



Département de la Loire Atlantique (44)

Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification n°1

01_Notice de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale	11/04/2017	12/10/2024	12/02/2024
Modification simplifiée n°1	06/02/2025		16/06/2025
Modification n° 1	17/07/2026		



Sommaire

Préambule	3
Objet du projet de modification n°1 du PLU	3
Justification du recours à la procédure de modification du PLU	3
Déroulement de la procédure	4
Objet 1 : Reformulation et réinjection des règles issues du cahier des charges de la ZAC des Sencives	6
Motivation et justification des évolutions apportées.....	6
Exposé des évolutions apportées au PLU	9
Évolutions apportées au règlement écrit	9
Objet 2 : Identification de nouveaux bâtiments d'intérêt patrimonial pouvant changer de destination	12
Motivation et justification des évolutions apportées.....	12
Exposé des évolutions apportées au PLU	13
Évolutions apportées au règlement graphique	17
Objet 3 : Modification des modalités de calcul des besoins en stationnement pour les nouveaux logements.....	19
Motivation et justification des évolutions apportées.....	19
Exposé des évolutions apportées au PLU	21
Évolutions apportées au règlement écrit	21
Objet 4 : Introduction du coefficient de naturalité, en accord avec le schéma pluvial intercommunal	23
Motivation et justification des évolutions apportées.....	23
Exposé des évolutions apportées au PLU	26
Évolutions apportées au règlement écrit	28
Évolutions apportées aux OAP	33
Objet 5 : Intégration des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables.....	34
Motivation et justification des évolutions apportées.....	34
Exposé des évolutions apportées au PLU	40
Évolutions apportées au règlement graphique	40
Évolutions apportées au règlement écrit	42
Objet n° 6 : Ajustements rédactionnels et sémantiques du règlement écrit.....	45
Motivation et justification des évolutions apportées.....	45
Exposé des évolutions apportées au PLU	45
Évolutions apportées au règlement écrit	45
Analyse des incidences du projet sur l'environnement.....	48
Les principaux éléments de contexte environnemental de la commune.....	48
Analyse des incidences sur l'environnement	50
Conclusion sur les incidences sur l'environnement	54

Préambule

Ce dossier a pour objet de présenter la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons.

Objet du projet de modification n°1 du PLU

Par arrêté municipal en date du 17 juillet 2026, Madame le Maire de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons a engagé une procédure de modification de son PLU approuvé le 12 février 2024.

Cette modification a pour objectifs :

1. Reformulation et réinjection des règles issues du cahier des charges de la ZAC des Sencives 1
2. Identification de nouveaux bâtiments d'intérêt patrimonial pouvant changer de destination
3. Modification des modalités de calcul des besoins en stationnement pour les nouveaux logements
4. Intégration du zonage pluvial intercommunal
5. Intégration des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables
6. Ajustements rédactionnels et sémantiques du règlement écrit

Justification du recours à la procédure de modification du PLU

Les évolutions du règlement écrit et du règlement graphique exposées ci-après, respectent les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons. En particulier, elles constituent une traduction réglementaire des orientations suivantes :

- *Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune, notamment savoir préserver ou recréer des espaces verts de quartier ;*
- *Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne et coexistence entre leurs activités et les habitants, notamment en offrant des possibilités d'accueillir des habitants en dehors du bourg en les limitant [...] à la création de logements par le changement de destination dans un objectif de valorisation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural ;*
- *Préserver l'environnement, les continuités écologiques et prendre en compte les risques, notamment améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales et favoriser la valorisation des énergies renouvelables.*

En ce sens, les évolutions envisagées s'inscrivent bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elles n'ont pas pour effet, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme : « *De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, excepté dans les cas mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L.153-36 et dans les autres cas prévus par la loi* ».

Il est précisé qu'à l'issue de la procédure :

- La présente notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU ;
- Le règlement écrit du PLU sera modifié sur les règles générales, les zones à dominante d'habitat et ses annexes ;
- Le règlement graphique sera modifié
 - . sur la partie Ouest de la commune (secteur Beau Soleil)
 - . sur la partie Est de la commune (secteur Ourière et Gaillarderie)
 - . sur les zones A et N sur lesquels seront ajoutées des prescriptions graphiques au titre des Accélération pour les Energies Renouvelables (ZA EnR)
- Les annexes au PLU seront complétées avec le zonage pluvial de Pornic agglo Pays de Retz et les cartes des ZA EnR.

Déroulement de la procédure

Le présent document contient les dispositions réglementaires avant et après modification, expose les motivations de l'évolution apportée et ses impacts sur l'environnement. Au titre de l'évaluation environnementale, la procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable du PLU.

Le dossier est transmis à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Le public pourra ensuite prendre connaissance de l'ensemble du dossier de modification (exposé des motifs, avis des personnes publiques associées...) et s'exprimer sur celui-ci via la mise en place d'une participation du public par voie électronique.

PRESCRIPTION

Arrêté du maire du 17 juillet 2026 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs poursuivis

Mesures de publicité : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse

ÉLABORATION DU PROJET

NOTIFICATION DU PROJET

Consultation de l'autorité environnementale au titre des articles R.104-34 et suivants du code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable

Notification aux Personnes Publiques Associées, leur permettant d'être informées, associées et consultées

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Délibération portant sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale

Délibération fixant les modalités de participation du public par voie électronique

Avis : affichage en mairie (ou sur les lieux concernés), information sur le site internet de la commune et (selon l'importance et la nature du projet) insertion dans la presse

PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Mise à disposition du public par voie électronique (et en support papier en mairie), pendant une durée minimale de 30 jours, du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées et de l'autorité environnementale. Le public doit pouvoir formuler des observations et propositions par voie électronique.

MODIFICATION DU PROJET

Phase durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de la participation du public par voie électronique.

APPROBATION DE LA MODIFICATION

Délibération approuvant la modification

Mesures de publicité : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse

Objet 1 : Reformulation et réinjection des règles issues du cahier des charges de la ZAC des Sencives 1

Motivation et justification des évolutions apportées

Aux termes de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons s'est fixé des objectifs de production de logements (170 logements à 10 ans) et a dû faire des choix motivés d'extensions autour du bourg pour compléter les possibilités de densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Un potentiel de production de 85 logements a ainsi été retenu par renouvellement urbain ou densification urbaine, (incluant changements de destination, logements vacants, divisions foncières, dents creuses, ainsi que le potentiel issu des OAP renouvellement urbain), laissant ainsi un solde de 85 logements à produire en extension d'urbanisation.

Sur cette base, la commune a opté pour la poursuite de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites à vocation principale d'habitat, créée par délibération en date du 9 novembre 2005 qui s'est avérée nécessaire pour satisfaire l'intérêt général du développement communal et permettre la production d'environ 90 logements à proximité immédiate du bourg de la commune.

Le premier site de la ZAC, Les Sencives 1, a fait l'objet d'un aménagement en 2010, aujourd'hui entièrement réalisé (environ 70 logements). Pour permettre d'accompagner l'évolution des constructions liées à cet aménagement, le cahier de prescriptions et de recommandations architecturales urbaines et paysagères correspondant à cette tranche de la ZAC a été annexé au règlement écrit.

Celui-ci comporte des règles d'implantation propre à chaque lot (par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives), des règles pour les clôtures et des règles pour les hauteurs des constructions. Les rédactions afférentes s'avèrent être, à la fois, insuffisamment précises pour être applicables dans un rapport de conformité avec le règlement (ex : « de préférence à l'alignement ») ou inadaptées à des règles écrites d'un PLU (ex : interdiction de tout type de clôtures sur certains espaces), et certaines évolutions semblent souhaitables au regard des projets qui ont été réellement réalisés dans le cadre de cette ZAC.

Ainsi, il convient d'en retranscrire les règles et principes au sein du PLU et notamment dans son règlement écrit en tenant compte des règles d'ores-et-déjà existantes.

Le PLU en vigueur contient un secteur Ubz1 dédié uniquement à l'aménagement de cette première tranche du site des Sencives 1, renvoyant ponctuellement vers les prescriptions et recommandations contenues dans le Cahier des Charges annexé au PLU, en particulier concernant les implantations et les clôtures.

Concernant l'implantation des constructions

La totalité des lots composant la zone des Sencives étant désormais bâtie, conformément aux dispositions du PLU en vigueur et du cahier des charges annexé, l'enjeu reste donc de conserver l'esprit d'aménagement pensé à l'origine du secteur Ubz1 et d'en harmoniser les règles avec celles existantes sur les autres zones urbanisées à vocation d'habitat du PLU.

S'agissant tout d'abord de l'implantation des constructions **le long des voies**, le règlement écrit du PLU renvoyait vers le cahier des charges du site des Sencives 1 qui fixait des règles différenciées en fonction

des rues et des « côtés » de rue (la règle pouvant varier selon que l'on soit du côté gauche ou du côté droit d'une rue). Ces règles s'échelonnent d'une obligation d'alignement, jusqu'à un retrait minimal de 5 mètres.

Il est à préciser que la règle générale applicable en la matière à la zone Ub (hors secteur UBz1) dans le PLU en vigueur prévoit que « *Le nu des façades des constructions principales doit être implanté en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.* ».

Dans la mesure où le site des Sencives 1 a déjà été aménagé selon les règles définies pour chaque lot, il apparaît que l'esprit d'aménagement est d'ores et déjà applicable en zone Ub et que la disposition générale peut être appliquée dans le secteur Ubz1, en autorisant les constructions nouvelles à s'implanter en fonction de l'implantation dominante.

S'agissant ensuite de l'implantation des constructions **par rapport aux emprises publiques ou privées** (chemins piétonniers, espaces verts, etc.), le règlement écrit du PLU renvoyait également vers l'annexe propre aux Sencives 1 qui fixait une règle pouvant être soit l'alignement, soit 1,5 mètre minimum, soit 2 mètres minimum en fonction des cas.

Les règles applicables aux zones à vocation principale d'habitat sont concordantes avec celles du cahier des charges des Sencives 1 en ce qu'elles autorisent l'implantation des constructions à l'alignement. Cette règle peut donc être utilisée pour le secteur Ubz1.

Toutefois, en complément, les possibilités s'avéraient plus restreintes dans la zone des Sencives avec un recul minimal imposé en cas de non-alignement (soit à 1,5 mètre, soit à 2 mètres). Ainsi, étant d'ores et déjà autorisé dans l'ensemble des zones à vocation d'habitat, il apparaît indiqué de procéder à une harmonisation pour la zone Ubz1 en s'appuyant sur la règle la plus minimisante tout en introduisant une dérogation permettant un recul différent pour une implantation en continuité des façades existantes et sous réserve de ne pas diminuer le recul autorisé. La mise en place d'une telle mesure complémentaire permet de respecter le cahier des charges initial de la ZAC visant à ne pas descendre en dessous de 2 mètres si l'alignement n'est pas présent, sauf dans le cas où le recul était autorisé à 1,5 mètre.

Enfin, l'implantation des constructions **en limites séparatives**, le règlement écrit renvoyait également vers l'annexe dédiée du secteur des Sencives 1 qui fixait une règle pour être soit l'implantation en limite, soit le retrait minimal de 2 mètres (ou 1,70 m dans quelques cas).

Cette disposition est réglementée de façon identique aux termes du cahier des charges de la ZAC des Sencives et au sein des zones à vocation principale d'habitat. L'harmonisation de cette règle ne pose donc aucune difficulté, en ayant toutefois une vigilance sur les vis-à-vis. En ce sens, la limitation de la hauteur en fonction de la distance de la limite séparative s'avère être utile à préciser (à l'instar de ce qui a été défini sur la seconde tranche de la ZAC dédiée au secteur de l'Allée)

Concernant les clôtures

Le cahier des charges de la ZAC fixe des règles de clôtures en imposant que certains tronçons, donnant les voies ou emprises publiques ou privées, ne soient pas clôturés et imposent pour d'autres tronçons une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le règlement écrit renvoie vers ces dispositions en dérogation aux règles générales du PLU. Il n'impose toutefois pas de hauteur concernant les limites séparatives. Dans ce cas, ce sont les règles générales du PLU qui s'appliquent.

Ces hauteurs, notamment sur le long des voies, conduisent à « fermer » la perception du quartier depuis les espaces publics. L'interdiction de la possibilité de clôturer ne peut pas être prise dans le cadre d'un PLU. Enfin, la hauteur sur les limites séparatives doit être clarifiée.

Ainsi, il est proposé de revoir les principes des clôtures en prenant pour base le règlement applicable sur les autres secteurs et les dispositions définies par le cahier des charges des Sencives 1.

S'agissant des règles de **hauteur de clôtures**, le règlement écrit des zones à dominante d'habitat fixe une hauteur maximale de 1,5 mètre sur la façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale) et de 2 mètres sur le restant des limites séparatives.

Pour tenir compte des clôtures déjà réalisées sur le secteur des Sencives 1, tout en recherchant une limitation de la hauteur le long des façades principales (où les clôtures étaient interdites) et en préservant l'intimité sur les autres limites (comme cela était prévu dans le cahier des charges), il est proposé de retenir la règle suivante :

- 1,5 mètre de hauteur pour la clôture donnant du côté de la façade principale ;
- 2 mètres de hauteur pour les autres clôtures.

En parallèle, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Sencives 1, les typologies de clôtures en limite des voies et emprises publiques ont été réglementées dans l'objectif de rechercher une délimitation naturelle et végétalisée des constructions avec les espaces communs. Celles-ci doivent exclusivement être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.

Le règlement des zones à dominantes d'habitat ne fixe pas d'obligation en matière de typologie de clôture (sauf à interdire certains éléments).

Ainsi, la commune souhaite reprendre la typologie des clôtures uniquement le long des voies et emprises publiques dans la continuité des prescriptions issues du cahier des charges de la zone des Sencives 1.

Exposé des évolutions apportées au PLU

Comme il a été dit précédemment, un secteur spécifique Ubz1 a été dédié uniquement au secteur de la ZAC des Sencives 1. Son périmètre reste inchangé. Les règles de cette zone seront donc réinjectées dans le règlement écrit au même titre que les autres zones.

L'annexe n°4 composée du cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du quartier des Sencives (secteur Ubz1) sera supprimée.

Évolutions apportées au règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Extrait des règles d'implantation des constructions applicables aux zones à destination principale d'habitat

Page 47 du règlement écrit avant modification

3.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

b) règles complémentaires ou spécifiques relatives à des secteurs

[...]

En secteur Ubz1

~~Les constructions devront respecter les dispositions prévues par le cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du quartier des Sencives (voir annexe n°4 du présent règlement).~~

Le long des voies : Le nu des façades des constructions principales doit être implanté en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie.

Le long des emprises publiques ou privées : Le nu des façades des constructions principales peut être implanté à l'alignement des emprises publiques ou privées ou avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à celles-ci. En cas d'extension d'une construction existante, l'implantation peut s'établir en continuité de la façade existante, sous réserve de ne pas diminuer le recul autorisé.

[...]

3.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

b) règles complémentaires ou spécifiques relatives à des secteurs

[...]

En secteurs Ubz1 et Ubz2

~~Les constructions devront respecter les dispositions prévues par le cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du quartier des Sencives (voir annexe n°4 du présent règlement).~~

En secteur Ubz2

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées, en tout point de la construction, à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture (ou à l'acrotère), sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

[...]

Chapitre 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Page 27 du règlement écrit avant modification

c) Clôtures

[...]

Clôtures pour les zones U et AU à vocation dominante d'habitat uniquement,
Ainsi qu'en zone A (secteurs indicés inclus), à l'exception des cas spécifiés ci-après :

[...]

A l'exception du secteur Ubz1 :

Les clôtures ne devront pas excéder :

[...]

Dans le secteur Ubz1 :

Les clôtures ne pourront excéder 1,50 m de hauteur au total en limite de voies ou emprises publiques ou privées donnant sur l'accès principal du terrain et 2 m de hauteur au total sur les limites séparatives et le long des autres voies ou emprises publiques ou privées.

Les clôtures édifiées le long des voies ou emprises publiques ou privées devront être constituées :

– D'une haie ;

– D'une haie éventuellement doublée d'un grillage avec ou sans soubassement ne pouvant excéder 0,20 mètres maximum.

En tout secteur :

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- [...]

En outre, pour les clôtures incluses dans le secteur Ubz1 :

~~Les clôtures admises devront respecter celles définies au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (cf. annexe n°4 du présent règlement).~~

Extrait des annexes*Page 77 du règlement écrit avant modification*

Les annexes comprennent :

- Annexe 1 : Liste d'essences autochtones préconisées dans les plantations à réaliser
- Annexe 2 : Liste des espèces invasives interdites en Loire-Atlantique
- Annexe 3 : Préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets
- ⊖ ~~Annexe 4 : Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du quartier des Sencives (secteur Ubz1)~~
- Annexe 54 : Inventaire des bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination ou d'usage
- Annexe 65 : Glossaire

Objet 2 : Identification de nouveaux bâtiments d'intérêt patrimonial pouvant changer de destination ou d'usage

Motivation et justification des évolutions apportées

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons admet des possibilités de changement de destination ou d'usage d'anciens bâtiments situés en zone agricole et présentant un intérêt architectural ou patrimonial. L'objectif est essentiellement de favoriser le maintien, l'entretien de ces bâtisses, très souvent en pierres.

Il est nécessaire de rappeler que la destination d'une construction est une notion définie par le code de l'urbanisme. Elle correspond à la fonction principale du bâtiment, telle qu'elle est classée dans des catégories réglementaires (habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif, exploitation agricole et forestière, etc.).

Un changement de destination consiste donc à faire passer un bâtiment d'une catégorie à une autre (par exemple, une grange agricole transformée en habitation).

L'usage, en revanche, est une notion plus concrète et liée à l'occupation effective du bien, notamment au regard du code de la construction et de l'habitation. Il concerne principalement la manière dont un local est utilisé au quotidien, en particulier pour les logements (habitation principale, location meublée touristique, usage professionnel, etc.).

Le changement d'usage n'impliquant pas forcément un changement de destination, il apparaît important d'apporter la précision, dans cette modification du PLU, que le bâtiment faisant l'objet de ce changement est autorisé en s'adaptant à la situation concrète du bien (changement d'usage ou de destination, selon la situation préexistante).

Les principaux critères retenus pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ou d'usage ont été définis et précisés dans l'annexe 5 du règlement écrit du PLU.

C'est ainsi que 8 bâtiments ont été identifiés sur la commune à ce jour.

L'inventaire de ces bâtiments ainsi qu'une fiche descriptive de chacun d'entre eux sont établis dans la même annexe précitée.

Il est à noter que des évolutions sont intervenues permettant d'identifier de nouveaux bâtiments répondant désormais aux critères de changement de destination ou d'usage, alors que certains avaient été exclus au moment de la révision du PLU. A titre d'exemple, la cessation d'une activité agricole permet d'identifier un nouveau bâtiment respectant désormais le principe de réciprocité défini à l'article L.111-3 du Code Rural.

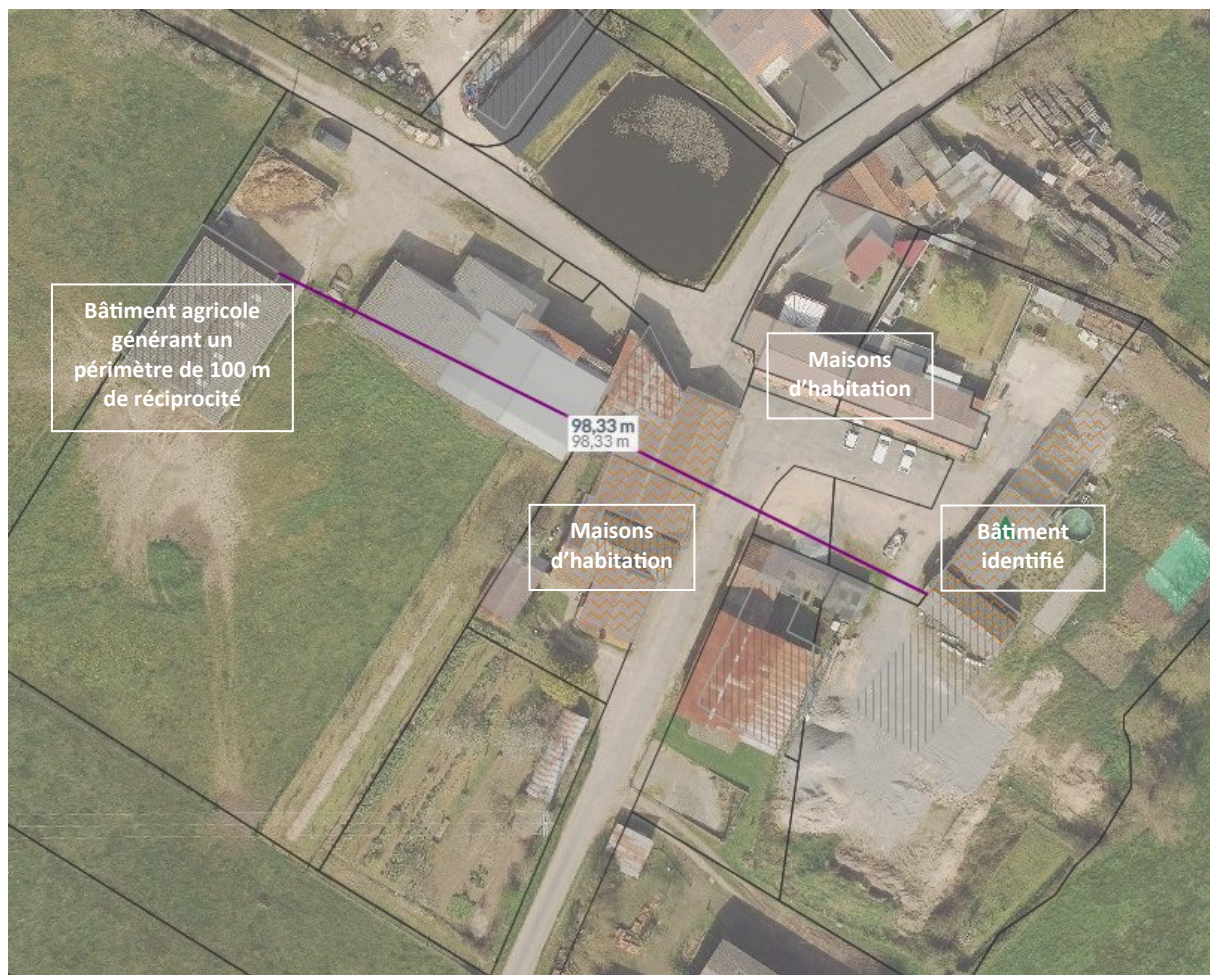
Par ailleurs, d'autres bâtiments répondant aux critères ont également été portés à la connaissance de la commune.

Ainsi, la présente modification vise à identifier **3 nouveaux bâtiments** d'intérêt patrimonial à préserver et pouvant être transformés en construction à usage d'habitation : 1 à L'Ourière, 1 à La Gaillarderie et 1 à Beau Soleil (cf. fiches dédiées à chaque bâtiment).

En outre, pour l'un des bâtiments d'ores et déjà identifié comme pouvant changer de destination (Fiche n°2 – Maubusson), il ressort que la fiche dédiée à ce bâtiment comporte une erreur concernant l'un des critères qui ne pouvait être respecté en l'état. Plus précisément, un bâtiment à usage d'activité agricole est identifié à moins de 100 mètres du bâtiment faisant l'objet de l'identification (entre 98 et 99 m au point le plus proche). Toutefois, la configuration des lieux (avec des constructions à usage

d'habitation déjà existantes entre le bâtiment agricole et le bâtiment identifié) fait que la mutation de ce bâtiment n'entraînera pas de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole en place.

La modification portera donc sur l'ajout d'une condition à l'autorisation du changement de destination, à savoir : soit la perte de l'activité agricole en place sur le bâtiment inclus dans le périmètre de réciprocité, soit l'obtention d'une dérogation par la Chambre d'Agriculture en application de l'article L.111-3 du code rural.



Extrait de la configuration des lieux sur Maubusson

Exposé des évolutions apportées au PLU

L'intégration des nouveaux bâtiments identifiés nécessite d'une part leur repérage sur le plan au moyen d'une prescription surfacique lié au bâtiment patrimoine, d'une prescription ponctuelle pour les bâtiments pouvant changer de destination et d'autre part la création de nouvelles fiches individuelles propres à chacun des bâtiments et la modification de la fiche n°2 existante au sein de l'annexe 5 du règlement écrit du PLU.

Par ailleurs, l'ajout de la mention du changement d'usage sera effectué au sein du règlement écrit et du règlement graphique.

Évolutions apportées au règlement écrit

Extrait des dispositions générales

Page 7 du règlement écrit avant modification

1.3.3. Autres éléments portés sur le règlement graphique

Les documents graphiques réglementaires comprennent également :

a) Des dispositions locales réglementant ou limitant les conditions d'usage des sols

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)*, faisant référence à la pièce n° 3 du P.L.U.,
- Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination **ou d'usage**, en zones agricole,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

Extrait du rappel des procédures

Page 19 du règlement écrit avant modification

6. LE CHANGEMENT DE DESTINATION **OU D'USAGE**

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination **ou l'usage**, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions des articles R 421-14 c) et R 421-17 b) du Code de l'urbanisme.

Le changement de destination **ou d'usage** des bâtiments identifiés en zone agricole sur les documents graphiques du règlement, est autorisé dès lors que ce changement ~~de destination~~ ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Les** changements de destination **uniquement** sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

L'annexe du présent règlement écrit :

- Présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination **ou d'usage** en secteurs A, identifiés sur le règlement graphique conformément à sa légende,
- Complète, le cas échéant selon les bâtiments identifiés, les dispositions réglementaires prévues au règlement de la zone A concernant les possibilités de changement de destination **ou d'usage**.

Extrait des règles générales – conditions d’implantation des constructions par rapport aux voies départementales*Page 25 du règlement écrit avant modification***Dispositions particulières**

Ces dispositions peuvent ne pas s’appliquer pour :

- les changements de destination **ou d’usage** des bâtiments identifiés au titre de l’article L.151-11-2° du Code de l’urbanisme, à condition que l’accès présente les distances minimales de visibilité requises si le bâti est desservi par une RD.

[...]

Extrait des règles générales – modalités de calcul des besoins en place de stationnement*Page 32 du règlement écrit avant modification***4.2.1 Besoins en stationnement des véhicules**

- **pour les constructions à usage d’habitation** (y compris pour les logements créés par changement de destination **ou d’usage** ou par extension d’habitation existante créant au moins un logement) :

Extrait du chapitre 4 - Dispositions applicables au secteurs agricoles*Page 62 du règlement écrit avant modification*

[...]

Le secteur agricole Aa englobe des constructions existantes destinées à l’habitation, pouvant faire l’objet d’extensions ou d’annexes dans les conditions précisées par le règlement. La création de logement nouveau y est interdite, à l’exception des logements de fonction et des logements créés par le biais de changement de destination **ou d’usage** dans les conditions prévues par le présent règlement.

Extrait du chapitre 4 – Section 1 – Article 2*Page 66 du règlement écrit***2.3 Dans les secteurs Aa et Ah**

[...]

- Le changement de destination **ou d’usage** des constructions existantes identifiées au titre du L.151-11-2° du Code de l’Urbanisme, si l’ensemble des conditions est réuni :

[...]

- L’autorisation de changement de destination **ou d’usage** sera aussi subordonné au respect d’éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés à l’annexe n°5 du présent règlement.

Extrait du chapitre 4 – Section 2 – Article 3
Page 70 du règlement écrit avant modification

3.2.1 Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

[...]

Les reculs mentionnés ci-dessus ne s'opposent pas au changement de destination **ou d'usage** d'un bâtiment existant, tel qu'il est identifié au règlement graphique conformément à sa légende et à l'annexe n°3 du présent règlement.

Extrait des annexes
Page 77 du règlement écrit avant modification

Les annexes comprennent :

- Annexe 1 : Liste d'essences autochtones préconisées dans les plantations à réaliser
- Annexe 2 : Liste des espèces invasives interdites en Loire-Atlantique
- Annexe 3 : Préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets
- ~~Annexe 4 : Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du quartier des Sencives (secteur Ubz1)~~
- Annexe **54** : Inventaire des bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination **ou d'usage**
- Annexe **65** : Glossaire

Extrait des annexes
Page 105 du règlement écrit avant modification

Annexe 5 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination **ou d'usage en zones agricoles**

[...]

- Bâtiment dont le changement de destination **ou d'usage** ne crée pas une forme de mitage d'espace agricole ou naturel,

Liste des bâtiments ainsi identifiés au règlement graphique, par hameau ou lieu-dit concerné :

Fiches	Site (hameau, lieu-dit) concerné par des possibilités de changement de destination ou d'usage	Nombre de bâtiments identifiés (
1	LA BEURRIERE	2
2	MAUBUSSON	1
3	LE TEMPLE	1
4	SAUZOU	2
5	LA GAILLARDERIE	~~1~~ 2
6	LA VILLE MAURICE	1
7	L'OURIERE	1
8	BEAU SOLEIL	1

En complément, les fiches correspondantes aux bâtiments sont ajoutées dans les annexes.

Évolutions apportées au règlement graphique

Extrait de la légende du règlement graphique



❖ L'Ourière (parcelle F 522) : identification d'un bâtiment

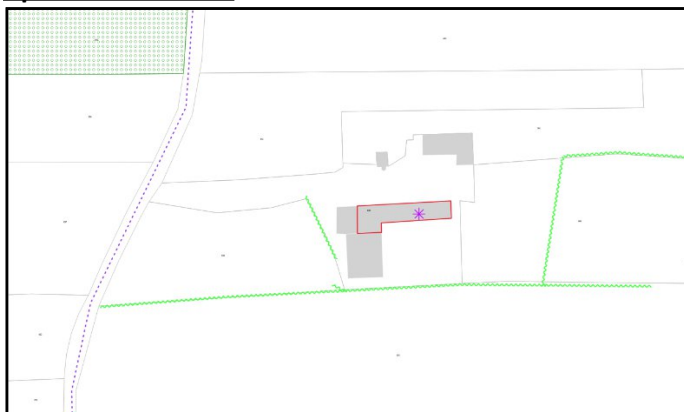
Avant modificationAprès modification

❖ La Gaillarderie (parcelle A 1248) : identification d'un bâtiment

Avant modification

Après modification

- ❖ **Beau Soleil (parcelle E 839) : identification d'un bâtiment**

Avant modification Après**Après modification**

Objet 3 : Modification des modalités de calcul des besoins en stationnement pour les nouveaux logements

Motivation et justification des évolutions apportées

Pour répondre aux besoins des constructions nouvelles, le PLU fixe des obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules motorisés et des vélos.

Le PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons prévoit un nombre défini de places de stationnement à réaliser pour les constructions à usage d'habitation, pour toute création de nouveaux logements. Pour les autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitat, le PLU prévoit que le nombre de stationnement soit « dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet ».

Sur le manque de lisibilité de la règle

Tout d'abord, à la lecture du règlement écrit et plus particulièrement des modalités de calcul des besoins en places de stationnement (cf. règlement écrit - page 32) précisées aux règles générales, il apparaît un manque de lisibilité sur le nombre de places à créer en fonction du type de projet dédié aux constructions à usage d'habitation (selon qu'il s'agisse de construction à usage d'habitation individuelle ou alors qu'il s'agisse d'opération d'aménagement ou bâtiment d'habitation collectif).

En effet, concernant les opérations d'aménagement ou de bâtiment d'habitation collectif, il est mentionné en premier un nombre de places requises suivi du nombre additionnel de places à réaliser en stationnement commun par tranche de 3 logements. Sur le premier nombre, l'absence de précision sur le fait qu'il s'agit d'un nombre de place par logement conduit à une ambiguïté sur l'application de la règle qui peut laisser penser qu'il s'agit d'un nombre de place pour l'opération dans son intégralité.

Ainsi, face à des difficultés survenues à l'instruction des autorisations d'urbanisme en raison de cette confusion, il s'est avéré opportun de préciser qu'il s'agit en premier de réglementer le nombre de place par logement auquel s'ajoute des stationnements supplémentaires communs en fonction du nombre de logements créés à l'échelle du projet dans son ensemble. Cette précision sera apportée à tous types de construction pour harmoniser l'application de la règle.

Sur les nouvelles dispositions législatives

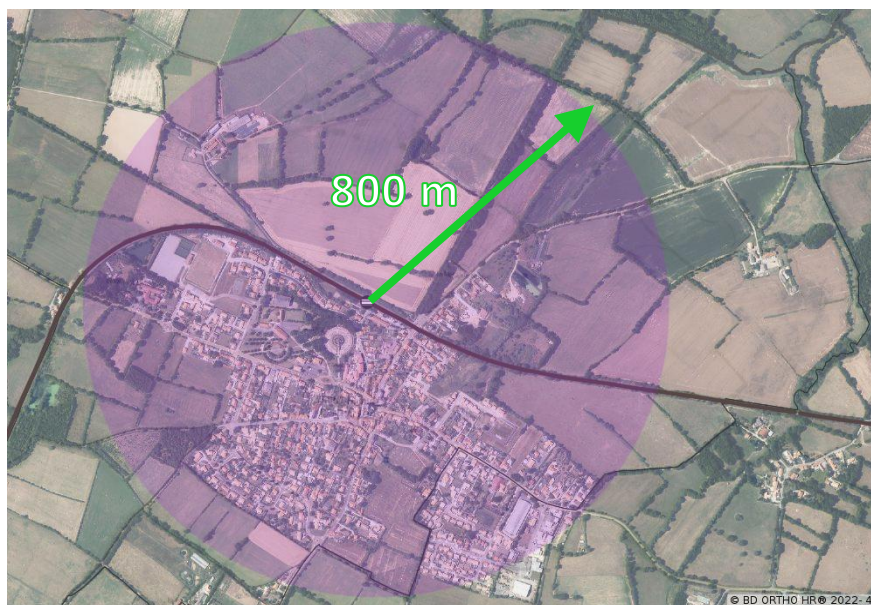
En vue de faciliter et d'optimiser foncièrement les opérations de construction et plus particulièrement la création de logements, la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 fait évoluer les outils à disposition des porteurs de projet comme des collectivités territoriales.

Cette nouvelle loi est notamment venue introduire un assouplissement des exigences en matière de réalisation de places de stationnements inscrites aux documents d'urbanisme dans l'objectif de réduire les contraintes de réalisation des opérations d'aménagement.

Cette mesure est d'autant plus renforcée pour les communes desservies en transport collectif et disposant d'une gare ferroviaire sur son territoire. En effet, si l'article 12 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 a instauré un plafonnement des aires de stationnement exigibles pour tous les logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de la desserte le permet, ce périmètre se trouve désormais porté à 800 mètres. A cet égard, la loi considère notamment qu'à proximité des transports en commun, la demande de logement y est plus forte, les ménages moins motorisés

qu'ailleurs (ayant des alternatives à l'utilisation de la voiture) et qu'il semble nécessaire de maximiser la surface constructible affectée au logement plutôt qu'au stationnement.

A l'échelle du territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons et depuis la gare, ce périmètre de 800 mètres englobe l'ensemble du bourg de la commune et aura donc un impact sur le règlement écrit des zones urbanisées du PLU qu'il convient de modifier pour se mettre en conformité avec cette nouvelle réglementation.



Aperçu de l'application du périmètre de 800m autour de la gare

Également, la nouvelle loi de simplification est venue modifier l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme qui prévoit que « lorsque les logements mentionnées au 1° dudit article L. 151-34 sont situés à moins de huit cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. »

Il s'agit donc d'intégrer cette nouvelle réglementation à l'égard du calcul du nombre de places requises pour la création de logements locatifs sociaux, passant d'une place par logement à 0,5 place par logement dans un périmètre élargi autour de la gare.

A côté de cette règle générale, il est nécessaire de prévoir la rédaction d'une règle alternative visant l'hypothèse plus limitée de cas particuliers de terrains chevauchés par ce nouveau périmètre (à la limite du périmètre de 800 m).

Il convient de porter une attention particulière à prévoir une réglementation qui s'adapterait à la configuration de l'unité foncière et du projet envisagé. Il serait opportun de prévoir une règle de calcul au prorata de la surface bâtie et du nombre de logements créés par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Cette adaptation s'avère nécessaire pour calculer le besoin en places de stationnement au plus près de la surface et de l'assiette du projet.

Exposé des évolutions apportées au PLU

Au regard des besoins décrits ci-dessus, il apparaît indispensable de rendre visible sur le plan de zonage du PLU ce périmètre de 800 mètres autour de la gare à titre d'information.

La modification portant sur les modalités de calcul des besoins en place de stationnement sera portée aux règles générales du règlement écrit.

Évolutions apportées au règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Extrait des dispositions générales, modalités de calcul des besoins en places de stationnement

Page 32 du règlement écrit avant modification

4.2. MODALITES DE CALCUL DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

4.2.1 Besoins en stationnement des véhicules

- **pour les constructions à usage d'habitation** (y compris pour les logements créés par changement de destination ou d'usage ou par extension d'habitation existante créant au moins un logement) :

	Ua, Uac		Ub, Ubz1, Ubz2, Uh, 1AUz, Ah, A		En toutes zones	
	Constructions à usage d'habitation individuelle	Opération d'aménagement ou bâtiment d'habitation collectif	Constructions à usage d'habitation individuelle	Opération d'aménagement ou bâtiment d'habitation collectif	Logements locatifs financés avec un prêt-aidé par l'Etat	Etablissements ou habitations assurant l'hébergement de personnes âgées
Nombre minimum de places de stationnement par logement	1-place	1-place + 1-place en stationnement commun par tranche de 3-logements	2-places	2-places + 1-place en stationnement commun par tranche de 3-logements	1-place	1-place par tranche de 3 logements/chambres

1 - Dans un périmètre de 800 mètres autour de la gare, il est exigé a minima :

- 1 place de stationnement par logement,
- 0,5 place de stationnement par logement locatif social,
- 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou 3 chambres pour des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

2 – En dehors du périmètre de 800 mètres défini autour de la gare, il est exigé a minima :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les opérations d'aménagement ou bâtiment d'habitation collectif : 2 places de stationnement par logement auxquels s'ajoute 1 place en stationnement commun par tranche de 3 logements.
- Pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement
- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou 3 chambres

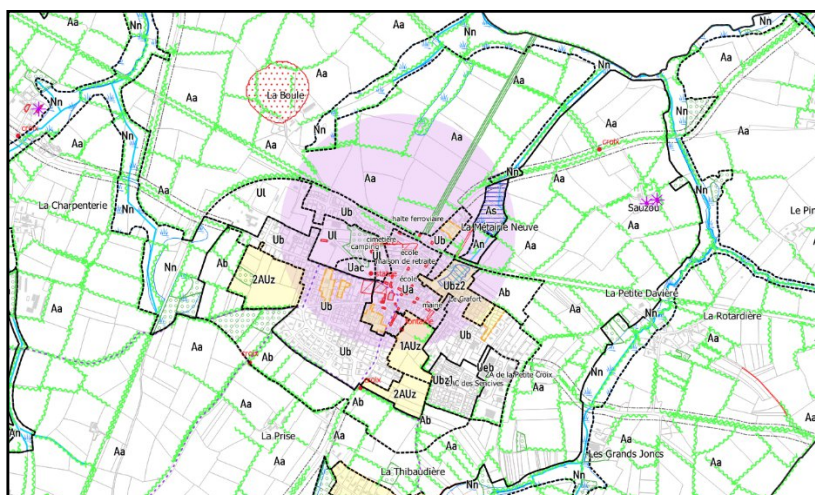
Dans le cas où le projet prévoit la création de logement (y compris par changement de destination ou d'usage) et est localisé partiellement dans le périmètre de 800 mètres, il doit satisfaire aux modalités de calcul des stationnements prévues au PLU pour chacun des secteurs en fonction d'un nombre de logements déterminé au prorata des surfaces de plancher respectivement concernées dans et en dehors du périmètre.

Par exemple, si pour une opération de 10 logements, 40% de la surface de plancher du bâtiment se situe dans le périmètre de 800 mètres et 60% se situe en dehors du périmètre, alors 4 logements devront respectés la règle fixée dans le périmètre de 800 m et 6 logements devront respecter la règle fixée en dehors du périmètre de 800 m.

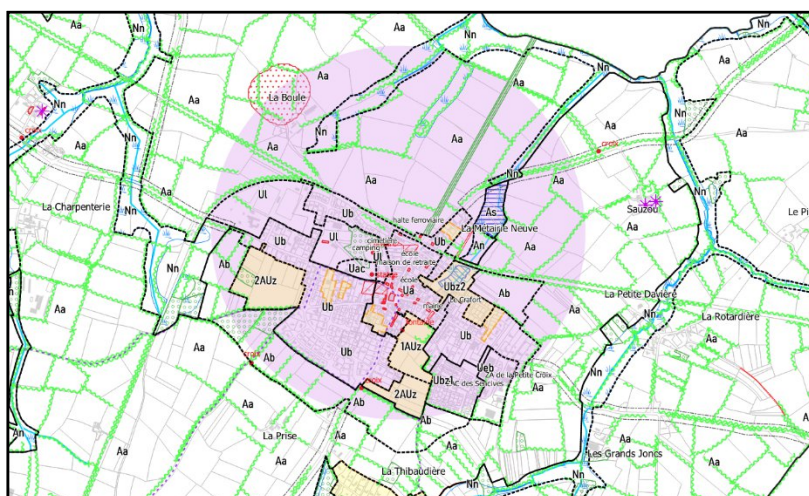
[...]

Évolutions apportées au règlement graphique

Avant modification



Après modification



Objet 4 : Intégration du zonage pluvial intercommunal

Motivation et justification des évolutions apportées

Pornic agglo Pays de Retz exerce la compétence « eaux pluviales urbaines » depuis le 1er janvier 2020. Le Conseil Communautaire a approuvé, le 26 juin 2025, son zonage d'assainissement des eaux pluviales urbaines pour permettre de répondre aux obligations réglementaires issues de la Loi sur l'Eau (article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales) qui impose aux communes ou leurs groupements de délimiter après enquête publique :

- Des zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Des zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons s'est déjà saisie de cette problématique dans le cadre de la révision générale de son PLU approuvée en 2024 en inscrivant dans son PADD un objectif de préservation de l'environnement et de prise en compte des risques et en intégrant notamment des dispositions générales en faveur de la gestion des eaux pluviales et des conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Sur les coefficients de pleine terre

Dans la perspective de favoriser l'infiltration à la parcelle et de préserver des espaces végétalisés, le PLU actuel de la commune limite l'artificialisation à travers un coefficient minimal de pleine terre à respecter pour tout projet sur les zones U et AU et sur les secteurs à vocation d'habitat en zone agricole (villages), ainsi que les STECAL :

Secteur et sous-secteurs concernés	Coefficient minimal de pleine terre
SECTEURS UA ET UAC	Non réglementé
SECTEURS UB, UBZ1, UBZ2, UH ET AH	30 %
SECTEURS UEA, 1AUEA, UEB, UEC1 ET UEC2, UHE	15 %
SECTEUR Aât	25 %
SECTEUR UL	20 %
SECTEUR 1AUZ, 2AUZ	30 %
AUTRES	Non réglementé

Le coefficient de pleine terre est déterminé de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de pleine terre} = \frac{\text{Surfaces de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}} \times 100$$

Ces pourcentages ainsi que leur méthode de calcul sont présentés au sein du règlement écrit dans le chapitre 5 des dispositions générales « Assainissement : eaux pluviales ».

Le zonage des eaux pluviales de Pornic aggro Pays de Retz fixe également des coefficients minimaux de pleine terre à respecter.

En comparant les dispositions du PLU et du zonage pluvial, il ressort des différences dans le niveau d'exigence attendu en fonction des zones, comme l'indique le tableau ci-dessous.

Secteur et sous-secteurs concernés	Coefficient minimal de pleine terre	
	PLU actuel	Schéma pluvial
Secteurs Ua et Uac	Non réglementé	Non réglementé
Secteurs Ub, Ubz1, Ubz2 et Uh	30%	20 %
Secteur Ah	30%	Non réglementé
Secteurs Uea, Ueb, Uec1, Uec2 et Uhe	15%	15 %
Secteur Alt	25%	Non réglementé
Secteur UI	20%	20 %
Secteur 1AUz, 2AUz	30%	25 %
Autres	Non réglementé	Non réglementé

Toutefois, les coefficients définis par l'agglomération constituent un socle minimal commun à toutes les communes de l'agglomération. Il appartient ensuite à chaque commune de fixer librement, au besoin, des coefficients plus importants dans le cadre de son PLU.

Ainsi, en cohérence avec les orientations du zonage pluvial et pour assurer une perméabilité maximale (comme cela était prévu lors de la révision du PLU), il est donc pertinent de conserver en l'état les coefficients de pleine terre du PLU, plus exigeants que les minimas proposés par le zonage pluvial.

Sur les coefficients de naturalité

En complément, le zonage pluvial a prévu l'introduction de coefficients de naturalité qui viennent renforcer la prise en compte des possibilités techniques diversifiées d'infiltration à la parcelle.

En effet, ce coefficient de naturalité est défini par la proportion des surfaces éco-aménagées favorables à l'infiltration par rapport à la surface totale d'une unité foncière. Ces surfaces éco-aménagées comportent une pondération selon la typologie du sol et sa capacité à infiltrer ou, à l'inverse, entraîner un ruissellement des eaux. Cette pondération suit la logique suivante : plus la surface dispose d'une capacité à infiltrer ou retenir les eaux de pluie, plus elle contribue (de part cette pondération) à atteindre le coefficient de naturalité attendu.

En ce sens, une surface complètement imperméable dispose d'une capacité nulle d'infiltration et n'est donc pas constitutive d'une surface éco-aménagée. A l'inverse, une surface végétalisée dispose d'un système racinaire qui vient accroître la capacité d'infiltration et de rétention de l'eau dans le sol, elle est donc valorisée de manière plus importante dans son rôle vis-à-vis de la gestion des eaux.

Ce coefficient de naturalité se calcule comme suit :

$$\text{Coeff de naturalité} = \frac{\text{Surface écoaménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Le coefficient de naturalité permet à tout à chacun de construire un projet qui permet de répondre aux ambitions de gestion des eaux pluviales au plus près du point de chute, tout en restant libre de la solution technique utilisée pour atteindre l'objectif fixé. Il s'agit donc d'une « obligation de résultat ».

A l'inverse, le coefficient de pleine terre impose d'avoir des espaces vierges de toute artificialisation. Il s'agit donc d'une « obligation de moyen ».

Les deux coefficients se retrouvent ainsi être complémentaires avec une obligation de moyen sur une portion de l'unité foncière (permettant de garantir la présence de pleine terre et la préservation des sols) et une obligation de résultat (laissant libre choix au pétitionnaire sur la manière de l'atteindre) invitant davantage à la végétalisation des espaces (avec, en conséquence, des co-bénéfices induits : lutte contre les îlots de chaleur, qualité du cadre de vie, renforcement de la biodiversité, etc.).

A ce jour, le PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons ne dispose pas du coefficient de naturalité. Il y a donc un enjeu à son intégration, en concordance avec les dispositions du schéma pluvial.

Il résulte de ce qui précède que la combinaison des deux coefficients s'articulerait comme suit :

Secteur et sous-secteurs concernés	Coefficient minimal de pleine terre	Coefficient minimal de naturalité
Secteurs Ua et Uac	Non réglementé	20%
Secteurs Ub, Ubz1, Ubz2 et Uh	30%	40%
Secteur Ah	30%	Non réglementé
Secteurs Uea, Ueb, Uec1, Uec2 et Uhe	15%	30%
Secteur Alt	25%	Non réglementé
Secteur UI	20%	40%
Secteur 1AUz, 2AUz	30%	50%
Autres	Non réglementé	Non réglementé

Dans le cas des lotissements et des permis de construire valant division, un traitement différencier pourra être admis. Dans le cas d'aménagements sur plusieurs lots, l'application des coefficients de pleine terre et de naturalité pourra être appliqué à l'échelle de l'ensemble du projet. De plus, si les espaces communs prévus par le projet d'ensemble ne permettent pas d'atteindre les objectifs portés par les coefficients, ces derniers pourront être répartis de manière différenciée sur les lots de l'opération d'ensemble.

Sur les autres ajustements

Le zonage pluvial fixe également une méthodologie sur la gestion quantitative des eaux pluviales.

Il précise en effet les bases de dimensionnement des ouvrages relatifs aux projets concernés, en fonction de la dimension du projet et des surfaces imperméabilisées ou semi-imperméabilisées. Les ouvrages seront localisés au plus près du point de chute des eaux pluviales. Ainsi, le débit de rejet / le débit de fuite des ouvrages est calculé pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à l'unité foncière et limiter (voire réduire) les rejets dans le réseau.

Le débit de fuite des ouvrages s'obtient donc par la formule suivante :

$$Q_f = R \times S, \text{ avec :}$$

Avec :

- ▶ **Q_f** : débit de fuite en l/s (litre par seconde)
- ▶ **R** = 3 l/s/ha (3 litres par seconde par hectare) :
- ▶ **S** : surface totale du de l'unité foncière, en ha (hectare)

Pour des raisons techniques, le débit de fuite minimal sera fixé à 0,5 l/s.

Extrait du Schéma Pluvial : formule de calcul des débits de fuite des ouvrages

Les méthodes d'application de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière diffèrent en fonction de la typologie des projets.

Enfin, des ajustements sémantiques seront à opérer dans la mesure où le zonage pluvial introduit une nouvelle rédaction de certaines notions d'ores et déjà intégrées au PLU en vigueur.

Exposé des évolutions apportées au PLU

L'intégration du zonage pluvial dans le PLU devra se faire en complément des règles de gestion des eaux pluviales présentes dans le règlement écrit. Le zonage pluvial étant un document à part entière, il contient les règles applicables, les méthodes de calculs, les champs d'application ou encore les définitions propres à la gestion pluviale et aux coefficients de pleine terre, de naturalité et de ruissellement. Afin de ne pas nuire à la lisibilité du règlement écrit, l'intégration complète des dispositions du règlement du zonage des eaux pluviales produit par l'agglomération n'apparaît pas souhaitable.

En ce sens, il est proposé d'intégrer en annexe du PLU le règlement de zonage des eaux pluviales urbaines et la carte associée. Cependant, certaines règles de gestion des eaux pluviales étant déjà présentes dans le règlement écrit et dans les dispositions générales des OAP, il conviendra de les remplacer par les règles ajustées, tout en intégrant des rappels au règlement de zonage des eaux pluviales urbaines afin de rendre l'ensemble de ses dispositions opposables.

En outre, au-delà du règlement écrit, des OAP et de l'annexe au PLU, un nouveau plan du règlement graphique est intégré comme indiqué précédemment.

Évolutions apportées au règlement écrit

L'application des dispositions exposées précédemment entraîne une évolution du règlement écrit sur les points suivants :

- Les définitions de coefficient de pleine terre et de coefficient de naturalité
- Les dérogations possibles pour les lotissements
- Les modalités de calcul du coefficient de naturalité
- Les modalités de dérogation aux coefficients de pleine terre et de naturalité
- Le système de pondération applicable aux surfaces pour calculer les coefficients de pleine terre et de naturalité
- Les valeurs des coefficients à respecter
- Le dimensionnement des aménagements pour gérer quantitativement les eaux
- L'application spécifique des coefficients en cas de lotissements et permis de construire valant division

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Extrait des définitions présentes aux dispositions générales

Page 9 du règlement écrit avant modification

COEFFICIENT DE NATURALITE : VOIR CHAPITRE 5 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES : DEFINITIONS DES COEFFICIENTS DE PLEINE TERRE ET DE NATURALITE

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE : VOIR CHAPITRE 5 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES : DEFINITIONS DES COEFFICIENTS DE PLEINE TERRE ET DE NATURALITE

Extrait des règles générales applicables à la gestion des eaux pluviales

Page 36 du règlement écrit avant modification

Le zonage pluvial, annexé au PLU, est opposable à tout nouvel aménagement, construction ou installation, que le projet soit soumis ou non à une autorisation d'urbanisme, qu'il soit public ou privé. Les prescriptions du zonage pluvial s'appliquent sur l'ensemble du territoire sur lequel la collectivité exerce la compétence Eaux Pluviales Urbaines.

a. Gestion des eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~ Afin de limiter les débits d'écoulement des eaux en aval des projets, pour tout nouveau projet de construction, des méthodes utilisant l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sont à privilégier pour compenser l'éventuelle imperméabilisation.

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

~~En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant,~~ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ~~ou drainantes~~ sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, ~~revêtements drainants~~, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

b. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

[...]

A contrario, les surfaces qualifiées de pleine terre correspondent à toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place (surfaces non-imperméabilisées). ~~—cf. définition de la pleine terre— chapitre 2 du titre I.~~

Coefficient minimal de pleine terre et de naturalité à respecter

Prenant en compte le dimensionnement des réseaux d'eau pluviale et afin de limiter la surcharge du réseau collectif par un excès d'eaux de ruissellement généré par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, un coefficient minimal de pleine terre **et un coefficient minimal de naturalité** s'appliquent sur l'unité foncière du projet. **Ces coefficients minimaux à respecter sont fixés dans le tableau ci-dessous.**

En cas d'incapacité devant être justifiée à respecter ~~le~~ **ces** coefficients ~~minimaux~~, une dérogation pourra éventuellement être accordée selon les modalités précisées au paragraphe c). suivant. Les coefficients de pleine terre **et de naturalité** sont ~~les suivants~~ définis comme suit :

Secteurs et sous-secteurs concernés	Coefficient minimal de pleine terre	Coefficient minimal de naturalité
SECTEURS UA ET UAC	Non réglementé	20%
SECTEURS UB, UBZ1, UBZ2, UH ~~ET AH~~	30%	40%
SECTEURS AH	30%	Non réglementé
SECTEURS UEA, 1AUEA, UEB, UEC1 ET UEC2, UHE	15%	30%
SECTEUR A/t	25%	Non réglementé
SECTEUR UL	20%	40%
SECTEUR 1AUZ, 2AUZ	30%	50%
AUTRES	Non réglementé	Non réglementé

Coefficient de pleine terre :

Un espace est considéré comme étant de pleine terre si :

- Cet espace se situe en dehors de l'emprise des constructions existantes ou projetées ;
- Les éventuels aménagements et ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement direct de son sous-sol à la nappe phréatique. Les espaces de pleine terre doivent être soit végétalisés en surface, soit laissés à l'état naturel, soit jardinés ou cultivés ;
- Ce sol conserve toutes ses fonctions écologiques.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (canalisations de réseaux ...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

A l'inverse ne peuvent être qualifiés d'espaces de pleine terre :

- Les espaces qui couvrent des locaux souterrains attenants aux constructions (tels que parkings souterrains, caves ...) quelle que soit la profondeur desdits locaux ;
- Les places de stationnement (hors surface engazonnée ou terre battue).

Le coefficient de pleine terre ~~est déterminé de la manière suivante~~ s'obtient par le ratio des surfaces de pleine terre sur la surface totale de l'unité foncière, soit :

$$\text{Coefficient de pleine terre} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}} \times 100$$

Coefficient de naturalité :

Le Coefficient de naturalité décrit la proportion des surfaces favorables à l'infiltration par rapport à la surface totale d'une unité foncière. Ces surfaces correspondent aux « surfaces éco-aménagées », constituées des surfaces semi-perméables, perméables, espaces verts sur dalle ou toiture et des espaces de pleine terre. Plus l'unité foncière dispose de surfaces éco-aménagées, moins elle est imperméabilisée, plus le coefficient de naturalité se rapproche de 1. Les moyens nécessaires à l'atteinte du coefficient de naturalité sont laissés à l'appréciation du porteur de projet.

Pour son calcul, chaque typologie de surface est pondérée par un ratio qui tient compte de ses qualités environnementales, dont l'infiltration des eaux pluviales. Un système de bonification est introduit au regard de la place laissée à la nature.

Type de surface	Pondération	Définition / Exemples
Surface imperméable	0	Correspond à toutes les surfaces imperméables (emprise des bâtiments, asphalte, béton, etc.). Les bétons et enrobés drainants rentrent également dans cette définition.
Surface imperméable recouverte de terre végétale	0.2	Correspond à des toitures terrasses, dalles de parkings, etc. recouverts de terre végétale sur une épaisseur inférieure à 40 cm. En cas d'épaisseur supérieure ou égale à 40 cm, la surface est considérée comme une « surface minérale perméable » (avec une pondération de 0,5).
Surface minérale perméable	0.5	Correspond à tous les matériaux perméables ou drainants de type sols sablés, surfaces empierrées ou engravillonnées, dalles alvéolées, mélange terre pierre, lame de bois sur lit de sable, etc. Les bétons et enrobés drainants ne rentrent pas dans cette définition.
Surface de pleine terre non-végétalisée	0.9	Correspond à une surface de pleine terre sans plantations arbustives ou arborées (jardin potager, gazon, etc.)
Surface de pleine terre végétalisée	1.2	Correspond à une surface de pleine terre, avec plantations arbustives ou arborées

Tableau des pondérations par type de surface pour le calcul des coefficients de pleine terre, naturalité

Le coefficient de naturalité s'obtient par le ratio des surfaces éco-aménagées pondérées sur la surface totale de l'unité foncière, soit :

$$\text{Coefficient de naturalité} = \frac{\text{Somme des surfaces éco-aménagées pondérées}}{\text{Surface de l'unité foncière}} \times 100$$

Modalités d'application des coefficients de pleine terre et de naturalité

Pour une unité foncière concernée par plusieurs coefficients de pleine terre et de naturalité au titre du règlement graphique, les coefficients doivent être pris en considération sur chacun des secteurs identifiés.

Dans le cas d'un ~~lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division~~ aménagement comportant plusieurs lots, les coefficients sont appliqués à l'échelle de l'opération dans l'objectif de prendre en compte les aménagements réalisés sur les parties communes de l'opération. Dans le cas où les éventuels espaces communs ne permettent pas d'atteindre les coefficients (fortement imperméabilisés et peu naturels) à l'échelle de l'ensemble du projet, l'effort restant pour les atteindre pourra être reporté à titre exceptionnel sur les lots, proportionnellement ou non à la taille des lots.

[...]

c. Dérogation en cas de non atteinte du des coefficients minimal de pleine terre et de naturalité

[...]

A l'exception des cas de réhabilitations et de surélévations, l'acceptation de cette dérogation est conditionnée par la mise en œuvre d'une mesure compensatoire pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales générées par l'excès de surfaces imperméabilisées et/ou semi-imperméabilisées* (au regard des coefficients minimaux de pleine terre et de naturalité attendus par le règlement du PLU) de surfaces imperméabilisées et/ou semi-imperméabilisées. La superficie excédentaire calculée pour le dimensionnement des ouvrages suit la règle suivante :

(coefficient minimal attendu – coefficient réel du projet) x surface de l'unité foncière.

** Idéalement, les eaux de ruissellement issues de la surface imperméabilisée excédentaire devront être infiltrées, par exemple par la mise en œuvre d'un puits d'infiltration individuel. En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration (sols défavorables et/ou nappe affleurante), un ouvrage de régulation devra être mis en œuvre.*

La régulation des eaux pluviales pourra être faite soit sur le projet concerné soit sur des surfaces imperméabilisées déjà existantes. L'ouvrage de stockage pourra prendre différentes formes, au choix du pétitionnaire : tranchées d'infiltration, puisard, noue, cuve enterrée ou hors sol...

Les volumes et débits de fuite à mettre en œuvre seront les suivants :

Débit de fuite = — 0,5 l/s

Volume de stockage = 40 l/m² nouvellement imperméabilisé

Stockage minimal = — 0,5 m³

d. Dimensionnement des ouvrages de stockage pour tous projets

Le dimensionnement des aménagements pour gérer quantitativement les eaux à l'échelle de l'unité foncière sans débordement doit être basé sur une pluie d'occurrence trentennale, selon les règles définies au zonage pluvial annexé au PLU. Lorsqu'une rétention est imposée, le volume minimal de rétention des eaux pluviales est fixé à 0,5 m³. Dans le cas d'une mesure compensatoire en application des dérogations prévues au c.), la superficie excédentaire rentre dans le calcul de dimensionnement des ouvrages.

L'infiltration des eaux pluviales sera systématiquement recherchée et sera imposée si les conditions le permettent.

A défaut d'infiltration, les rejets d'eaux pluviales devront être régulés. Dans ce cas, le débit de fuite à respecter sera calculé sur la base d'un ratio de 3 l/s/ha.

Le débit de fuite des ouvrages s'obtient donc par la formule suivante :

$Q_f = R \times S$, avec :

Q_f : débit de fuite en l/s (litre par seconde)

$R = 3$ l/s/ha (3 litres par seconde par hectare) :

S : surface totale de l'unité foncière, en ha (hectare)

Pour des raisons techniques, le débit de fuite minimal sera fixé à 0,5 l/s

Évolutions apportées aux OAP

Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat (page 10)**4 – Gestion de l'eau**

~~Percevoir la gestion de l'eau en domaine privatif pour le confort de l'habitat et de la collectivité~~

~~Les eaux percolant sur les parcelles privatives sont destinées à s'écouler vers les collecteurs ou milieux récepteurs situés plus à l'aval.~~

~~Les surfaces imperméabilisées et celles à plus forte pente accentuent le ruissellement donc les débits et volumes des eaux ainsi évacuées, augmentant les besoins de recalibrage des réseaux situés à l'aval hydraulique (augmentation de diamètres de canalisation, élargissement de fossés) et donc les coûts pour la collectivité.~~

~~A défaut de travaux suffisants, ces excès en eaux de ruissellement rejetés peuvent générer des risques de débordement et d'inondation plus à l'aval.~~

~~C'est pourquoi, la gestion de l'eau relève de la responsabilité de chacun et de l'intérêt collectif. Elle implique, de chaque opération d'aménagement, le respect des orientations suivantes :~~

- ~~- Limiter l'excès de surfaces imperméabilisées sur chacune des unités foncières (recevant la construction principale), dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires aux besoins liés à la construction principale mais qu'elles entrent seulement dans le traitement des abords : les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, retranscrites dans le règlement des zones, s'appliquent en ce sens;~~
- ~~- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales, dès que la qualité des sols et sous-sols le permet;~~
- ~~- Favoriser la récupération des eaux pluviales par des dispositifs de rétention, de telle sorte qu'elles puissent satisfaire des usages domestiques (arrosage d'espaces verts, jardins, potagers, utilisation sanitaire à condition de respecter la réglementation et les normes en vigueur);~~

~~Percevoir la gestion de l'eau comme une opportunité pour l'aménagement paysager du secteur~~

~~L'écoulement et la collecte des eaux pluviales par des dispositifs à ciel ouvert (fossés, noues, caniveaux) plutôt que par un réseau de canalisations, doivent être privilégiés et encouragés.~~

~~Les dispositifs de rétention doivent éviter des décaissements profonds pour assurer la mise en place de bassins participant au traitement paysager du secteur.~~

~~Cf. page 36 du règlement écrit du PLU (TITRE II – REGLES GENERALES – Chapitre 5 – Assainissement : eaux pluviales)~~

Extrait de l'OAP 8 (page 30)**Traitement des eaux pluviales et des eaux usées**

~~Le projet devra étudier en cohérence avec les modalités de gestion des eaux pluviales définies dans le règlement du PLU, afin de limiter tout impact sur le milieu récepteur~~ **répondre aux exigences de gestion des eaux pluviales fixées aux règles générales du règlement, en cohérence avec le zonage pluvial intercommunal.**

~~En cas de réalisation de tranchées drainantes ou bassins de rétention, ces équipements seront paysagés (modèles doux et souples, engazonnement et plantations).~~

~~Chaque lot devra traiter les eaux industrielles avant rejet dans le milieu récepteur.~~

Chaque lot devra être relié au système collectif d'assainissement des eaux usées. Ces eaux usées seront traitées par la lagune de Pont Béranger, située dans le PAPB 1.

Objet 5 : Intégration des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables

Motivation et justification des évolutions apportées

Dans le cadre de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023, dite loi Aper, relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et conformément aux différents documents de planification supra-communaux (SRADDET des Pays de la Loire, PCAET de Pornic agglo Pays de Retz...), la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons a engagé une réflexion, avec l'ensemble des communes de Pornic agglo Pays de Retz, visant à identifier les secteurs les plus propices au développement des énergies renouvelables sur son territoire. Cette démarche s'inscrit dans les objectifs nationaux et régionaux de transition énergétique, qui visent à réduire la dépendance aux énergies fossiles, à renforcer la souveraineté énergétique et à lutter contre le changement climatique.

Dans ce contexte, le Conseil municipal, par décision du 11 décembre 2023, a procédé à l'identification des zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables. Ces zones ont été déterminées à partir d'une analyse croisée des caractéristiques du territoire communal (et plus globalement intercommunal), prenant en compte les contraintes environnementales, paysagères et agricoles, ainsi que les enjeux d'aménagement et de préservation du cadre de vie. L'objectif de cette démarche est de favoriser l'implantation de projets énergétiques dans les secteurs les plus adaptés, tout en limitant les impacts potentiels sur les milieux naturels, les activités agricoles et les paysages.

Cette cartographie a ensuite été transmise aux services de l'État et a été arrêtée par décision de la Préfecture de Loire-Atlantique en date du 30 avril 2025. Elle constitue désormais un document de référence permettant d'orienter les porteurs de projets et de faciliter l'instruction des futures demandes d'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables.

Il est précisé que l'ensemble des zones définies à l'échelle de Pornic agglo Pays de Retz, en prenant en compte des hypothèses réalistes de concrétisations effectives des projets, conduit le territoire à atteindre l'équilibre énergétique à horizon 2042. L'ensemble de ces éléments sont précisés dans la délibération du conseil communautaire de Pornic agglo Pays de Retz en date du 1^{er} février 2024.

Avec l'objectif de prévenir et de maîtriser les dangers et les inconvénients susceptibles de résulter de l'implantation de ces installations, les zones d'accélération des énergies renouvelables ont été définies pour chaque catégorie et type d'installation pouvant être envisagés sur le territoire communal. Cette approche différenciée permet d'adapter les implantations aux spécificités techniques et aux impacts potentiels propres à chaque filière énergétique.

Six types d'énergie renouvelable ont ainsi été identifiés dans cette démarche :

- l'éolien,
- le photovoltaïque au sol,
- le photovoltaïque sur bâti,
- l'agrivoltaïsme,
- la chaleur renouvelable,
- la méthanisation.

Toutefois, les secteurs définis dans cette cartographie ne revêtent pas un caractère exclusif.

Conformément aux dispositions de la loi Aper, la commune conserve la possibilité d'affiner, de compléter ou d'amender la définition de ces zones au regard de l'évolution des projets, des contraintes identifiées ou des orientations des politiques publiques. Elle peut également préciser, lorsque cela

apparaît nécessaire, des secteurs d'exclusion pour certains types d'installations, afin de préserver les équilibres territoriaux, les paysages, les espaces naturels ou les activités agricoles.

En ce sens, le PADD de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons s'inscrit déjà dans cette optique avec notamment l'orientation suivante : « favoriser la valorisation des énergies renouvelables [...] adoptant une démarche respectueuse de l'environnement ».

Ainsi, cette démarche vise à concilier le développement des énergies renouvelables avec les enjeux locaux d'aménagement du territoire, dans une logique de planification maîtrisée et de transition énergétique durable.

Concernant l'éolien

Les zones d'accélération des énergies renouvelables concernent 3 secteurs définis, correspondant aux 2 parcs éoliens déjà existants, accueillant une puissance de 18,45 MW. La commune a décidé de retenir les trois zones accueillant les deux parcs éoliens déjà construits, correspondant à une surface de 67 ha pour 9 mâts installés. La commune disposant déjà d'une offre importante en matière d'éolien, il a été décidé de ne pas identifier de zones supplémentaires, l'enjeu étant prioritairement de permettre le renouvellement de ces parcs au profit d'installations plus puissantes.



Extrait des ZA EnR dédiées à l'éolien

Pour la délimitation de ces 3 zones, il a été pris appui sur les cartographies établies par les services de l'État qui tiennent compte des principaux enjeux humains, patrimoniaux, environnementaux et des contraintes civiles et militaires.

A l'échelle de l'agglomération, d'autres zones ont été définies pour accueillir d'autres parcs éoliens dans un équilibre entre développement des énergies, préservations des paysages, préservation de l'agriculture (une éolienne engendre en moyenne une consommation de 1 500 m² d'espaces agricoles en intégrant les chemins d'accès, les plateformes et les équipements associés), obligation dans le cadre de la territorialisation du ZAN et acceptabilité sociale sur un territoire déjà fortement couvert par des éoliennes. Ainsi, pour conserver cet équilibre global qui permet de répondre aux objectifs de

production d'énergie renouvelable, un enjeu existe à ne pas autoriser l'implantation de nouvelles éoliennes en dehors des secteurs pré-identifiés.

Ainsi, la commune souhaite les autoriser uniquement dans les 3 secteurs prédéfinis.

Concernant le photovoltaïque sur bâti

Les zones d'accélération des énergies renouvelables couvrent l'ensemble de la commune. Le PLU actuellement en vigueur n'entrave pas la mise en place de ce type d'installation (y compris sur les bâtiments agricoles). Ainsi, aucune modification n'est à apporter sur ce point.

Concernant le photovoltaïque au sol sur zones dégradées ou artificialisées

Il ressort que le développement du photovoltaïque peut être opportun sur des zones dégradées (centrale photovoltaïque sur des friches polluées ne pouvant être renaturées ou sur des sites d'enfouissement et de stockage déchets ...) ainsi que sur les espaces déjà artificialisés (ombrières sur les parkings, trackers sur des délaissés de stations d'épuration ...).

Pour la définition de ces secteurs sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons, les terrains en friches ou dégradés au sein des zones agricoles ou naturelles, les parkings et les zones de stockage de plus de 500 m², les stations d'épuration, les carrières et les bassins de rétention des eaux ont été examinés. Un tri de ces sites a été effectué en tenant compte des enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux, mais également du niveau d'imperméabilisation de ces terrains, des potentialités de renaturation, des perspectives de densification, etc. Au final, pour l'établissement de cette zone, la commune a souhaité retenir dans les zones A et N les sites suivants :

Le Bois d'Orteil



Pont-Béranger et La Coche



Noyeux



Station d'épuration du Bourg

- Les stations de traitement des eaux usées et lagunages,
- 5 parcelles en friches ne pouvant pas ou difficilement être renaturées représentant une surface d'environ 7 hectares, dont l'ancienne déchetterie de La Coche,
- 8 sites artificialisés (parkings ou assimilés) représentant une surface d'environ 4,6 hectares,
- La carrière de La Coche représentant une surface d'environ 10,5 hectares.

Pour la retraduction de ces zones, deux principes différenciés sont proposés :

- Dans les zones U et AU, il ressort que les secteurs identifiés ne sont pas exhaustifs et que, au gré des projets, d'autres surfaces propices à l'accueil de photovoltaïque au sol pourraient être aménagées (notamment sur de futurs parkings en application des obligations de la loi). Ainsi, il n'apparaît pas souhaitable de mettre en place des zones d'exclusion sur ces secteurs déjà urbanisés ou dont l'urbanisation future est encadrée (notamment par des OAP). Le règlement écrit du PLU n'interdit actuellement pas leur implantation.
- Dans les zones A et N, il ressort que les différents sites inventoriés s'inscrivent dans un cadre agricole ou naturel. En dehors des cas spécifiques inventoriés qui concernent des terrains particulièrement dégradés et pouvant difficilement faire l'objet d'une renaturation, il n'apparaît pas souhaitable d'autoriser plus largement l'accueil de photovoltaïque dans ces zones agricoles ou naturels dont la vocation première ne doit pas être l'accueil de photovoltaïque. En ce sens, il est proposé d'interdire cette possibilité d'implantation en dehors des cas identifiés. Ces principes s'inscrivent déjà dans la continuité des dispositions du PLU actuellement en vigueur qui autorise en zone Aa « *l'implantation d'ouvrages de production d'énergie (uniquement centrales photovoltaïques au sol), uniquement lorsque le terrain est pollué ou dégradé par rapport à une vocation agricole ou naturelle du site, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages* ». Toutefois, la clarification apportée au PLU porte sur la localisation de ces secteurs.

Concernant l'agrivoltaïsme

Lors des réflexions sur les ZA EnR, la commune avait fait le choix de ne pas définir de secteurs préférentiels pour l'accueil de construction agrivoltaïque, dans l'objectif de ne pas envoyer un signal politique qui aurait pu entraîner l'émergence de nombreux projets, au détriment des paysages et de la préservation des terres agricoles en elle-même.

Pour autant, aux termes de la loi, une installation agrivoltaïque est une installation photovoltaïque qui contribue et apporte un service à une production agricole significative. Pour qu'une installation soit considérée comme agrivoltaïque, au moins un service rendu doit être apporté parmi les quatre suivants :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

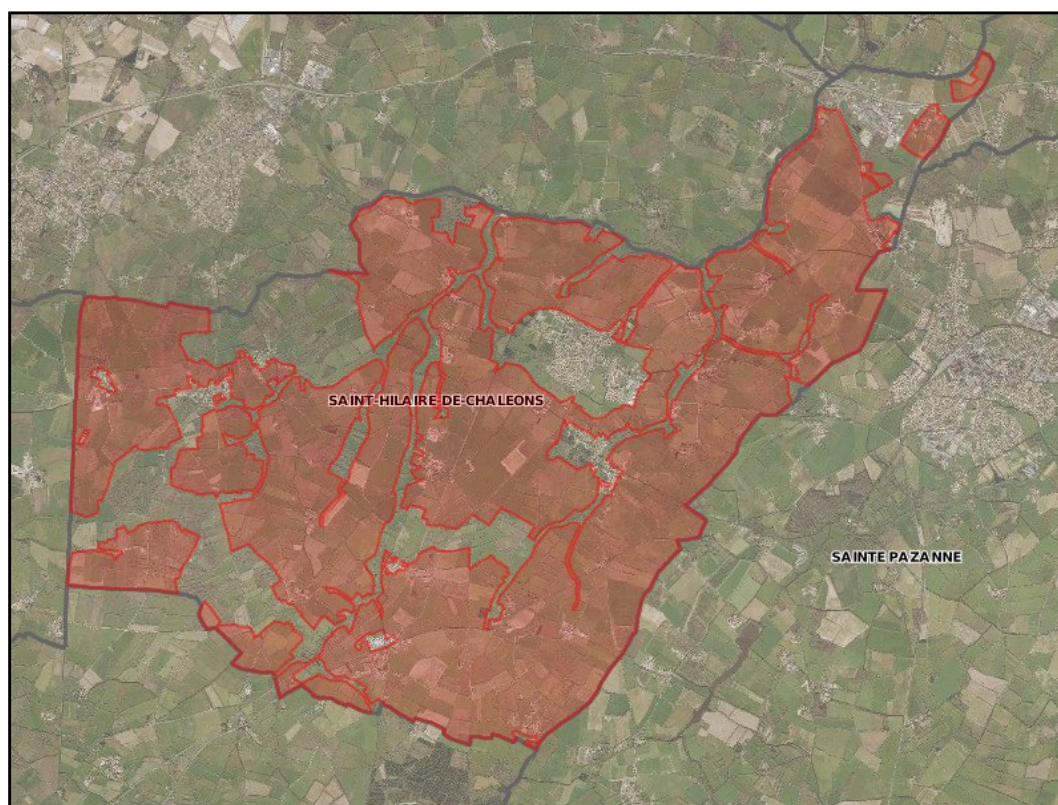
Bien encadré, la production agrivoltaïque peut être un atout pour les exploitations agricoles du territoire et peut s'inscrire dans les objectifs du PADD de favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles et d'admettre les actions de diversification des activités agricoles qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées.

Il apparaît donc intéressant de permettre ce type de projet tout en conciliant les enjeux paysagers, environnementaux et agricoles associés.

Le PLU actuel permet les implantations agrivoltaïques sur les zones Aa uniquement.

Ainsi, il est proposé :

- de maintenir la possibilité d'accueillir des dispositifs agrivoltaïques sur les zones Aa qui sont les zones dédiées à l'accueil des exploitations agricoles, dans la mesure où ces secteurs présentent un intérêt pour l'agriculture mais des enjeux environnementaux moindres
- d'interdire la possibilité d'accueillir des dispositifs agrivoltaïques sur les autres zones A et les zones N, dans la mesure où ces zones sont soit dédiées à l'habitat (Ah) ou à des usages spécifiques (Alt, As, Ad), soit préservées pour des motifs environnementaux ou paysagers (An), soit préservées pour leur proximité avec le bourg et les enjeux paysagers et de nuisance associée (Ab).
- conditionner l'implantation de ces dispositifs à l'existence ou la création de « masques végétalisés » (haies) pour assurer une meilleure intégration paysagère, en particulier au regard des superficies qui peuvent être couvertes par ces dispositifs (plusieurs hectares).
- conditionner l'implantation de ces dispositifs à un éloignement de 100 m minimum des bâtiments à usage d'habitation, notamment pour limiter les nuisances pour les tiers (nuisance sonore, nuisance visuelle, etc.)



Extrait de la zone Aa du PLU

Concernant la méthanisation

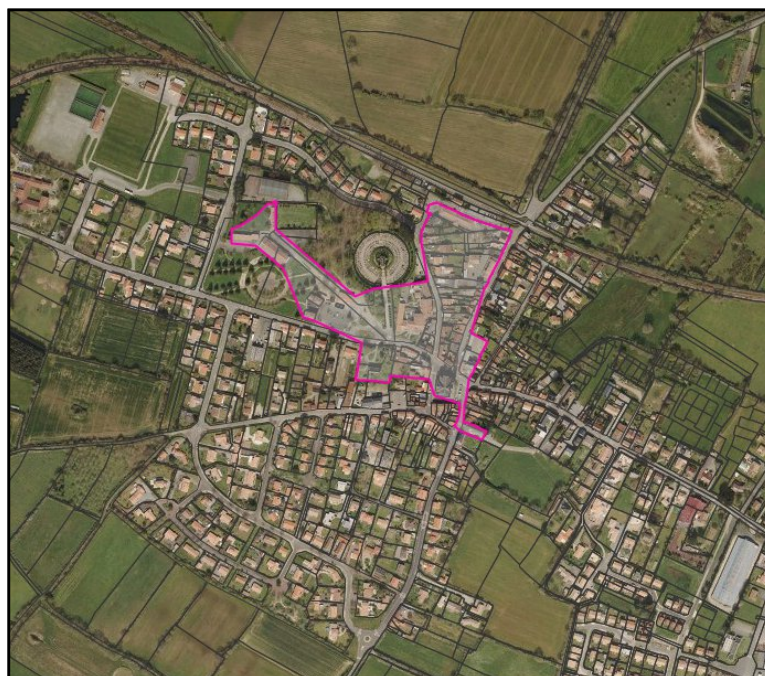
Les zones d'accélération des énergies renouvelables concernent 1 secteur défini, correspondant à une installation déjà existante en lien avec 3 exploitations agricoles du territoire. Les dispositions actuelles du PLU permettent l'implantation de tels dispositifs sur certains secteurs (selon qu'ils soient portés par des agriculteurs ou par un industriel). Dans la déclinaison des ZA EnR afférentes, il n'y a pas lieu de modifier les règles actuellement opposables.



Extrait des ZA EnR dédiées à la méthanisation

Concernant la chaleur renouvelable

Les zones d'accélération des énergies renouvelables concernent 1 secteur défini, correspondant à un ensemble d'équipements publics regroupés sur la centralité. En effet, les équipements publics constituant (écoles, bibliothèque, salle des fêtes, théâtre, etc.) constituent, de part leur taille significative et leur proximité, des bâtiments potentiellement intéressants pour étudier la mise en place de cette énergie.



Extrait des ZA EnR dédiées à la chaleur renouvelable

Pour autant, d'autres installations (voire des quartiers entiers) peuvent également être aménagés avec ce type d'énergie. Ainsi, la commune ne souhaite pas restreindre les possibilités d'implantation de ce type d'énergie, au-delà des dispositions déjà en place dans le PLU.

Exposé des évolutions apportées au PLU

L'intégration au PLU des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables telles que définies précédemment nécessite plusieurs évolutions du PLU :

- Evolution du règlement écrit sur le volet éolien, photovoltaïque au sol et agrivoltaïsme ;
- Evolution du règlement graphique pour intégrer une trame spécifique pour l'éolien et pour le photovoltaïque au sol afin d'identifier les secteurs où ils sont autorisés dans les zones A et N ;
- Intégration de l'arrêté préfectoral et des cartographies associées dans les annexes du PLU.

Évolutions apportées au règlement graphique

Afin de permettre la mise en place des ZAENR sur le territoire, une intégration et une traduction réglementaire sont nécessaires pour permettre leur application.

Pour l'éolien, la création d'une trame spécifique est rendue nécessaire pour matérialiser la délimitation des trois zones retenues, conformément à la cartographie dressée par les services de l'Etat.



Extrait (en jaune) de la prescription graphique « secteurs où l'éolien est autorisé »

Pour les projets photovoltaïques au sol, une trame dédiée est également rendue nécessaire en zones A et N



Extrait (en vert) de la prescription graphique « Secteurs où photovoltaïque au sol est autorisé en zones A et N »

En ce sens, un plan de zonage sera disponible en annexe du règlement graphique, afin de permettre la réalisation des énergies sur chaque zones dédiées. Aussi, une traduction réglementaire devra être effectuée afin d'intégrer les ZAENR et éviter des règles contradictoires qui viendraient empêcher la réalisation des ZAENR.

Évolutions apportées au règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

ZONE AGRICOLE**Article 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

Extrait du règlement écrit page 63 avant modification

ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites :

1.1 Dans la zone A y compris les secteurs indicés

- Les constructions, installations et aménagements, dont les destinations incompatibles avec la vocation des secteurs définis précédemment en zone agricole, *et qui* ne sont pas mentionnées à l'article 2 suivant.

[...]

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 Dans le secteur Aa uniquement**

[...]

- L'implantation d'ouvrages de production d'énergie *de type agrivoltaïsme et constructions, ouvrages, installations associés, sous condition de répondre aux critères de la loi Aper et que leurs aspects ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Les ouvrages devront être implantés à une distance minimale de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation et faire l'objet d'une insertion paysagère notamment grâce au maintien et/ou la plantation de haies.* ~~(uniquement centrales photovoltaïques au sol), uniquement lorsque le terrain est pollué ou dégradé par rapport à une vocation agricole ou naturelle du site, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages, ainsi que les constructions, ouvrages, installations et travaux d'affouillements ou d'exhaussement de sols directement liés et nécessaires à ces ouvrages de production d'énergie.~~

[...]

2.2 Dans les secteurs Aa, Ab, Ah, As, A/t et An

Sont admis dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les ouvrages nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition :
 - Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (*éoliennes*, station de pompage [...])

[...]

2.8 Dans le secteur As

Sont également admis :

- les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux.
- ~~L'implantation d'ouvrages de production d'énergie, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages, et les constructions, ouvrages, installations et travaux d'affouillements ou d'exhaussement de sols directement liés et nécessaires à ce-s ouvrages de production d'énergie.~~

2.9 Ouvrages et constructions spécifiques liés aux Energies Renouvelables

Les éoliennes non-domestiques et constructions, ouvrages, installations associés sous réserve d'être localisées dans les secteurs identifiés par la prescription graphique « secteurs où l'éolien est autorisé » et sous réserve que leurs aspects ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Les installations photovoltaïques au sol et constructions, ouvrages, installations associés sous réserve d'être localisées dans les secteurs identifiés par la prescription graphique « secteurs où photovoltaïque au sol est autorisé en zones A et N » (dont l'ancienne décharge), sous réserve de répondre aux critères de la loi Aper et sous réserve que leurs aspects ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

CHAPITRE 5. ZONE NATURELLE**Article 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites***Extrait du règlement écrit page 73 avant modification***1.1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ci-après.

[...]

Sont également interdits les éoliennes, l'agrivoltaïsme et les constructions, ouvrages, installations associés.

Sont également interdits les installations photovoltaïques au sol et constructions, ouvrages, installations associés sauf dans les secteurs identifiés par la prescription graphique « secteurs où photovoltaïque au sol est autorisé en zones A et N ».

Article 2 : Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières*Extrait du règlement écrit page 74 avant modification***2.3 Dans le secteur Nc (carrière)**

[...]

Sont également admises les installations photovoltaïques au sol et constructions, ouvrages, installations associés sous condition de répondre aux critères de la loi Aper et que leurs aspects ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.4 Dans le secteur Ns (station d'épuration)

Sont également admis :

[...]

- ~~— L'implantation d'ouvrages de production d'énergie, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages, et les constructions, ouvrages, installations et travaux d'affouillements ou d'exhaussement de sols directement liés et nécessaires à ce-s ouvrages de production d'énergie.~~
- les installations photovoltaïques au sol et constructions, ouvrages, installations associés uniquement dans les secteurs identifiés au règlement par la prescription graphique « secteurs où photovoltaïque au sol est autorisé en zones A et N » sous condition de répondre aux critères de la loi Aper et que leurs aspects ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Objet n° 7 : Ajustements rédactionnels et sémantiques du règlement écrit

Motivation et justification des évolutions apportées

Le PLU actuellement en vigueur comporte différentes dispositions qui s'avèrent aujourd'hui inappropriées ou confuses :

- Des incohérences sont présentes au sein du règlement écrit, tenant du fait que la rédaction de la règle générale n'est pas concordante avec les dérogations présentes au sein de certains secteurs. Ces éléments entraînent une impossibilité d'application et nécessitent d'être précisés ;
- Certaines dispositions s'avèrent inutiles voire confuses et suscitent des difficultés d'application ou des incompréhensions à l'instruction, en raison de choix de terminologies inadéquates, incomplètes ou divergentes pour une disposition similaire. Une harmonisation des rédactions et l'ajout de précisions utiles à l'application de la règle nécessitent d'être réalisés pour gagner en clarté et lever toute ambiguïté ;
- Certaines dispositions sont rédigées de telle façon qu'elles créent un vide sur des zones n'ayant pas vocation à être exclues sur des règles qui s'appliquent par ailleurs sur les autres zones ayant la même vocation ;
- Certaines dispositions sont rédigées de sorte qu'elles s'avèrent inopérantes au regard de la réalité du terrain et entraînent des contraintes d'aménagement non souhaitables.

En conséquence, il apparaît nécessaire de venir ajuster la rédaction et/ou la sémantique de certaines dispositions des règlements écrit et graphique pour faciliter l'application et la compréhension du PLU de la commune.

Exposé des évolutions apportées au PLU

Évolutions apportées au règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 2. LEXIQUE

Extrait du règlement écrit page 9 avant modification

[...]

ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal. Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage, carport, remise, etc.).

Structurellement autonome, Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. S'il existe un accès direct, il s'agit d'une extension de la construction principale et non d'une annexe.

Règles générales relatives aux clôtures

Extrait du règlement écrit page 27 avant modification

[...]

Clôtures pour les zones U et AU à vocation dominante d'habitat uniquement,
Ainsi qu'en zone A (secteurs indicés inclus), à l'exception des cas spécifiés ci-après :

Sont interdits, ~~en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum) et sur le restant des limites séparatives :~~

- L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, ...),
- les filets et films plastiques
- les matériaux par plaques préfabriquées (de type fibro-ciment, palplanches béton, ...) de plus de 0,5 mètre de hauteur.

[...]

En zone U et AU à vocation dominante d'habitat, à l'exception des zones humides identifiées au règlement graphique, pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives situées au contact d'une zone N ou A (secteurs indicés inclus) :

[...]

Volumétrie et implantation des constructions en zones à vocation d'habitat

Extrait du règlement écrit page 45 avant modification

3.1.3 Dispositions particulières

[...]

En cas de terrain bordé par plusieurs voies ou emprises, publiques, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, il ne sera généré qu'une bande constructible principale à partir de l'accès principal du terrain.

[...]

Extrait des règles applicables aux clôtures en zone Ue

Page 60 du règlement écrit avant modification

4.1.3.2 Types de clôtures admis en secteurs Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2

Les clôtures devront être réalisées en grillage, doublées d'une haie taillée ou haie bocagère d'essences locales. Pour les clôtures édifiées le long des voies et emprises publiques, ~~cette~~ haie sera positionnée au-devant de la clôture (sur le terrain d'assiette du projet), de manière à limiter l'exposition visuelle de la clôture perçue depuis les voies et emprises publiques.

**Règles relatives à l'implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives en zone A**
Extrait du règlement écrit page 70 avant modification

[...]

Implantation des constructions, à l'exception des bâtiments à usage d'activités

~~En secteur Ah~~ En tous secteurs,

En cas d'implantation de construction en retrait par rapport aux limites séparatives, le recul ne peut être inférieur à 3 mètres.

En outre, ~~E~~en secteurs Ah et au-delà d'une bande de 0 à 35 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques

[...]

Analyse des incidences du projet sur l'environnement

La présente modification n°1 du PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons s'inscrit dans les orientations générales du PADD et ne modifie pas l'économie générale du PLU.

Les éventuelles incidences du projet de modification doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU et au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les principaux éléments de contexte environnemental de la commune

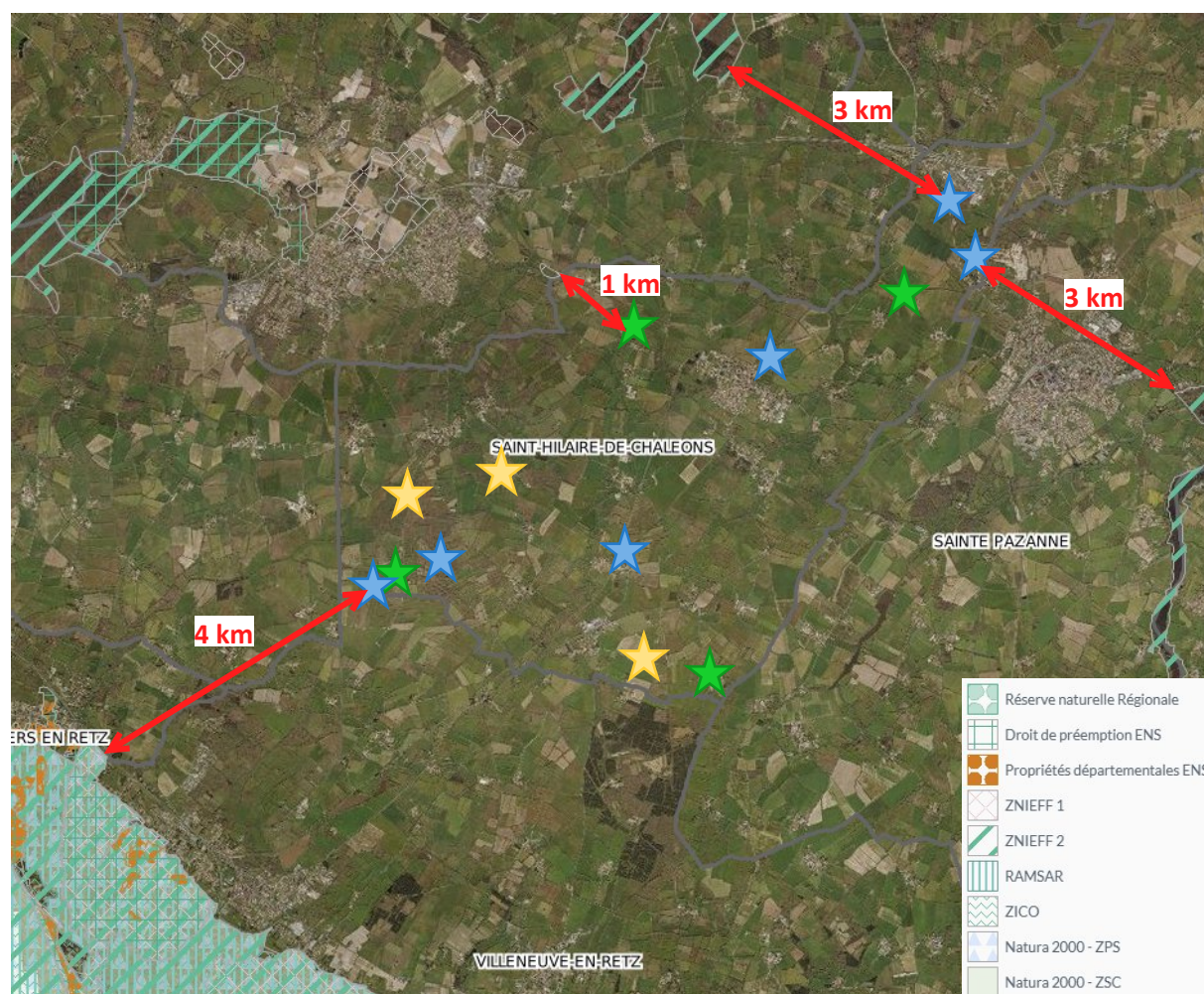
La commune n'est concernée par aucun zonage d'inventaire (ZNIEFF, ZICO,...) ou de protection réglementaire des espaces naturels (Natura 2000, APB, Réserve, ...). Les sites Natura 2000 les plus proches des secteurs identifiés pour l'accueil de photovoltaïque au sol, l'accueil d'éolien et les nouveaux bâtiments pouvant changer de destination sont situés à plus de 4 km, mais le territoire communal dans son ensemble est situé à l'interface de trois sites Natura 2000 : Estuaire de la Loire, Lac de Grandlieu, et Baie de Bourgneuf et Marais Breton.

Une zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF de type 1 n°520616261 – « Prairie humide à l'Ouest du Carteron ») est néanmoins présente en limite du territoire communal (entièrement sur le territoire de Chaumes-en-Retz, commune déléguée de Chéméré). Il s'agit d'une prairie humide d'environ 2,7 ha. Celle-ci se situe toutefois à plus de 1 km du bâtiment pouvant changer de destination le plus proche et à plus de 2 km du secteur dédié aux énergies renouvelables le plus proche (pour l'éolien avec un parc de 3 mâts déjà existant).

Cette ZNIEFF est complétée un peu plus au Nord par un arrêté de protection de biotope (arrêté du 23/01/2003). Cette prairie calcaire naturelle humide recèle deux plantes protégées au niveau régional : l'Orchis grenouille (*Coeloglossum viride*) dont plus de 50 pieds ont été dénombrés et l'Inule d'Angleterre (*Inula britannica*). D'autres plantes d'intérêt patrimonial y sont également recensées : l'Inule à feuilles de saule et la Laîche tomenteuse, espèces inscrites sur la liste rouge armoricaine, l'Orchis à fleurs lâches, la Fritillaire pintade, l'Ophioglosse, ...

Sur l'est de la commune, le secteur faisant l'objet d'une protection spécifique le plus proche de l'un des secteurs dédiés aux énergies renouvelables et l'un des bâtiments pouvant changer de destination concerne la ZNIEFF de type 1 n°520006621 « Marais de l'Acheneau ». Le périmètre de cette ZNIEFF relie le bourg de Rouans à celui de Port Saint Père, le long de la vallée de l'Acheneau. Il s'agit d'une vallée marécageuse constituée de prairies humides inondables sillonnées de douves et de fossés, de prairies mésophiles, de prés tourbeux et de roselières variées, abritant une flore riche et variée comprenant plusieurs espèces rares ou protégées sur le plan national ou régional. Cette zone humide constitue une importante zone de gagnage pour les anatidés hivernant en estuaire de la Loire et sur le lac de Grand Lieu. Elle abrite d'autre part un petit carnivore rare dans la région ainsi qu'une intéressante diversité d'Odonates dont certains peu commun en Pays de la Loire. Cette ZNIEFF est toutefois située à plus de 3 km des espaces concernés.

En complément, la qualité des espaces naturels sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est surtout dominée par la présence du milieu bocager, de par sa densité et son omniprésence sur tout le territoire. Elle comprend également de nombreuses zones humides inventoriées. Le réseau bocager et les zones humides font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU.



Cartographie des secteurs impactés par des évolutions de constructibilité (en dehors des secteurs urbains sur le volet du zonage pluvial) au regard des espaces sous protection réglementaire

-  Secteurs où l'éolien est autorisé
-  Secteurs où le photovoltaïque au sol est autorisé en zones A et N
-  Évolution des bâtiments pouvant changer de destination

Analyse des incidences sur l'environnement

Les objets 1 et 6 de la modification du PLU concernent des secteurs déjà urbanisés ou ouverts à l'urbanisation. Les évolutions relatives à ces objets portent uniquement sur des ajustements de règles existantes destinées à faciliter leur application et n'ayant aucun impact sur la consommation foncière. En effet, les règles reprises du cahier des charges de la ZAC des Sencives en zone Ubz1 (objet 1) s'harmonisent avec les règles applicables sur les autres zones du PLU.

A tout le moins, la commune a souhaité, à travers cette modification, mettre l'accent sur la typologie des clôtures autorisées le long de voies et emprises publiques ou privées en secteur Ubz1. En venant préciser qu'elles doivent être composées de haies végétales, éventuellement doublé d'un grillage, la commune entend améliorer la qualité environnementale et paysagère du secteur et permettre de favoriser la circulation des espèces.

Ces deux objets sont donc considérés comme étant sans incidence notable sur l'environnement.

Par conséquent, il a été regardé les impacts environnementaux des autres évolutions envisagées par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Sols et artificialisation

En autorisant le changement de destination ou d'usage de nouveaux bâtiments situés en zone agricole, la modification introduit des possibilités d'évolution de ces constructions existantes (extensions, aménagements extérieurs, etc) qui peuvent avoir des impacts sur le sols et l'artificialisation de ces espaces. Le PLU contraint toutefois ces possibilités avec la limitation de ces possibilités (limitation des annexes et des extensions, etc.) et privilégie l'utilisation de bâtiments déjà existants à la construction de nouveaux bâtiments. De plus, ces possibilités sont circonscrites à 3 bâtiments supplémentaires au sein du territoire communal, ce qui constitue un impact potentiel marginal par rapport à la situation initiale du PLU avant la modification.

Concernant l'introduction des zones d'accélération des énergies renouvelable, il convient de distinguer les cas en fonction du type d'énergie. Pour ce qui est de l'éolien, les zones viennent prendre acte des mâts éoliens déjà en place sans définir de nouveaux secteurs. En ce sens, à l'exception du remplacement des mâts actuels, elles ne viennent pas permettre l'implantation de nouvelles éoliennes et n'auront donc pas d'impact sur l'artificialisation des sols. A l'inverse, le PLU actuellement en vigueur permet de nouveaux parcs éoliens avec une consommation d'espaces afférentes. Ainsi, la procédure vient réduire les impacts potentiels par rapport à la situation initiale du PLU avant modification.

Pour ce qui est du photovoltaïque au sol en zones A et N, la modification du PLU vient préciser les secteurs dans lesquels les règles pré-existantes ont vocation à s'appliquer. Ainsi, la modification ne vient ni augmenter les possibilités, ni réduire ces possibilités, mais vient seulement clarifier la localisation.

Enfin, concernant la traduction du zonage pluvial, la modification du PLU vient apporter des exigences en matière de coefficient de naturalité sur l'ensemble des secteurs et en particulier sur des secteurs qui étaient dépourvus de coefficients de pleine terre. Ainsi, elle vient renforcer la limitation de l'imperméabilisation. Cette disposition contribue à réduire l'impact sur les sols et l'artificialisation.

Milieu naturel, biodiversité et ressource en eau

Le PLU en vigueur prévoit d'ores et déjà des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols en cohérence avec la stratégie intercommunale de gestion des eaux pluviales. En intégrant le zonage pluvial adopté par Pornic agglo Pays de Retz le 26 juin 2025, la modification vient renforcer les

dispositions prises en faveur de l'infiltration des eaux de pluie et de mise en œuvre de mesures de rétention de l'eau à la parcelle. L'ajout d'un coefficient de naturalité, en complément du coefficient de pleine terre pré-existant, permet d'améliorer la qualité des aménagements extérieurs des constructions en répondant notamment aux enjeux de lutte contre les îlots de chaleur, de préservation de la biodiversité et restauration des corridors écologiques. De même, en privilégiant l'infiltration au rejet dans le réseau, les dispositions visent une amélioration de la qualité des eaux (amélioration de la filtration des eaux, réduction du ruissellement et du transport de polluant, etc.).

Ainsi, la procédure de modification vient renforcer les dispositions du PLU en faveur de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine, la recharge des nappes souterraines, du bon état des cours d'eau et milieux aquatiques, tant sur le plan de la qualité que de la quantité.

Concernant les nouveaux bâtiments pouvant changer de destination ou d'usage, l'impact est limité dans la mesure où ces constructions s'inscrivent déjà dans les enveloppes bâties existantes des hameaux et lieux-dits concernés. Les 3 logements correspondant auront un impact faible sur l'alimentation en eau potable, du fait de leur nombre restreint. Ces nouveaux logements devront disposer d'un assainissement non-collectif aux normes dont le rejet peut avoir des incidences en cas de défaillances de celui-ci.

Pour ce qui des zones d'accélération des énergies renouvelables, elles ont été définies en dehors des espaces à enjeux environnementaux exceptés 3 secteurs qui ont été pré-identifiés en zones humides dans le cadre des inventaires du SAGE réalisés en 2012 :

- Sur les deux premiers secteurs qui concernent des stations d'épuration, cette pré-identification est liée à la typologie utilisée de traitement des eaux usées, à savoir des lagunages. Sur ces secteurs, l'implantation de photovoltaïque au sol vise la construction de trackers solaires, dont l'emprise au sol est très réduite, ainsi que potentiellement la mise en place de panneaux photovoltaïques flottants sur les espaces de lagunage.
- Le troisième secteur concerne une ancienne décharge qui fait l'objet d'un secteur d'information des sols (SIS) dont voici le descriptif : *« Le site est une ancienne décharge. La nature et la quantité de déchets n'ont pas pu être estimées. Le potentiel polluant du massif des déchets n'a pas pu être déterminé. Sur ce site, il convient de conserver la mémoire de l'enfouissement de déchets et pour tout projet d'aménagement de réaliser des investigations sur le sol pour étudier la compatibilité entre l'état du sol et l'usage envisagé. »*. Sur ce site, des investigations complémentaires devront être réalisées avant toutes éventuelles opérations ou tous éventuels projets.

Sur l'ensemble des sites, la réalisation de ces projets est conditionnée à la préservation des milieux environnementaux associés.

Ainsi, les impacts sur ces espaces restreints et aux contextes particuliers, pré-identifiés comme zones humides seront nuls en fonction des résultats des investigations qui devront obligatoirement y être réalisées.

Paysage et patrimoine

La présente modification identifie de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination ou d'usage en zone agricole. Ces bâtiments en pierre sont considérés comme d'intérêt patrimonial et leur changement de destination ou d'usage permettra leur maintien et la mise en valeur de leur qualité architecturale et paysagère. En conséquence, sur ce point, le projet de modification ne porte pas atteinte à la qualité paysagère et la richesse du patrimoine présent sur la commune mais permet au contraire de contribuer à la mise en valeur de biens d'intérêt patrimonial.

Concernant l'introduction des zones d'accélération des énergies renouvelable, il convient de distinguer les cas en fonction du type d'énergie. Pour ce qui est de l'éolien, les zones viennent prendre acte des mâts éoliens déjà en place sans définir de nouveaux secteurs. En ce sens, à l'exception du remplacement des mâts actuels, elles ne viennent pas permettre l'implantation de nouvelles éoliennes et n'auront donc pas d'impact nouveau sur le paysage et le patrimoine. A l'inverse, le PLU actuellement en vigueur permet de nouveaux parcs éoliens avec une consommation d'espaces afférentes. Ainsi, la procédure vient réduire les impacts potentiels par rapport à la situation initiale du PLU avant modification.

Pour ce qui est du photovoltaïque au sol, le projet vient cibler des secteurs qui sont déjà artificialisés ou déjà constitutifs de terrains dégradés ou pollués, avec une faible qualité paysagère associée. Le projet de modification du PLU limite à 7 secteurs les possibilités d'implantation. 4 de ces secteurs sont éloignés des principaux axes de circulation avec une visibilité nulle depuis ces axes. 3 secteurs sont situés à proximité d'axes importants de circulation. Pour réduire l'impact visuel de l'implantation de panneaux photovoltaïques, des obligations de maintien des haies existantes et de plantations de nouvelles haies sont mises en place. Leur implantation est également conditionnée au respect de la qualité paysagère du site dans lequel ils s'inscrivent. Il en va de même de l'agrivoltaïsme.

Concernant la mise en place des coefficients de naturalité, il incite à revoir la qualité des projets pour introduire une végétalisation accrue sur les parcelles et donc une meilleure intégration des constructions dans leur environnement.

Enfin, comme indiqué en introduction, sur le secteur des Sencives, le règlement des clôtures à évoluer et impose désormais l'implantation de haies le long des voies et emprises publiques pour favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement et améliorer la perception depuis l'espace public.

Déchet, risques et nuisances,

En identifiant 3 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination ou d'usage en zone agricole, la modification du PLU vient augmenter de manière marginale la production de déchets sur le territoire..

Concernant l'introduction des zones d'accélération des énergies renouvelable, il convient de distinguer les cas en fonction du type d'énergie. Pour ce qui est de l'éolien, les zones viennent prendre acte des mâts éoliens déjà en place sans définir de nouveaux secteurs. En ce sens, à l'exception du remplacement des mâts actuels, elles ne viennent pas permettre l'implantation de nouvelles éoliennes et n'auront donc pas d'impact nouveau sur les nuisances. A l'inverse, le PLU actuellement en vigueur permet de nouveaux parcs éoliens avec une consommation d'espaces afférentes. Ainsi, la procédure vient réduire les impacts potentiels par rapport à la situation initiale du PLU avant modification.

Pour ce qui est du photovoltaïque au sol, le projet vient cibler des secteurs qui sont éloignés des principales zones d'habitat. La réflexion sur ces espaces ouvre une opportunité à réduire la pollution potentiels et les risques sur ces secteurs avant la concrétisation des projets (en particulier sur l'ancienne décharge, sur d'anciens sites de dépôts et sur la carrière).

Pour ce qui est de l'agrivoltaïsme, un éloignement de 100 m des habitations est imposé pour éviter la création de nuisance par rapport à d'éventuels riverains.

Concernant la mise en place des coefficients de naturalité et des dispositions du zonage pluvial, elles viennent favoriser la rétention des eaux à la parcelle et donc limiter le risque de ruissellement sur le territoire. En conséquence, le risque potentiel d'inondation est diminué.

Air, Energie et Climat

L'objet n°5 de la modification vise à identifier les secteurs destinés à faciliter le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal et intègre la nouvelle planification locale du développement de ces énergies.

La définition des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres d'énergies renouvelables (ZA EnR) relève d'un travail conjoint entre les communes et la communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz, coordinatrice de son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Un premier travail d'identification des enjeux patrimoniaux et environnementaux du territoire a permis de définir de premières zones propices au développement des ENR. Les élus locaux ont ensuite pu affiner le travail à l'échelle de leurs communes, en fonction des différents types d'énergies renouvelables.

S'agissant tout d'abord du photovoltaïque, la présente modification a pour objectif d'en faciliter largement le développement en l'autorisant sur l'ensemble des zones U et AU. Pour des projets photovoltaïques au sol, il a été défini, en zones Agricole et Naturelle, des sites pouvant les accueillir en tenant compte des enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux, mais également du niveau d'imperméabilisation de ces terrains, des potentialités de renaturation, des perspectives de densification, etc. Il s'agit notamment de terrains en friches ou dégradés, de parkings et zones de stockage de plus de 500m², les stations d'épuration, les carrières et les bassins de rétention des eaux.

Concernant le développement de l'éolien, la commune retient les trois zones accueillant déjà les deux parcs éoliens existants. Pour la délimitation de ces trois zones, il a été pris appui sur les cartographies établies par les services de l'État qui tiennent compte des principaux enjeux humains, patrimoniaux, environnementaux et des contraintes civiles et militaires.

L'ensemble des zones travaillées collectivement sur le territoire permette de viser l'équilibre énergétique à horizon 2042, soit avant l'échéance nationale fixée en 2050.

Sur le plan de la mobilité, l'ajout de 3 bâtiments pouvant changer de destination ou d'usage aura un impact sur les déplacements automobiles du fait de leur relatif éloignement des zones d'emplois, de services, de commerces ou d'équipements. Toutefois, leur nombre étant restreint, cet impact sera marginal sur les émissions de gaz à effet de serres. Les itinéraires cyclables et piétons en lien avec le maillage doux (cf. OAP thématique existante) permettra d'en amoindrir les impacts.

Enfin, les modifications apportées sur les obligations de stationnement autour du périmètre de la gare aura pour conséquence une incitation élevée à l'utilisation du train pour les trajets domicile-travail en direction de Pornic ou de Nantes. Une réduction de l'utilisation de la voiture, couplé avec le doublement du cadencement programmé pour la ligne Nantes-Pornic, seront des facteurs importants de diminution des gaz à effet de serre.

Conclusion sur les incidences sur l'environnement

Il ressort de l'ensemble des éléments qui précèdent que les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification, prises dans leur globalité, n'auront pas d'impacts négatifs sur l'environnement (les potentiels effets positifs compensant les potentiels effets négatifs marginaux). Au contraire, elles viennent renforcer les mesures prises en faveur de la lutte contre l'imperméabilisation des sols et pour généraliser l'infiltration des eaux pluviales. Également, la modification encourage la mise en œuvre de projets destinés au développement d'énergies renouvelables en cohérence avec les dispositions de la loi APER. Enfin, le projet incite à l'utilisation de mode de transports alternatifs à la voiture.

En conséquence, le projet de modification du PLU n'est pas de nature à porter atteinte de manière significative à l'environnement.