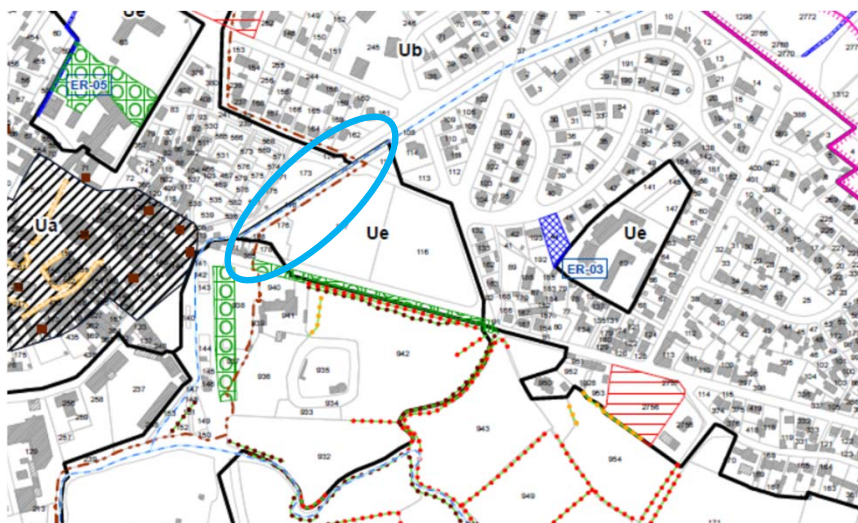
Chemin du bois Guilmet, oubli parcelle en MH ?
Parcelle cadastrée AO 118

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

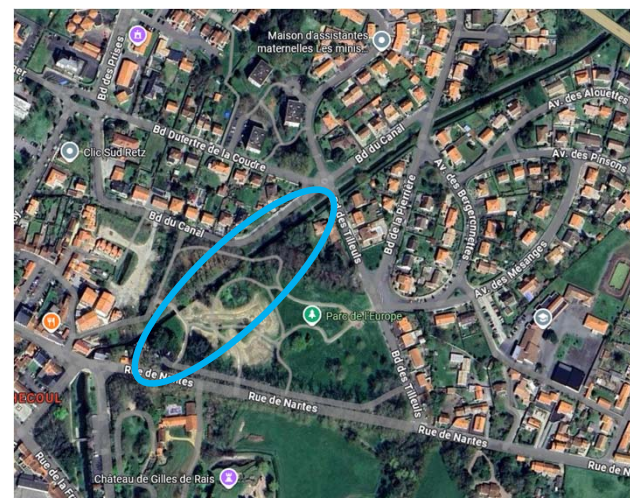
La remarque n'est pas en rapport avec le Projet de PLU mais avec le PDA.



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
Object : Piste cyclable
Superficie : 4051 m²

audicé Réalisation : eudicé Vél de Loire, mai 2024
Sources : Cadastre.gov 2023 - Scan 12° - © IGN 2021 - Orthophoto® - © IGN 2021



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**)

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Cf réponse slide 61.



ER-02 partie b

Bénéficiaire : Commune
Object : Piste cyclable
Superficie : 1576 m²

audicé Réalisation : audit Val de Loire, mai 2025
Sources : Cadastre gouv 2024 - Scan 25° - © IGN 2021 - Orthophoto® - © IGN 2021



Registre OD 18 – DE GRANDMAISON Emplacement réservé la Perrière

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 Pommeraiie.
- 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 (vois 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 Pommeraiie 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 Pommeraiie et modification sur ce tracé.

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.

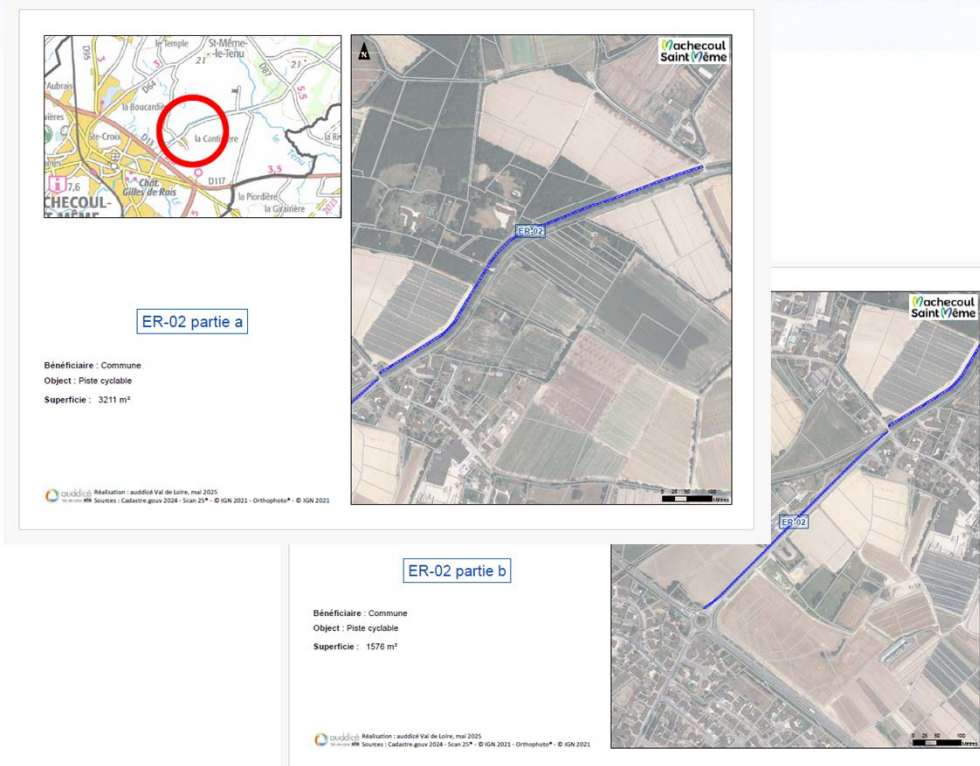
Par ailleurs, il n'est pas prévu d'extension des zones d'activité existantes, les besoins en la matière seront satisfaits sur le territoire de Paulx dans le prolongement de la zone de la Seiglerie.

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 parcelles 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 parcelles de nos parcelles que nous exploitons depuis de nombreuses années, plus précisément les parcelles ER-02/ 33/34/35 situées à 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



Registre OD 36 - LETIERCE Emplacement réservé n°2

Arbitrage réunion du 18/11/2025 :

Cf réponse slide 61.

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 culturels 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



ER-02 partie a

Bénéficiaire : Commune
Objet : Piste cyclable
Superficie : 3211 m²

Quadratix Réalisation : audit Val de Loire, mai 2025
Sources : Cadastre 2018 - Scan 2018 - IGN 2021 - Orthophoto® - IGN 2021



ER-02 partie b

Bénéficiaire : Commune
Objet : Piste cyclable
Superficie : 1576 m²

Quadratix Réalisation : audit Val de Loire, mai 2025
Sources : Cadastre 2018 - Scan 2018 - IGN 2021 - Orthophoto® - IGN 2021



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 culturelle 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.



ER-02 partie a

Bénéficiaire : Commune
Object : Piste cyclable
Superficie : 3211 m²

audicé Réalisation : auditif Val de Loire, mai 2025
Sources : Cadastre.gouv 2024 - Scan 25* - © IGN 2021 - Orthophoto* - © IGN 2021



ER-02 partie b

Bénéficiaire : Commune
Object : Piste cyclable
Superficie : 1576 m²

audicé Réalisation : auditif Val de Loire, mai 2025
Sources : Cadastre.gouv 2024 - Scan 25* - © IGN 2021 - Orthophoto* - © IGN 2021



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.

Éléments de réponses complémentaires :

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 :

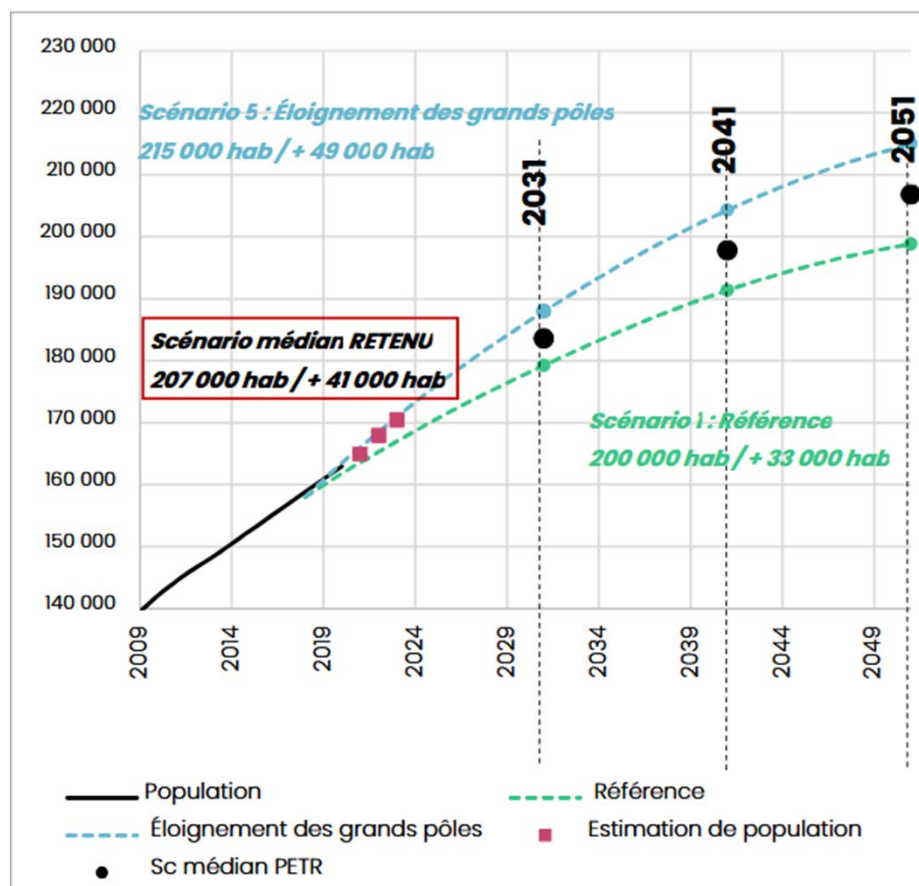
« Il s'agit de conforter les pôles d'équilibres et d'équilibre intermédiaire dans leur rôle structurant en maintenant au moins le poids de population qu'ils représentent dans l'ensemble de la population du Pays de Retz. Toute en préservant les dynamiques et les possibilités de développement des autres 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

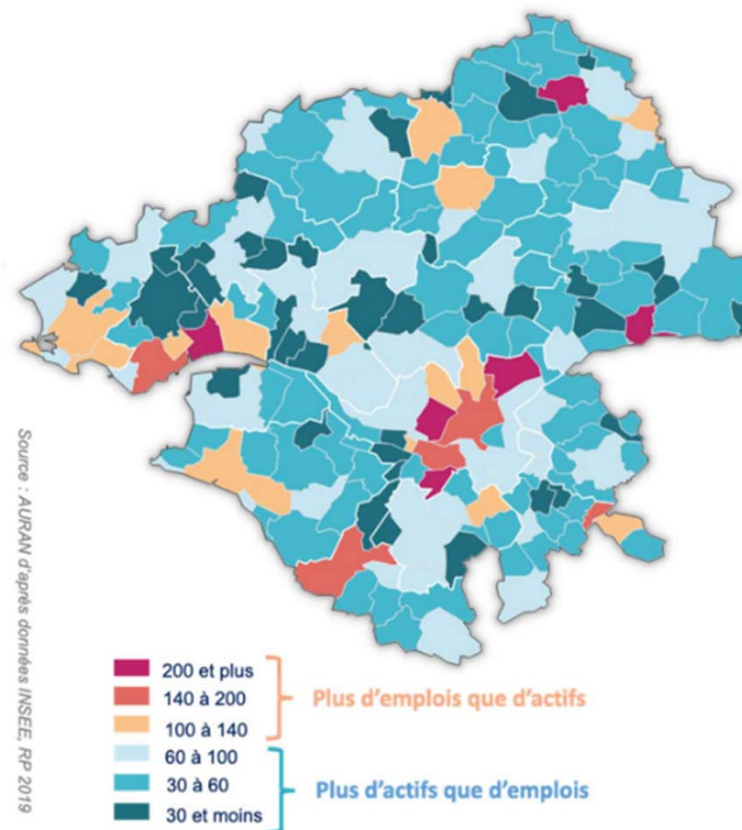
Éléments de réponses complémentaires :

Projection démographique :



Une polarisation des emplois supérieure à celle de la population sur Machecoul et Pornic Ratio emplois pour 100 actifs par commune en 2019

ID : 044-200060838-20250704-DELAR



Questions du commissaire enquêteur

Sur la justification de l'évolution démographique projetée

Éléments 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 prévoit 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.

Éléments 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'état 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.

Éléments de réponses complémentaires :

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 a constaté 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 Bleue 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, floristique, 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 ».

Éléments 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 réglementation et l'application effective de la Charte de l'Agriculture.

Afin que la réglementation 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 réglementer 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 réglementation de l'activité agricole et notamment des serres maraîchères pour préserver les paysages mais il n'est pas possible de contraindre l'activité agricole.

Questions du commissaire enquêteur

Quelles ont été les périodes (durée et date) d'étude environnementale pour la faune et la flore sur le terrain ?

Éléments 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.

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.

Éléments 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.

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.

Éléments 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.

Éléments 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 réglementaires 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 réglementaires 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.

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.

Éléments 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 œuvre. 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.

Éléments 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 réglementation en vigueur.

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 ?

Éléments 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 réglementaires 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,...

Éléments de réponses complémentaires :

Les réponses seront apportées dans la partie relative aux questions des administrés.