

Madame Françoise ROUSSEAU
Maire de Saint-Hilaire-de-Chaléons
20 rue de la Mairie
44680 SAINT-HILAIRE-DE-CHALEONS

A Pornic, le 31 août 2026

N/Réf : HT/AP/PP/1031/2026

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Aff. Suivie par : Pierre PIGNON – ingenierieplu@pornicagglo.fr

Madame le Maire,

Par courrier réceptionné en date du 6 août 2026, vous avez bien voulu me transmettre le projet relatif à la modification n°1 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons. Ce projet a été soumis à l'avis technique des différents services communautaires.

Après examen, la communauté d'agglomération émet un avis favorable sur ce dossier qui vient notamment intégrer les dispositions du zonage pluvial adopté par notre intercommunalité et les zones d'accélération des énergies renouvelables. Ce dossier apporte également différents ajustements pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Afin de prolonger ce travail engagé par la commune, vous trouverez en annexe différentes propositions d'ajustements rédactionnels visant à faciliter la mise en application des dispositions souhaitées par votre commune ou visant à corriger quelques coquilles rédactionnelles.

Le service « ingénierie territoriale sur les documents d'urbanisme » se tient à votre disposition pour vous accompagner, au besoin, sur la suite de la démarche.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma respectueuse considération.

Pour la Présidente et par délégation,
Le Vice-Président en charge de l'aménagement
stratégique, de l'urbanisme et du foncier



Hubert TRÉGOU

Annexe technique – Proposition d'ajustements rédactionnels

Modification n°1 du PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Ci-après, vous trouverez quelques propositions d'ajustements rédactionnels pour faciliter la mise en application des mesures souhaitées par votre commune dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme ou corriger des coquilles rédactionnelles.

Concernant le règlement écrit :

Les références ci-dessous s'appliquent à partir de la numérotation de page du règlement écrit dans sa version telle qu'elle résulte du projet de modification n°1.

Page 7 :

- Ajout d'une information sur la présence des zones dédiées à l'éolien et au photovoltaïque au sol dans le règlement graphique

Page 12 :

- Complément de « les places de stationnement (hors surface engazonnée ou terre battue) ».

Page 13 :

- Complément à faire à la définition du recul des bâtiments pour permettre des saillies en surplomb des voies et emprises pour les débords de toit ou les isolations thermiques par l'extérieur. Il en va de même page 47 et 71

Page 21 :

- Complément de « à l'exception de celles relatives au coefficient de pleine terre et de naturalité ».

Pages 26-27 :

- Mise en place d'une hiérarchisation des paragraphes dédiés aux clôtures pour mieux comprendre leur articulation et leur applicabilité entre eux.
- Suppression de « au total ».
- Remplacement de « en limite de » par « le long des ».
- Remplacement de « 0,20 mètres » par « 0,20 mètre ».

Page 32 :

- Remplacement de « auxquels » par « auxquelles ».
- Dissociation de la règle sur les stationnements visiteurs entre les opérations d'aménagement qui créent des lots et les projets de constructions qui comportent plusieurs logements.
- Remplacement de « respectés » par « respecter ».
- Ajout d'une règle sur le décompte des tranches commencées.

Page 35 :

- Complément de « Assainissement : eaux pluviales urbaines ».
- Remplacement de « la collectivité » par « Pornic agglo Pays de Retz ».

Page 36 :

- Suppression de l'intitulé du tableau.

Page 37 :

- Suppression de la définition de la pleine terre
- Conservation de la formulation d'origine sur le cas des lotissements.

Page 38 :

- Remplacement de « au respect du coefficient minimal de pleine terre » par « au respect des coefficients minimaux de pleine terre et de naturalité »
- Remplacement de « tous projets » par « tout projet ».
- Complément de « une pluie d'occurrence trentennale d'une durée de 2 heures »

Page 47 :

- Remplacement de « en fonction de l'implantation dominante » par « selon l'implantation dominante ».
- Remplacement de « autorisé » par « existant ».

Page 49 :

- Complément à faire pour permettre des saillies (isolation thermique par l'extérieur, débords de toiture, etc.) dans la marge de retrait des constructions. Il en va de même page 71 et 76.

Pages 63-64 :

- Signification de l'abréviation « Aper ».
- Complément de « une distance minimale de 100 mètres de toute construction principale à usage d'habitation ».

Page 70 :

- Remplacement de « recul » par « retrait ».
- Remplacement de « En tous secteurs » par « Dans tous les secteurs »
- Remplacement de « En outre, en secteurs Ah et au-delà d'une bande » par « En outre, dans le secteur Ah, au-delà d'une bande ».