

Révision générale - Rapport de présentation	2
Révision générale - Résumé non Technique	230
Révision générale - ANNEXE 1 – Diagnostic socio-démographique	268
Révision générale - ANNEXE 2 – Diagnostic territorial	304
Révision générale - ANNEXE 3 – Typologie des entités urbaines de la commune	347
Modification simplifiée 1 - Notice de présentation	365



Commune de **Saint-Hilaire-de-Chaléons**

Département de la Loire-Atlantique

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



1. Rapport de Présentation

Avant - propos

D'une superficie de 34,98 km², Saint-Hilaire-de-Chaléons est une commune rurale d'environ 2 305 habitants en 2018 (selon l'INSEE) dont la densité de population est d'environ 66 habitants / km².

La commune est localisée au Sud-Ouest de la Loire-Atlantique, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, qui regroupe 15 communes. Implantée à une trentaine de kilomètres environ de Nantes et une vingtaine du littoral atlantique, elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée.

Territoire majoritairement agricole, la commune est située dans l'aire urbaine de Nantes et bénéficie de sa proximité avec le pôle urbain de Sainte-Pazanne (environ 6800 habitants). La croissance démographique est continue depuis le début des années 1990 et particulièrement soutenue depuis les années 2000.

Localisée dans cet environnement intercommunal dynamique à moins d'une demi-heure de Nantes, moins de 20 minutes du littoral, l'attractivité de la commune de Saint-Hilaire est à considérer au regard :

- de la proximité des centres urbains et d'activités,
- de la présence de voies de communication structurantes à l'échelle locale (RD 751 Nantes-Pornic, RD 758 Nantes-Noirmoutier, liaison ferroviaire Nantes-Pornic),
- d'une véritable vie locale soutenue par ses habitants et ses activités agricoles,
- de ses milieux bocagers encore bien préservés,
- de la présence de la vallée de la Blanche (affluent de l'Acheneau) et de ses affluents
- et d'une qualité et d'un cadre de vie agréable à la campagne.

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 janvier 2005.

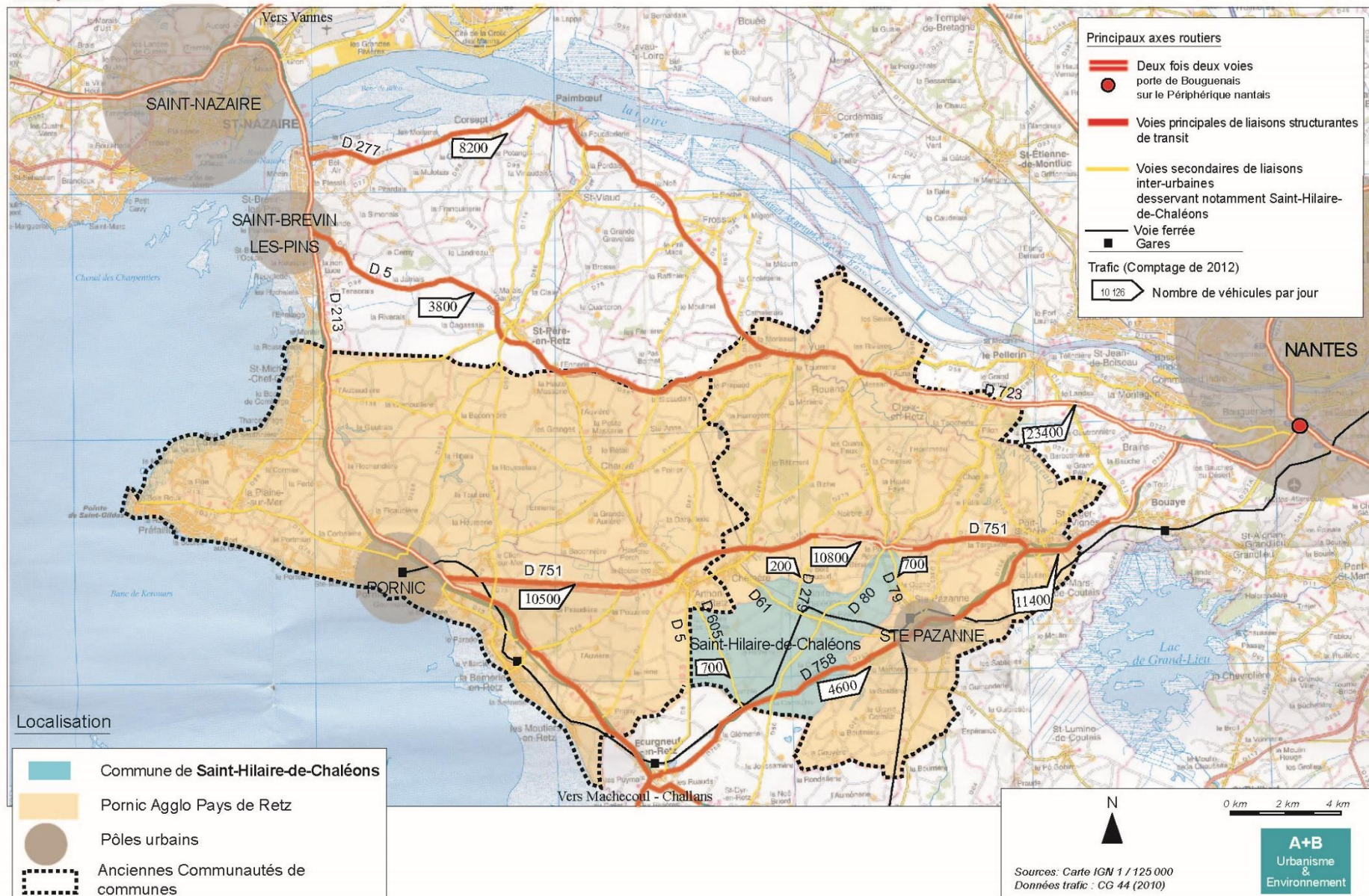
Il délimite le territoire en différentes zones, à l'intérieur desquelles sont définies les règles d'urbanisme applicables aux diverses autorisations (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, ...) qui doivent s'y conformer.

Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment des lois Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR, ... et eu égard à la nécessité de compatibilité du document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, **la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 11 avril 2017, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).**

Le P.L.U. doit permettre à la commune d'affirmer sa politique de développement en matière d'habitat, d'équipements et d'activités économiques, tout en préservant les espaces sensibles, les milieux naturels et le patrimoine paysager et bâti.

Aussi, après examen au cas par cas réalisé par la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire, **le P.L.U. de Saint-Hilaire-de-Chaléons est soumis à évaluation environnementale** au titre de l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme (décision du 29/12/2019). A ce titre, le rapport de présentation décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document d'urbanisme. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. Le P.L.U. est également soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre des articles L.414-4 et R.414-19 du Code de l'Environnement. Le rapport de présentation intègre cette évaluation des incidences Natura 2000 conformément à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.

Avant-propos



Avril 2017

Pièces du dossier de PLU

Le dossier de PLU comporte cinq pièces principales. Il se compose :

1. d'un **rapport de présentation**, le présent document, qui analyse la situation globale du territoire au travers d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. **Il intègre une évaluation environnementale et comprend également un résumé non technique.**
2. d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
3. des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».
4. de **documents graphiques (plans de zonage)** qui délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
5. d'un **règlement écrit** qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

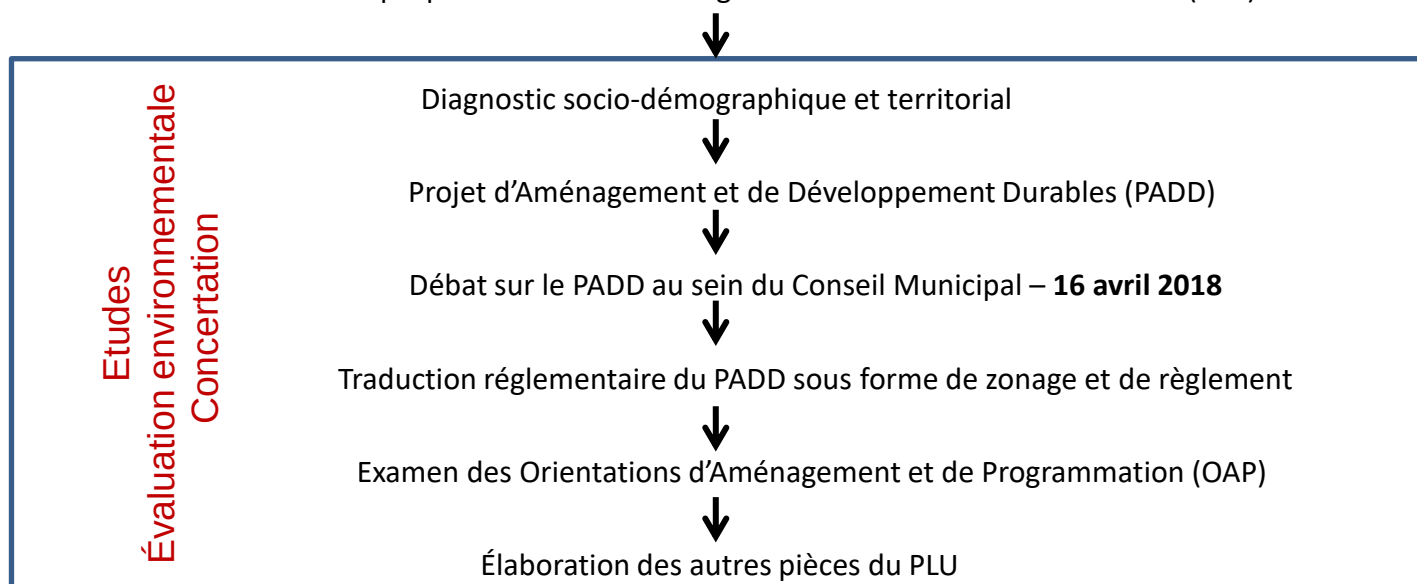
Il comporte également des pièces annexes qui comprennent un certain nombre d'informations et d'indications nécessaires à la mise en œuvre du PLU:

- 6a. les servitudes d'utilité publique,
- 6b. les annexes sanitaires (notice technique, plans des réseaux eaux usées et eau potable et gestion des déchets),
- 6c. le zonage d'assainissement,
- 6d. les zones humides et milieux aquatiques,
- 6e. les bois et forêts du Code forestier,
- 6f. les principaux risques sur la commune,
- 6g. le droit de préemption urbain et les secteurs de projets,
- 6h. le bruit et le réseau routier,
- 6i. les clôtures.

Outre le dossier PLU, le dossier soumis à enquête publique comporte également les pièces administratives complémentaires : délibérations de prescription du PLU, délibération d'arrêt du PLU et bilan de la concertation, avis des Personnes Publiques Associées, avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale, avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), arrêté du Maire portant ouverture de l'enquête publique, avis d'enquête publique et justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis).... et tout autre document administratif relatif au PLU permettant le bon déroulement de l'enquête publique.

Les étapes de la révision du PLU

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – **11 avril 2017**



Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal – **12 octobre 2021**

Consultation des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Enquête publique – **7 septembre 2022 au 7 octobre 2022 (1^{ère} enquête) et 20 novembre 2023 au 22 décembre 2023 (2^{nde} enquête)**

Examen et prise en compte des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire-enquêteur

Approbation du PLU au Conseil Municipal – **12 février 2024**

PLU exécutoire après transmission au Préfet et prise des mesures de publicité

SOMMAIRE

TITRE 1 – DIAGNOSTIC	10
Chapitre 1. Principales conclusions du diagnostic	11
1.1.1. Éléments de cadrage du diagnostic territorial	12
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés	13
1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent	28
Chapitre 2. Consommation d'espace et capacités de densification	32
1.2.1. Éléments de cadrage concernant la consommation d'espace et les capacités de densification	33
1.2.2. Bilan de la consommations d'espace passée	34
1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU	40
1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation	43
Chapitre 3. Etat initial de l'environnement	45
1.3.1. Éléments de cadrage de l'EIE	46
1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine	47
1.3.3. L'empreinte des milieux bocagers	60
1.3.4. L'identification de la Trame Verte et Bleue	63
1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances	77
1.3.6. La ressource en eau	82

SOMMAIRE

TITRE 2 – JUSTIFICATION DU PROJET

Chapitre 1. Justification des choix du PADD	91		
2.1.1. Éléments de cadrage du projet de territoire	92		
2.1.2. Axe 1 – Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg	94		
2.1.3. Axe 2 – Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité	102		
2.1.4. Axe 3 - Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire	106		
2.1.5. Axe 4 – Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie (patrimoine, paysage, environnement)	115		
Chapitre 2. Traduction réglementaire du PADD	119		
2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD	120		
2.2.2. Dispositions relatives aux zones à dominante d'habitat	123		
Focus 1 – Satisfaire les besoins en logements à dix ans par densification et renouvellement urbain et en complément par extensions urbaines du bourg	128		
Focus 2 – Echelonner dans le temps la production de logements nouveaux	131		
Focus 3 – Favoriser la densification urbaine du bourg et des villages tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal	133		
Focus 4 – Favoriser une offre diversifiée en logements	135		
2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'équipements publics	136		
Focus 5 - Localisation des zonages d'équipements publics et autres équipements d'intérêt collectif	137		
2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques	138		
Focus 6 - Les secteurs d'activités objet d'un zonage Ue / 1AUea	140		
		2.2.5. Dispositions relatives aux zones agricoles et naturelles	147
		Localisation des zones Agricoles	152
		Focus 7 - Des possibilités de maintien et d'évolution mesurée de l'habitat situé dans des zones agricoles	153
		Focus 8 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à dominante d'habitat	154
		Focus 9 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs	158
		Localisation des zones Naturelles	162
		Focus 10 - Le secteur Nc destiné aux activités de la carrière de La Coche	163
		2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones	164
		Focus 11 - Des dispositions pour renforcer les déplacements doux et pour une sécurisation des déplacements	164
		Focus 12 - Préservation et valorisation du patrimoine bâti et du "petit patrimoine": maintien des qualités patrimoniales et identification de changements de destination	169
		Focus 13 - Prise en compte de la trame verte et bleue	170
		Focus 14 - Prise en compte des boisements et des zones humides	171
		Focus 15 - Prise en compte de la gestion de l'eau	172
		Focus 16 - Prise en compte des risques	173
		2.2.7. Tableau des surfaces	174

SOMMAIRE

TITRE 3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 175

Chapitre 1. Articulation du PLU avec les autres documents, plans et programmes 176

3.1.1. Éléments de cadrage concernant la compatibilité du PLU	177
3.1.2. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz	178
3.1.3. Compatibilité du PLU avec le PLH	180
3.1.4. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne	180
3.1.5. Compatibilité du PLU avec le PGRI	181
3.1.6. Prise en compte du PCAET	182
3.1.7. Prise en compte du SRCE	182
3.1.8. Prise en compte du SRADDET	183
3.1.9. Compatibilité du PLU avec le PDM	183

Chapitre 2. Incidences sur l'environnement et éventuelles mesures compensatoires 184

3.2.1. Éléments de cadrage concernant les incidences et mesures	185
3.2.2. Incidences sur la consommation d'espace	186
3.2.3. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques	187
3.2.4. Incidences sur le paysage et le patrimoine	190
3.2.5. Incidences sur la ressource en eau	191
3.2.6. Incidences sur les risques et nuisances	192
3.2.7. Incidences sur l'énergie, les gaz à effet de serre	193
3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU	194

Chapitre 3. Évaluation des incidences Natura 2000 211

3.3.1. Éléments de cadrage concernant l'évaluation des incidences Natura 2000	212
3.3.2. Évaluation des incidences Natura 2000	213

Chapitre 4. Explications des choix retenus et raisons qui justifient les choix opérés au regard de solutions de substitution raisonnables 214

3.4.1. Éléments de cadrage concernant les choix et raisons au regard d'alternatives	215
3.4.2. Le choix du développement équilibré	216
3.4.3. Des choix d'extensions autour du bourg motivés par la poursuite de la réalisation de la ZAC	218
3.4.4. Le maintien de secteurs constructibles hors bourg motivé par la volonté d'assurer une certaine vitalité en campagne	219
3.4.5. Des choix d'extensions de zones d'activités guidés par la réflexion intercommunale	221

Chapitre 5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan 224

3.5.1. Éléments de cadrage concernant les indicateurs de suivi du PLU	225
3.5.2. Indicateurs de suivi	226

ANNEXES 228

Annexe 1 : Diagnostic socio-démographique
Annexe 2 : Diagnostic territorial
Annexe 3 : Typologie des entités urbaines de la commune

TITRE 1

DIAGNOSTIC

CHAPITRE 1

Principales conclusions du diagnostic

1.1.1. Eléments de cadrage du diagnostic territorial

En application des articles L151-4 et R151-1 du Code de l'Urbanisme le présent chapitre 1 présente les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L.153-30 du code de l'Urbanisme et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

De manière à respecter la réglementation en vigueur, le tableau de synthèse présenté ci-après développe les principales conclusions du diagnostic autour des thématiques suivantes :

- Démographie et habitat
- Économie
- Équipements et transports
- Cadre de vie et environnement.

En fonction de ces thématiques, ont été répertoriés les :

Prévisions économiques et démographiques,
 Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat,
 Besoins en matière d'aménagement de l'espace,
 Besoins en matière de développement forestier,
 Besoins en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité,
 Besoins en matière de développement économique,
 Besoins en matière de surfaces et de développement agricoles,
 Besoins en matière de commerce, d'équipements et de services,
 Besoins en matière de transports.

Le tableau de synthèse présenté ci-après fait référence aux études et évaluations dont sont issues ces conclusions (références à des chapitres ou à des annexes jointes au rapport de présentation).

Les grands défis qui ressortent de cette analyse des besoins :

Prenant appui sur son contexte local, la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons souhaite conserver l'image d'une commune disposant d'un cadre de vie attractif, tout en intégrant les atouts liés à la proximité de l'agglomération nantaise, du littoral mais aussi à la présence de la halte ferroviaire ... Un certain nombre d'objectifs à atteindre à l'horizon 2030 ont été fixés par la commune, notamment celui de réaliser un développement harmonieux, associant extensions résidentielle et économique, en cohérence avec le niveau d'équipements actuel et projeté.

Ces principaux objectifs sont les suivants :

- ✓ *Pérenniser la vitalité communale et accueillir une moyenne de 17 logements complémentaires par an,*
- ✓ *Opérer un recentrage de l'urbanisation autour du bourg et son corollaire une évolution limitée des tissus bâtis dispersés,*
- ✓ *Gérer, sécuriser et améliorer les déplacements,*
- ✓ *Soutenir la dynamique économique locale et conforter le tissu d'activités de « proximité »,*
- ✓ *Protéger les espaces agricoles et les structures d'exploitations,*
- ✓ *Garantir un niveau suffisant de préservation et de mise en valeur des composantes identitaires du territoire communal (paysages, patrimoine bâti, réseau hydrographique),*
- ✓ *Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager.*

Ces grands objectifs ont permis de définir les quatre grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement, présentés au chapitre 2 du titre II du présent rapport de présentation.

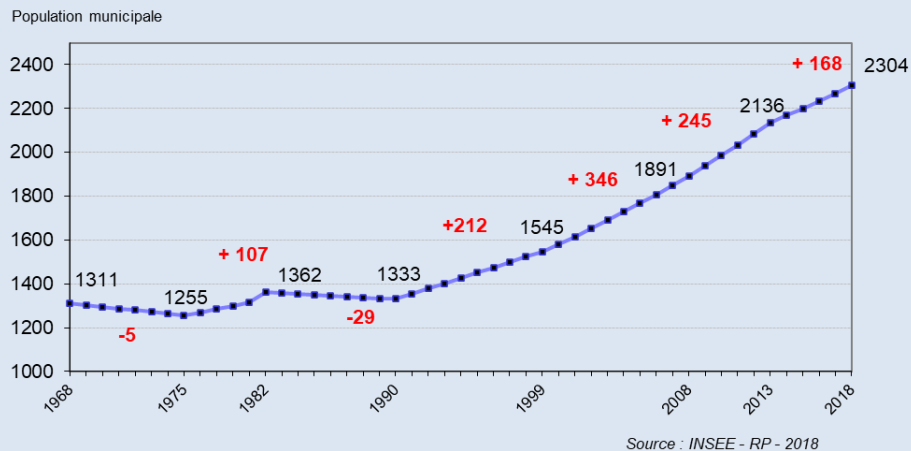
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres
Prévisions démographiques	<u>Un territoire attractif</u> La commune est localisée au Sud-Ouest de la Loire-Atlantique, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Pornic agglo Pays de Retz. Implantée à une trentaine de kilomètres environ de Nantes et une vingtaine du littoral atlantique, elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée. Territoire majoritairement agricole, la commune est située dans l'aire urbaine de Nantes et bénéficie de sa proximité avec le pôle urbain de Sainte-Pazanne (environ 6800 habitants). La croissance démographique est continue depuis le début des années 1990 et particulièrement soutenue depuis les années 2000. Localisée dans cet environnement intercommunal dynamique à moins d'une demi-heure de Nantes et moins de 20 minutes du littoral, l'attractivité de la commune de Saint-Hilaire est à considérer au regard : • de la proximité des centres urbains et d'activités, • de la présence de voies de communication structurantes à l'échelle locale (RD 751 Nantes-Pornic, RD 758 Nantes-Noirmoutier, liaison ferroviaire Nantes-Pornic), • d'une véritable vie locale soutenue par ses habitants et ses activités agricoles, • de ses milieux bocagers encore bien préservés, • de la présence de la vallée de la Blanche (affluent de l'Acheneau) et de ses affluents • et d'une qualité et d'un cadre de vie agréable à la campagne. <u>Les chiffres clefs :</u> La population communale a très nettement augmentée depuis 1990. Le recensement INSEE indique une population de 2 304 habitants en 2018. En 2021, elle serait autour des 2 400 habitants (dans l'hypothèse d'une poursuite du taux de croissance annuel moyen de +1,5%). La commune bénéficie d'une attractivité illustrée par un solde migratoire excédentaire depuis les années 1990. Les apports migratoires soutiennent le nombre de naissances et le renouvellement naturel à partir des années 2000. Les évolutions récentes depuis 2013 traduisent toutefois un ralentissement des apports migratoires. Les effectifs des écoles ont fortement augmenté durant les années 2000 (environ +50 élèves entre 2005 et 2016). Depuis, ils tendent à se stabiliser voire à diminuer (-32 élèves depuis 2016).	Ancrage sur le territoire communal de Saint-Hilaire-de-Chaléons des jeunes de la commune Assurer le renouvellement des populations jeunes Assurer le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif et soutenir les prestations à la population locale	Annexe 1 Diagnostic statistique

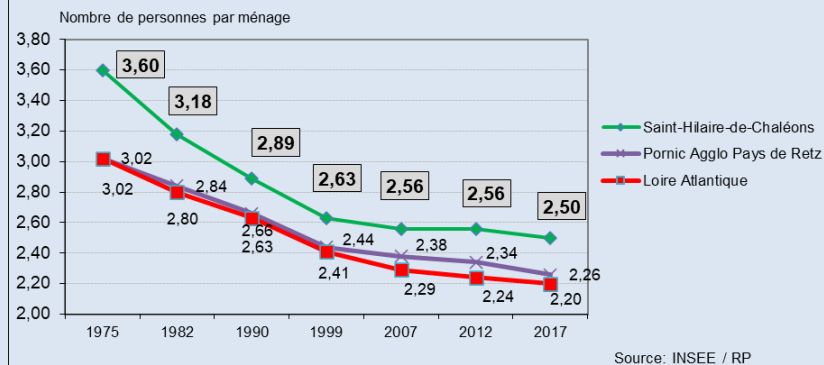
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques

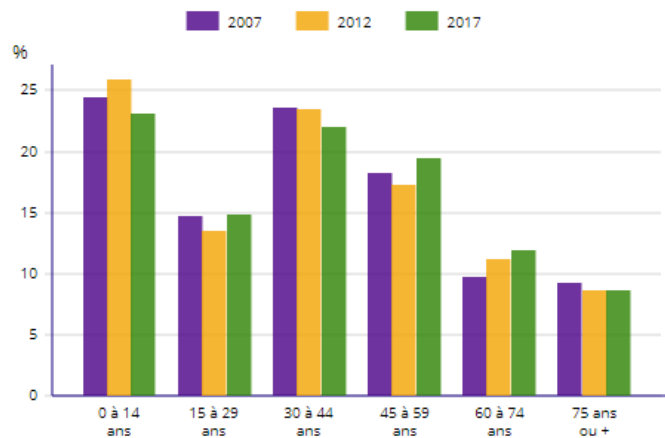
Evolution de la population de Saint-Hilaire-de-Chaléons entre 1968 et 2018



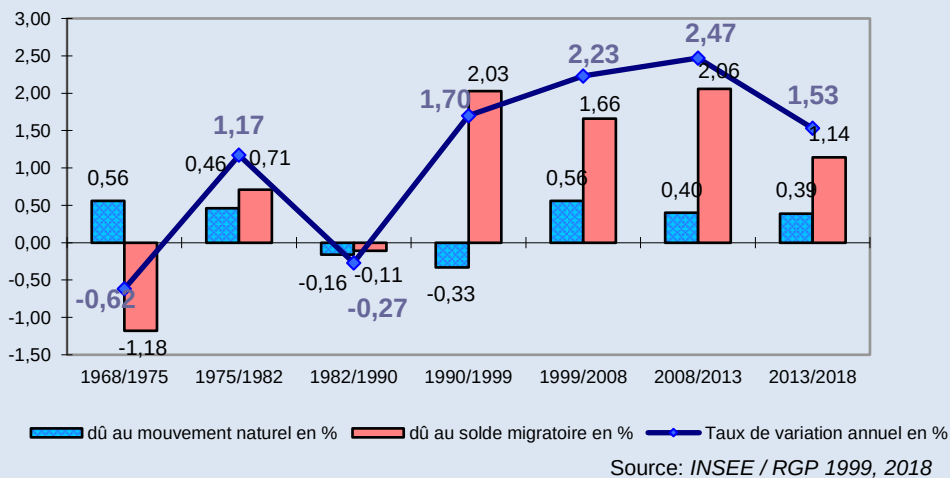
Evolution de la taille des ménages
- Approche comparative entre Saint-Hilaire-de-Chaléons et d'autres entités géographiques -



POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Evolution des soldes naturel et migratoire à Saint-Hilaire-de-Chaléons entre 1968 et 2018



1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques

LOG T1 - Evolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Ensemble	390	430	499	541	631	755	849	950
Résidences principales	335	349	416	448	567	698	789	887
Résidences secondaires et logements occasionnels	37	64	54	58	46	32	21	21
Logements vacants	18	17	29	35	18	24	39	42

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2007		2012		2017			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	698	100,0	789	100,0	887	100,0	2 219	15,8
Propriétaire	537	76,9	616	78,1	700	78,9	1 831	18,2
Locataire	154	22,0	167	23,8	178	20,1	369	5,8
dont d'un logement HLM loué vide	27	3,8	29	3,7	24	2,7	46	11,0
Logé gratuitement	8	1,1	7	0,8	9	1,0	19	26,3

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Le parc de résidences principales (93% des logements) a augmenté de 189 logements entre 2007 et 2017, soit **près de 19 logements par an en moyenne**.

Le parc de résidences secondaires, très faible est en diminution (2,2% en 2017 contre 4,2% en 2007) : quelques résidences secondaires deviennent des résidences principales.

D'après les chiffres de l'INSEE, la vacance semble augmenter de façon continue depuis 1999 pour atteindre 42 logements vacants (4,5% du parc total de logements) en 2017 (soit plus du double de 1999), mais ce chiffre apparaît surdimensionné, le recensement de l'INSEE intégrant par exemple les plateformes des maisons en cours de construction ou les maisons en cours de vente.

En 2017, la commune offre 24 logements en HLM (2,7% du parc de logements).

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat	La taille moyenne des ménages se situe à 2,5 en 2017. Elle reste relativement élevée bien qu'en légère baisse depuis 2012 (2,56). Ce léger « desserrement » de la population perceptible depuis 2012 est à corrélérer avec la baisse de la construction et le ralentissement des apports migratoires et notamment de jeunes ménages. Par conséquent, si un nouveau logement construit entre 2007 et 2012 générerait un gain d'environ 2,6 habitants en moyenne pour la commune; il n'en génère que 2,2 sur la période 2012 à 2017. Ce desserrement risque de perdurer au vu du ralentissement observé de la construction et dans l'attente de l'arrivée des premiers ménages au sein de l'opération du site de l'Allée (46 logements programmés en 2021 / 2022). La forte croissance démographique s'appuie sur un rythme soutenu de la construction (près de 190 nouvelles résidences principales entre 2007 et 2017, soit près de 19 logements par an en moyenne). D'après les données SITADEL (logements commencés), le rythme de construction baisse entre 2013 et 2020 : la moyenne s'est abaissée à moins de 15 logements/an. Le parc de résidences secondaires (21 logements) et le parc de logements vacants restent très faibles et ne constituent pas de réserve importante pour une production en locatif ou en résidence principale. La commune compte 24 logements sociaux (2,7%). Quelques logements ont été récemment vendus par les bailleurs aux occupants, ce qui a fait baisser leur nombre. Le Programme Local d'Habitat 2019-2024 affiche un objectif de production de 100 logements sur 6 ans soit une moyenne de près de 17 logements par an, le futur PLU doit être compatible avec cette orientation. Parmi ces logements, il prévoit la réalisation de 10 logements locatifs sociaux (soit 1,7 logement/an en moyenne). Une opération d'habitat est actuellement en cours sur le site de l'Allée, au contact du centre-bourg. 46 logements y sont prévus à terme (dont 9 logements sociaux). Cette opération s'inscrit dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté multisites.	Répondre aux besoins liés au desserrement de la population Tenir compte du ralentissement observé de la construction depuis 2014 Poursuivre la dynamique démographique pour soutenir le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif (notamment les écoles) ainsi que les activités commerciales du bourg Diversifier le parc de logements pour loger à la fois les personnes seules et les familles Assurer une mixité sociale Encourager la remise sur le marché de logements vacants	Annexe 1 Diagnostic statistique

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace	Le territoire communal, héritant d'une structuration rurale, est marqué par la présence de nombreux hameaux et lieux-dits, ayant pu favoriser l'accueil de nouvelles constructions. Il se caractérise par une relative dispersion de l'habitat (environ 45% de la population réside en dehors du bourg). La proximité de plusieurs pôles d'emploi et/ou commercial (Sainte-Pazanne, Chaumes-en-Retz, Pornic, Nantes...) et leur facilité de desserte, en accentuant le risque d'évasion des habitants, peut fragiliser l'attractivité du bourg. Or, la vitalité de la commune passe par celle de son bourg. Il regroupe l'essentiel des commerces, services et équipements d'intérêt collectif du territoire. Le fonctionnement et la pérennité de cette vie sociale et économique qui nourrit l'identité communale, imposent que soient poursuivis des objectifs de renforcement de la structure démographique et urbaine du bourg. Cet enjeu doit prendre en compte d'une part, les récentes évolutions réglementaires (Grenelles de l'environnement, loi ALUR) - invitant à renforcer les centralités urbaines et à réduire les prélèvements d'espace agricole ou naturel – d'autre part, l'armature urbaine communale, s'appuyant en premier lieu sur le bourg et bien desservi par les réseaux de communication (dont la ligne TER Nantes-Pornic avec halte ferroviaire).	Privilégier une offre de logements sur le bourg dans un objectif de confortation et de proximité des équipements et services. Identifier des secteurs de renouvellement urbain dans le bourg de manière à stimuler des opérations, ceci afin de limiter les extensions urbaines. Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne	Titre 1, chapitre 2 du rapport de présentation Annexe 2 Diagnostic territorial
	Entre 2004 et 2021, le développement urbain (habitat et équipements) a consommé en moyenne 1,4 ha/an auquel s'ajoute le prélèvement d'environ 1,2 ha/an d'espaces destinés aux activités économiques. Cette consommation a porté essentiellement (93%) sur des extensions urbaines, impactant donc des espaces agricoles et naturels. La consommation moyenne par logement en agglomération (environ 630 m², soit une densité de 16 logements/ha) reste néanmoins bien inférieure à celle relevée en campagne (1 220 m² environ par logement, soit 8,1 logements/ha), grâce à une meilleure maîtrise du développement urbain à travers les opérations réalisées sur le bourg, notamment la ZAC multisites. Le SCOT du Pays de Retz identifie Saint-Hilaire comme un «pôle communal». Ce SCOT, avec lequel le PLU doit être compatible, fixe les orientations de densités pour la commune : au moins 15 logements par hectare en moyenne pour les nouvelles opération d'urbanisation.	Rechercher une densité moyenne d'au moins 15 logements/ha pour les nouvelles opérations Calibrer les opérations d'extensions urbaines de manière à garantir la production de logements fixées par le PLU (objectif de 17 logements par an) Prendre en compte les opérations en cours et notamment la Zone d'Aménagement Concerté multisites	

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

ECONOMIE			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Prévisions économiques Besoins répertoriés en matière de développement économique, Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles	<u>Données économiques</u> Entre l'agglomération nantaise et le littoral, desservi par la RD 751 (axe Nantes-Pornic) et par la RD 758 (axe Nantes-Noirmoutier), Saint-Hilaire bénéficie d'atouts pour favoriser l'accueil et le développement d'activités économiques sensibles à cette situation géographique et au dynamisme démographique du territoire. Les 3 zones d'activités présentes sur le territoire (La Petite Croix dans le bourg, La Maison Bertin le long de la RD 758 et Le Pont Béranger le long de la RD 751), présentées ci-après, conjuguées au développement d'un pôle commercial sur le bourg (place Guitteny) et au maintien d'un tissu d'exploitations agricoles réparti sur l'ensemble du territoire, témoignent de la force et de la diversité du tissu économique local. La commune offre 661 emplois sur son territoire en 2017, pour une population active de 1186. Les migrations domicile-travail n'ont cessé d'augmenter depuis 1999. Ce sont 84,6% des actifs de la commune qui quittent le territoire communal pour aller travailler. Le territoire bénéficie de l'aire d'attractivité du bassin d'emplois de Saint-Nazaire et surtout de l'agglomération nantaise, cette dernière attire plus de la moitié des actifs de Saint-Hilaire. La commune a consommé plus de 20 hectares depuis 2004 pour une vocation économique, essentiellement sur le parc d'activités du Pont Béranger (zone intercommunale). Cette zone est définie comme zone d'équilibre par le SCoT. La programmation des zones d'activités économiques sur la commune relève d'une logique de développement de la communauté d'agglomération, dans le respect des objectifs définis par le SCoT (notamment de consommation d'espace). Mais l'accueil d'activités représente un atout certain pour favoriser l'offre d'emplois sur Saint-Hilaire et ainsi enrayer la fuite des actifs vers l'agglomération nantaise.	Renforcer, étoffer le tissu économique de proximité, dans une réflexion intercommunale : développer l'offre d'emplois de proximité et essayer de limiter les déplacements 'domicile-travail' notamment vers l'agglomération nantaise ; soutenir les activités existantes	Annexe 1 Diagnostic statistique Titre 1, chapitre 2 du rapport de présentation

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Les zones d'activités sur le territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons



La zone de la Petite Croix (entrée Est du bourg de Saint-Hilaire)

Date de création : 1996

Surface : 3,4 hectares

Nombre d'entreprises en 2021 : 9

Situation au SCoT : zone de proximité

Surface disponible à la commercialisation : 0

Classement au SCoT : Zone d'activités de proximité (ZAP)



- 1 – garage automobile
- 2 – Traiteur
- 3 – Médecin
- 5 – Maçonnerie
- 6 – Salle de sport
- 7 – Vente/réparation 2 roues et motoculture
- 8 – station lavage
- 9 – Vente/réparation matériel agricole
- 10 – Garde-meubles

Source : annuaire des entreprises /
Pornic Agglo Pays de Retz 2019,
Photo aérienne 2022

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Les zones d'activités sur le territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons



Source : annuaire des entreprises /
Pornic Agglo Pays de Retz 2019,
Photo aérienne 2022

La zone de la Maison Bertin (RD 758)

Date de création : 2007

Surface : environ 5 hectares

Nombre d'entreprises en 2021 : 5

Surface disponible à la commercialisation : 0 hectare

Classement au SCoT : Zone d'Aménagement commercial (ZACOM) de reconnaissance sur une partie du site



- 1 – paysagiste
- 2 – travaux de couverture
- 3 – Vente d'équipement pour le jardin et la maison
- 4 – Menuiserie/charpente
- 5 – Construction/réparation navale
- 6 – Projet de relocalisation d'une activité présente sur Sainte-Pazanne

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Les zones d'activités sur le territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons



- | | |
|--|--|
| 1 – Bureau d'études mécanique | 14 – mécanique agricole |
| 1 – Impression 3D en ligne | 15 – Maître d'œuvre |
| 2 – Electricité et plomberie | 16 – distribution de matériel de peinture |
| 3 – Restaurant – traiteur | 17 – menuiserie – agencement |
| 4 – Expertise comptable | 18 – location aspiratrice/excavatrice |
| 5 – Fabrication de matériel vétérinaire | 18 – plomberie |
| 7 – Service d'éducation spécialisée | 18 – travaux publics et maçonnerie |
| 9 – Fabrication de raccords/tuyauteries | 18 – agencement nautisme |
| 10 – Maçonnerie générale | 19 – Transports routiers |
| 11 – Location de gardes meubles | 20 – fabrication de machines industrielles |
| 12 – entrepôt et lieu de stockage | 21 – sous-traitant de pièces industrielles |
| 12 – Systèmes industriels intégrés pour le secteur de l'aéronautique | 21 – imprimerie |
| | 21 – transactions commerces et immeubles |

Le Parc d'Activités de Pont Béranger (RD 751)

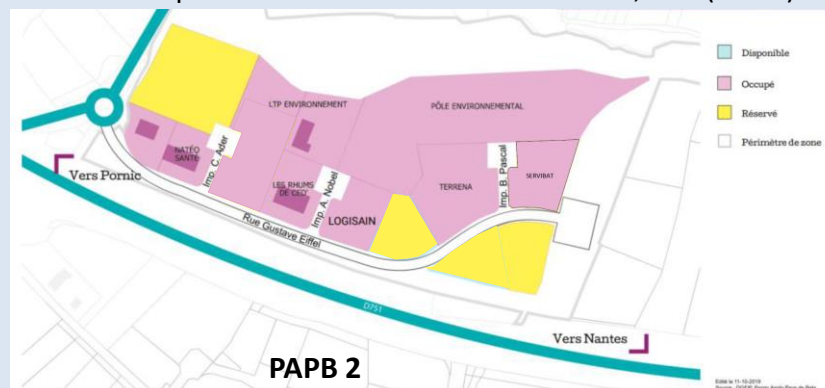
Date de création : 1998 (PAPB 1) et 2010 (PAPB 2)

Surface : environ 29 hectares (PAPB1) + 11 hectares (PAPB2)

Nombre d'entreprises en 2021 : 46 (39 sur PAPB 1 et 9 sur PAPB 2)

Situation au SCoT : zone d'équilibre (ZEQ)

Surface disponible à la commercialisation : ~ 0,4 ha (1 lots)



PAPB 1



Source : annuaire des entreprises / Pornic Agglo Pays de Retz 2019, Photo aérienne 2022

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

ECONOMIE			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Prévisions économiques Besoins répertoriés en matière de développement économique, Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles	<u>Agriculture :</u> L'agriculture est encore très présente sur la commune en 2021. Dans le cadre de la révision du PLU, le bureau d'études A+B a réalisé un diagnostic agricole sur la base de données existantes (RGA essentiellement), d'étude de terrain et d'une concertation avec les membres de la commission urbanisme. Les agriculteurs de la commune ont ensuite été rencontrés dans le cadre de l'étude sur l'identification de la trame verte et bleue. Ils ont également pu s'exprimer dans le cadre des réunions publiques de concertation. 23 sièges d'exploitation professionnelle sont recensés en 2017 sur la commune. Il n'existe plus d'exploitation viticole. La SAU des exploitations a baissé de 36% entre 1979 et 2010 (baisse liée au rachat de terres par des exploitations ayant leur siège sur des communes voisines). Elle est de 1912 hectares en 2010 (RGA 2010). 83% de la SAU sont réservés aux terres labourables. La superficie des surfaces toujours en herbe a été divisé par 2 depuis 1979. L'activité est principalement tournée vers la polyculture (céréales) et l'élevage (lait, viande). Le cheptel bovin est en diminution (-44% entre 1988 et 2010). Les agriculteurs exploitants représentent désormais moins de 3% de la population active communale. Toutefois, le territoire agricole chaloennais abrite une agriculture dynamique, qui a su opérer ses mutations pour se stabiliser et se fortifier : une diminution et une concentration des exploitations agricoles, développement des formes sociétaires, diversifications des activités, ... <u>Sylviculture – Gestion durable des forêts :</u> Il n'existe pas d'exploitation sylvicole sur la commune. Il est à noter que les principaux boisements peuvent faire l'objet d'une adhésion au « code des bonnes pratiques sylvicoles » (CBPS), un document conçu pour permettre aux propriétaires de parcelles boisées ne relevant pas obligatoirement d'un plan simple de gestion de disposer d'une garantie de gestion durable adaptée à la taille de leur propriété. L'adhésion est gratuite et souscrite pour 10 ans pour une liste de parcelles clairement identifiées.	Soutenir et maintien des activités et exploitations agricoles Limiter les consommations d'espaces agricoles Prendre en compte le rôle joué par l'agriculture dans l'entretien des qualités paysagères de la commune Le soutien des initiatives de diversification de l'activité agricole	Annexe 1 Diagnostic statistique Annexe 2 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

ECONOMIE			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Prévisions économiques Besoins répertoriés en matière de développement économique, Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles	<u>Tourisme :</u> Le potentiel touristique de la commune est non négligeable, Le cadre naturel et bocager de Saint-Hilaire est propice au tourisme 'vert', avec notamment la présence du camping au sein du bourg ou l'ancien site du restaurant au lieu dit 'Le Petit Cormier' et pouvant s'appuyer sur la proximité du littoral et de Nantes, du lac de Grand-Lieu et de Planète Sauvage (situé sur la commune voisine de Port-Saint-Père)... En dehors du camping (40 emplacements), l'hébergement touristique reste assez limité (4 gîtes avec 20 lits et 1 chambre d'hôtes avec 2 lits au total).	Le maintien des sites de loisirs et tourisme existants Le soutien des initiatives en faveur du développement touristique S'interroger sur le devenir de l'ancien site du Petit Cormier	Annexe 1 Diagnostic statistique Annexe 2 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière de commerce, d'équipements et de services.	La vie du bourg s'organise autour de 3 principaux pôles : ▪ Le centre-bourg historique qui englobe la mairie, l'église, les écoles et équipements spériscopulaires, la halte ferroviaire et les commerces historiques, ▪ Le pôle commercial de la place Guitteny (supérette, restaurant, coiffeur), nouvelle centralité qui s'est récemment développée avec le transfert de la boulangerie, auparavant située en face de la mairie, ▪ Le pôle d'équipements sportifs et culturels (salle des sports, citystade, terrains de sports, théâtre). Ces 3 pôles se situent en continuité les uns aux autres. La plupart des habitations du bourg se situent à moins de 400 mètres de l'un de ses pôles. Le développement démographique de la commune pourrait à terme permettre de soutenir davantage les commerces du bourg, en augmentant la clientèle de proximité. Les liaisons douces sécurisées depuis les futurs quartiers en direction de ces trois pôles sont à mettre à en œuvre. L'école et les équipements péri-scolaires répondent aux besoins communaux, mais les effectifs scolaires doivent être soutenus par de nouveaux apports démographiques. Le ralentissement de la construction et la baisse du nombre de naissances connus ces dernières années n'a pas permis à la commune de maintenir ses effectifs : une classe a été fermé en 2017.	Soutenir l'activité commerciale du bourg, en confortant notamment le pôle commercial de la place Guitteny Privilégier l'implantation de commerces sur le centre-bourg historique et sur le pôle commercial de la place Guitteny Ajustement des capacités des services et équipements publics aux besoins des habitants Maintien d'un développement démographique pour soutenir les commerces et les équipements, en particulier soutenir les effectifs scolaires des écoles Développer les liaisons douces, en particulier en direction des commerces du bourg et des différents équipements scolaires, sportifs ou culturels	Annexe 2 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière de commerce, d'équipements et de services.	Le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de la Loire-Atlantique a été approuvé en mars 2012 par le Département. Le SDAN fixe l'ambition d'une desserte complète en fibre optique à l'abonné (FTTH) en 2025/2030. Afin d'anticiper et de considérer globalement la question de la desserte numérique du territoire, le Département recommande de prévoir, de manière systématique, les pré-équipements nécessaires à la desserte en très haut débit d'une zone ayant vocation à être urbanisée (ou lorsqu'une voirie doit faire l'objet de travaux de réfection).	Permettre et favoriser l'accès aux communications numériques pour les habitants	Annexe 2 Diagnostic territorial
Besoins répertoriés en matière de transport	La commune de Saint-Hilaire dispose d'une aire de co-voiturage, au Pont-Béranger (en bordure de l'échangeur sur la RD 751). Celle-ci est bien fréquentée. L'aire est desservie par le réseau de liaisons régionales (Aleop) – ligne 303 Pornic-Nantes – qui permet de rejoindre Pirmil à Nantes en 50 minutes environ. Le bourg est aussi desservi par la ligne TER Nantes-Pornic avec la présence d'une halte ferroviaire. La fréquence de desserte (3 passages en direction de Nantes le matin et 4 en retour le soir) est toutefois moins élevée que celle de la gare de Sainte Pazanne, située à 5 minutes en voiture. C'est pourquoi de nombreux habitants privilégient la gare de Sainte-Pazanne. La traversée du bourg par la RD 61 a fait l'objet d'un retraitement dans les années 2000. Plus récemment, en 2020, c'est l'entrée Sud du bourg par la RD 80 (rue de la Bonne Fontaine) qui a fait l'objet d'un retraitement. Quelques secteurs névralgiques de circulation restent problématiques sur le bourg (notamment l'entrée Nord) ou au niveau de certaines intersections en campagne.	Assurer de manière générale de bonnes conditions de déplacements, Poursuivre les actions de retraitement des entrées et traversées d'agglomération Développer les liaisons douces, en particulier en direction des cœurs de vie du bourg, de la halte ferroviaire Développer des liaisons douces entre les principaux villages/hameaux et le bourg Favoriser l'usage du train et du covoiturage	Annexe 2 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'environnement, notamment en matière de paysage et de biodiversité	En tant que commune rurale, l'image et le développement de Saint-Hilaire restent étroitement liés à son patrimoine culturel, paysager (notamment bocager) et à son environnement naturel et agricole. La commune dispose de richesses paysagères fortes en lien avec ses caractéristiques bocagères (forte densité bocagère) et la présence de nombreux vallons humides. Bien qu'aucune ZNIEFF ne soit présente sur le territoire, la commune possède quelques espaces naturels d'intérêt avec : - la présence de la vallée de La Blanche, principal affluent de l'Acheneau, - la présence de nombreux petits cours d'eau et leurs zones humides associées - quelques boisements épars. La commune s'inscrit majoritairement dans le sous-bassin versant de La Blanche (bassin versant de l'Acheneau). L'inventaire des zones humides, réalisé en 2012, recense 245 ha de zones humides soit 7 % environ de la superficie du territoire. La commune de Saint-Hilaire présente un maillage bocager dense : on comptabilise près de 360 km de haies pour une densité de 103 ml/ha (56 ml/ha en Loire-Atlantique). Cette caractéristique forte de la commune est liée à l'absence de remembrement sur le territoire. La commune compte 239 ha de boisements, soit un taux de boisement communal de 6,8% inférieur à celui du département. Ceux-ci sont assez morcelés et beaucoup sont issus du développement de friches. Il n'existe pas de plan simple de gestion. La poursuite et la réussite du développement de la commune passent par une prise en compte de la sensibilité de ces milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs, exposés aux activités humaines (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, activités agricoles ou industrielles...). Cette réflexion doit tout naturellement intégrer les enjeux de préservation de continuités écologiques.	Le maintien d'une ambiance bocagère constitue un enjeu fort pour l'identité locale ainsi que la préservation du patrimoine et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune. Penser un aménagement du territoire qui prenne en compte les milieux naturels, agricoles et les espaces boisés, ainsi que les paysages, et qui prenne en compte la ressource en eau. Limiter la fragmentation des espaces naturels et de la Trame Verte et Bleue par la maîtrise du développement urbain Limiter la consommation d'espaces agricole et naturel afin de conserver des activités viables à long terme	Chapitre 3 du titre 1 du rapport de présentation Annexe 2 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'environnement, notamment en matière de paysage et de biodiversité	Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP), en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale, prévoit de définir des coefficients de pleine terre et des coefficient de naturalité minimum en fonction des différentes zones urbaines ou à urbaniser pour limiter le risques de dysfonctionnement du réseau pluvial.	Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales, prendre en compte la ressource en eau et la qualité des milieux aquatiques	Annexe 2 Diagnostic territorial
	La commune dispose de deux stations d'épuration (station du bourg et du secteur de Pont Béranger) disposant de capacités résiduelles suffisantes pour recevoir de nouveaux effluents.		
	Le PLU doit également intégrer les enjeux liés à la présence de secteurs à risques, dont en particulier le risque lié à la présence d'une ancienne décharge.	Prendre en compte l'ancien site de décharge pour conserver la mémoire des lieux	Chapitre 3 du titre 1 du rapport de présentation
	Le potentiel solaire reste limité mais favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité). La plupart des bâtiments peuvent accueillir des capteurs solaires en toiture ou au sol, ce qui permettrait de couvrir 30 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire moyenne annuelle. 7% de la consommation électrique domestique pourrait être couverte par le solaire photovoltaïque (hors éventuelles grandes installations sur des grands bâtiments, en ombrières ou au sol) (source : Conseil Départemental de Loire-Atlantique - 2019). La commune présente aussi un potentiel éolien. Deux parcs éolien sont déjà présents au Sud du territoire (9 éoliennes au total) : le parc éolien St Hilaire Energie (12,30 MW) mis en service en 2016 et le parc Chaléons Energies (6,15 MW) mis en service en 2016. Ces 2 parcs en service couvrent environ 350 % de la consommation domestique de la commune. Le petit éolien peut aussi être envisagé.	Prendre en compte les ressources du territoire et la capacité de développement des énergies renouvelables	

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

En application de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme : « Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article [L. 153-29](#). »

En application des article L153-27 du Code de l'Urbanisme le PLU doit présenter les analyses des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme : *« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Cette réglementation était en vigueur entre janvier 2016 et août 2021. Depuis août 2021, le délai d'évaluation est passé à 6 ans. Comme la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération du Conseil Municipal le 18 janvier 2005, ce dernier a plus de 9 ans et n'avait pas fixé d'indicateurs particuliers pour analyser son application. Pour autant, l'analyse du précédent PLU réalisée dans le cadre des études de diagnostic indique en particulier : une surestimation des surfaces prévues pour des extensions urbaines (zones AU), la définition de nombreux villages et hameaux constructibles en campagne, une absence d'identification de la trame verte et bleue...

Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment des lois Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR, loi LAAAF ... et eu égard à la nécessité de compatibilité du document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, **la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 11 avril 2017, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).**

Outre la compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz et la prise en compte des nouvelles dispositions législatives et réglementaires applicables depuis 2005, les principaux objectifs poursuivis par la procédure de révision générale du PLU sont les suivants :

- Mise en compatibilité avec les documents supra communaux (SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, SAGE Estuaire de la Loire, SRCE, PLH, ...)
- Définir un développement urbain en cohérence avec le statut de pôle communal défini par le SCoT, en tenant compte de sa situation géographique aux confins de deux nouvelles commune (Chaumes-en-Retz et Villeneuve-en-Retz) et d'un pôle d'équilibre (Sainte-Pazanne), et en calibrant ce développement en adéquation avec la capacité des équipements (assainissement, services publics, ...);
- Opérer un recentrage de l'urbanisation autour du bourg et son corollaire une évolution limitée des tissus bâtis dispersés pour une commune composée de nombreux villages et hameaux,
- Concevoir une approche intégrée de l'activité économique compte tenu de l'implantation de plusieurs zones d'activités et de la dominante agricole du territoire communal,
- Garantir dans le PLU un niveau suffisant de préservation et de mise en valeur des composantes identitaires du territoire communal (paysages, patrimoine bâti, réseau hydrographique) en l'absence de servitudes de protection de façon à planifier le développement urbain dans une démarche qualitative

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

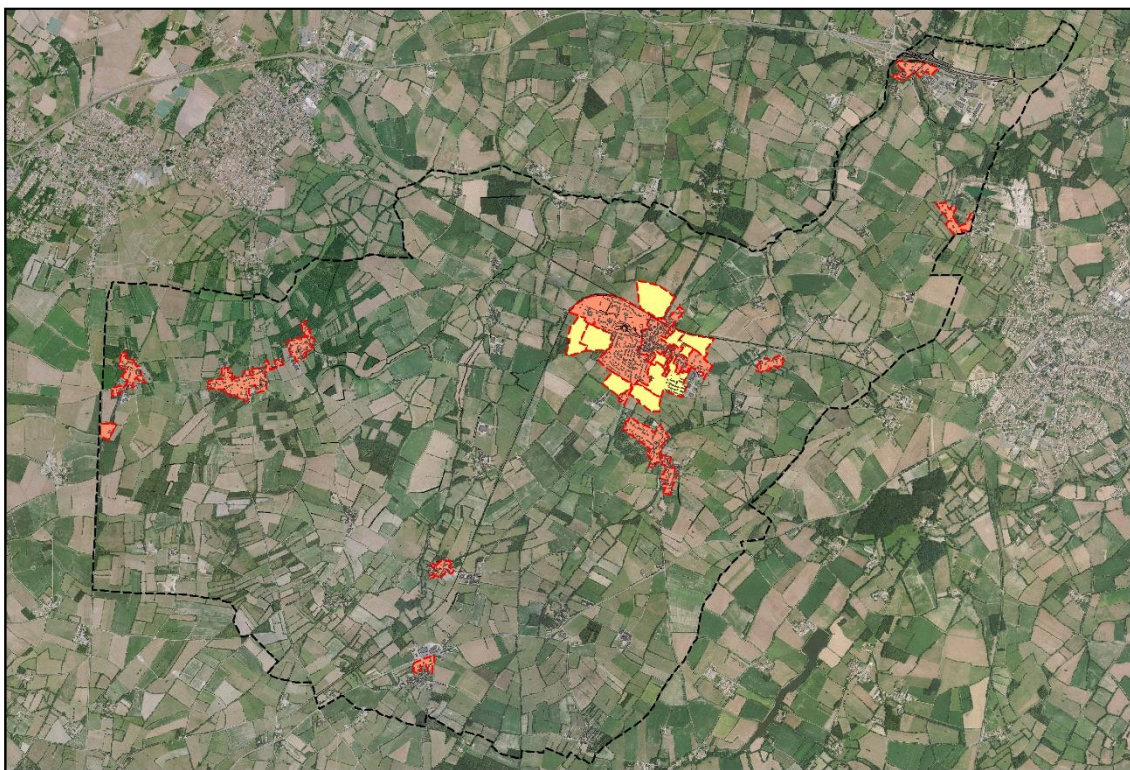
Le PLU précédent, approuvé en 2005, a été modifié à plusieurs reprises (en 2006, 2008, 2010 et 2011). La modification n°3 et les révisions simplifiées 1 et 2 en 2010 avait pour objectif l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Pont Béranger.

Le PLU initial visait notamment l'accueil de 15 logements en moyenne par an. Environ 1750 habitants étaient alors escomptés à l'horizon 2010. Pour accueillir ces logements, un besoin de 15 à 20 hectares de surfaces était défini, à raison d'une densité de 8 à 10 logements par hectare. Toutefois, afin de tenir compte du risque de rétention foncière, 43 hectares de terrains avaient alors été classés en zone AU, dont 25 hectares de zones 2AU (considérées comme des réserves foncières à plus long terme). Ces zones AU sont toutes concentrées sur le bourg, essentiellement sur ses franges.

Outre le bourg, le PLU prévoyait quelques possibilités de construction en villages et hameaux. 11 secteurs sont ainsi répertoriés et classés en Uh (la plupart héritant du zonage UC du précédent Plan d'Occupation des Sols).

En matière d'activités économiques, le PLU prévoyait une possibilité d'extension de la zone du Pont Béranger (30 hectares de réserve foncière) ainsi que de la zone de La Maison Bertin (13 hectares de réserve foncière).

Les secteurs constructibles à vocation d'habitat au PLU approuvé en 2005



Vocation habitat

- Zones U (constructibles) et AU (à urbaniser)**
- Zones U (constructible)**
- Zones AU (destinée à l'urbanisation)**

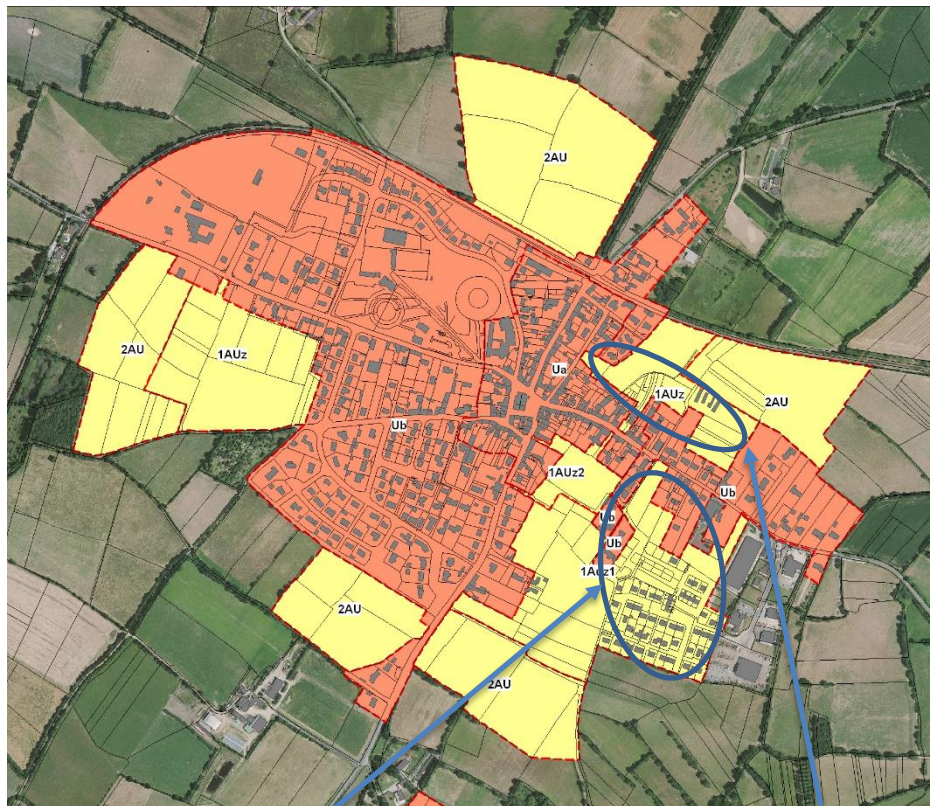
**Au total, 157,1 ha. à vocation d'habitat
(zones urbaines U et à urbaniser AU)
soit 4,5 % du territoire**

11 « écarts » constructibles (tout ou partie) – classés en Uh, hérités du zonage UC du POS

- Le Pont Béranger
- Les Fosses/La Coche
- La Rotardière
- La Davière-des-Landes
- La Rouillère
- La Milsandrie
- La Tartouzerie
- La Thibaudière
- La Mulonnière
- Noyeux
- La Maison Bertin/La Carrouère

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

Zonage du PLU précédent approuvé en 2005 sur le bourg de Saint-Hilaire



**Secteurs AU
consommés entre
2005 et 2021**

ZAC : site des Sencives 1 (~70 logements réalisés)

ZAC : site de l'Allée (~46 logements, dont les derniers
sont en cours de livraison)

Moins de 20 % des surfaces AU à vocation d'habitat consommées

Si le rythme de construction observé entre 2005 et 2021 est comparable à celui escompté (environ 15 logements/an en moyenne), l'objectif de population de 1750 habitants en 2010 a été atteint dès l'année 2005/2006. En outre, la moitié des logements produits a été réalisé au sein des zones U et notamment dans les villages et hameaux constructibles. Seulement 19% des surfaces AU ont été consommées, témoignant ainsi d'une sous estimation de :

- la densité de logements pouvant être réalisée en zones AU,
- du potentiel de production de logements produits en zone U, notamment en zone Uh.

Ce dernier aspect témoigne de la capacité du tissu urbain existant à produire, spontanément, de nouveaux logements. Ce potentiel doit cependant être aujourd'hui relativisé puisqu'il s'amenuise au fur et à mesure du comblement de dents creuses et de divisions foncières. C'est notamment le cas sur la plupart des villages et hameaux encore constructibles.

La ZAC multisites, lancée dès 2005 sur trois secteurs AU autour du centre-bourg (L'Allée, Les Sencives et Les Barbussières), a permis jusqu'à présent de générer 116 logements (soit près de la moitié de la production totale de logements sur la commune depuis 2005). Aucun autre secteur classé AU n'a été aménagé ou ouvert à l'urbanisation, y compris le site des Barbussières intégré dans la ZAC multisites.

Environ 39 hectares de surfaces AU non aménagés sont ainsi encore recensés en 2021.

1/3 des logements réalisés en village et hameau

Si le bourg concentre l'essentiel du développement de l'habitat sur la commune (au sein du tissu existant comme dans les secteurs d'extension), de nombreux logements (plus de 80 au total) sont construits en campagne sur les 11 villages et hameaux classés en Uh. Les villages de La Milsandrie, La Davière-des-Landes, La Thibaudière et La Mulonnière sont les plus concernés.

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

Zonage du PLU précédent approuvé en 2005 sur les zones à vocation économique

(photographie aérienne 2022)

Zones Ue et Aue à vocation économique

 Zone Ue bâtie ou aménagée

 Surfaces encore non bâties

PA du Pont Béranger 2

Surface encore libre : 1,7 hectares

Surface disponible à la commercialisation : 0 ha



PA du Pont Béranger 1

Surface encore libre : 3,0 hectares

Dont 2,4 ha concerné par une fouille archéologique

Surface disponible à la commercialisation : 0,4 ha

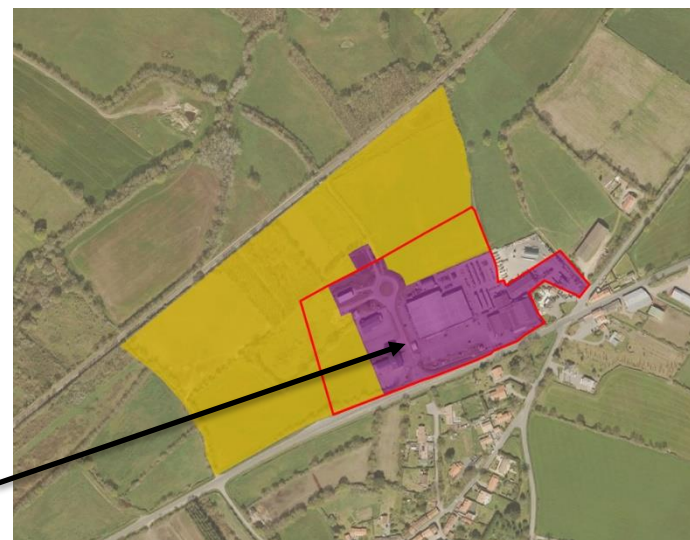
ZA de la Maison Bertin
Surface encore libre 1Aue : 1,7 ha (dont 0,7 ha avec un projet en cours)
Surface encore libre 2AU au PLU de 2005 : ~ 10 hectares



ZA de la Petite Croix

Surface encore libre : 1 600 m² (1 lot + 1 division)

Surface disponible à la commercialisation : 0



CHAPITRE 2

Consommation d'espaces et capacités de densification

1.2.1. Éléments de cadrage concernant la consommation d'espace et les capacités de densification

En application du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre présente :

Article L. 151-4 : « l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. »

Article L. 151-4 : « le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

Article L. 151-4 : « le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Les paragraphes 1.2.2 à 1.2.4. permettent de répondre à cet obligation réglementaire.

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Un calcul de la consommation d'espace a été effectué depuis la date d'approbation de l'élaboration du PLU (18 janvier 2005), jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience (24 août 2021) loi qui implique pour la collectivité de se positionner dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Il a été réalisé sur la base de la photographie aérienne disponible à l'échelle du département de Loire-Atlantique. Aucune campagne n'ayant été effectuée en 2005, la campagne de 2004 est ici prise comme référence. Cette campagne a été comparée avec la photographie aérienne de 2020, puis confortée avec :

-> La réalité du terrain (analyse des déclarations d'achèvement des travaux et des déclarations d'ouverture de chantier) pour une prise en compte de la consommation d'espace dès le changement de l'usage du terrain (c'est-à-dire dès le « premier coup de pelle »).

-> Des données issues des observatoires existants (observatoire national de l'artificialisation des sols et observatoire départemental de la consommation d'espaces réalisé par l'AURAN, l'ADDRN, la DDTM44 et le CD44 – appelé outil ZAN44 et en cours de consolidation) afin de comparer les résultats obtenus sur la dernière décennie.

-> La photographie aérienne 2022

Dès lors qu'un terrain situé à la frange de la tâche urbaine a été urbanisé au cours de la période, il a été compté en extension. Pour les grandes entités au sein de la tâche urbaine, un seuil de 2 500 m² a été appliqué pour distinguer ce qui relève de la densification de ce qui relève de l'extension urbaine, dès lors que l'usage initial était agricole ou naturel. Le détail cartographique est disponible sur les pages suivantes

Une moyenne par an est ensuite effectuée sur les périodes 2004-2021 et 2009-2021. Les logements réalisés par démolition/reconstruction et par changement de destination (logements ne générant pas par définition de consommation d'espace) ne sont pas pris en compte dans les résultats présentés ci-après (en cohérence avec les dispositions du SCoT du Pays de Retz). De même la consommation d'espaces liée aux activités agricoles n'est pas intégrée dans les données ci-après. Celle-ci représentait 5,4 ha sur la période 2009-2021. Enfin, il est précisé que la consommation d'espaces liée à la mise à 2x2 voies de la RD751 n'a pas été intégrée (environ 5 ha sur la commune) dans ces données.

Consommation d'espaces dans le tissu urbain existant (par densification)	Analyse faite dans le cadre du PLU	Observatoire départemental de la consommation d'espaces (2009-2020) (Outil ZAN44 - données brutes)
Habitat	2004-2021 : 2,5 ha 2009-2021 : 1,4 ha	4 ha
Équipements d'intérêt collectif et infrastructures	2004-2021 : 0,2 ha 2009-2021 : 0 ha	0,1 ha
Activités économiques	2004-2021 : 0,5 ha 2009-2021 : 0,4 ha	4,3 ha
TOTAL	2004-2021 : 3,1 ha (soit 0,2 ha/an) 2009-2021 : 1,7 ha (soit 0,1 ha/an)	8,4 ha (soit 0,8 ha/an)

Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en extension urbaine)	Analyse faite dans le cadre du PLU	Observatoire national de l'artificialisation des sols (ONAS) (2009-2021)	Observatoire départemental de la consommation d'espaces (2009-2020) outil ZAN44-données brutes
Habitat	2004-2021 : 15,9 ha * 2009-2021 : 10,7 ha *	10,7 ha *	8 ha **
Équipements d'intérêt collectif et infrastructures	2004-2021 : 4,5 ha 2009-2021 : 4,3 ha	4 ha	1,5 ha ***
Activités économiques	2004-2021 : 20,1 ha 2009-2021 : 10,5 ha	15 ha	10,4 ha **
TOTAL	2004-2021 : 40,5 ha (soit 2,4 ha/an)* 2009-2021 : 25,5 ha (soit 2,1 ha/an)*	29,7 ha (soit 2,5 ha/an)*	19,9 ha (soit 1,8 ha/an) **

* Données incluant la tranche 1 du site de l'Allée en 2021

** Données ne couvrant pas la période de consommation de la tranche 1 du site de l'Allée et les constructions sur Pont-Béranger II intervenues début 2021

*** Données incluant la catégorie « autre »

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Principales surfaces consommées entre 2009 et 2021 dans le cadre de l'analyse faite pour le PLU (en incluant également celles pour les activités agricoles)



SUR LE BOURG

ZAC site des Sencives 1

ZAC site de l'Allée (tranche 1)



SUR LA THIBAUDIERE ET LA MULONNIERE



SUR LE TEMPLE



SUR LA TARTOUZERIE



SUR NOYEUX



SUR LA COCHE

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

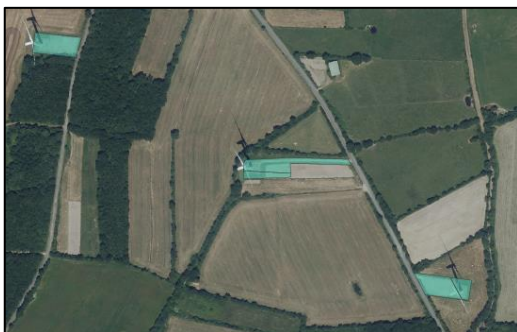
Principales surfaces consommées entre 2009 et 2021 dans le cadre de l'analyse faite pour le PLU (en incluant également celles pour les activités agricoles)



SUR LA MILSANDRIE ET LA DAVIERE DES LANDES



SUR LA MAISON BERTIN



PARCS EOLIENS



SUR PONT BERANGER

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Une consommation d'espaces portée par le développement du parc d'activités économiques du Pont Béranger et par la construction de logements

Sur la période 2004-2021, la consommation d'espace sur Saint-Hilaire-de-Chaléons concerne en premier lieu la vocation économique (50%) du fait notamment de la présence de la zone d'activités intercommunale du Pont Béranger. En second lieu, la consommation d'espaces pour l'habitat représente 40% de la consommation d'espaces en extension. La consommation d'espace à usage d'équipements et d'infrastructures ne représente que 10 % des surfaces totales consommées.

Cette **consommation d'espaces est avant tout réalisée par extension des enveloppes urbaines (93%)**, sur des espaces le plus souvent voués ou ayant eu une vocation agricole et/ou naturelle ; les 7 % restants étant effectués au sein des tissus urbains (bourg, villages/hameaux), principalement par densification de l'habitat.

Focus sur le site de l'Allée

Le site de l'Allée, inclut dans la ZAC Multi-sites, constitue la plus grande entité réalisée en extension urbaine sur les dernières années pour la vocation d'habitat. Il s'agit d'une opération d'habitat de 38 lots, pour 46 logements, qui est actuellement en phase de finalisation (très grande partie déjà livrée). Toutefois, si toutes les constructions ne sont pas encore terminées, il ressort que :

-> Les travaux de viabilisation de la tranche 1 du site (1,1 ha – 23 logements) avaient été réalisés avant la promulgation de la loi Climat et Résilience (début le 6 juillet 2020 pour s'achever fin 2020).

-> Sur cette tranche 1, une majorité des permis de construire a été accordée au printemps 2021 (mars-avril) avec des ouvertures de chantier réalisées à l'été 2021 (avant la date du 24 août 2021), exception faite du lot dédié à une opération de 9 logements sociaux (0,1 ha).

-> Les travaux de viabilisation de la tranche 2 (1,2 ha – 23 logements) ont débuté après la promulgation de la loi Climat et Résilience.

Ainsi, compte-tenu de ces éléments, il convient de considérer que l'usage du sol avait muté sur l'ensemble de la tranche 1 (1 ha – à l'exception du lot de 9 logements sociaux), avant la promulgation de la loi. Cette analyse est corroborée par les données issues de l'observatoire ONAS. Il convient de souligner que cette consommation d'espaces est absente de l'Outil ZAN44, dans la mesure où ces données ne couvrent pas l'année 2021. A l'inverse, la tranche 2 et le lot de 9 logements sociaux entreront dans la consommation d'espaces de la période 2021-2031.

Focus sur Pont-Béranger II

Le secteur de Pont-Béranger II constitue la plus grande entité réalisée en extension urbaine sur les dernières années pour la vocation d'activités économiques. Ce secteur se remplit progressivement au gré des projets des entreprises (ou équipements) qui avaient réservé des lots. Sur l'année 2021 (avant la loi Climat et Résilience), ce sont 2,6 ha qui ont été consommés, correspondant à 4 lots (au regard des déclarations d'ouverture de chantier). Actuellement, 3 lots ne sont pas encore consommés. Cette analyse est corroborée par les données issues de l'observatoire ONAS. Il convient de souligner que cette consommation d'espaces est absente de l'Outil ZAN44, dans la mesure où ces données ne couvrent pas l'année 2021.



*Consommation d'espaces sur le début de l'année 2021
Site de l'Allée (photographie 2022)*



*Consommation d'espaces sur le début de l'année 2021
Pont-Béranger II (photographie 2022)*

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Des logements davantage portés sur le bourg

Sur les 214 bâtiments construits entre 2004 et 2020 pour une vocation de logements, près de 2/3 sont localisés sur le bourg (aussi bien en enveloppe mais majoritairement en extension par le biais de la ZAC), soit en moyenne environ 8 logements par an. Les 83 logements réalisés en dehors du bourg sont concentrés sur les plus gros villages et hameaux, constructibles au PLU précédent (31 sur La Milsandrie / La Davière-des-Landes, 24 sur La Thibaudière / La Mulonnière, 6 sur La Coche).

Des parcelles plus gourmandes en surface en campagne

La taille moyenne des nouveaux terrains bâtis est d'environ 750 m², soit **une densité moyenne d'environ 13,3 logements/ha**. Cette taille est plus limitée sur le bourg (environ 630 m²) qu'en campagne (plus de 1 200 m²) où la demande est davantage portée sur de grands terrains.

Peu de logements produits au sein du bourg

Les logements produits sur le bourg sont avant tout issus de terrains urbanisés en extension du bourg (ZAC multisites).

Seuls 2 à 3 logements/an en moyenne sont issus de 'complément d'urbanisation' au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (à peine 40 logements au total depuis 2004).

Cet aspect témoigne :

- de la **capacité limitée du tissu urbain existant à produire spontanément de nouveaux logements neufs**,
- de la nécessité pour la collectivité d'amorcer des opérations groupées pour répondre aux besoins en nouveaux logements.

La densité des lotissements est en progression du fait de la baisse de la taille des terrains.

La carte page suivante présente quelques exemples de densités rencontrées sur le bourg de Saint-Hilaire.

Terrains urbanisés à l'échelle communale pour de l'habitat

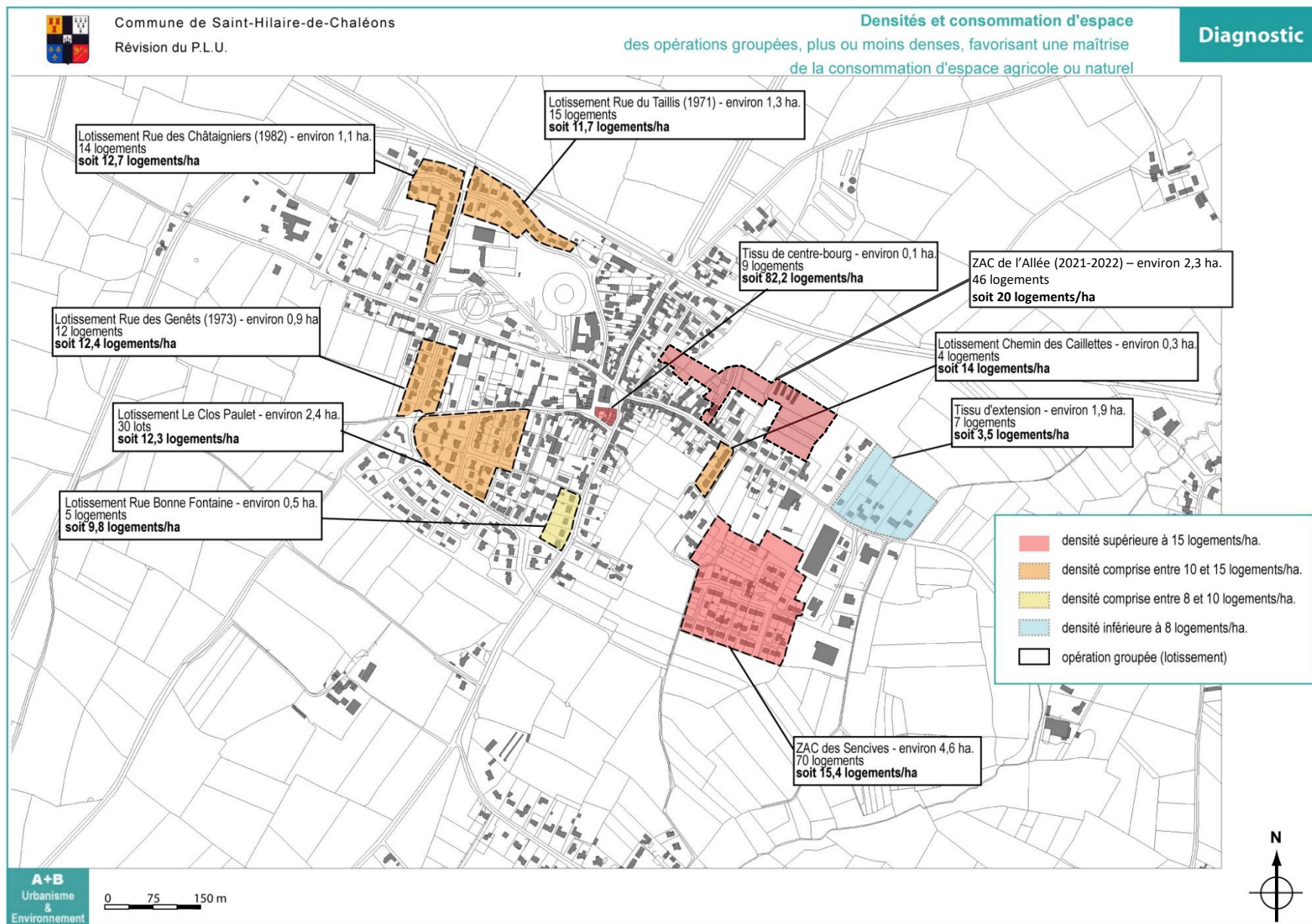
Développement de l'habitat à l'échelle communale	2004-2021
Densité globale (logements/ha)	13,3 (sans tranche 1 site Allée) 13,3 (avec tranche 1 site Allée)
Nombre de logements	214 (sans tranche 1 site Allée) 228 (avec tranche 1 site Allée)
Surface (en hectares)	18,4 (sans tranche 1 site Allée) 19,4 (avec tranche 1 site Allée)
Taille moyenne de terrain par logement	754 m ² (sans tranche 1 site Allée) 752 m ² (avec tranche 1 site Allée)



...dont terrains localisés sur le bourg et en campagne

Sur le bourg	2004-2021	Hors bourg	2004-2021
Densité globale (logements/ha)	16,0 (sans tranche 1 site Allée) 15,8 (avec tranche 1 site Allée)	Densité globale (logements/ha)	8,1
Nombre de logements	131 (sans tranche 1 site Allée) 145 (avec tranche 1 site Allée) dont 38 au sein de l'enveloppe urbaine	Nombre de logements	83 dont 18 au sein de l'enveloppe urbaine
Surface (en hectares)	8,2 (sans tranche 1 site Allée) 9,2 (avec tranche 1 site Allée)	Surface (en hectares)	10,2
Taille moyenne de terrain par logement	626 m ² (sans tranche 1 site Allée) 634 m ² (avec tranche 1 site Allée)	Taille moyenne de terrain par logement	1 229 m ²

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée



1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Les enjeux de limitation des prélèvements d'espace agricole ou naturel liés au développement urbain impliquent une nécessaire analyse du tissu urbain du bourg et des principaux villages/hameaux, pour estimer les capacités de création de logements et le cas échéant, des possibilités de développement d'équipements collectifs voire d'activités économiques, au sein des enveloppes urbaines existantes.

Cette analyse fine du tissu urbain, réalisée par la commune interroge aussi sur les capacités de mutation de certains espaces. Elle vise à faire ressortir le potentiel escompté de création de logements, dont celui escompté à dix ans.

L'analyse repose sur un examen précis des capacités de création de logements par :

- urbanisation de 'dents creuses',
- urbanisation d'espaces non bâtis liés à des terrains déjà bâtis (notamment par divisions parcellaires),
- requalification d'espaces déjà urbanisés et notamment de bâtiments peu qualitatifs, délaissés ou délabrés,
- reprise de logements vacants.

Bien que l'analyse ait été réalisé sur l'ensemble des secteurs constructibles au PLU précédent, préalablement à la définition des orientations du nouveau PADD, ne sont présentés ici que les résultats résultant du choix du maintien ou non de la constructibilité de ces secteurs (seuls les secteurs maintenus constructibles au nouveau PLU présentent un potentiel). Les opérations / projets en cours et les autorisations d'urbanisme déjà accordées ont également été prises en cours dans l'identification des gisements.

La carte page suivante présente les enveloppes urbaines et recense les capacités examinées. A noter que 46 logements sont attendus à terme sur le site de l'Allée, en cours de construction, dans le cadre de la ZAC. Cette opération, dont les travaux de viabilisation ont été retardé par la crise sanitaire de 2020, sera réalisée d'ici l'approbation du PLU.

Les chiffres de gisement foncier en agglomération présentés ci-contre sont issus d'un diagnostic du tissu urbain à l'état initial. Le projet communal présenté au chapitre 1 du titre 2 de justification du projet de PADD pourra présenter des capacités de renouvellement urbain supérieures, car optimisées par la définition de secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation.

Des capacités de renouvellement urbain restant incertaines

L'analyse a permis d'estimer un apport théorique d'environ 35 à 40 logements au sein de l'agglomération du bourg (escomptés à moins de 10 ans). Une trentaine est estimée au sein des villages et hameaux.

S'il est escompté la poursuite d'une densification spontanée de dents creuses isolées (rythme passé observé entre 2004 et 2021 sur les zones constructibles des anciens documents d'urbanisme : environ 4,5 logements/an qui ont déjà bien complété les tissus urbains) ou de divisions foncières (rythme passé observé : environ 0,9 logement/an), cet apport pourra également être optimisé avec la mise en place d'opérations groupées, encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), permettant de densifier les secteurs à enjeux prédéfinis dans le cadre du diagnostic (définition de secteurs à enjeux - voir ci-après).

Au regard de la complexité de mener à bien ces opérations (acquisitions foncières d'un parcellaire souvent morcelé avec de multiples propriétaires, périmètre d'opération complexe...), une part variable de cet apport de 65 à 70 logements au total reste donc incertaine à moins de 10 ans.

De très faibles capacités de reprise de logements vacants

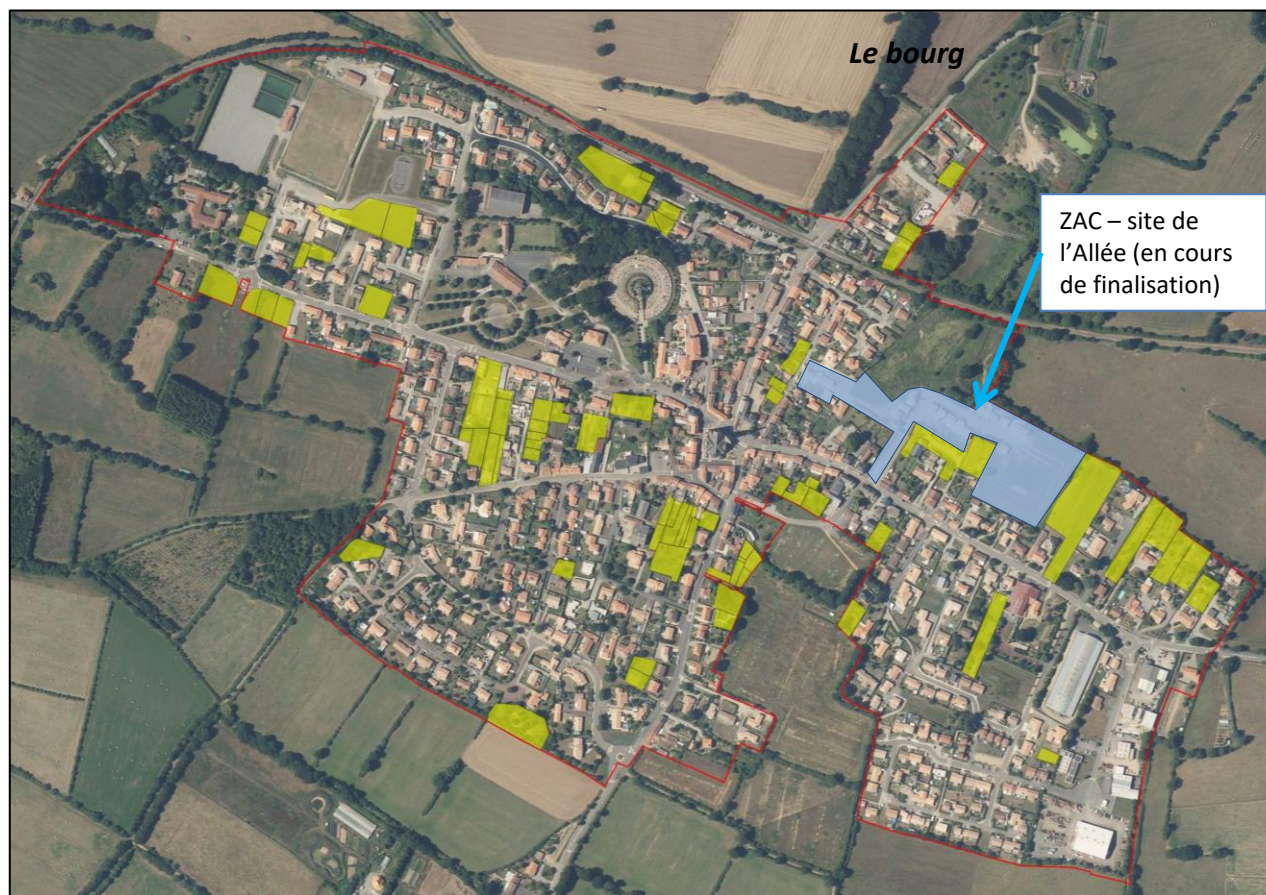
D'après les données INSEE, 42 logements vacants sont comptabilisés sur le territoire en 2017 (contre 18 en 1999).

L'augmentation du nombre de logements vacants relevée par l'INSEE entre 1999 et 2017 est erroné car lié à la comptabilisation en vacants de plateformes de constructions nouvelles en cours de réalisation et sans doute à des rotations épisodiques : vente de logements en cours au moment du recensement, départ de personnes âgées en résidence adaptée ou autres cas, laissant leur logement vacant, rotations en cours sur des logements locatifs, ...

Le potentiel de reprise restera dans tous les cas très limité pour les dix prochaines années. La commune a estimé un potentiel de reprise inférieur à 10 logements.

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Cartes des enveloppes urbaines et du gisement foncier examiné



- Potentiel examiné
- Enveloppes urbaines début 2023



Noyeux

Le Pont Béranger



1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Cartes des enveloppes urbaines et du gisement foncier examiné

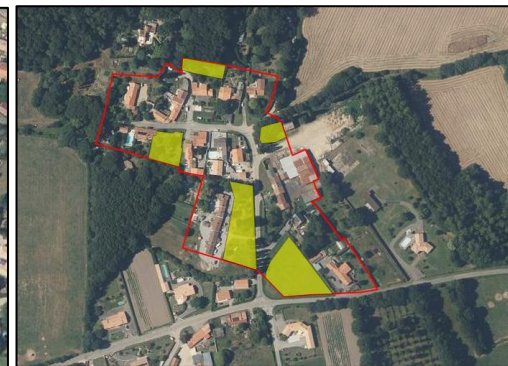


La Thibaudière et La Mulonnière

- Potentiel examiné
- Enveloppes urbaines début 2023

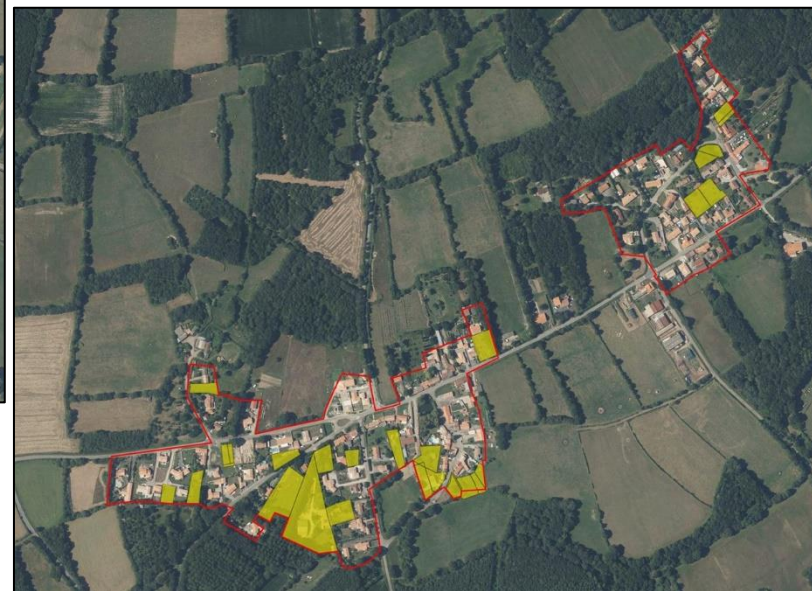


La Coche



La Tartouzerie

La Milsandrie et La Davière-des-Landes



1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation

Environ 240 places sont comptabilisés sur des aires de stationnement du domaine public (voir carte page suivante, hors stationnement le long des voies).

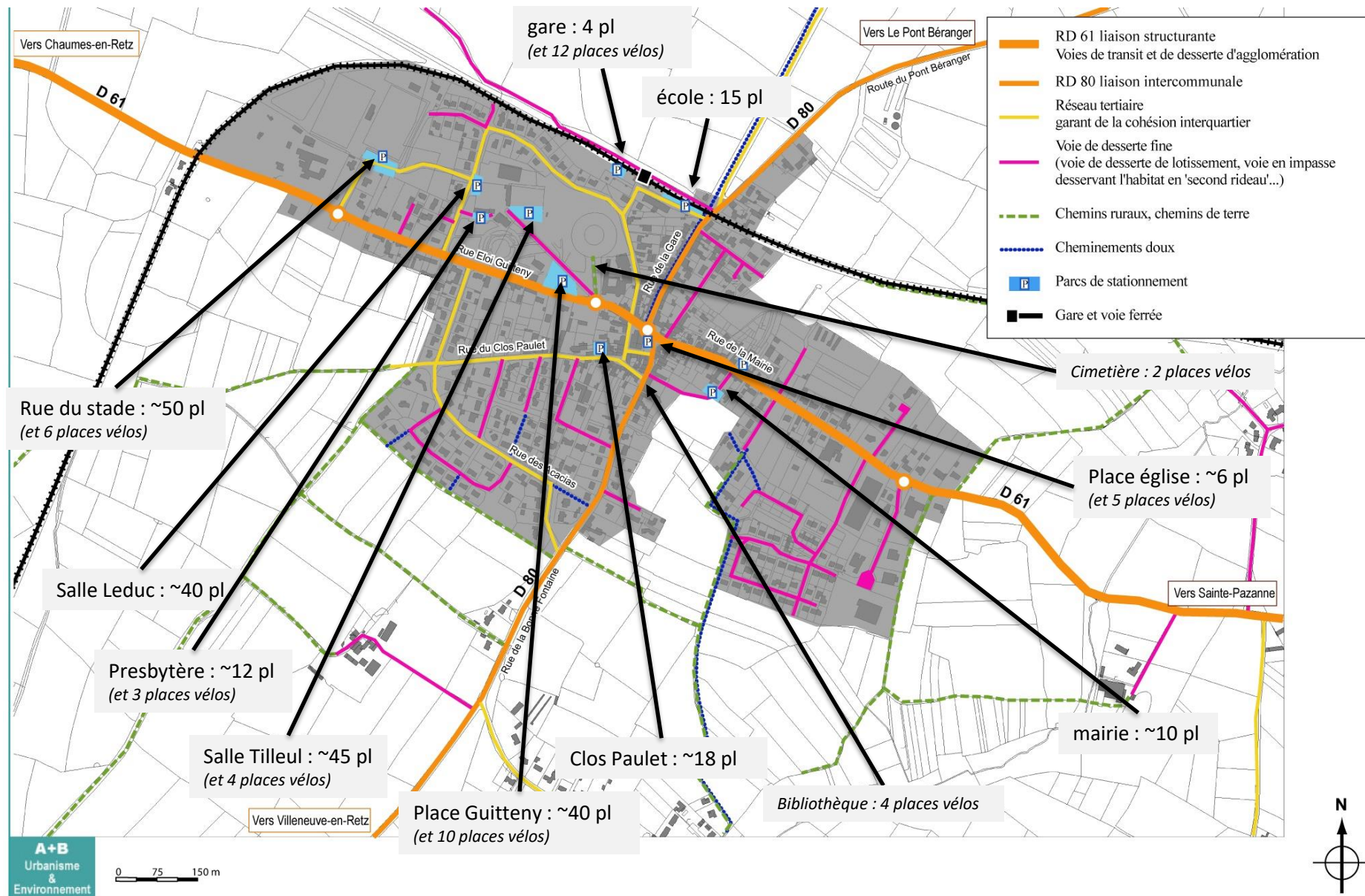
L'offre de stationnement est bien quantifiée par rapport aux principaux équipements générateurs de déplacements (écoles, pôle commercial, salles communales, halte ferroviaire, mairie, église...). Elle est présente avant tout le long des voies (en stationnement longitudinal ou en bataille) ainsi que sous forme de parkings intégrés (parking de la place Guitteny, parking de la mairie, de la salle du Tilleul, du stade). Elle permet une accessibilité efficace aux équipements. Les rues du bourg ancien, étroites, ménagent quelques places de stationnement utilisés par les riverains. Lors des périodes d'entrée/sortie de classe ou lors de manifestations religieuses, l'offre de stationnement du centre-bourg a tendance à saturer mais cela reste occasionnel et ponctuel.

Il existe une borne de recharge (deux prises) pour véhicules électriques sur la commune de Saint-Hilaire, sur le parking de la place Guitteny.

Concernant le stationnement vélo, la commune dispose d'une offre importante de 46 places sur le bourg, répartie sur les principaux équipements publics et lieux d'intérêt du territoire (gare, commerces, église, terrains de sport, bibliothèque, etc.) – cf. *carte page suivante*. Ces possibilités de stationnement sont connectés au réseau de mobilité douce que la commune souhaite affirmer à travers une orientation d'aménagement et de programmation consacrée aux mobilités douces.

En complément, il existe 2 places de stationnement vélo au niveau de l'aire de covoiturage du Pont-Béranger. Ces dernières sont connectées au bourg via des itinéraires identifiés.

1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation



CHAPITRE 3

Etat initial de l'environnement

1.3.1. Éléments de cadrage de l'état initial de l'environnement

Par application de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le chapitre de présentation des principales conclusions du diagnostic (cf. 1.1.1) restitue la synthèse des enjeux environnementaux.

Les principaux enjeux concernant le territoire sont les suivants :

- **La préservation du paysage et du patrimoine**
- **La qualité des espaces bocagers**
- **L'identification de la Trame Verte et Bleue**
- **La ressource en eau**
- **La prise en compte des risques et nuisances**

et font l'objet de chapitres spécifiques suivants dans le présent rapport de présentation.

Les autres thématiques sont présentées dans l'annexe 2 « diagnostic territorial » du rapport de présentation.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Approche paysagère

L'appréhension du paysage sur le territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons veille à mettre en évidence :

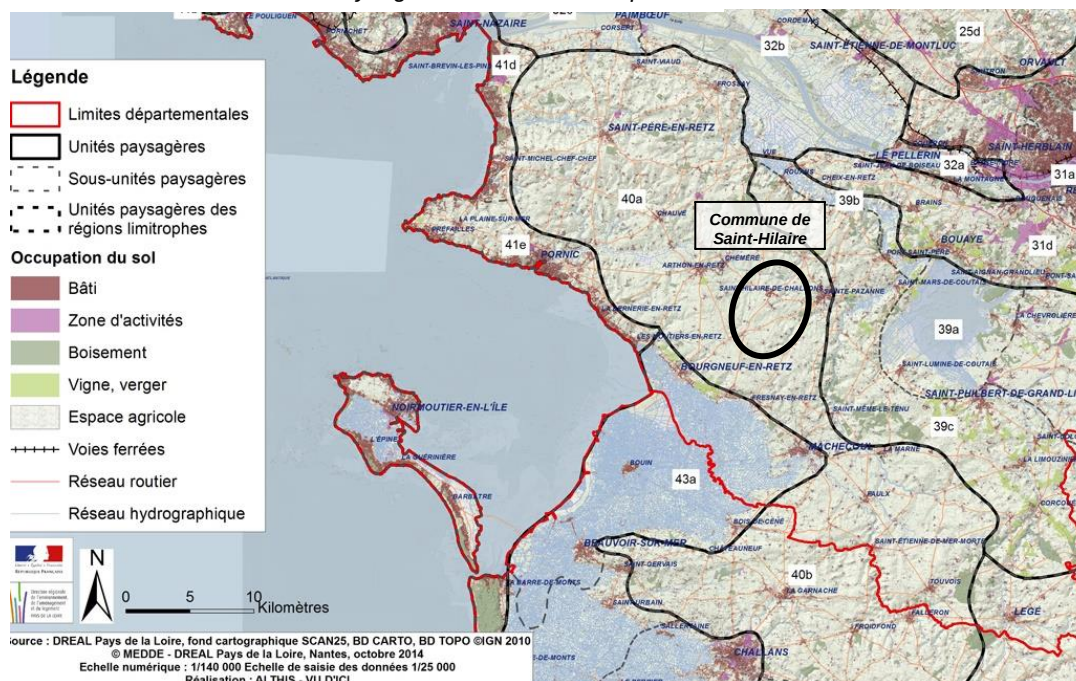
- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire,
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg, de villages et hameaux, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir l'intégration paysagère de futurs quartiers urbain
- les points de repère ou de perturbation paysagère,
- la valeur patrimoniale de certains secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un pré-inventaire du patrimoine local).

D'après l'atlas de paysages des Pays de la Loire (DREAL, 2016), la commune de Saint-Hilaire fait partie de l'unité paysagère n°40 du « bocage rétro-littoral », sous-unité 40a « Le plateau bocager du Pays de Retz ».

Ce plateau se distingue particulièrement par la palette végétale de ses haies qui traduit directement la proximité du littoral (pins, chêne vert ou chêne liège, chêne tauzin, ...). Ce plateau est découpé de manière assez régulière par de petites vallées. Les bourgs s'étagent sur les coteaux de ces vallées et jouent des covisibilités de clocher à clocher.

Si la trame viaire initiale était composée essentiellement d'un réseau dense de petites routes de campagne reliant les bourgs et les nombreux hameaux, elle est renforcée aujourd'hui d'axes de liaison des grandes agglomérations vers le littoral. Ces dernières ont non seulement imposé une nouvelle échelle routière mais aussi induit le développement de zones d'activités importantes et favorisé le report de pression urbaine littorale sur ces secteurs.

Extrait de la carte des Unités Paysagères de Loire-Atlantique

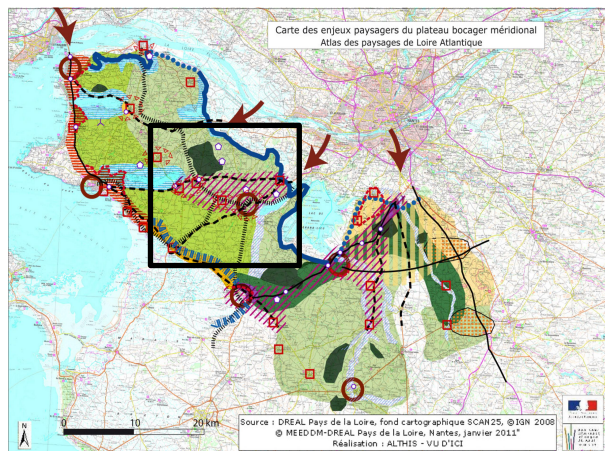


1 Le plateau bocager du Pays de Retz

- Plateau bocager ondulé marqué par une direction est-ouest, ponctué de boisements liés à des châteaux et des bourgs perchés
- Maraîchage important autour de Machecoul
- Présence de petites zones de marais dans les fonds des principales vallées
- Diffusion urbaine importante à l'appui de la route bleue

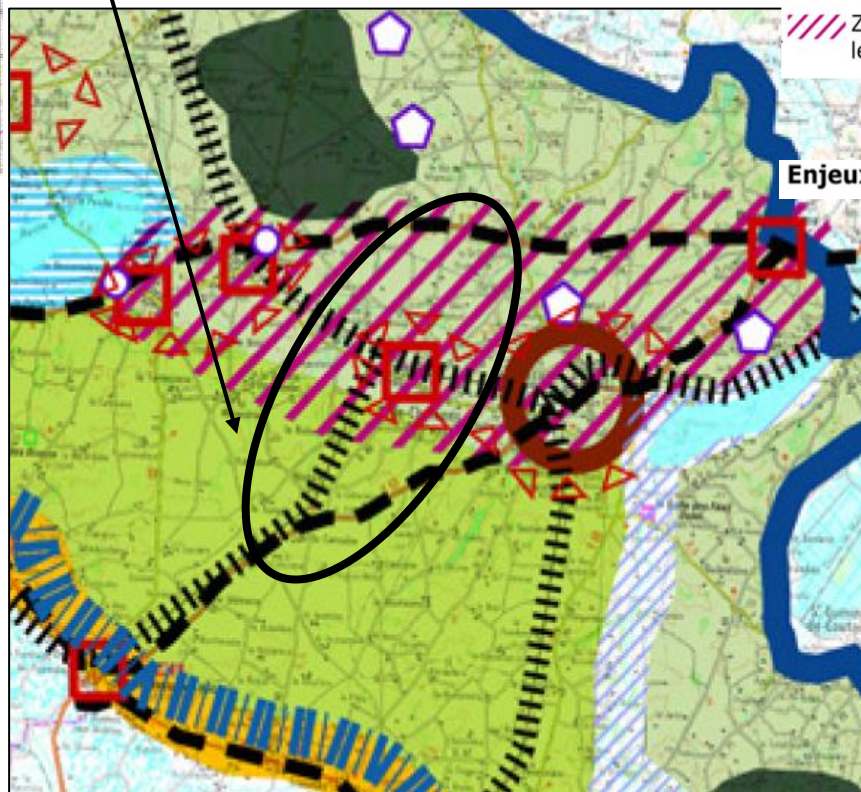
Source : <http://www.paysages.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr>

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



Selon l'Atlas des paysages de Loire-Atlantique (DREAL, Vu d'Ici, Agence Rousseau, Althis - 2011), la commune de Saint-Hilaire fait partie de l'unité paysagère du « plateau bocager méridional », sous-unité « le plateau bocager du Pays de Retz ».

Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons



Espaces agricoles

- zone de mutation: émergence d'un paysage de maraîchage remplaçant le macro-bocage, Perte de lisibilité nécessitant une action forte de composition paysagère
- zone de stabilité: préservation du paysage d'alternance entre pâtures bocagères en fond de vallon, plateaux semi bocager de polyculture élevage et crêtes boisées.
- zone de stabilité: paysage bocager semi ouvert à préserver et renforcer
- zone de recomposition: maintien d'espaces de respiration par une agriculture périurbaine, limitation forte de la pression urbaine notamment le long des axes viaires majeurs

Espaces urbains

- Polarité majeure à l'échelle du territoire à maîtriser notamment dans les dynamiques de contournements
- Pôle urbain: assurer une cohérence d'identité entre le bourg ancien et ses extensions dans une logique d'agglomération clairement circonscrite et de recomposition urbaine
- Zone de pression urbaine induite par les infrastructures viaires à maîtriser

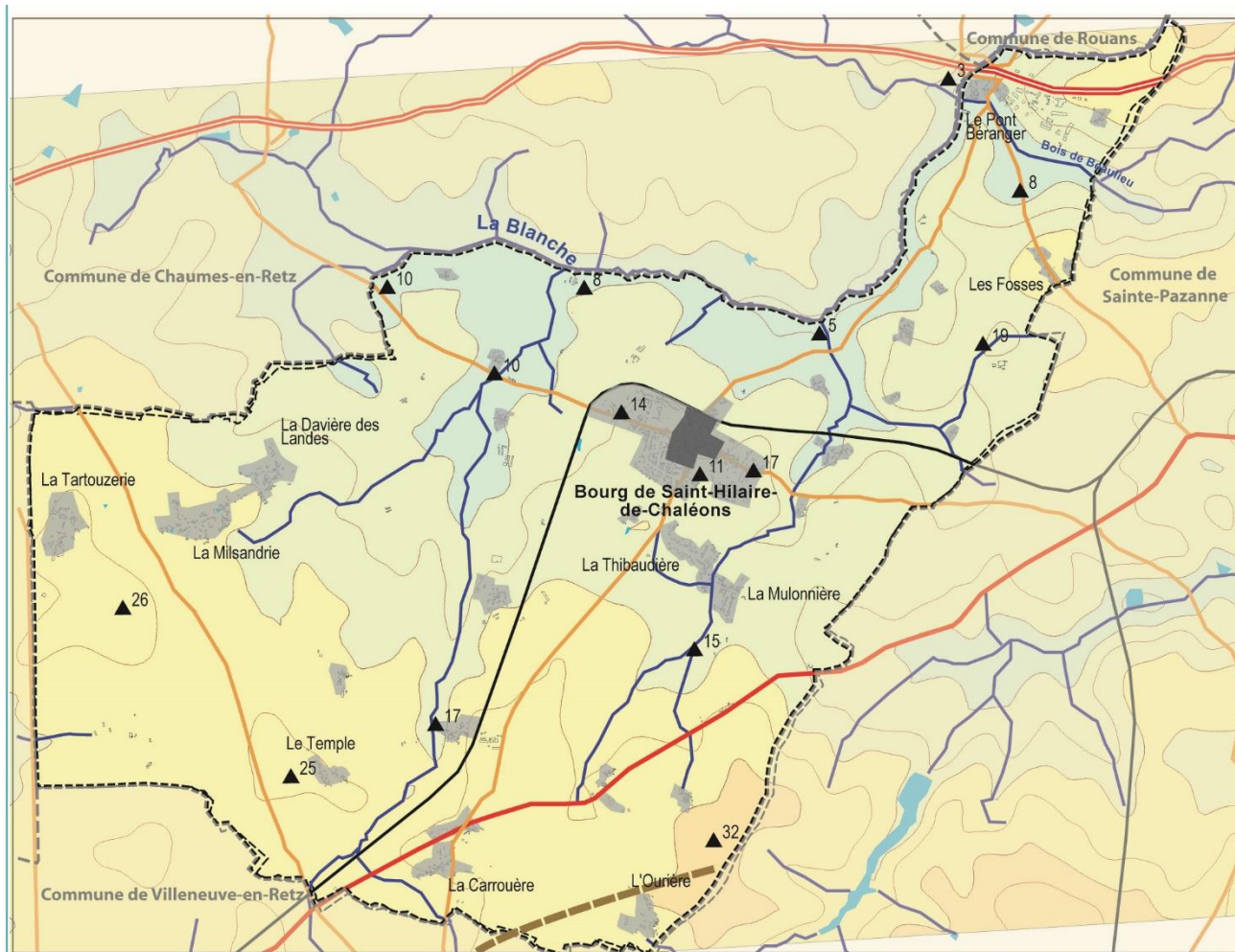
Enjeux de liaisons limites et continuités

- Axe majeur véhiculant son propre paysage à réinscrire dans son contexte paysager
- Axe induisant une forte pression urbaine
- Liaison ferroviaire existante ou en projet pouvant induire une pression urbaine
- Report de pression urbaine des agglomérations de Nantes et Saint Nazaire par les axes viaires
- Anticiper l'émergence d'un deuxième front retro-littoral pour limiter les continuums urbains

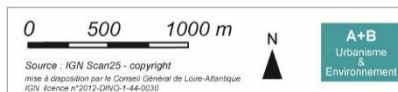
Parmi les enjeux évoqués dans ce document, les zones de pression urbaine induites par les infrastructures viaires sont à maîtriser. Cet aspect concerne notamment la partie Nord du territoire (entre le secteur du Pont Béranger et le bourg de Saint-Hilaire).

Source : paysages.loire-atlantique.gouv.fr,
Réalisation : ALTHIS, Vu d'Ici, 2011

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



Contexte topographique et hydrographique



Le relief du territoire est relativement doux. Il descend en pente Nord vers le ruisseau de La Blanche (affluent de l'Acheneau, lui-même affluent de La Loire) qui constitue le principal exutoire de la commune et forme la limite administrative Nord. Ses quelques affluents viennent cisailer le plateau.

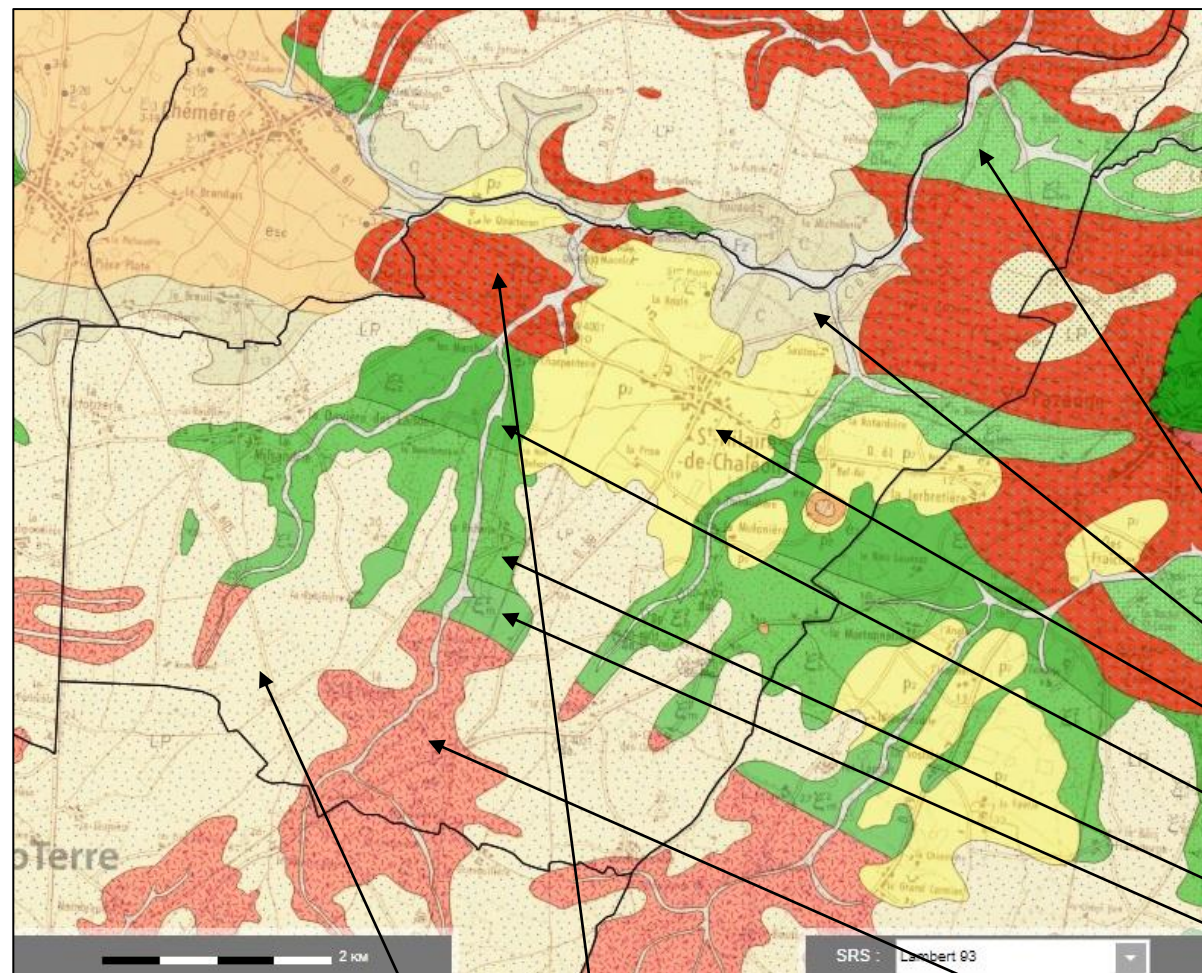
Les points les plus hauts (32 mètres) sont localisés à proximité de l'Ourière (au Sud du territoire). Le point le plus bas affiche 6 m au sein de la vallée de La Blanche.

Le bourg culmine à une quinzaine de mètres, encadré à l'Est et à l'Ouest par des affluents de La Blanche.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Géologie

Le Pays de Retz se situe au sein du Massif armoricain et plus précisément dans la partie Ouest de l'unité sud armoricaine. La géologie régionale actuelle, malgré l'érosion, garde les traces d'épisodes tectoniques très poussés au sein d'un édifice de nappes de nature volcaniques, plutoniques et métamorphiques. De relief très plat dans l'ensemble, le territoire chalonais comporte cependant de nombreuses petites dépressions tectoniques, occupées par des dépôts éocènes (bassin d'Arthon-Chéméré et de Machecoul) ou pliocènes (bassin de Saint-Hilaire-de-Chaléons). Les nombreux dépôts tertiaires situés dans les paléovallées et dans les paléodépressions attestent l'ancienneté du dessin général du relief dans cette région.



Micaschistes et gneiss de St-Pazanne, à deux micas et grenats, en plaquettes

Terrains soliflués et colluvions

Pliocène marin. Faciès sableux et graveleux

Micaschistes et gneiss à albite (ou oligoclase), à deux micas et grenats

Micaschistes albitiques à deux micas (ou muscovite et biotite chloritisée)

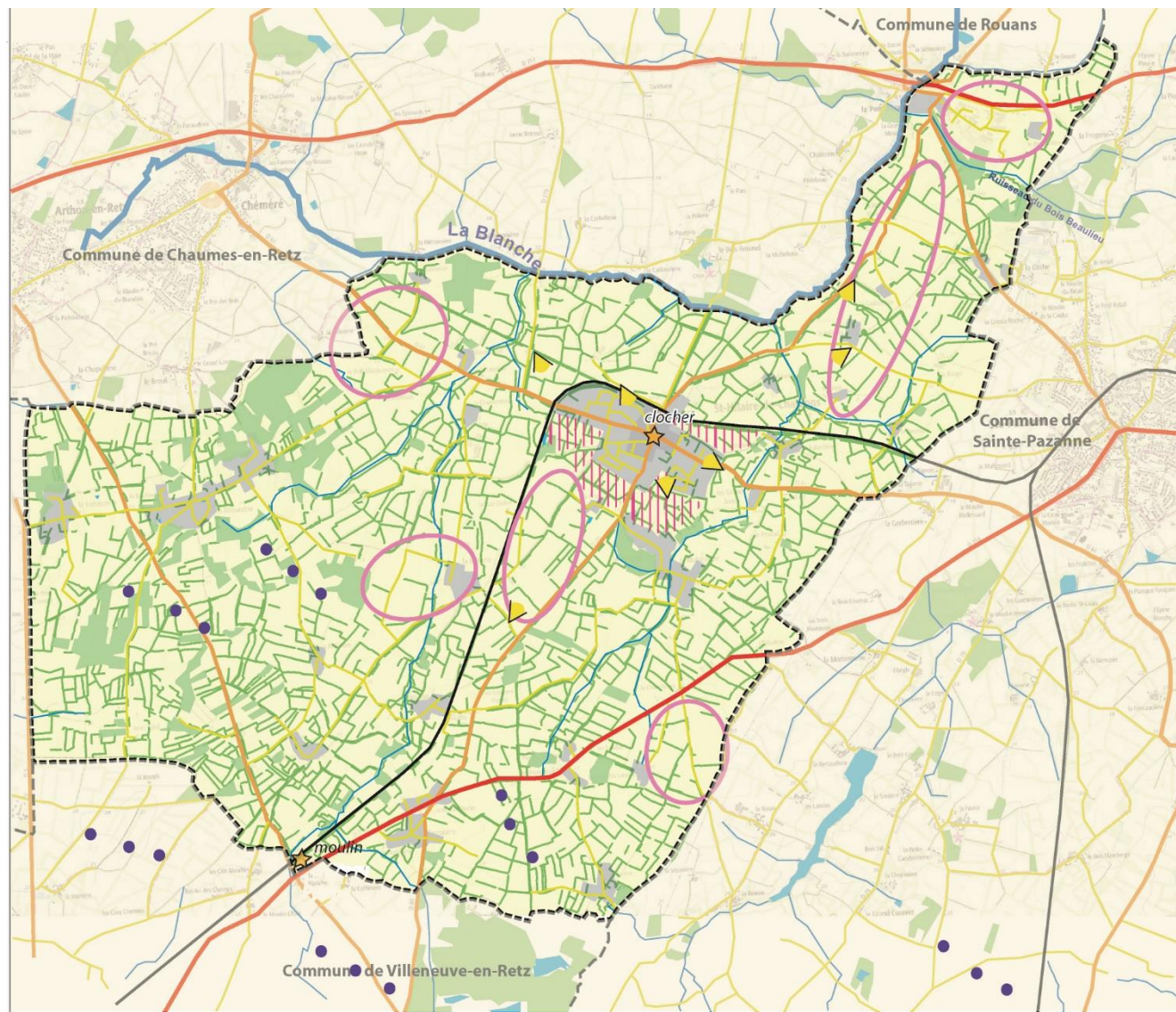
Micaschistes à muscovite, albitique ou non, avec ou sans grenat

Rhyolites et méta-arkoses à muscovite ("Porphyroïdes")

Limons éoliens

Granite gneissique feuilleté ou blastomylonitique, à deux micas, microcline et albite

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



Approche paysagère

Un territoire de plateau marqué par un maillage bocager dense et un habitat dispersé

- Plateau au bocage dense et bois isolé : fermeture du paysage
- secteurs plus ouverts, bocage destructuré
- secteurs agglomérés
- Espace de transition urbaine autour du bourg
- Espaces boisés
- Haies
- Cours d'eau

Eléments structurants

- L'emprise des principales voies dans la perception du territoire
- césure modérée de la voie ferrée
- éoliennes
- autres points de repères
- Principaux cônes de vue sur le clocher de St Hilaire

limites communales

0 500 1000 m
Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030



A+B
Urbanisme
&
Environnement

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

L'omniprésence de la haie créant un paysage très homogène

Le territoire est remarquable pour la préservation de son maillage bocager traditionnel et de sa densité, notamment dans la moitié Sud-Ouest, avec une impression d'isolement très fort du fait de l'absence de repères et de perspectives.

La présence du bocage, plus ou moins forte, sur l'ensemble du territoire, constitue **un atout paysager** et offre **un cadre de vie de premier ordre**. Outre l'intérêt naturel et écologique, l'abondance de haies constitue un élément paysager intéressant permettant **une meilleure intégration paysagère des constructions** (hameaux, bâtiments agricoles, éoliennes, ...). Le maintien de haies bocagères en place autour du bourg atténue la perception de ses façades urbaines et permet de présager une bonne intégration paysagère des constructions nouvelles. Le maillage bocager et boisé permet aussi d'atténuer de manière générale l'impact paysager des activités sur le territoire : zones d'activités du Pont Béranger ou de la Maison Bertin, carrière de la Coche, ...

Les chemins creux nombreux, bordés de haies arborées, sont une véritable invitation à la promenade et font parfois le lien entre différents espaces bâtis.

L'**absence de remembrement communal** explique en grande partie le maintien d'un maillage bocager dense. Ce dernier connaît cependant de lentes transformations, au gré des opérations d'aménagement foncier ou parcellaire, l'agrandissement des exploitations et de l'évolution des pratiques agraires.

Certaines parties sont bien conservées, avec une maille de petites parcelles qui cloisonnent l'espace autour des hameaux, correspondant souvent à des pratiques d'élevage (rôle d'enclos pour le bétail).

En revanche dès que la terre est utilisée pour l'agriculture (maïs, tournesol, plantes fourragères) ou la viticulture, le parcellaire s'ouvre, l'arbre se fait moins présent et les couleurs vives apparaissent parfois sur des parcelles de grande dimension. Quelques secteurs témoignent de cette ouverture liée à une déstructuration du maillage bocager traditionnel.

Les vues rapprochées induites par la nature du système bocager n'incitent pas ou peu à la découverte du territoire. La perception du paysage est centrée sur la route qui le traverse, induisant une forte impression de monotonie. Aussi le paysage est peu fréquenté en dehors des habitants du secteur.

Une présence discrète de l'eau

S'inscrivant plutôt en douceur dans la topographie, les quelques cours d'eau de la commune forment, de par leur relation au territoire, une armature structurante. Celle-ci, souple et sinueuse, sculpte le plateau et dessine plusieurs sous bassins-versants. Les ruisseaux modulent et animent le paysage rural de Saint-Hilaire. **L'eau participe à la richesse et à la diversité des paysages** : mares, étangs, zones humides, cours d'eau, ...

Les ruisseaux sont discrètement intégrés par une ripisylve 'naturelle' : végétation d'accompagnement des cours d'eau avec principalement des espèces spontanées (aulnes, saules, frênes). S'ils sont peu perceptibles, ils représentent **des micro espaces riches et constituent un atout paysager fort pour l'image de la commune**, notamment lorsqu'ils sont longés de chemins de randonnée. Ces paysages plus renfermés rencontrés au cœur des vallons humides créent des ambiances plus intimistes.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

L'empreinte du bocage chalonais:
Une trame plus ou moins dense qui reste relativement homogène



Prairies humides à l'Ouest de Noyeux et au Sud du Pinier



Secteur autour de la RD 605



Terrain cultivé au Nord de la gare



Secteur à l'Est de la Petite Masure



Secteur autour de la Robinière



Secteur au Sud du Quartron

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

L'empreinte du bocage chalonais:
Une trame plus ou moins dense permettant d'agrémenter les sentiers de promenade et de randonnée



Voie communale entre la RD 61 et La Davière des Landes



Chemin au Nord de la Davière des Landes



Allée du Bois Rouaud



Liaison douce en frange de la ZAC des Sencives
(chemin des Caillettes)



Sentier depuis la rue du Clos Paulet
(au Sud-Ouest du bourg)



Chemin au Nord de Noyeux

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

L'empreinte du bocage chalonais:
Une trame plus ou moins dense permettant de faciliter l'intégration paysagère du bâti



Intégration paysagère des franges Sud de la Mulonnière (CUMA), des franges arrières de la rue de la Mairie au sein du bourg et du hameau de la Rotardière perçu depuis la RD 61



Vue sur le clocher au Sud-Est de La Richerie



Plantations réalisées dans le cadre de l'aménagement de la ZA du Pont-Béranger



Vue sur le centre-bourg depuis le chemin des Caillettes

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Une présence très discrète de l'eau



Vallon de la Blanche (au Nord du Pont Béranger)



Vallon de la Blanche (au Sud du Bois Rouaud)



Vallon humide entre La Thibaudière et la Mulonnière



Ruisseau affluent de la Blanche (au Nord-Ouest de La Richerie)

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le patrimoine et le 'petit patrimoine'

Du patrimoine bâti, dont certains édifices sont reconnus (église Saint-Hilaire), au patrimoine rural (moulins, granges, anciennes fermes...) et au "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (calvaire, puits, croix, escaliers extérieurs en pierre, fontaines...) le paysage de Saint-Hilaire renferme une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.



Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la base de sources bibliographiques (telles que le Flohic et la Base Mérimée) et d'investigations sur le terrain, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune.

A noter que la commune ne dispose d'aucun monument historique (site ou monument inscrit ou classé). En revanche, le territoire est impacté par le périmètre de protection du château du Bois Rouaud, inscrit à l'inventaire des monuments historiques et implanté sur la commune voisine de Chaumes en Retz (Chéméré).

Le cimetière circulaire et son calvaire

En 1793, alors âgé de 24 ans, le curé Voillet aida le général de Charette à lutter contre les Républicains. Il gardera de cette guerre une balafre au visage. Après avoir été placé à la cure de Saint-Hilaire durant l'année de 1802, le curé Voillet reprit ses fonctions en 1805. C'est alors qu'il décida d'ériger un calvaire similaire à celui de Pontchâteau, pour honorer les tués de la guerre de Vendée. Les travaux commencèrent en 1826 sur une butte de terre. Une sculpture en bois du Christ sur la croix est placée en 1834.

La construction de la chapelle a commencé en 1835, et se finira seulement 10 ans après. Deux croix ont ensuite été rajoutées entourant le Christ. En 1944, la fresque murale de la Pieta est inaugurée. Cette fresque murale en piteux état à cause de l'humidité, fut restaurée par Roselyne Avril et Ginette Tayllamin en 2010. Sous le porche d'entrée de cette chapelle, deux tables de marbre se faisant face sont dues à la générosité des familles Jugné et des de Durfort (Château du Bois-Rnaud) avec inscrits 206 noms de victimes de la répression républicaine pendant la révolution.

L'ancien cimetière de St Hilaire se trouvait auparavant autour de l'église dans le bourg. Faute de place et surtout à cause de la pollution des puits, il fut décidé de le transférer autour du calvaire, il fut inauguré en 1869. Les curés de la paroisse reposent tout autour du calvaire sur le chemin de croix datant de 1858, restauré par les bénévoles.

Source :
office de tourisme
intercommunal de
Pornic www.pornic.com



1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le patrimoine bâti rural et le 'petit patrimoine', représentatifs de l'identité communale

De nombreux éléments du 'petit patrimoine' (notamment les croix et calvaires) sont dispersés sur l'ensemble du territoire et identifiés dans le cadre de la révision du PLU.

Les calvaires et les croix servent souvent de repère au carrefour des chemins et des routes. Leur présence souvent ancienne est perpétuée avec la restauration récente de certains d'entre eux. Leur taille varie du simple petit autel enfoui dans la végétation au grand calvaire comme celui du bourg (cf. page précédente).

Le puits couvert de La Carrouère, dont la construction pourrait remonter à plusieurs siècles, ainsi que la fontaine de la venelle de la Bonne-Fontaine et du lavoir qu'elle accompagne, figurent parmi les éléments les plus remarquables.

Aussi, d'anciennes fermes, granges, maisons d'habitation de caractère, dispersées sur le territoire agricole, ont été inventoriées. Une grande partie a été rénovée.

Les moulins étaient très nombreux sur la commune et dans le Pays de Retz au XVIII^e siècle comme en témoigne la carte de Cassini. Un moulin reste encore bien visible sur Saint-Hilaire (moulin de Malabrit – cf. photo ci-contre).



Croix (La Tartouzerie)



Moulin de Malabrit



Calvaire entre La Robinière et Noyeux



Grange rénovée (Le Grand Maubusson)



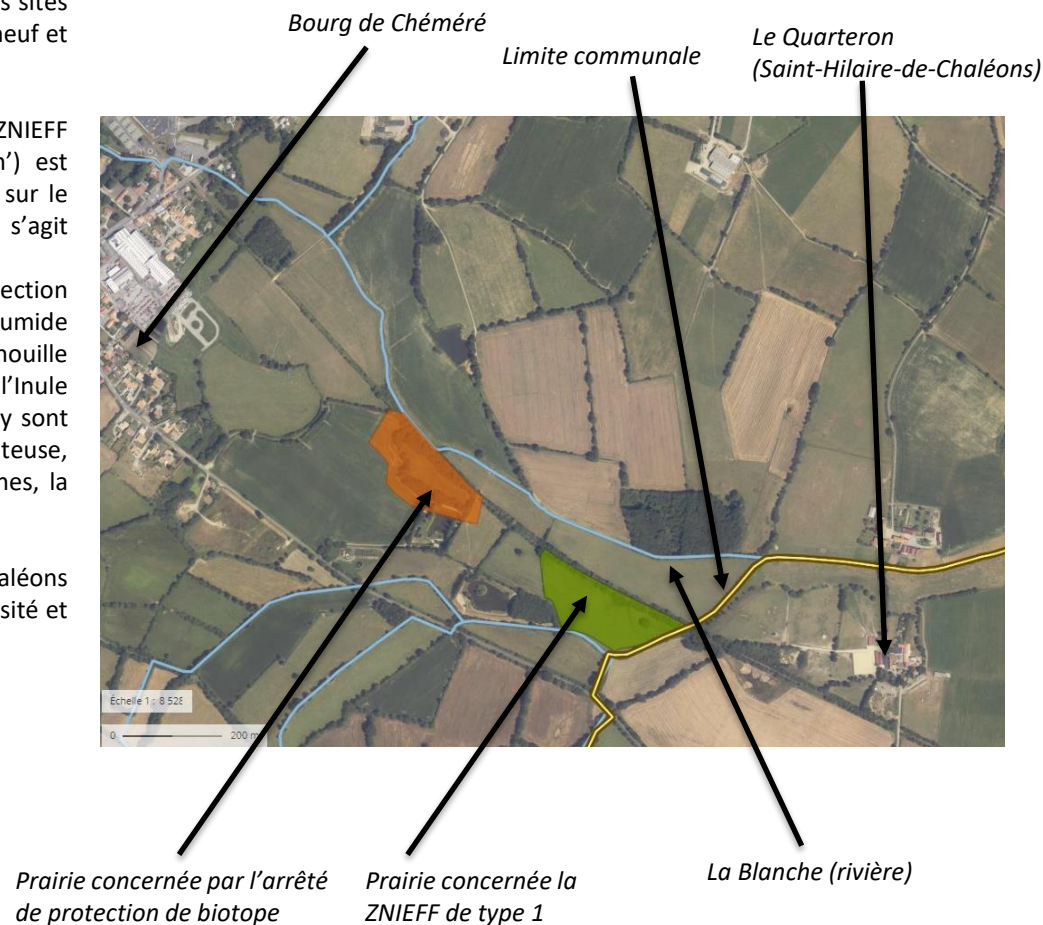
Grange (Le Bois Guibert)

1.3.3. L'empreinte des milieux bocagers

La commune n'est concernée par **aucun zonage d'inventaire (ZNIEFF, ZICO,...) ou de protection réglementaire des espaces naturels (Natura 2000, APB, Réserve, ...)**. Le site Natura 2000 le plus proche du bourg de Saint-Hilaire est situé à environ 7 Km (*voir carte page suivante*) 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.

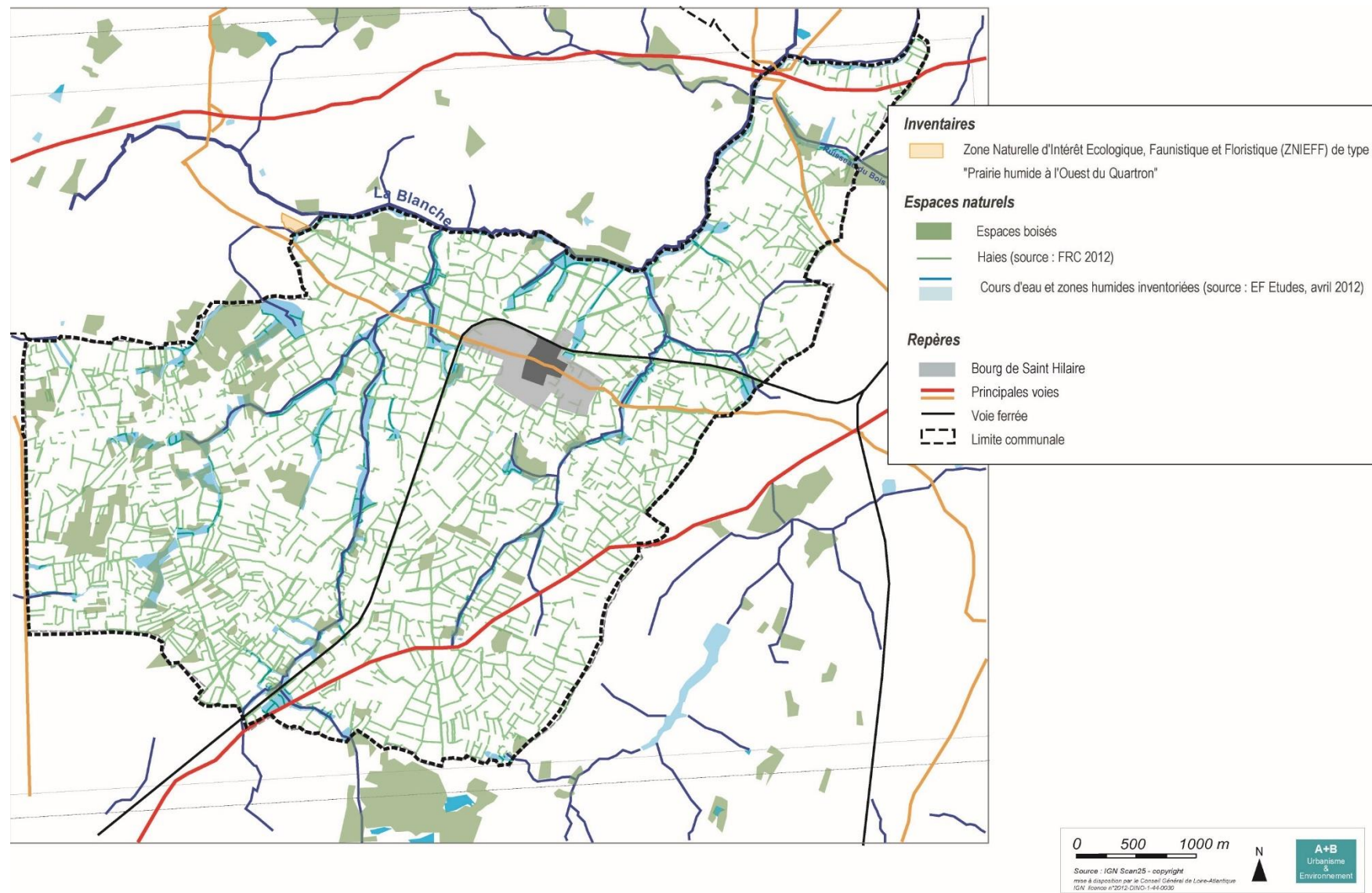
Une Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF de type 1 n°520616261 – 'Prairie humide à l'Ouest du Carteron') est néanmoins présente en limite du territoire communal (entièrement sur le territoire de Chaumes en Retz, commune déléguée de Chéméré). Il s'agit d'une prairie humide d'environ 2,7 ha. *cf. en vert sur l'extrait ci-contre*. 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, ...

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.



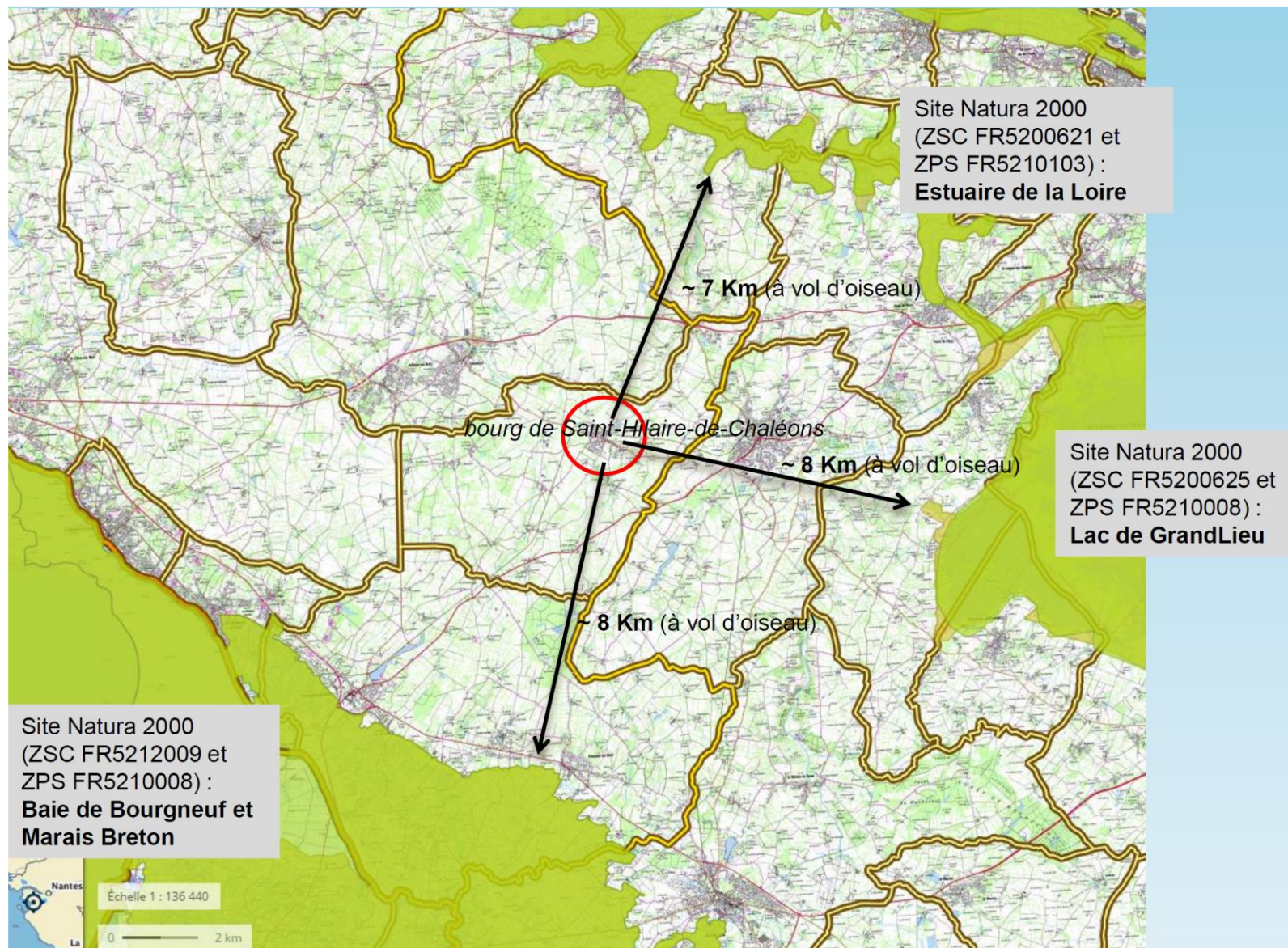
1.3.3. L'empreinte des milieux bocagers

Les espaces naturels



1.3.3. L'empreinte des milieux bocagers

Localisation des sites Natura 2000 les plus proches (source : geoportail.fr)



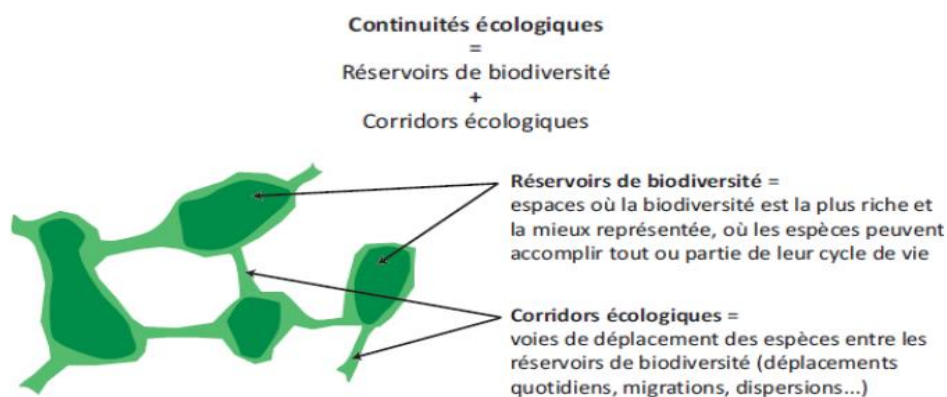
1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Les continuités écologiques constituant la Trame verte, bleue et bleue marine comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité représentent les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitants naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, et qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.



Le SRCE des Pays de la Loire

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du Préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil Régional le 16 octobre 2015.

Sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons, le SRCE identifie en réservoirs de biodiversité :

- la quasi-totalité du territoire pour sa trame bocagère (seuls quelques secteurs plus ouverts de la pointe Sud et de l'Ouest ne sont pas concernés)
- le réseau hydrographique de manière globale

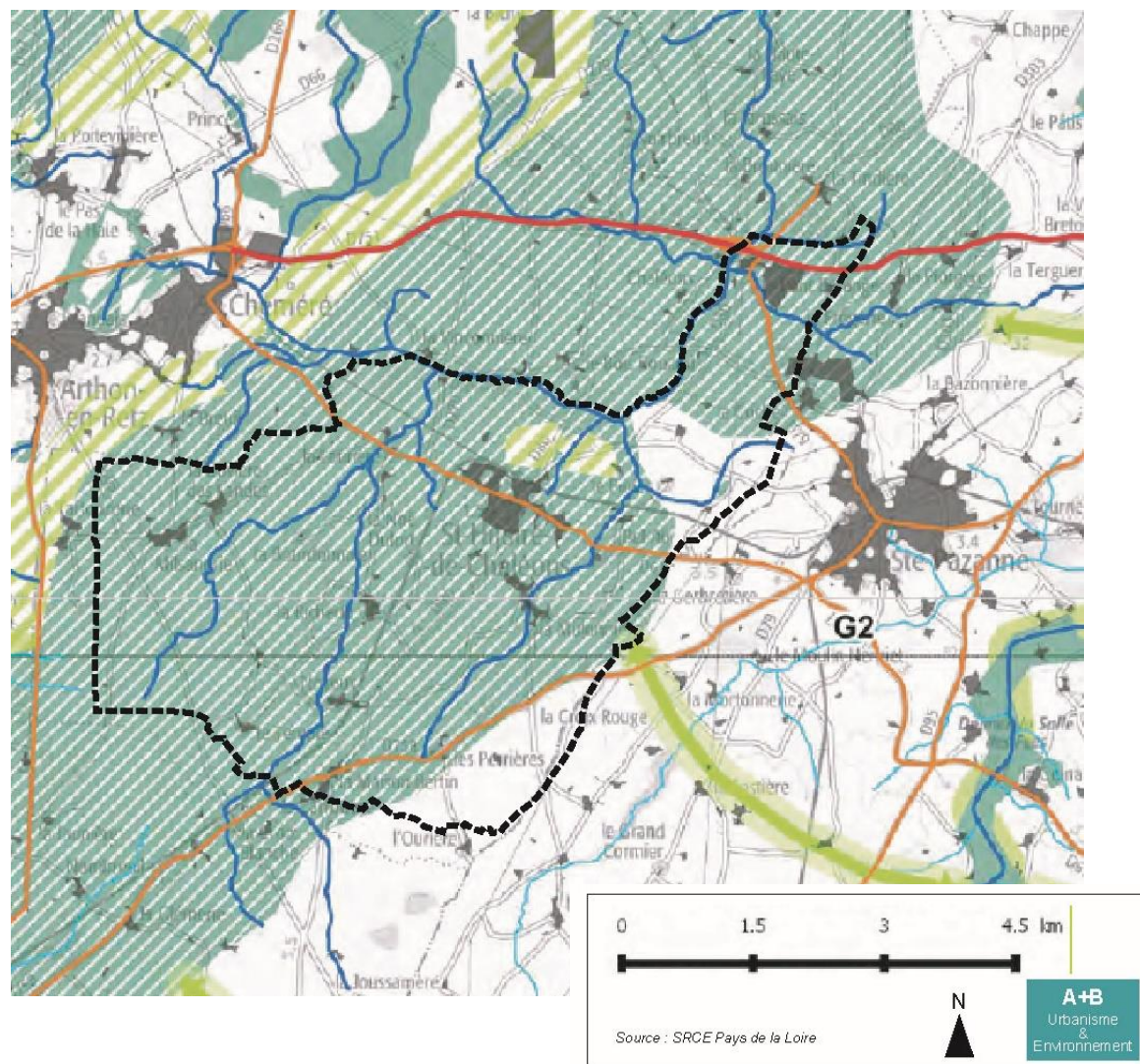
Le SRCE identifie également un corridor 'territoire', au Nord du bourg. Il n'identifie pas de corridor vallée ni de corridor linéaire. Il existe toutefois deux corridors vallées entre le réservoir bocager de Saint-Hilaire-de-Chaléons et la vallée du Tenu (corridors se situant sur le territoire voisin de Sainte-Pazanne).

Les éléments de fragmentation potentiels de la Trame Verte et Bleue identifiés par le SRCE correspondent à :

- la tâche urbaine et notamment le bourg de Saint-Hilaire et le secteur aggloméré de Pont-Béranger
- la RD 751 identifiée comme élément fragmentant linéaire très fort (niveau 1),
- les RD 758, 61 et 79 identifiées comme élément fragmentant linéaire fort (niveau 2).

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Le SRCE des Pays de la Loire à l'échelle communale



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

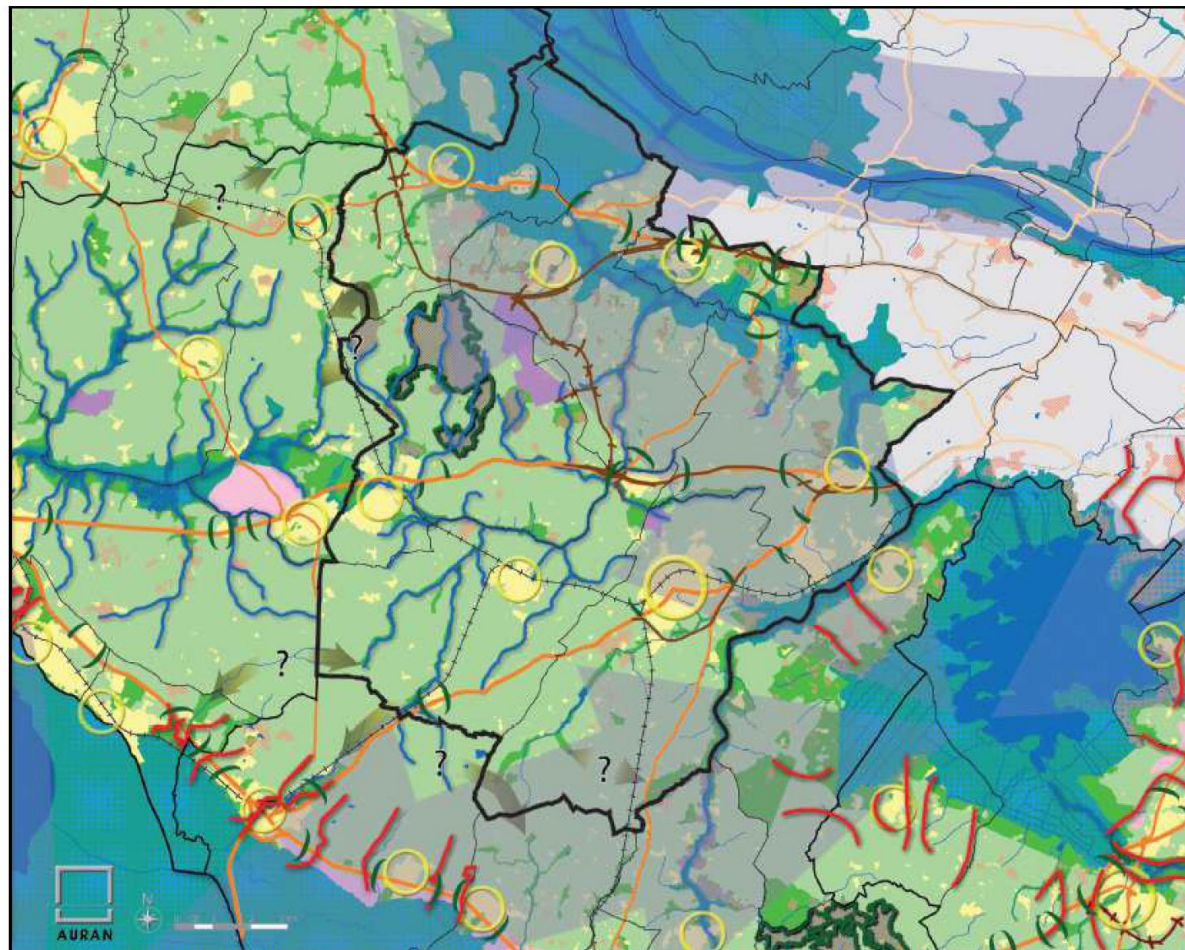
La trame verte et bleue du SCoT du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, identifie la trame verte et bleue à l'échelle de son territoire. Elle identifie les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et éléments de fragmentations.

Il demande aux communes d'établir une carte de la trame verte et bleue de leur territoire, identifiant les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et discontinuités, en s'appuyant sur la connaissance des écosystèmes de leur propre territoire et sur la cartographie définie à l'échelle du SCoT.

Il demande également à ce que les PLU garantissent le bon fonctionnement et la pérennité de ces milieux.

Cartographie de la Trame verte et bleue du SCoT à l'échelle de l'ancienne communauté de communes Cœur Pays de Retz



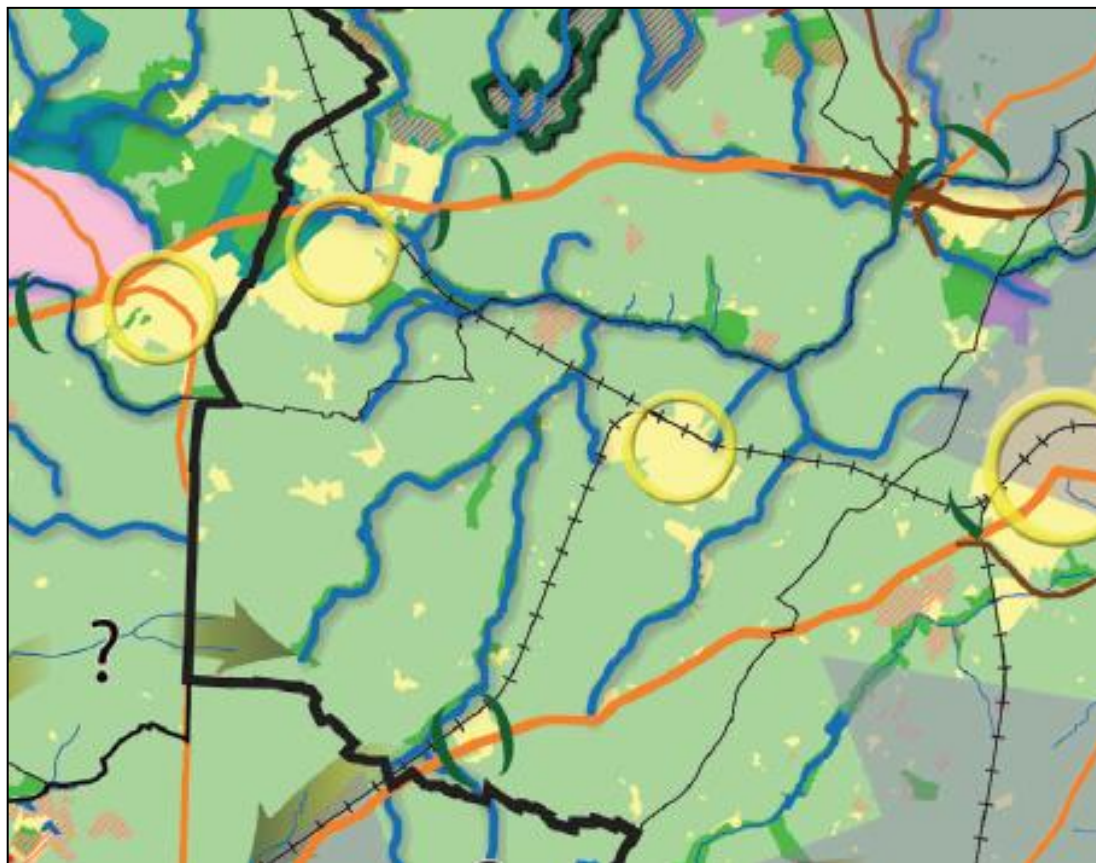
*Source : SCOT du Pays de Retz,
Document d'Orientation et d'Objectifs
Légende : voir page suivante*

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Le SCoT identifie sur la commune (voir extrait ci-contre) :

- la rivière de La Blanche et ses affluents en tant que cours d'eau à préserver,
- les continuités écologiques d'ores et déjà identifiées qui correspondent à la vallée de La Blanche et à ses principaux vallons affluents,
- un 'petit' boisement existant à renforcer (situé entre Le Quarteron et La Ville Maurice)
- des continuités écologiques présumées au Sud-Ouest du territoire communal à analyser dans le cadre du PLU.

Source : SCOT du Pays de Retz,
Document d'Orientation et d'Objectifs



- 1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique, favoriser la « nature en ville »**
 - Favoriser la nature en ville.
 - Limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, estuarienne et lacustre.
 - S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.
 - Préserver, valoriser et conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées.
 - Renforcer les petits boisements existants.
 - Considérer le potentiel de biodiversité des carrières.
- 2 - Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques**
 - Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité.
 - Préserver l'intégrité structurelle des principaux boisements.
 - Maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle.
 - Maintenir un réseau de mares et zones humides associées
 - Préserver les continuités écologiques constituées par les petits cours d'eau et leurs abords immédiats.
 - Analyser les continuités écologiques présumées.
- 3 - Améliorer la qualité de l'eau, protéger les principaux cours d'eau et préserver les zones humides**
 - Protéger les principaux cours d'eau et les principaux réservoirs de biodiversité aquatique.
 - Préserver les zones de captage et leurs abords
- 4 - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages**
 - Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune.
 - Maîtriser le développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.
 - Prendre en compte la libre circulation des espèces dans les aménagements.
- 5 - Améliorer la qualité et la diversité des paysages**
 - Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.
 - Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Méthodologie proposée dans le cadre de la révision du PLU

Dans le cadre de la révision du PLU, une **étude** a été menée pour l'identification de la **Trame Verte et Bleue à l'échelle communale**. Cette étude intègre un inventaire des haies et des boisements de la commune, composantes de la trame verte, venant en complément de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, composantes de la trame bleue, déjà réalisé.

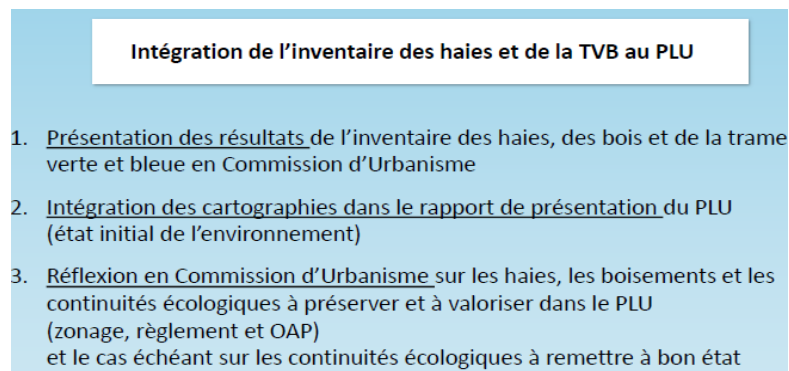
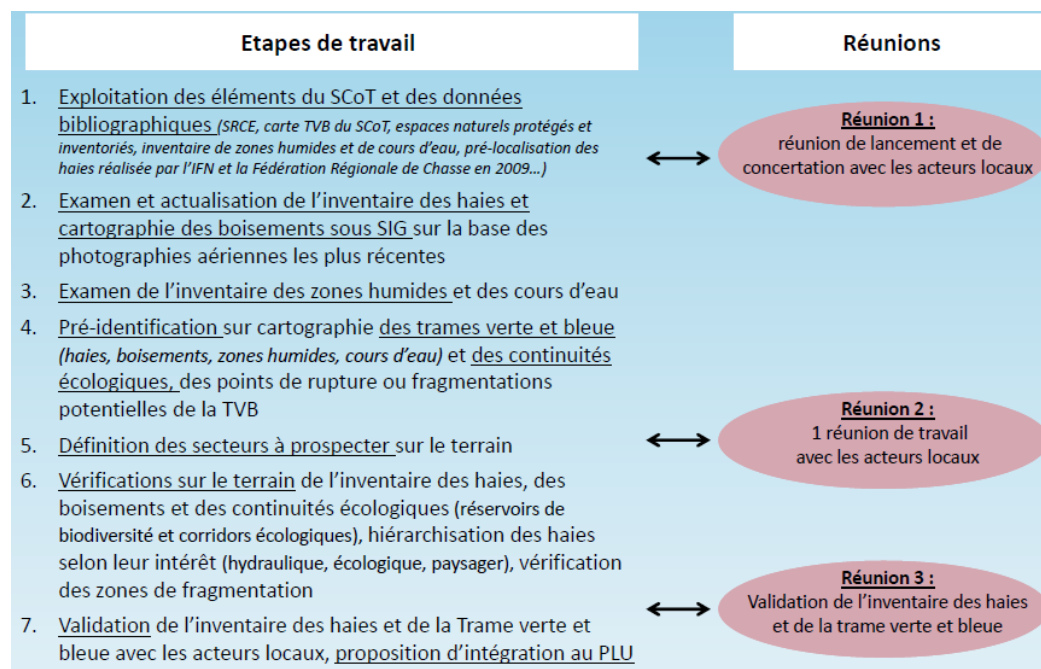
Elle a été suivie par un groupe de travail spécifique (associant des élus, des exploitants agricoles, des pêcheurs, des représentants d'associations locales) qui s'est réuni à trois reprises :

- lors d'une **réunion de lancement le 16 mai 2017** : présentation et définition de la Trame Verte et Bleue, contexte réglementaire, méthodologie de l'étude, premiers éléments sur le contexte environnemental et naturel de la commune,
- lors d'une **réunion de travail** sur cartographie le **16 avril 2018**,
- lors d'une **réunion de présentation des résultats** de l'inventaire des haies, des boisements et de l'identification des continuités écologiques le **15 mars 2019**.

Des investigations de terrain ont été réalisées par le bureau d'études A+B afin d'établir un diagnostic des haies et des bois - éléments de la Trame Verte - et des continuités écologiques. L'identification de ces continuités écologiques s'est également appuyée sur l'inventaire des zones humides et cours d'eau réalisé dans le cadre du SAGE Estuaire de la Loire en 2012.

Une **permanence auprès des exploitants agricoles** de la commune a également été réalisé le **22 janvier 2019**.

Les **résultats de l'étude** ont ensuite été présentés à la **Commission PLU**. Ces réunions ont également eu pour objet d'échanger autour de l'intégration de la Trame Verte et Bleue au PLU et de sa traduction réglementaire (préservation des zones humides, des cours d'eau, des haies d'intérêt paysager, écologique et hydraulique, des boisements).



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau (trame bleue)

En compatibilité avec le SAGE Estuaire de la Loire, un inventaire communal des zones humides et des cours d'eau a été réalisé en 2012. L'étude, réalisée par le bureau d'études EF Etudes, est annexée au présent dossier de PLU.

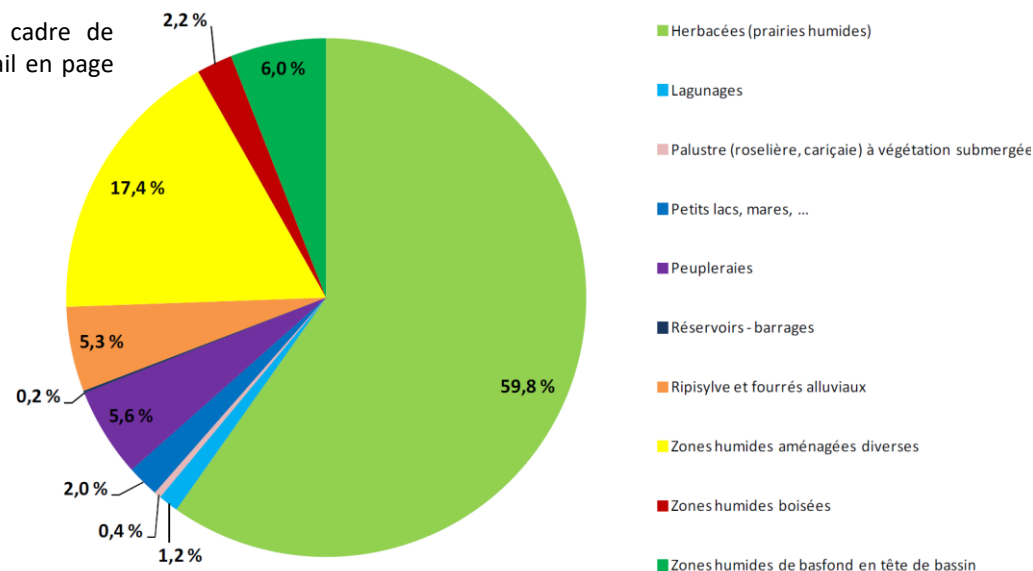
L'inventaire communal a permis de recenser 245 hectares de zones humides, soit environ 7 % de la superficie du territoire (cf. carte en page suivante)

L'inventaire intègre des zones humides artificielles comme les bassins de lagunage ou bassins de rétention des eaux pluviales.

La vallée de la Blanche, notamment dans sa partie amont entre la RD 61 et La Caillaudrie, est particulièrement caractérisé par sa fonction écologique (corridor biologique, zone nourricière).

En complément, des zones humides ont été identifiées dans le cadre de différentes études réalisées sur le secteur de Pont-Béranger (cf. détail en page suivante) et sur le secteur de la Maison Bertin

Typologie SAGE	Surface des ZH (ha)	% des ZH
Herbacées (prairies humides)	146,5	59,8%
Lagunages	3,1	1,2%
Palustre (roselière, cariçaie) à végétation submergée	1,0	0,4%
Petits lacs, mares, ...	4,9	2,0%
Peupleraies	13,6	5,6%
Réservoirs - barrages	0,4	0,2%
Ripisylve et fourrés alluviaux	12,9	5,3%
Zones humides aménagées diverses	42,6	17,4%
Zones humides boisées	5,4	2,2%
Zones humides de basfond en tête de bassin	14,6	6,0%
Total	245,1	100,0%



Les cours d'eau représentent un linéaire de 44,5 km, dont :

- 21,9 km de cours d'eau « naturel »,
- 21,8 km de cours d'eau « recalibré » en fossé,
- 0,08 km de cours d'eau « busé »,
- 0,434 km de cours d'eau « canalisé »,

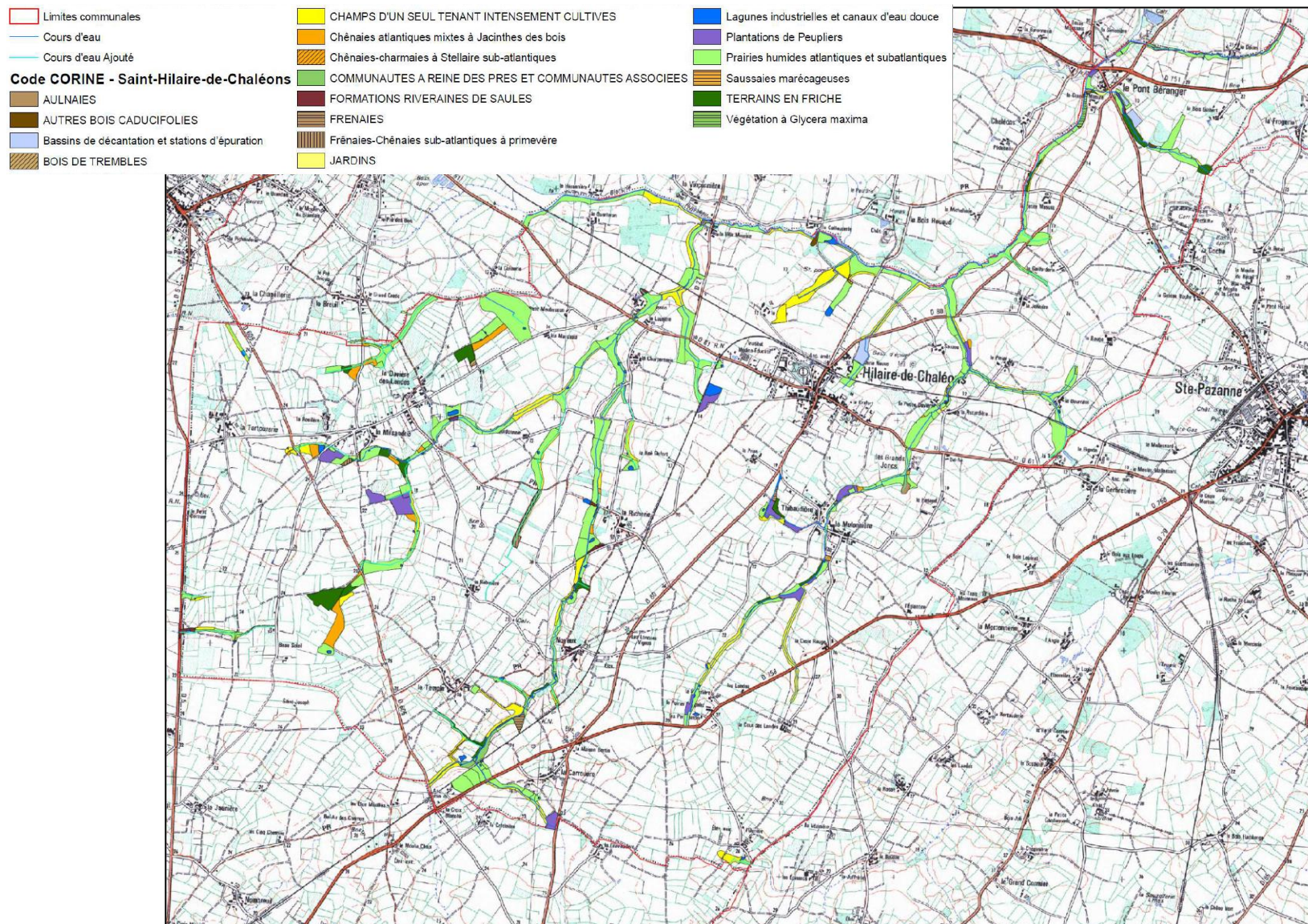
Seulement 50 % des cours d'eau répertoriés sont ainsi considérés comme 'naturels'.

Source : Inventaire des zones humides et des cours d'eau, EF Etudes, 2012

Superficie en hectare des différents types de zones humides

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Cartographie des zones humides et cours d'eau inventoriés



Source : Inventaire des zones humides et des cours d'eau, EF Etudes, 2012

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

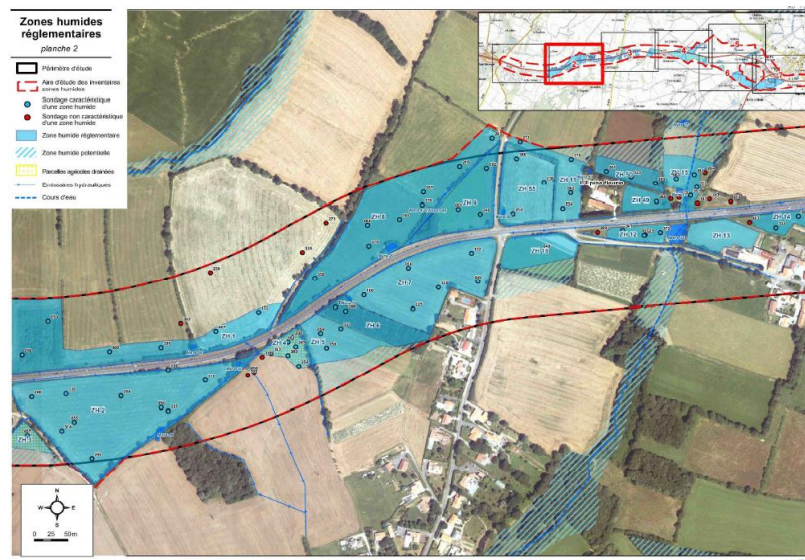
Compléments d'études zones humides sur le secteur de Pont-Béranger et de la Maison Bertin

Dans le cadre des réflexions conduites par le Département de la Loire-Atlantique sur le doublement de la RD751 entre Port-Saint-Père et Le Pont-Béranger, des études ont été conduites pour localiser les zones humides présentes selon les différents scénarios étudiés. Ces études ont été partagées dans le cadre de la consultation publique conduite au cours de l'année 2022. Elles viennent alimenter et affiner la connaissance des zones humides sur le territoire de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons le long de l'actuelle RD751. L'étude, annexée au dossier de PLU, permettra de mieux appréhender, d'un point de vue environnemental, les futurs projets de construction ou d'aménagement sur le secteur concerné.

En complément, deux études spécifiques ont été réalisées sur le secteur du projet d'extension de la zone d'activités de Pont-Béranger III. Celles-ci ont permis de mettre en évidence la présence de zones humides au Nord du site, ainsi que l'identification d'une zone humides dont les contours restent à affiner au sein du site prévu pour l'extension.

Enfin, une étude a également été réalisée en 2021 sur le secteur de la Maison Bertin.

Source : Etude réalisée dans le cadre des réflexions sur le secteur de la Maison Bertin
Pornic aggro Pays de Retz et ACCETE
Juillet 2021



Source : État initial de l'environnement pour l'aménagement à 2x2 voies de la RD751
Département de la Loire-Atlantique et SCE
Novembre 2020

Source : Etude réalisée dans le cadre du projet d'extension de la zone d'activités PAPBIII
Pornic aggro Pays de Retz, LAD et NOEME Environnement
Mars 2018



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'inventaire des boisements

Les **boisements inventoriés** sur le territoire communal couvrent une superficie totale d'environ **239 hectares, soit 6,8 % du territoire** (taux légèrement supérieur à celui du SCoT mais inférieur à celui du Département-10%). Les forêts de feuillus sont les plus représentées : plus de 200 hectares, soit plus de 85% des boisements (voir tableau ci-contre). Certains bois sont issus du développement spontané de friches, elles-mêmes liées au morcellement du parcellaire, à la faible qualité des terres et aux difficultés d'exploitation agricole. Une étude est d'ailleurs en cours avec la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique pour limiter le développement de ces friches et leur permettre une revalorisation à des fins agricoles.

Les bois sur la commune se caractérisent par leur morcellement. Les boisements les plus importants se retrouvent au Nord Ouest de la commune (secteur de La Davière-des-Landes) ainsi qu'à l'Ouest du Quarteron, près de La Blanche (voir photo aérienne ci-dessous).

La carte de l'inventaire des boisements est présentée en page suivante.

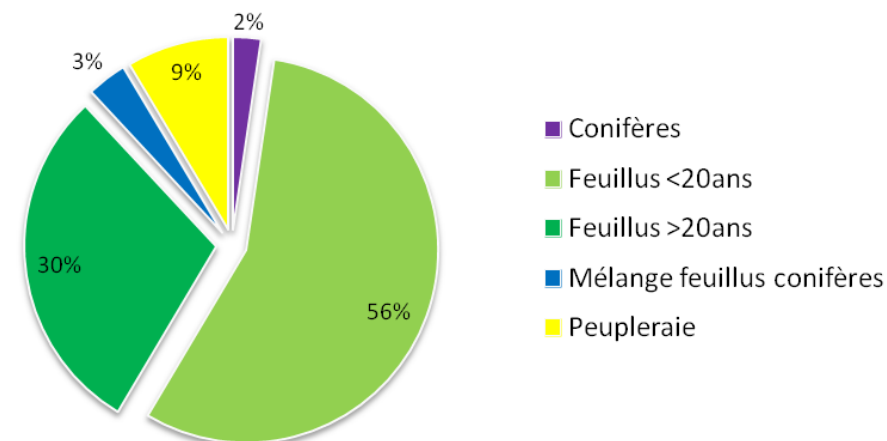
Il n'existe pas sur le territoire communal de boisements soumis à un plan simple de gestion (permettant d'assurer une gestion durable du bois).



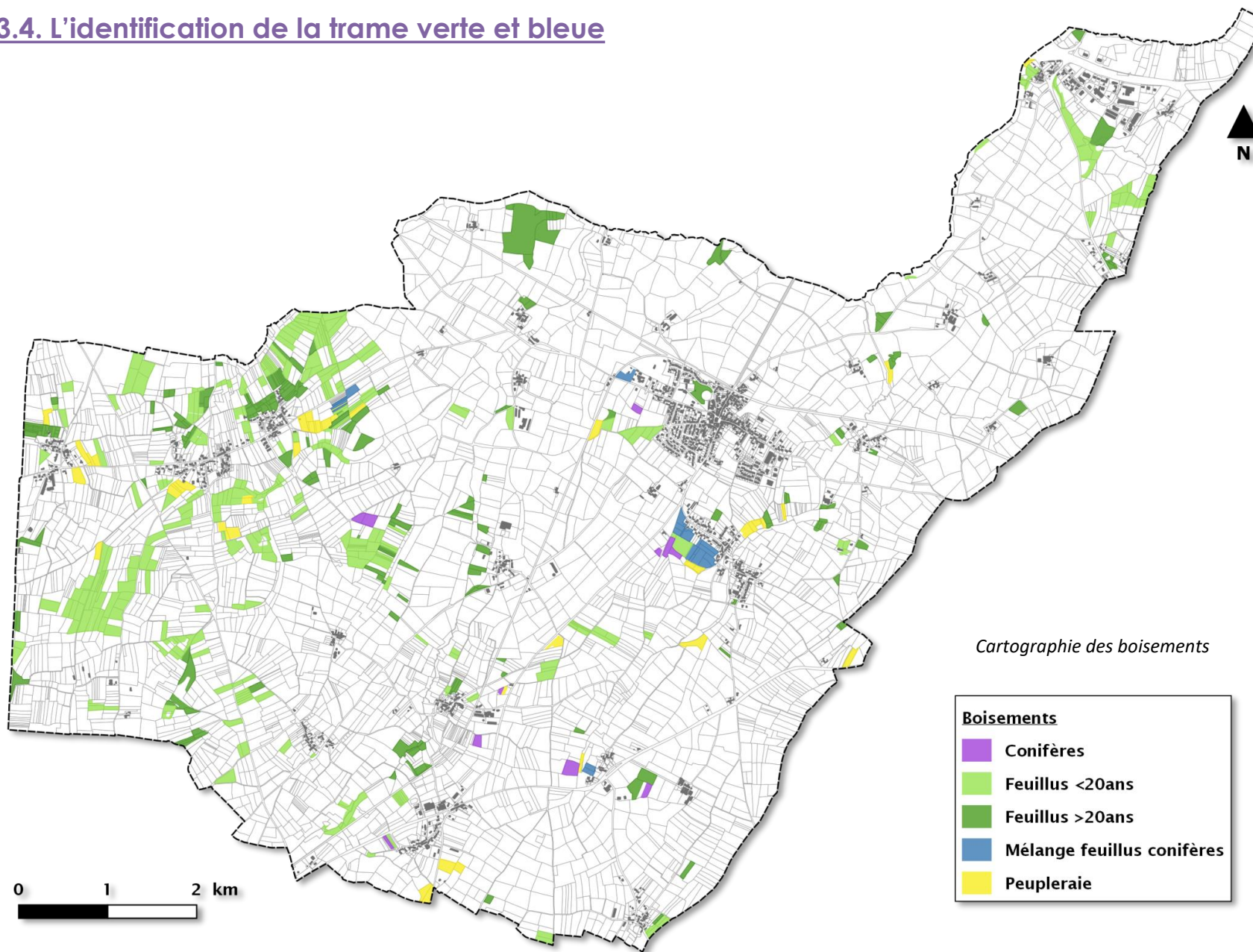
Boisement situé entre Le Quarteron et La Ville Maurice

Type de boisement	Surface en m ²	Surface en ha	Représentativité
Conifères	55 913,42	5,59	2,34%
Feuillus <20ans	1 344 541,75	134,45	56,23%
Feuillus >20ans	704 639,88	70,46	29,47%
Mélange feuillus conifères	80 455,03	8,05	3,36%
Peupleraie	205 605,65	20,56	8,60%
TOTAL	2 391 155,73	239,12	100,00%

Représentativité des boisements



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'inventaire des haies

L'inventaire des haies a permis de recenser près de 360 kml de haies bocagères sur le territoire communal, représentant une densité bocagère élevée d'environ 103 ml/ha, presque deux fois supérieure à la moyenne départementale qui s'élève à environ 56 ml/ha. Cette forte densité s'explique avant tout par l'absence de remembrement général sur la commune de Saint-Hilaire.

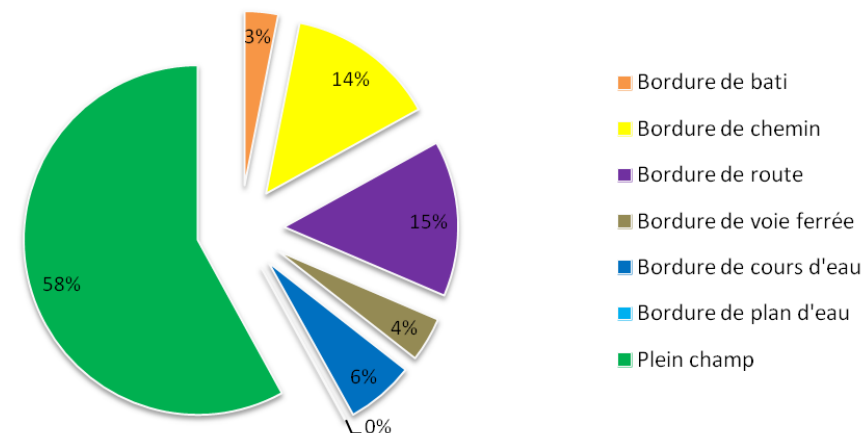
Les haies les plus représentées sont celles localisées en plain champ (58%), puis celles localisées en bordure de route (15%) et de chemin (14%).

La carte de l'inventaire des haies est présentée en page suivante.

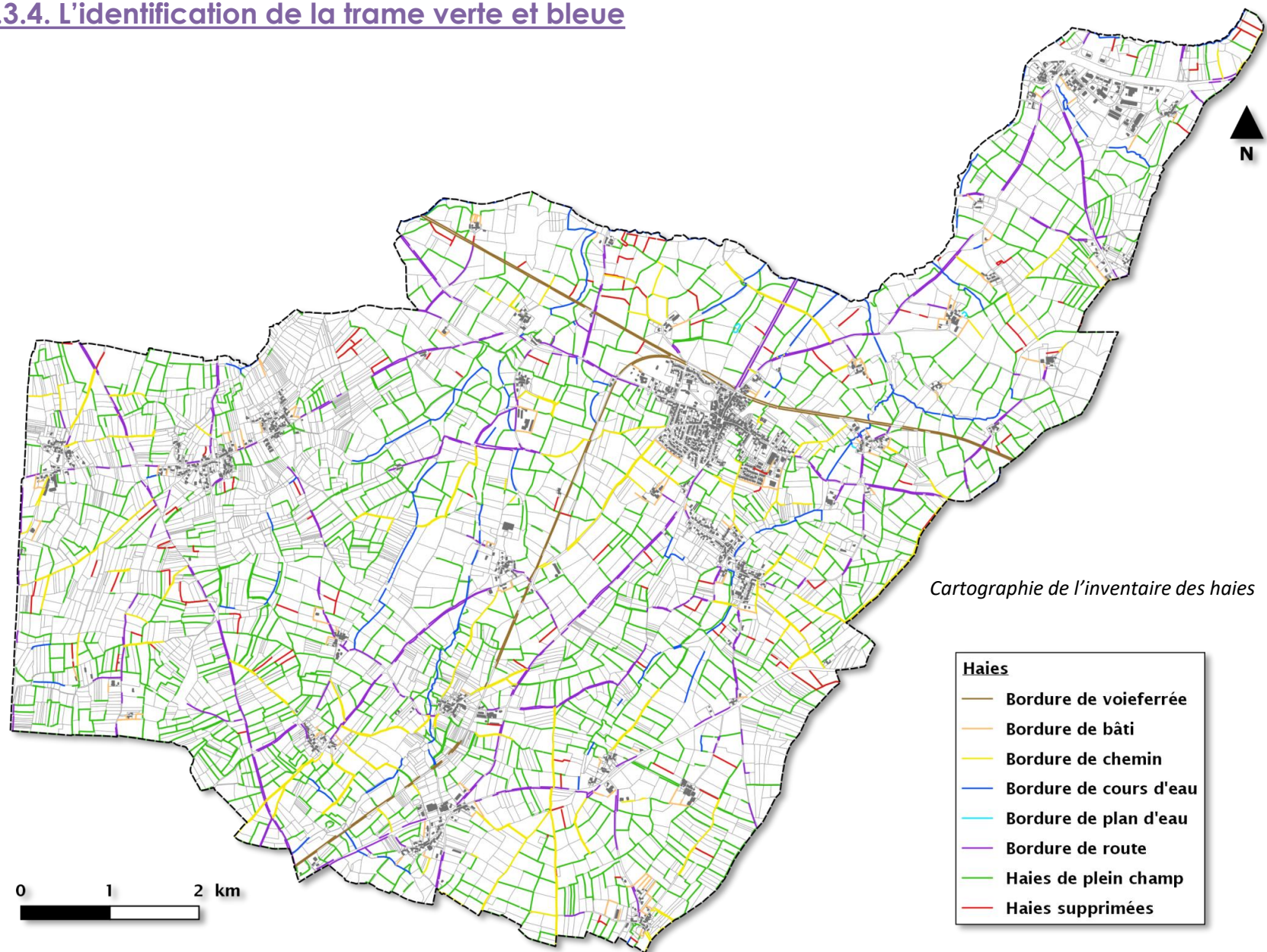
Les haies supprimées depuis 2009 ont également été identifiées (par comparaison entre l'inventaire réalisé par la Fédération Régionale de Chasse sur la base de la photographie aérienne de 2009 et les photographies aériennes de 2017 complétées par des relevés de terrain). Ainsi, près de 15 kml de haies ont été supprimées depuis 2009, du fait principalement de restructuration d'exploitations agricoles (agrandissement de la taille des exploitations, échanges de parcelles).

Localisation des haies	Linéaire en m	Linéaire en km	Représentativité
Bordure de bati	11 157,89	11,16	3,10%
Bordure de chemin	49 869,93	49,87	13,87%
Bordure de route	51 996,23	52,00	14,46%
Bordure de voie ferrée	14 851,08	14,85	4,13%
Bordure de cours d'eau	22 897,27	22,90	6,37%
Bordure de plan d'eau	268,46	0,27	0,07%
Plein champ	208 588,58	208,59	58,00%
TOTAL	359 629,44	359,63	100,00%
Haies supprimées	14 906,81	14,91	

Répartition des haies



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'étude Trame verte et bleue

L'étude sur la Trame Verte et Bleue a permis d'identifier à l'échelle communale (cf. *carte page suivante*) :

- une continuité écologique majeure au niveau de la vallée de La Blanche qui joue à la fois le rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique,
- des corridors écologiques secondaires liés aux vallons affluents de La Blanche,
- des corridors tertiaires linéaires correspondant à des vallons plus étroits, humides et parfois boisés, reliés aux corridors secondaires,
- des corridors tertiaires bocagers ou boisés assurant des liaisons entre les corridors secondaires. Les secteurs présentant une densité de haies et de bois constituent à ce titre les plus intéressants (secteur au Nord de La Davière-des-Landes, à l'Ouest de la RD 605, au Sud du Temple ainsi qu'au Nord de Noyeux)

Les principaux obstacles ont également été recensés. Il s'agit :

- des principales zones urbanisées : le bourg de Saint-Hilaire, le parc d'activités du Pont Béranger, le secteur de La Maison Bertin,
- des principales routes départementales (notamment les RD 751 et 758) et la voie ferrée (Sainte-Pazanne – Pornic),
- des éoliennes,
- des éventuels ouvrages hydrauliques existants, essentiellement sur la rivière La Blanche, qui devront faire l'objet d'études complémentaires dans l'objectif d'assurer la migration piscicole le cas échéant (études menées avec le SAH).

Afin d'assurer la préservation de la biodiversité, il convient donc non seulement de préserver les milieux naturels d'intérêt écologique, c'est-à-dire ceux qui constituent des habitats pour les différentes espèces, les corridors écologiques qui permettent aux espèces de se déplacer entre leurs différents habitats et ainsi d'accomplir leur cycle de vie, mais aussi ceux de moindre importance qui abritent des espèces plus communes de biodiversité 'ordinaire'.

Les espaces agricoles bocagers et semi-bocagers sont en effet le support d'une biodiversité plus 'ordinaire', où se rencontrent des espèces communes, et participent à l'équilibre général. Ce sont des zones de développement de flore et de faune communes fortement utiles car elles constituent des éléments indispensables aux corridors de liaison entre les zones sources d'espèces patrimoniales rares ou entre des zones de différentes fonctions vitales pour une espèce (sites de reproduction et d'alimentation).

Ils peuvent également présenter un intérêt pour les oiseaux en halte migratoire ou en hivernage. C'est aussi une zone intéressante en terme de territoire de chasse pour les rapaces (Busards, Buses, Faucons...).

C'est également le support d'activités économiques et de loisirs mais aussi une base de la production agricole : sans insectes pollinisateurs, pas de fruits, ni de graines de colza ; sans vers de terre, pas de fertilité ; sans coccinelles et autres prédateurs, pas de protection naturelle contre les pucerons etc... C'est enfin un facteur important du cadre de vie quotidien des habitants.

La prise en compte de cette 'nature ordinaire' apparaît comme indispensable pour lutter contre l'érosion de la biodiversité. Elle ne consiste pas seulement à protéger des espèces, il s'agit également d'assurer la pérennité de leurs milieux de vie.

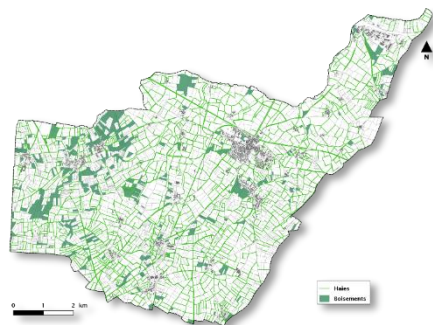
L'enjeu premier en matière de conservation de la biodiversité porte donc sur la lutte contre la destruction, l'altération ou la modification de ces milieux favorables à la 'nature ordinaire'. Les activités agricoles jouent un rôle majeur dans la gestion de ces milieux mais leurs pratiques évoluent (diminution des surfaces en herbe, du linéaire de haies, usage intensif de pesticides, ...). L'accroissement des surfaces urbanisées et des sols artificialisés constitue également une menace pour ces milieux. Toutes ces évolutions font que les milieux sont de plus en plus fragmentés par les activités humaines. Cela a une incidence négative directe sur les possibilités d'échanges entre milieux, pour le déplacement et la dissémination des espèces, et sur la qualité et la stabilité d'ensemble du système.

Il apparaît donc nécessaire de préserver voire de restaurer des continuités écologiques pour assurer le maintien de la biodiversité.

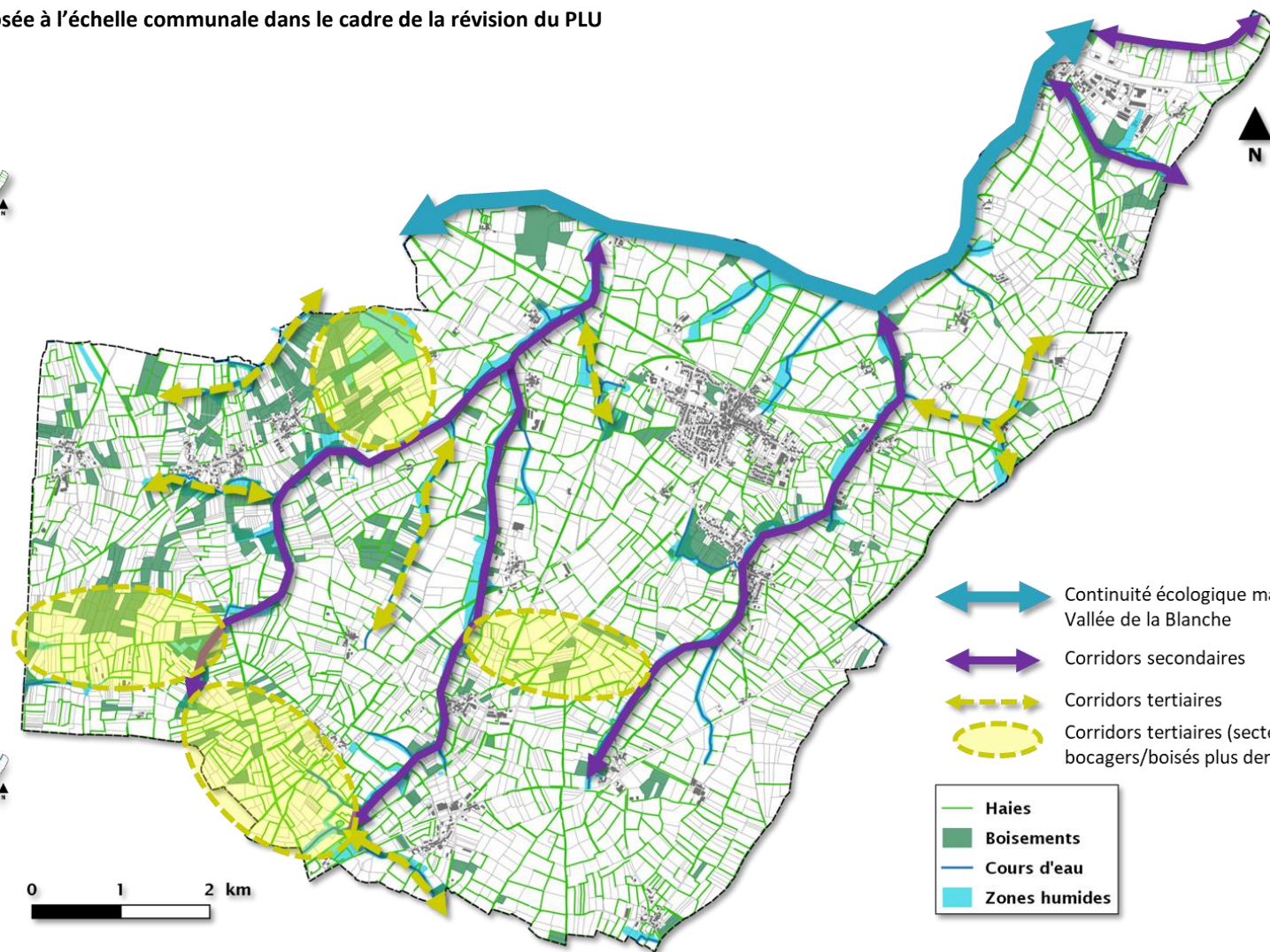
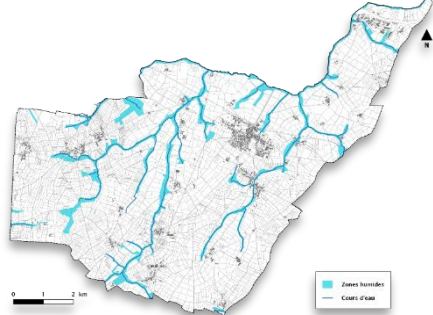
1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue proposée à l'échelle communale dans le cadre de la révision du PLU

Eléments de la trame verte



Eléments de la trame bleue



-  Continuité écologique majeure : Vallée de la Blanche
-  Corridors secondaires
-  Corridors tertiaires
-  Corridors tertiaires (secteurs bocagers/boisés plus denses)

-  Haies
-  Boisements
-  Cours d'eau
-  Zones humides

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Le DDRM de Loire-Atlantique, mis à jour en 2017, recense **2 risques naturels et un risque technologique** pour la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons.

Pour les risques naturels, il s'agit du :

- **risque tempête** (comme l'ensemble du département),
- **risque sismique** (la commune est classée en aléa modéré – catégorie 3).

On peut également noter l'existence du risque mouvement de terrain (par retrait-gonflement des argiles, aléa majoritairement faible) ainsi que le risque de remontées de nappes par le socle.

Ces principaux risques sont détaillés et cartographiés en annexe du dossier de PLU.

A noter aussi un **potentiel radon de catégorie 3** (élevé), selon l'IRSN. Ce classement fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans une habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (*Source : IRSN*).

La commune a déjà fait l'objet de 4 arrêtés de catastrophes naturelles (*source : georisques.gouv.fr*) :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
44PREF19990169	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
44PREF20200008	01/03/2020	01/03/2020	16/06/2020	10/07/2020
44PREF20170147	18/07/1983	21/07/1983	06/09/1983	11/09/1983

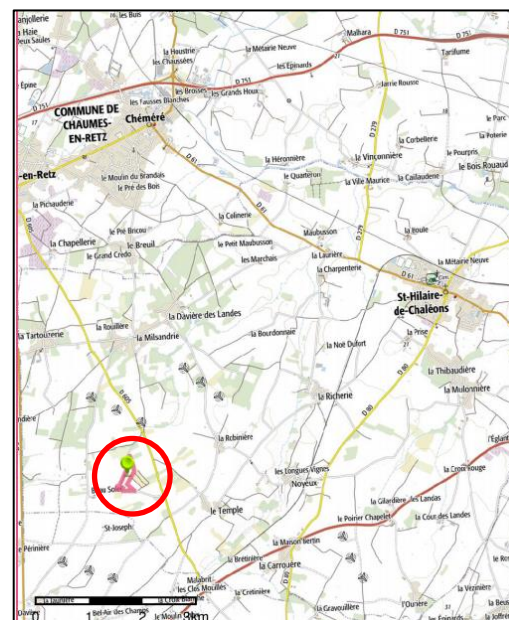
Mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
44PREF20170148	18/07/1983	21/07/1983	06/09/1983	11/09/1983

Pour les risques technologiques, le DDRM mentionne le **risque lié au transport de matières dangereuses** du fait notamment du passage sur le territoire d'une canalisation de transport de gaz (cf. servitudes d'utilité publique I1 et I3 en annexe) et d'une voie à grande circulation (RD 751).

D'autres risques et nuisances sont à prendre en compte :

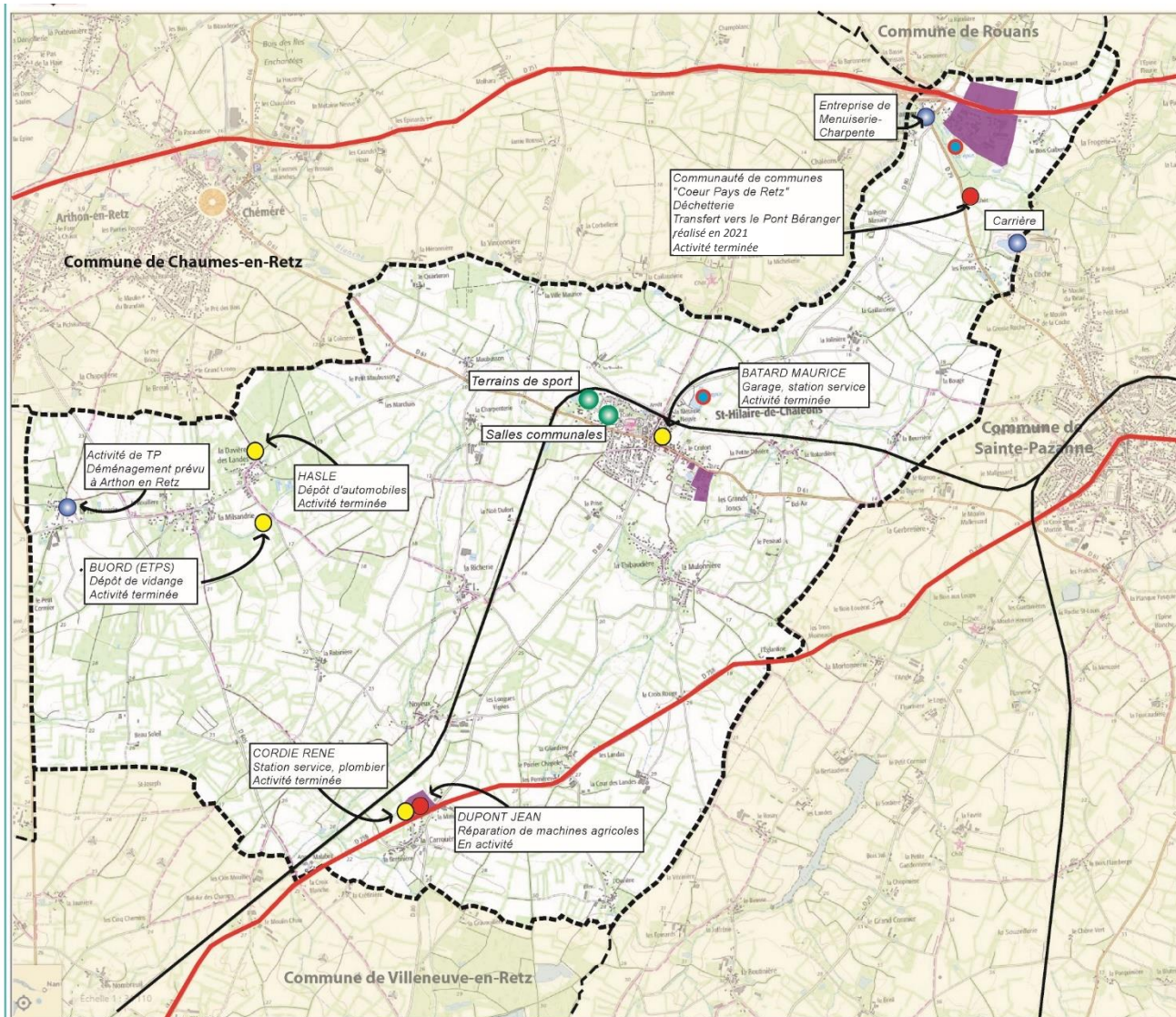
- les sites industriels susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement (inventaire BASIAS) : 9 sites BASIAS sont recensés d'après le site *georisques.gouv.fr* (des stations services, garage, déchetterie du Pont Béranger, ...) dont 4 toujours en activité, deux sites ne sont pas géolocalisés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : la commune compte 18 ICPE dont 13 agricoles, 2 parcs éoliens et 1 déchetterie. Aucune n'a le statut SEVESO.



Il est à noter la présence d'une ancienne décharge brute communale située au lieu-dit Besson (cf. carte ci-contre), sur la parcelle OE 889 (environ 4 hectares). Le site a fait l'objet d'un réaménagement (remblais, plantations), il est partiellement en friche. Il bénéficie d'une identification au titre des secteurs d'information des sols (SIS).

Source : *georisques.gouv.fr* –
Secteur d'information sur les sols (SIS)

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



Risques technologiques et nuisances

Sites industriels / artisanaux

- Site industriel ou activités de service (inventaire Basias) susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement - en activité
- Site industriel ou activités de service (inventaire Basias) susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement - activité terminée
- Zone d'activités
- Autres sites d'activités

Risques de nuisances olfactives

- Station d'épuration

Risques de nuisances sonores

- Risque de gênes ou de nuisances liées à la présence de terrains de loisirs ou récréatifs
- RD 751
- Voie ferrée

Risques Transport de matières dangereuses

- Voies principales de transport
- - - Limite communale

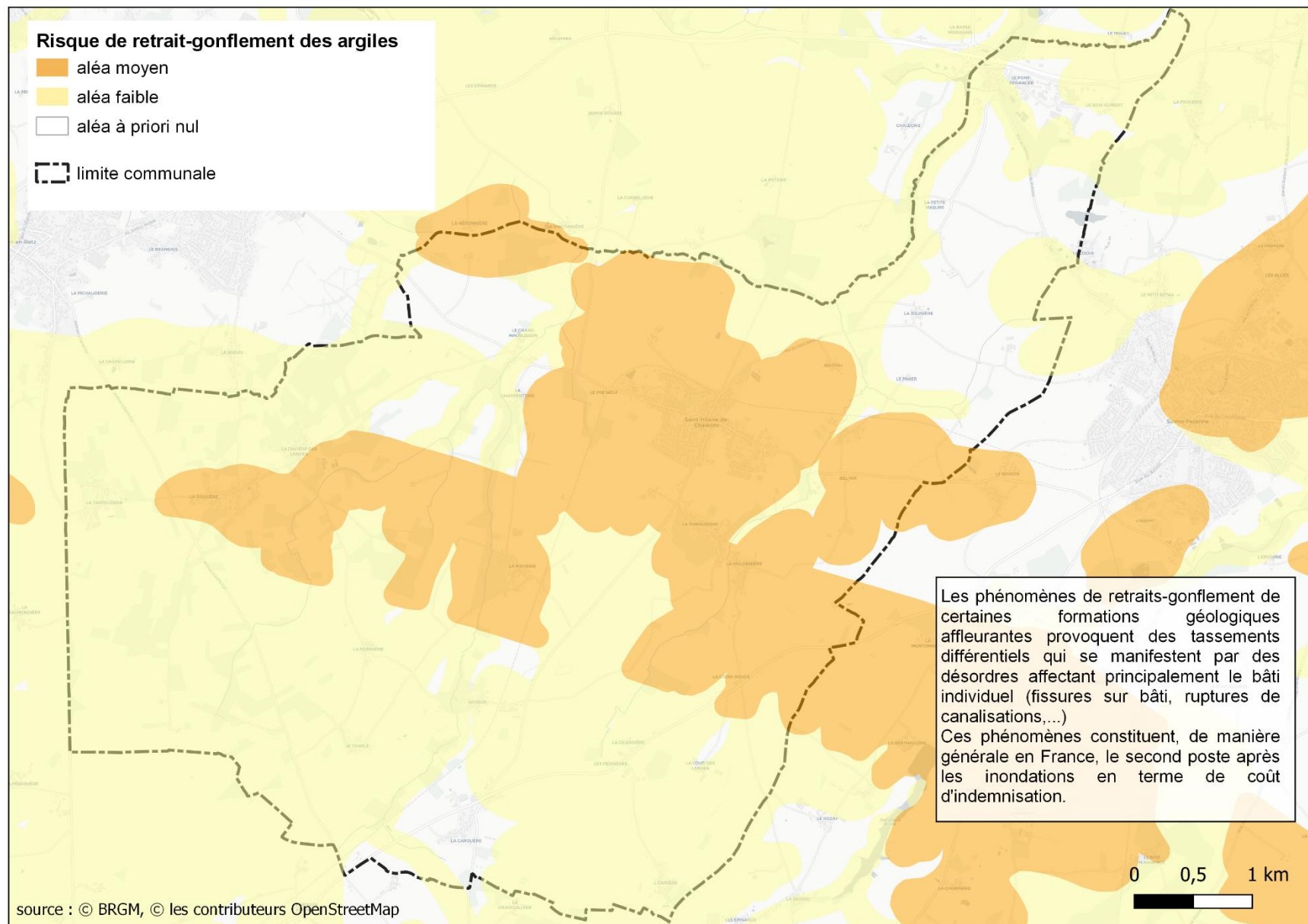
0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN, licence n°2012-DND-1-44-0030

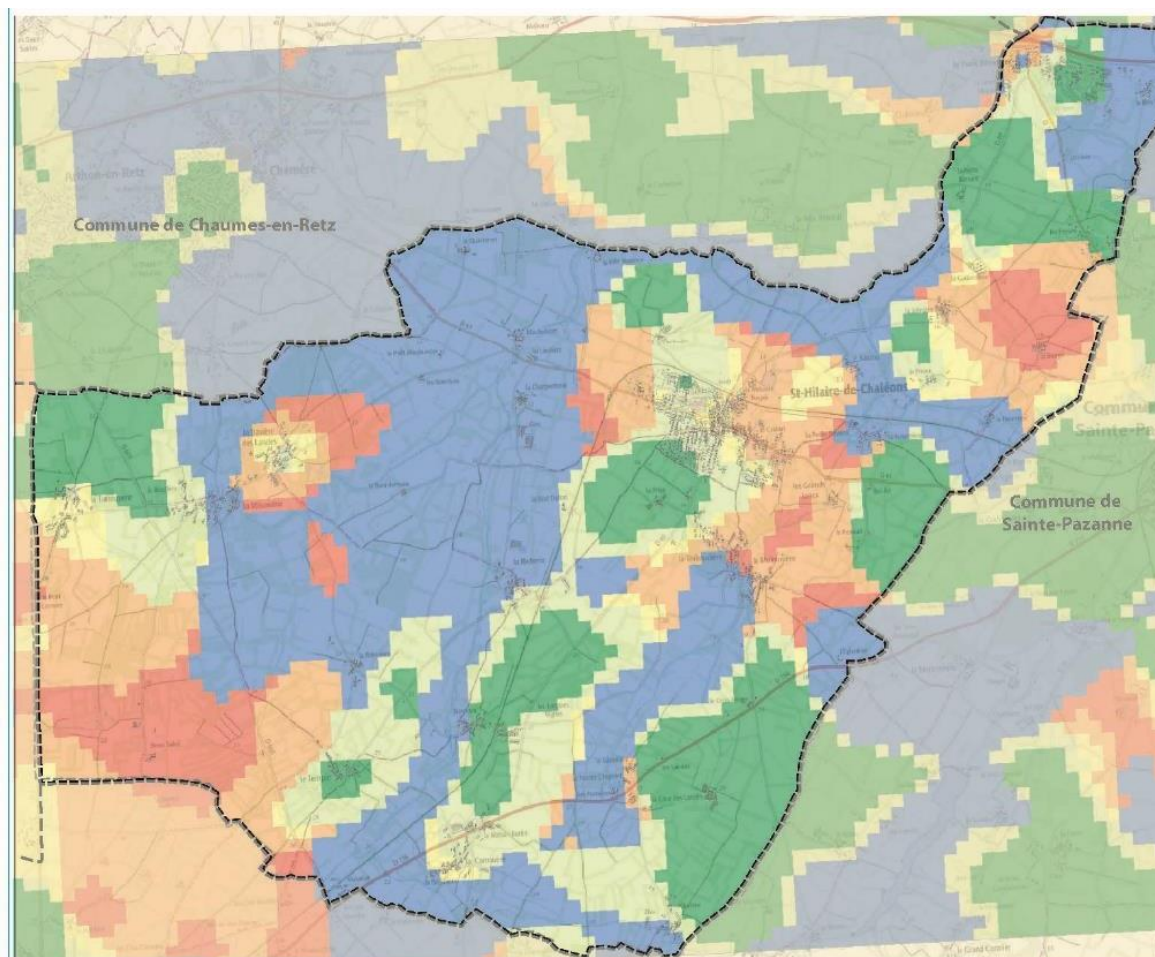


A+B
Urbanisme
&
Environnement

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



Risque de remontées de nappes par le socle

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- limite communale

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à jour par le Comité d'Aménagement de l'Urbanisme
/ IGN Service (P2013-DIVD-1-68-033)



A+B
Urbanisme
&
Environnement

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Les nuisances sonores

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donné lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit.

En Loire-Atlantique, l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020 a procédé au classement sonore des voies bruyantes sur tout le département.

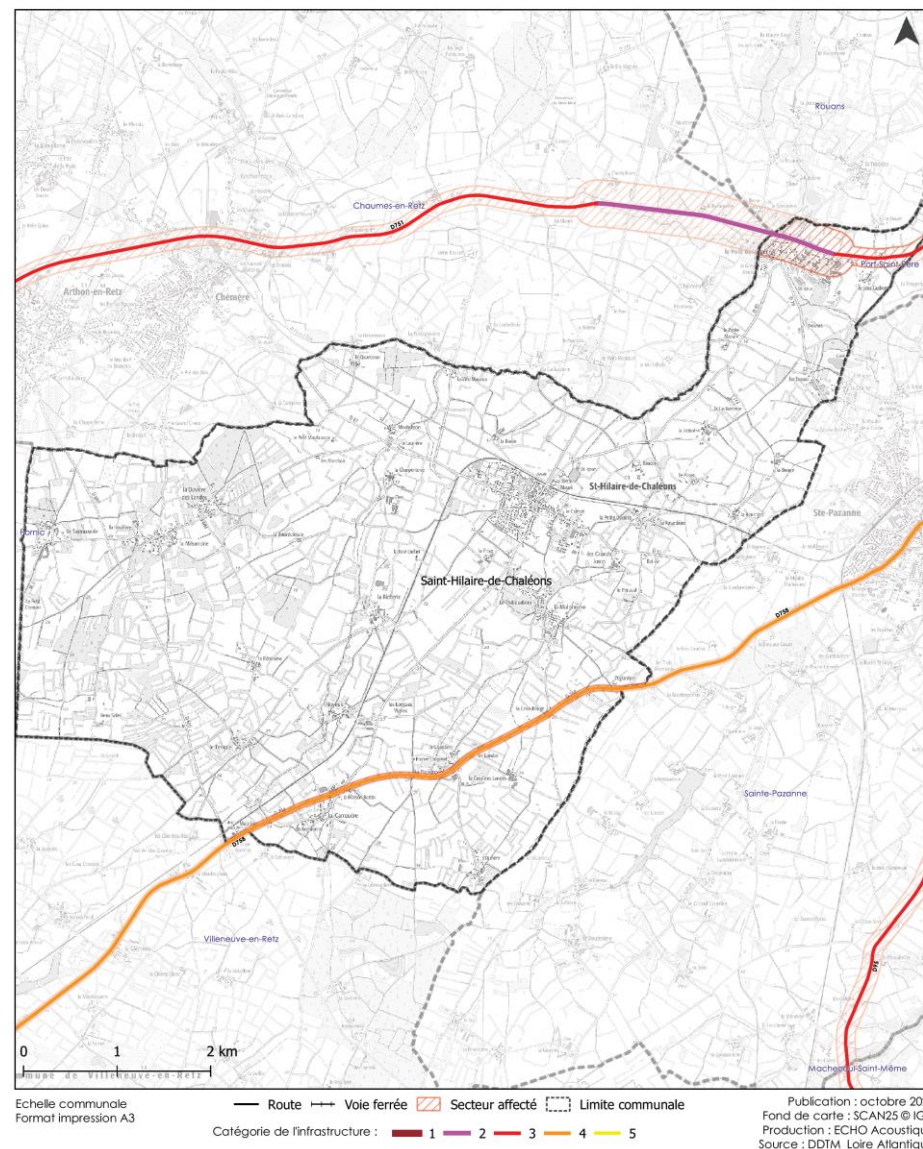
Sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons, les secteurs concernés sont ceux situés au voisinage des RD 751 et RD 758 (cf. carte ci-contre). Les secteurs visés sont reportés graphiquement sur un plan en annexe du dossier de PLU.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

En outre, le schéma routier départemental préconise des marges de recul inconstructible le long des routes départementales, ayant vocation à limiter les nuisances sonores à l'égard des futurs riverains de la route.



Carte annexée à l'arrêté préfectoral du 05/11/2020

1.3.6. La ressource en eau

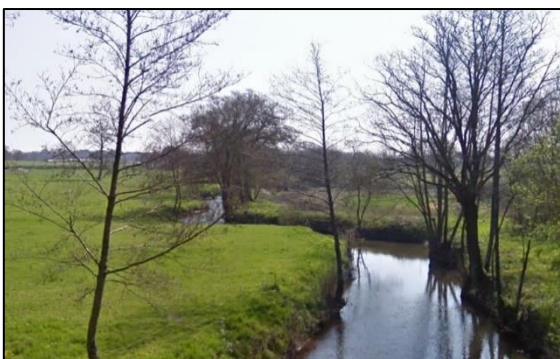
Le réseau hydrographique (cf. carte page suivante)

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est très majoritairement située dans le bassin versant de la Blanche, qui marque la limite administrative de la commune de Saint-Hilaire avec celle de Chaumes-en-Retz. Une petite partie Ouest de la commune appartient au sous-bassin versant des marais de Millac (bassin-versant de la Baie de Bourgneuf).

La Blanche est le principal affluent de l'Acheneau (rive gauche) dont l'exutoire final est la Loire. Elle s'écoule d'Ouest en Est et draine un bassin-versant d'environ 81 km².

Aucune donnée bibliographique n'est disponible pour quantifier les débits de La Blanche. Il existe en revanche 2 stations de mesure de la qualité des eaux de surface.

Plusieurs cours d'eau affluents (ruisseau du Bois de Beaulieu, ruisseau des Fontenelles, ...) s'écoulent du Sud vers le Nord sur le territoire communal, en direction de la Blanche. Au Sud-Ouest du territoire, un petit cours d'eau prend sa source sur la commune (secteur de Beau Soleil) avant de rejoindre l'étier de la Charreau Blanche et les marais de Millac (l'exutoire final étant la baie de Bourgneuf).



La Blanche près de La Ville Maurice

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est incluse dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027**. Il est établi en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement.

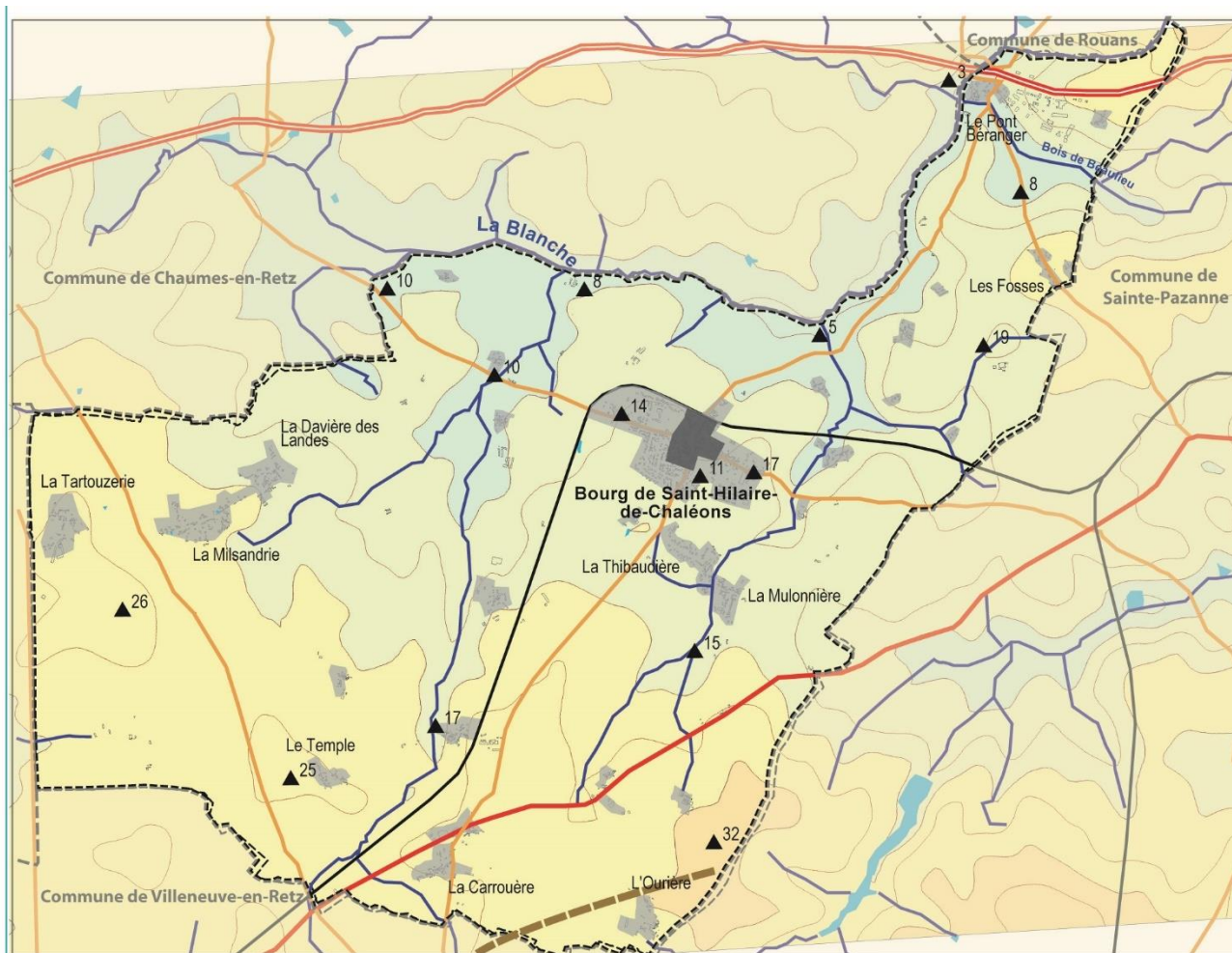
Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022. Il maintient l'objectif de 61 % de cours d'eau en bon état écologique (issu des précédents SDAGE 2010-2015 et 2016-2021) d'ici 2027. Il est complété par un programme de mesures qui identifie les actions à mettre en œuvre territoire par territoire.

Il définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les six prochaines années. Elles sont regroupées en 14 grandes orientations :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

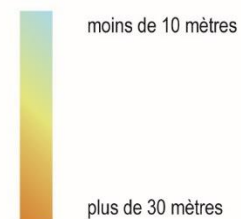
Des objectifs de quantité ont également été fixés aux points nodaux et leurs zones d'influence. Le point nodal le plus proche de Saint-Hilaire se situe à Montjean sur la Loire (en amont de la confluence avec l'Acheneau). Il est référencé Lre1.

1.3.6. La ressource en eau



Contexte topographique et hydrographique

Courbes de niveau



- ▲ 25 Côte d'altitude
- Principales lignes de crête

Hydrographie

- Cours d'eau inventoriés
- étangs / plans d'eau

Repères

- Bâti sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons
- Principaux secteurs agglomérés
- Principales voies
- Voie ferrée
- Limites communales

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Comité Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DIVC-1-44-0030



A+B
Urbanisme
&
Environnement

1.3.6. La ressource en eau

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est incluse dans le périmètre du **SAGE Estuaire de la Loire**, la majeure partie du territoire appartient au sous-bassin versant de La Blanche affluent de l'Acheneau, lui-même affluent de La Loire). Une petite partie Ouest du territoire fait partie du périmètre hydrologique du SAGE du Marais Breton et Baie de Bourgneuf mais la commune de Saint Hilaire n'est pas incluse dans son périmètre administratif.

Le SAGE Estuaire de la Loire, dont le périmètre a été arrêté le 2 septembre 1998, couvre une superficie de 3 844 km². Ce sont ainsi 116 communes de Loire-Atlantique dont Saint-Hilaire-de-Chaléons et 15 communes du Maine-et-Loire qui sont concernées. Ce SAGE a été approuvé le 9 septembre 2009.

Les principaux enjeux définis dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE Estuaire de la Loire de 2009 sont les suivants :

Enjeux	Objectifs	Priorité
Enjeu transversal : Cohérence et organisation	1 - Qualité des milieux	Atteindre le bon état
		Reconquérir la biodiversité
		Trouver un équilibre pour l'estuaire
	2 - Qualité des eaux	Satisfaire les usages
		Atteindre le bon état
	3 - Inondations	Mieux connaître l'aléa
		Réduire la vulnérabilité
	4 - Gestion quantitative	Maîtriser les besoins
		Sécuriser

Le SAGE Estuaire de la Loire a également défini des objectifs à l'échelle de chaque bassin versant. La commune de Saint-Hilaire se situe au sein du bassin versant 'Boivre-Acheneau-Tenu'.

Sur le bassin 'Boivre-Acheneau-Tenu', on retrouve les principaux enjeux liés à la qualité des milieux et des eaux, notamment la gestion des milieux humides en intégrant les impératifs agricoles. Il s'agit notamment de :

- définir les modalités de gestion des milieux humides combinant agriculture et biodiversité,
- pérenniser les activités agricoles et les accompagner par des mesures agro-environnementales,
- assurer la transparence migratoire des ouvrages,
- réduire les phénomènes d'eutrophisation liée à la pollution diffuse en amont,
- coordonner une répartition équilibrée de la ressource (irrigation, ...).

De plus, le SAGE demande que les communes ou EPCI réalisent un inventaire des zones humides à l'échelle parcellaire et recensent les cours d'eau de leur territoire dans un délai de 3 ans après l'approbation du SAGE.

Les communes veilleront à garantir efficacement la protection des zones humides sur leur territoire en les intégrant dans leurs documents d'urbanisme.

Conformément au SAGE, l'ancienne Communauté de communes 'Coeur Pays de Retz' a fait réalisé un inventaire des zones humides (à l'échelle parcellaire) et des cours d'eau sur l'ensemble de son territoire par le bureau d'études EF Etudes (sur la base d'un cahier des charges unique à l'échelle du SAGE). Sur la commune de Saint-Hilaire, cet inventaire s'est déroulé sur les années 2010 à 2012. L'inventaire est annexé au présent dossier de PLU.

Afin de rendre le SAGE conforme au nouveau SDAGE 2022-2027 sa révision a été conduite en parallèle. Après 5 années de travaux et de concertation pour la mise à jour de l'état des lieux et du diagnostic du territoire, et la définition d'une stratégie, la CLE a validé le 18 février 2020 les documents composant le projet de SAGE révisé (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques PAGD, règlement, rapport environnemental). Le SAGE révisé s'articule autour de 7 enjeux thématiques et un enjeu transversal, le changement climatique. Au travers de ses 31 objectifs, 23 orientations, 118 dispositions et 10 règles, qui composent le SAGE révisé, la CLE porte une ambition forte pour l'atteinte du bon état des masses d'eau sur son territoire. La phase de consultation du public est en cours. L'adoption du SAGE révisé est prévue pour l'année 2023.

1.3.6. La ressource en eau

La qualité de l'eau

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est concernée par 4 masses d'eau* :

- la Blanche et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec l'Acheneau (majeure partie du territoire)
- les Fraïches et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Tenu,
- l'étier de Millac et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Falleron,
- le canal de Haute-Perche et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer.

La dernière évaluation de l'état écologique de ces masses d'eau a été évalué en 2017 – cf. *tableau ci-dessous*.

Le SDAGE 2022-2027 fixe des objectifs de qualité pour chacune des masses d'eau. Pour chaque masse d'eau, l'objectif se compose d'un niveau d'ambition et d'un délai. Les niveaux d'ambition sont le bon état, le bon potentiel dans le cas des masses d'eau fortement modifiées, ou un objectif moins strict. Les délais sont 2021 ou 2027. Le choix d'un report de délai ou d'un objectif moins strict est motivé, conformément à la Directive Cadre sur l'Eau, par les conditions naturelles (CN), la faisabilité technique (FT) ou les coûts disproportionnés (CD).

D'après le bilan 2019 de la qualité des cours d'eau en Loire-Atlantique établi par le Département de Loire-Atlantique, sur l'Acheneau (station de suivi la plus proche située sur la commune de Cheix-en-Retz, au lieu-dit de Pilon sur la RD 80, en amont de la confluence avec La Blanche) : la qualité est médiocre pour les matières organiques et oxydables, moyenne pour les nitrates, les matières phosphorées, le phytoplancton et les particules en suspension.

Code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Etat écologique 2015-2017	Etat chimique 2015-2018	Objectif état écologique		Objectif état chimique		Objectif état global	
				Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai
FRGR2130	La Blanche et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec l'Acheneau	Médiocre	Moyen (2013)	OMS (Moyen)	2027	Bon état	2021	OMS	2027
FRGR2098	Les Fraïches et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Tenu	Mauvais	Bon état	OMS (Médiocre à moyen)	2027	Bon état	2021	OMS	2027
FRGR2105	L'étier de Millac et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Falleron	Médiocre	Bon état	ND	ND	ND	ND	ND	ND
FRGR2139	Le canal de Haute-Perche et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer	Moyen	Bon état	Bon potentiel	2027	Bon état	2021	Bon potentiel	2027

Source : SDAGE 2022-2027

* La notion de masse d'eau a été introduite par la Directive Cadre sur l'Eau. Les masses d'eau correspondent à des unités ou portions d'unités hydrographiques ou hydrogéologiques constituées d'un même type de milieu : rivière, estuaire, nappe, plan d'eau...

1.3.6. La ressource en eau

L'assainissement

La compétence assainissement est assurée par les services de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz.

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons dispose de trois réseaux d'assainissement des eaux usées qui desservent :

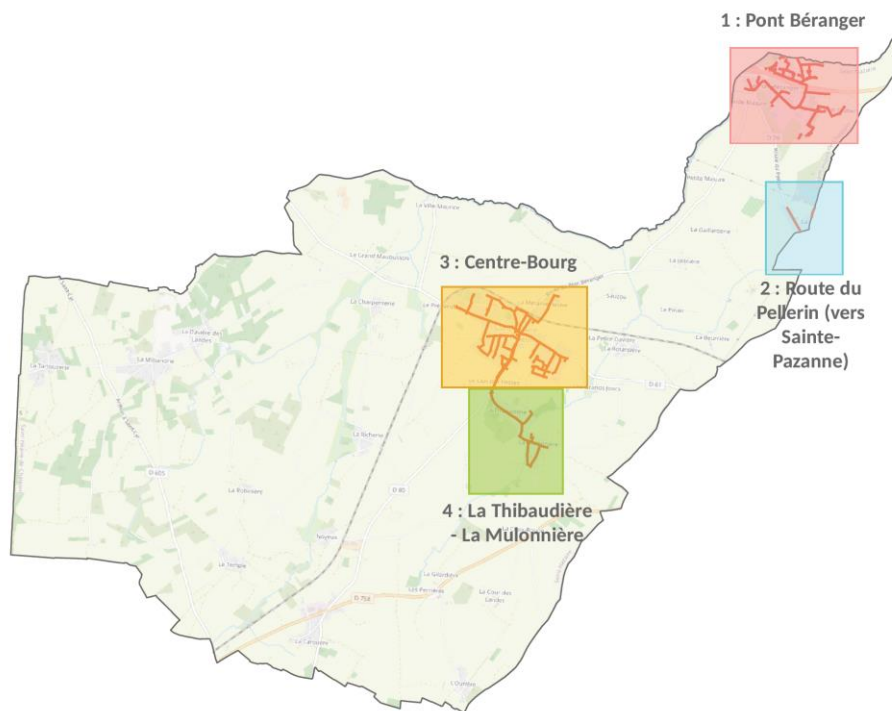
- le bourg et le secteur de La Thibaudière/Mulonnière,
- le secteur du Pont Béranger, intégrant le hameau du Pont Béranger (habitat) et l'ensemble du parc d'activités 1 et 2
- le secteur de La Coche (réseau collectif de Sainte-Pazanne) comprenant également le secteur des Fosses,

En 2020, d'après le rapport annuel du service assainissement collectif de Pornic Agglo, le linéaire total du réseau est de 11 575 ml dont 1975 ml en refoulement (6 postes de refoulement au total).

La commune dispose d'un plan de zonage d'assainissement approuvé en octobre 2004. Une mise à jour est programmée dans la continuité de la révision du PLU.

Le zonage d'assainissement eaux usées est annexé au présent dossier de PLU.

Les différents réseaux d'assainissement collectif sur la commune



Source : Pornic Agglo Pays de Retz

1.3.6. La ressource en eau

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est dotée de 2 stations d'épuration:

1. La station du bourg (La Métairie) se situe au Nord du bourg. Mise en service en 2010, de type « boues activées aération prolongée (très faible charge » et filtres plantés de roseaux, dispose d'une capacité nominale de 1900 EH. Elle est dimensionnée pour recevoir 343 m³/j.

En 2021, le nombre d'habitants raccordés est de 1437. La charge maximale en entrée est de 921 EH et 214 m²/j. La charge organique est estimée à 48% de sa capacité de traitement nominale. Les eaux traitées sont rejetées dans un petit ruisseau affluent de La Blanche (ruisseau de la Belle Fontaine). Cette station est conforme à la réglementation en 2021.

2. La station du Pont Béranger, mise en service en 1984, de type lagunage naturel, dispose d'une capacité nominale de 320 EH. Elle est dimensionnée pour recevoir 48 m³/j et traiter 19,2 kg DBO5 par jour.

En 2021, la charge maximale en entrée est de 129 EH (soit 40% de sa capacité nominale), ce qui offre une capacité résiduelle de 191 EH. Sa charge hydraulique atteint 168 m³/j, soit 350% du débit de référence (ce dernier chiffre reste toutefois peu représentatif compte-tenu du faible nombre de mesures : 1 seul en bilan réalisé en 2018). Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau du Bois de Beaulieu, affluent de La Blanche. Cette station est conforme à la réglementation en 2021.

Le secteur de La Coche/Les Fosses est raccordé sur le réseau d'assainissement de Sainte-Pazanne. Les eaux sont traitées par la station d'épuration de type 'boues activées aération prolongée (très faible charge)' de l'Herpinière. Cette station, mise en service en 1998 (puis augmentation de la capacité en 2013), dispose d'une capacité de 7000 EH. En 2019, la charge maximale en entrée était de 4368 EH. Cette station est conforme à la réglementation en 2020.

Par ailleurs, l'assainissement des eaux usées sur le reste des écarts est assuré de façon autonome. Il concerne environ 415 installations en 2019 (d'après le rapport annuel sur le service assainissement non collectif de Pornic Agglo Pays de Retz). La compétence est assurée par le SPANC de Pornic Agglo Pays de Retz. Ce service, créé par la Communauté de communes Cœur de Pays de Retz le 31 décembre 2005, a pour mission de contrôler toutes les installations d'assainissement non collectif, qu'elles soient existantes ou neuves. Environ 36% de ces installations sont non-conformes.

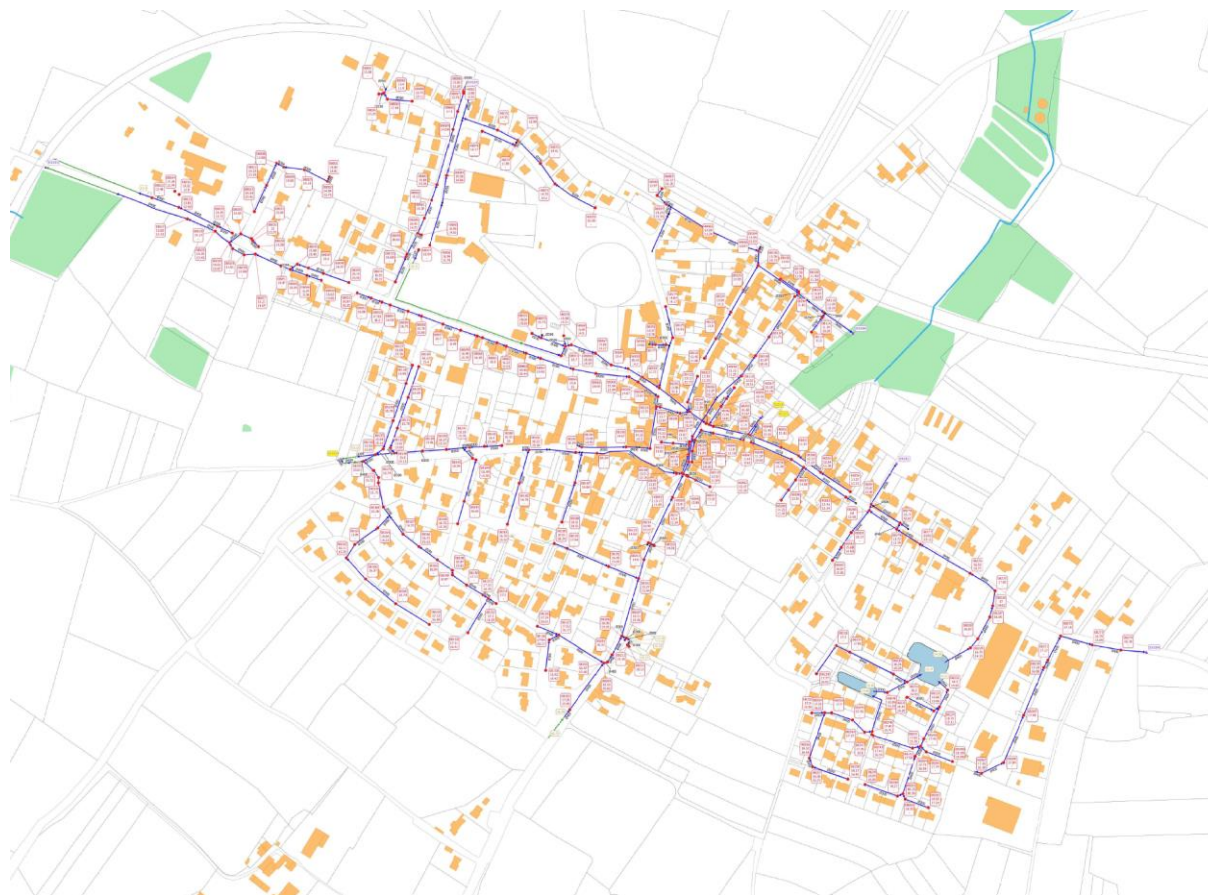
1.3.6. La ressource en eau

La gestion des eaux pluviales

La commune est équipée d'un réseau séparatif sur le bourg (cf. carte ci-dessous). Les eaux pluviales sont donc collectées dans un réseau distinct du réseau de collecte des eaux usées.

La communauté d'agglomération a lancé une étude de Zonage d'Assainissement Pluvial. L'étude est en cours et tient compte des projets issus de la révision du PLU. A l'inverse, le projet de PLU intègre une partie des réflexions qui sont en cours dans ce cadre.

Le réseau d'eau pluvial sur le bourg de Saint-Hilaire-de-Chaléons



Source : Pornic Agglo Pays de Retz, 2019

1.3.6. La ressource en eau

L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable sur la commune de Port Saint Père est assurée par le Syndicat mixte Atlantic'eau. La distribution a été confiée par délégation à la SAUR. Le territoire de la délégation s'étend, outre Saint-Hilaire-de-Chaléons, sur 15 autres communes. L'eau potable distribuée sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons provient de l'unité de production de Basse-Goulaine, sur la Loire. L'eau distribuée est globalement de bonne qualité sanitaire. L'usine de Basse-Goulaine fait l'objet de périmètres de protection (arrêté préfectoral du 19/07/2002).

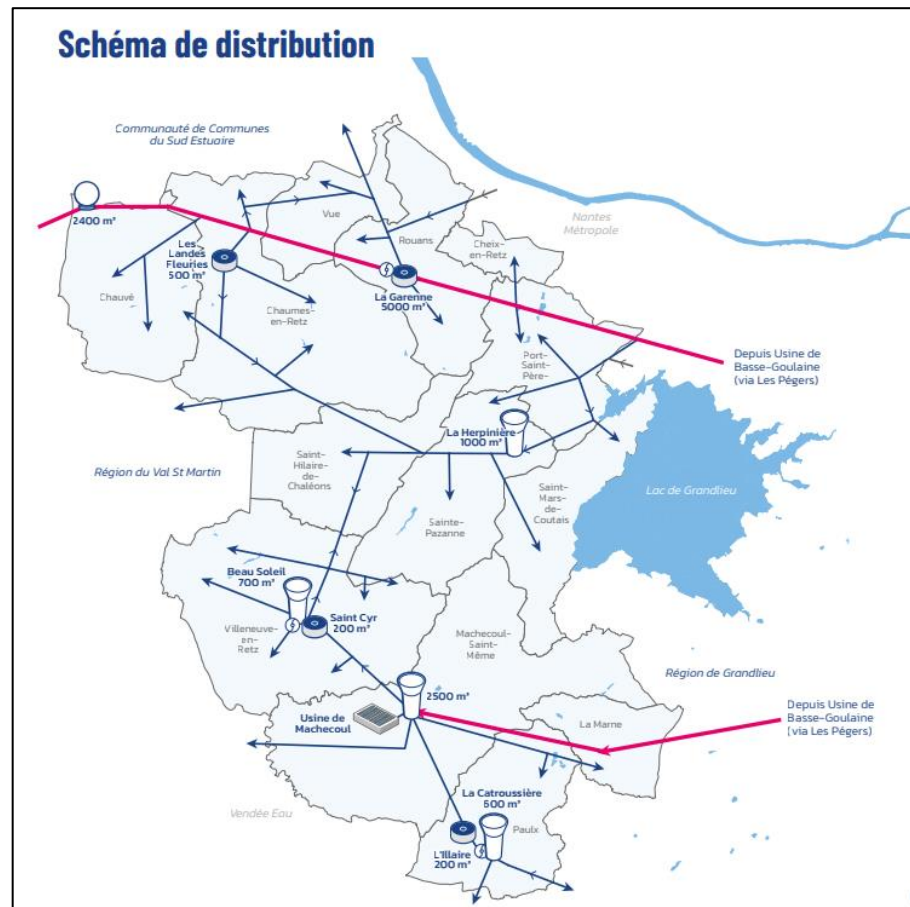
Le nombre d'abonnés en 2021 est de 952 sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons, contre 909 en 2020 (d'après le rapport sur le Prix et la Qualité du Service Public d'eau potable d'Atlantic'eau). Le réseau approvisionne l'ensemble du territoire communal.

Il faut également noter la présence sur le territoire communal de quelques puits. Certains foyers les utilisent en complément du réseau public d'alimentation en eau potable, mais certains foyers les utilisent comme seule source d'alimentation pour leur habitation (secteur de Beausoleil).

La commune ne comprend pas de périmètres de protection de captage d'eau potable.

Le plan du réseau d'alimentation en eau potable est annexé au PLU.

Schéma du réseau du territoire du Pays de Retz d'Atlantic'eau



Source : Atlantic'eau, RPQS 2021

TITRE 2

JUSTIFICATION DU PROJET

CHAPITRE 1

Justification des choix du PADD

2.1.1. Éléments de cadrage du projet de territoire

Quatre grands enjeux sont définis au regard du diagnostic du territoire, et dans la continuité du PADD tel qu'il avait été établi au précédent PLU de 2005 :

1^{er} enjeu :

Affirmer l'assise du bourg pour un maintien de la vitalité démographique communale, prévoir un développement maîtrisé et qualitatif du bourg, tout en préservant la vitalité de la campagne et la coexistence entre ses activités et ses habitants.

2ème enjeu:

Renforcer les liens de proximité entre les habitants et leurs lieux d'emploi, de vie et de détente, à travers l'accès au logement, l'offre en équipements d'intérêt collectif, la qualité des déplacements, l'optimisation de la desserte du territoire par les communications numériques

3ème enjeu:

Soutenir la vitalité du territoire, les activités économiques, soutenir l'activité agricole notamment par la limitation de la consommation d'espace agricole et soutenir les initiatives de développement des loisirs et du tourisme

4ème enjeu :

Favoriser la pérennité de l'identité rurale de Saint-Hilaire-de-Chaléons et la qualité de son cadre de vie, par la préservation et la valorisation des paysages et du patrimoine, par la préservation de l'environnement, par la prise en compte des ressources et des risques.

Ces enjeux sont présentés de manière détaillée au Chapitre 1 du Titre 1 du présent rapport de présentation.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons répond aux besoins et enjeux soulevés par le diagnostic qui ont permis de soulever les quatre grands axes développés par le P.A.D.D. :

-  **1. Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg**
-  **2. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité**
-  **3. Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire**
-  **4. Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie (le paysage, le patrimoine et l'environnement)**

2.1.1. Eléments de cadrage du projet de territoire

Les deux premiers axes stratégiques du PADD déclinent les orientations liées plus spécifiquement à l'habitat, soulignent la nécessité de soutenir le développement communal par un renforcement de la place centrale du bourg, à travers la politique d'habitat, d'équipements et de déplacements, de manière à soutenir la dynamique démographique communale, à la qualité des équipements et services en lien avec l'habitat, et à la qualité des déplacements.

Axe 1 – Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

- 1.1. Maîtriser et orienter le développement urbain en priorité sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité
- 1.2. Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne et la coexistence entre leurs activités et les habitants
- 1.3. Assurer un mode de développement urbain économe et durable (en cohérence avec l'identité chalonaise)

Axe 2 - Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

- 2.1. Favoriser l'accès au logement par une offre diversifiée et adaptée au territoire
- 2.2. Conserver des équipements ou services d'intérêt collectif adaptés et performants/attractifs
- 2.3. Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg

Le troisième axe stratégique vise au renforcement du dynamisme économique local par la prise en compte de l'activité agricole et des activités économiques de manière générale, ainsi que la prise en compte des loisirs existants et la valorisation du tourisme.

Le dernier axe stratégique définit des orientations en faveur de la préservation et la mise en valeur du cadre de vie de qualité, en lien étroit avec le milieu rural, avec le patrimoine et le paysage communal et avec la préservation de son environnement (dans ses grandes composantes naturelles, physiques, culturelles) et la prise en compte des ressources et des risques.

Axe 3 - Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire

- 3.1. Maintenir et conforter le tissu de commerces, services et activités de proximité
- 3.2. Renforcer le tissu économique local, favoriser l'offre d'emplois
- 3.3. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles
- 3.4. Favoriser les initiatives de valorisation du territoire à des fins touristiques ou récréatives

Axe 4 – Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie

- 3.1. Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune
- 3.2. Préserver l'environnement, les continuités écologiques, prendre en compte les risques
- 3.3. Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels par le développement urbain

Ces orientations constituent un préalable indispensable au maintien de la vitalité et de l'identité de Saint-Hilaire-de-Chaléons.

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Orientation 1.1. Maîtriser et orienter le développement urbain en priorité sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité

Le P.A.D.D. définit un objectif de production de 17 logements par an sur la commune de Saint-Hilaire (soit une programmation au PLU de 170 logements sur dix ans), devant permettre de :

- Poursuivre la dynamique démographique et pérenniser la vitalité communale, en soutenant le développement de l'habitat et l'apport de nouveaux ménages,
- Assurer le renouvellement démographique, notamment des jeunes classes d'âges, et viser un certain équilibre démographique et une stabilité des effectifs scolaires. La reprise du desserrement des ménages, constaté ces dernières années (-0,1 personne/ménage en moyenne entre 2012 et 2017), risque de se poursuivre au regard du ralentissement de la construction observé depuis 2014 (lié notamment au retard pris dans la poursuite de l'aménagement de la ZAC) conjugué au départ de jeunes (pré-actifs) vers l'extérieur et au glissement des classes d'âge. La relance programmée de la construction (aménagement du site de l'Allée – ZAC - en 2020/2021) ne devrait produire ces effets qu'à l'horizon 2022 ou 2023,
- Maîtriser les apports démographiques, en poursuivant une croissance annuelle moyenne plus modérée par rapport à celle des années 2000 (+1,5% entre 2013 et 2018 contre +2,5% entre 2008 et 2013 et +2,3% entre 1999 et 2008),
- Assurer la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de Pornic Agglo Pays de Retz qui prévoit un objectif de 100 logements sur la période 2019-2024 (soit environ 17 logements/an).

La population communale a très nettement augmentée depuis 1999. Le recensement INSEE indique une population de 2 304 habitants en 2018.

En 2021, elle serait autour des 2400 habitants (avec un taux de croissance annuel moyen de +1,5%). La population communale pourrait au regard de cet objectif de 17 logements/an, **dépasser les 2800 habitants d'ici 2031**, soit un accroissement d'environ 400 habitants entre 2021 et 2031 (soit **une moyenne de + 1,5 % par an de taux de croissance annuelle moyen**). Cet objectif table sur un léger desserrement des ménages qui pourrait évoluer de 2,48 en 2017 à 2,40 en 2031. (cf. page suivante).

Objectif de production **17 logements par an**

Au regard des enjeux de développement du territoire (rappelés au chapitre 1 du titre 1), le renouvellement démographique reste en ce sens déterminant : il vise au maintien des équipements d'intérêt collectif, au soutien de la vie du bourg, de ses commerces et services de proximité. La croissance du parc de logements doit contribuer à l'ancrage d'habitants sur Saint-Hilaire susceptibles de soutenir la vie locale, celle des commerces, des associations, des services, des activités économiques, des animations sportives, récréatives, etc...

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

a) Calcul du "point mort" (statistique)

~ + 1 à 2 logements / an

(desserrement des ménages + renouvellement urbain
+ évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants selon les hypothèses suivantes adoptées au regard des orientations et intentions du PADD).

- **Point d'équilibre'** 10 à 29 logements soit ~ +0,7 à 2 logements / an

nécessaires pour compenser le desserrement des ménages

Hypothèses d'évolution de la taille moyenne des ménages :
(=population des ménages/nombre de ménages)

1990	1999	2007	2012	2017
2,97	2,72	2,55	2,58	2,48

2031 ?	
V1	V2
2,45	2,40

- **Les effets possibles du renouvellement du parc* de logements existants**

0 logt / an

(démolitions, désaffectations, sorties de parc de logement, fluidité du parc) :

* Le renouvellement du parc devrait rester en tout état de cause non significatif au regard du nombre d'opérations de ce type constatées depuis ces dernières années.

- **Evolution du parc de résidences secondaires (RS)** ~ - 0,4 logt/an

1999 à 2017 : diminution du parc de résidences secondaires (reprises en RP ?)

	1999	2007	2012	2017	2031 ?
Nb de RS	45	32	21	21	16 ?
Soit en % du parc	7,1%	4,2%	2,5%	2,2%	

Objectif de reprise de quelques logements en RP, environ 5 d'ici 2031

- **Evolution des logements vacants** ~ - 0,5 logt / an

Evolution de la part de logements vacants sur le parc de logements

	1999	2007	2012	2017	2031 ?
Nb de vacants	18	24*	39*	42*	35 ?
Soit en % du parc	2,8%	3,2%	4,6%	4,5%	3%

Objectif : réduire le nombre de logements vacants devant représenter en 2031 une part inférieure ou égale à 3 % du parc de logements, soit un niveau proche de celui de 1999

* **NB.** Données surestimées car intégrant notamment les plateformes de logements en construction.

Objectif de production de

17 logements / an

Population municipale estimée en 2031 ~ 2820 habitants

Hypothèse : taille moyenne des ménages : ~ 2,4 personnes / ménage*

(* selon hypothèse déclinée ci-contre : 2,48 pers./ménage en 2017)

b) Estimation des besoins en logements* : ~ 16 logements / an liés à la croissance démographique

* Evolution dans l'hypothèse d'une **croissance proche de 1,5 % / an**
sur la période 2018-2031

Hypothèse d'évolution démographique (en compatibilité avec le PLH)

	2008-2013	2013-2018	2018-2031
Taux de variation annuel	+ 2,5 %	+ 1,5 %	+ 1,5 %

Soit environ + 500 habitants entre 2018 et 2031

ou + 400 habitants entre 2021 et 2031

Objectif : pérenniser la dynamique démographique et limiter les effets du desserrement des ménages par le maintien du rythme de construction

CONCLUSION

Estimation du besoin en logements * : ~ 17 logements / an

* total de a) +b)

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Réguler le développement du bourg dans le temps

La programmation des besoins en logements doit être échelonnée dans le temps afin de soutenir, de réguler et de maîtriser la croissance démographique, au regard des capacités des équipements d'intérêt collectif (notamment des écoles, des équipements périscolaires ou sportifs, la station d'épuration ...), de manière à maintenir un niveau régulier des effectifs scolaires et afin d'accompagner le vieillissement de la population par une offre adaptée en logements pour des seniors ou des personnes âgées.

Cette maîtrise dans le temps de l'apport en logements et en ménages est aussi nécessaire pour faciliter l'intégration à la vie locale des habitants nouveaux.

La régulation du développement urbain s'impose aussi pour réduire les impacts pouvant être ressentis sur les espaces agricoles, les paysages et l'environnement.

C'est notamment dans cet objectif de maîtrise du développement que la commune s'est engagée dès l'approbation de son premier PLU en 2005 dans la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites. Trois secteurs étaient alors définis pour devenir des secteurs d'extension du bourg : les Sencives, l'Allée et Les Barbussières. Plus de 15 ans plus tard, la ZAC est encore loin d'être achevée : sur les 20 hectares concernés, environ 8 hectares seulement ont été aménagés.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissant un échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser et la définition par le règlement de zones 1AU et 2AU, sont un gage de régulation des apports en logements dans le temps (cf. Focus 2 page 123).

Le PADD vise à orienter l'essentiel des apports en logements et en ménages sur le bourg

Au regard des enjeux de développement du territoire et du contexte réglementaire en vigueur (loi SRU, loi Grenelles, loi ALUR, ...), le P.A.D.D. affirme la volonté de conforter la place centrale et la vitalité du bourg, condition indispensable au maintien de la vie des équipements, commerces, services, et potentiellement pour la création de nouveaux commerces. Il s'inscrit à ce titre **en continuité avec le PLU précédent qui souhaitait affirmer le rôle du bourg**. Toutefois, en réduisant fortement les surfaces constructibles en dehors du bourg, ce nouveau PLU vient accentuer cette orientation et confortera encore un peu plus le poids démographique et urbain du bourg.

Le projet concentre en effet l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg (au moins 77% des logements à créer, contre moins de 64% depuis l'application du précédent PLU) et encadre strictement les possibilités en dehors du bourg (23% des logements attendus au maximum). En effet, seuls les principaux villages et hameaux pourront recevoir au futur PLU un peu de nouveaux logements (ce sont les plus gros écarts de la commune, ils ne sont pas concernés par des exploitations agricoles), auxquels s'ajoutent des possibilités de changements de destination et de réhabilitation de logements vacants.

Potentiel escompté de création de logements bourg/campagne à 10 ans	Nb de logements
a) Sur le bourg	~ 140
b) Sur les principaux villages/hameaux + changements de destination	~ 40
TOTAL	~ 180

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Orientation 1.2. Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne et la coexistence entre leurs activités et les habitants

Le PADD veille à maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne

Si l'essentiel des logements nouveaux seront produits sur le bourg, le PADD veille toutefois à conserver quelques possibilités d'accueil de logements en campagne de manière à préserver une certaine vitalité de ses villages et hameaux, tout en respectant le cadre de vie et les activités environnantes.

Le PADD limite ainsi les possibilités de création de logements :

- aux entités urbaines les plus conséquentes ou 'formes complexes modernes', pouvant être assimilées à des 'villages' au regard du nombre de logements qu'elles englobent ou de leur consistance (La Thibaudière, La Mulonnière, La Milsandrie, La Davière-des-Landes, La Coche, Le Pont-Béranger). A noter que les secteurs de La Thibaudière, La Mulonnière, La Coche et Pont Béranger sont desservis par l'assainissement collectif.
- aux hameaux les plus consistants et présentant quelques capacités d'accueil de logements au sein de leur enveloppe urbaine. Ces hameaux correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

Les critères ayant permis d'établir les choix des secteurs sont présentés en page 206 (titre 3).

Au sein de ces villages et hameaux les plus conséquents, le PADD vise à permettre de la construction neuve et à conserver des espaces communs ou des espaces de rencontre afin de préserver voire de conforter la vie 'villageoise' en campagne autour de lieux de convivialité permettant de tisser ou de préserver le lien social, les activités économiques existantes, participant à la vie et à l'animation des villages et hameaux concernés.

Les capacités d'accueil de logements, qui pourraient représenter environ 30 à 35 logements au total, visent essentiellement de petites entités végétales, encore non urbanisées (une grande partie de ces terrains l'ont été depuis l'approbation du PLU en 2005). Aussi, il s'agit d'un potentiel théorique car cette production de logements est liée aux initiatives privées.

**La typologie des villages, formes complexes modernes, hameaux et lieux-dits est précisée en annexe n°3 du rapport de présentation.*

Les autres hameaux et lieux-dits en campagne resteront préservés de toute construction nouvelle à usage d'habitat (hors logement de fonction des exploitants), évitant ainsi tout risque de gêne pour les activités agricoles et tout risque d'effet notable sur le paysage par l'accentuation du mitage de l'espace agricole ou naturel (préservant par là même, l'image et l'identité de la commune).

Des possibilités de créer des logements en campagne à travers la mise en valeur d'anciens bâtiments agricoles de caractère

En dehors du bourg et des principaux villages et hameaux, et outre la possibilité de réhabiliter ou de reprendre un logement ancien ou vacant, le P.A.D.D. admet des **possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles** présentant un intérêt architectural ou patrimonial, qui sont essentiellement destinées à favoriser le maintien, l'entretien de ces bâtisses, très souvent en pierres.

Le projet de P.L.U. intègre ces possibilités, à condition qu'elles ne gênent pas le fonctionnement ou le développement d'exploitations agricoles. La création de logement doit être en effet suffisamment reculée de sites d'exploitation agricole pour ne pas compromettre les possibilités de reprise, de bon fonctionnement ou de développement d'une exploitation agricole et pour éviter d'exposer les futurs habitants à des risques de nuisances ou à des gênes liés aux activités agricoles.

8 possibilités de changement de destination sont définies au projet de PLU sur des hameaux ou lieux-dits en zone à dominante agricole permettant la création de nouveaux logements voire pour de l'hébergement touristique. Ces possibilités de changement de destination sont étoilées sur les plans de zonage et répertoriées en annexe n°5 du règlement**.

Si l'on s'en réfère au nombre de cas réalisés depuis l'approbation du premier PLU et à la concertation menée dans le cadre de la présente révision du P.L.U., le changement de destination de ces 8 bâtiments reste toutefois incertaine dans les dix années à venir.

***L'annexe 5 du règlement du PLU précise les principaux critères retenus pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, selon les dispositions apportées par le règlement de la zone.*

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Illustration graphique indicative du PADD
n'ayant pas valeur d'orientations générales du PADD

BOURG

environ 77 % des nouveaux logements (contre 64% depuis 2004)

soit au moins 144 logements escomptés

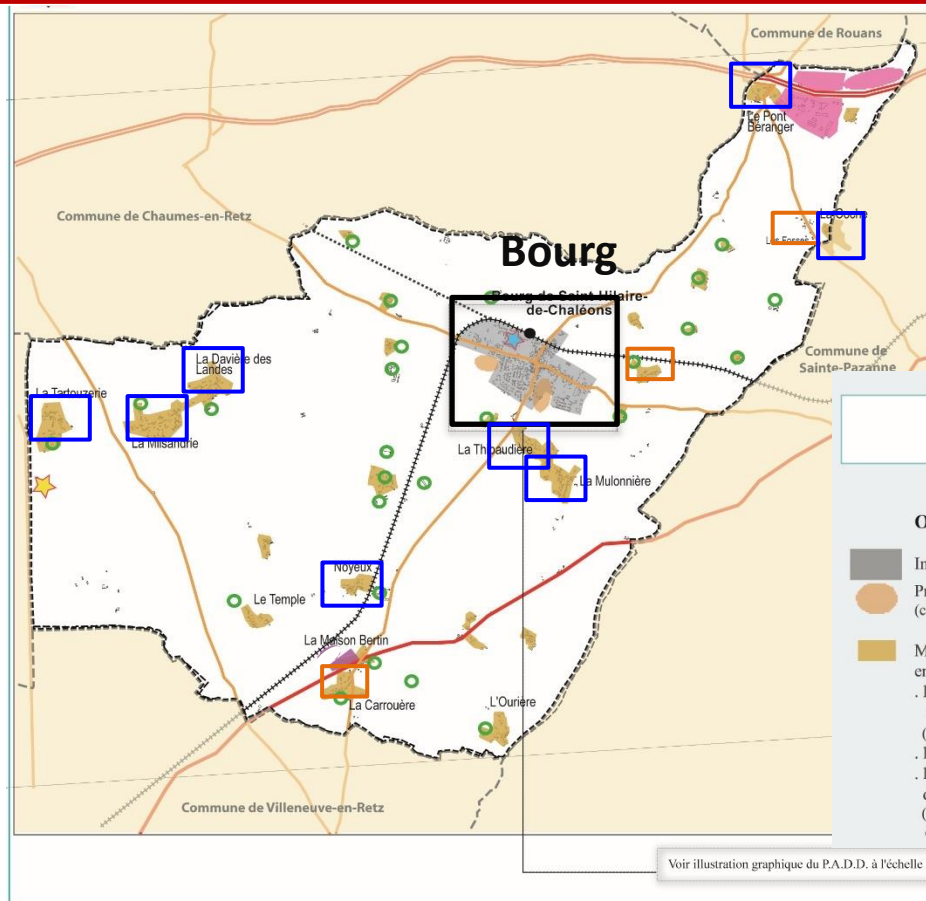
Du PLU 2005 à au PLU de 2021

Écarts constructibles en 2005
et maintenus constructibles
au nouveau PLU

- La Thibaudière } (~ 10-12 lgts)
- La Mulonnière } (~ 10-12 lgts)
- Pont Béranger (~ 3 lgts)
- La Coche (~ 1 lgt)
- La Davière-des-Landes (~ 3 lgts)
- La Milsandrie (~ 7-9 lgts, dont 3 lgts sur un projet d'ensemble)
- La Tartouzerie (~ 3-4 lgts, dont 2 lgts sur un projet d'ensemble)
- Noyeux (~ 3 lgts)

3 écarts constructibles au PLU de
2005, pour lesquels le nouveau PLU
ne permet plus la création de
nouveaux logements par construction
neuve.

- Les Fosses
- La Rotardière
- La Carrouère (en partie)



Légende

Orienter le développement urbain en priorité sur le bourg

- Inciter au renouvellement urbain ou à une densification urbaine
- Programmer des extensions urbaines maîtrisées de l'agglomération (cf. PADD agglomération)
- Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne, en bonne cohabitation avec les activités agricoles, en permettant :
 - la réalisation de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine des principaux villages et hameaux (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U. : plans de zonage)
 - la reprise et la réhabilitation des logements existants ou vacants
 - la création de logements par le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial et architectural (sous réserve de ne pas gêner le maintien ou le développement d'exploitations agricoles)

CAMPAGNE

environ 23 % des nouveaux logements

soit au maximum 43 logements sur dix ans

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Orientation 1.3. Assurer un mode de développement urbain économe et durable

Le Projet veille à privilégier en premier lieu la production de logements par renouvellement urbain, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Retz.

Optimiser et privilégier la production de logements par 'renouvellement urbain', à savoir par :

- des possibilités de densification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine du bourg,
- des possibilités limitées de construction au sein de l'enveloppe urbaine des principaux secteurs urbanisés en campagne (villages, gros hameaux),
- des possibilités de reprise et de requalification de sites, et notamment d'anciens sites d'activités,
- des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements,

dans une optique d'économie foncière et de limitation de prélèvement d'espace agricole ou d'espace de qualité naturelle.

Des densités adaptées au contexte chalonais

Afin de satisfaire la production d'environ 17 logements par an tout en limitant le prélèvement d'espace d'intérêt agricole ou naturel, le projet :

- incite aux opérations de renouvellement urbain voire de densification urbaine au sein du bourg,
- exige qu'un minimum de densité urbaine – au moins 15 logements à l'hectare - soit respecté, aussi bien pour les principales opérations réalisées en renouvellement urbain ou celles réalisées en extensions urbaines, ces densités devant être adaptées au contexte urbain de l'opération projetée.

La recherche de densité urbaine, adaptée à l'environnement, doit amener les aménageurs à créer des formes urbaines variées, pouvant intégrer des logements intermédiaires (voire semi-collectifs ou collectifs) dans les programmes d'aménagement, pour pouvoir satisfaire à la fois des objectifs de densité plus élevée tout en laissant place à des formes urbaines d'habitat individuel plus classique et plus généreux en surface.

Afin d'assurer la réalisation de ces objectifs, le PADD s'appuie sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies pour chacun des secteurs d'extension (cf. pièce n°3 du P.L.U.) afin de garantir une densité minimale moyenne de **15 logements par hectare**.

Cette densité sera variable en fonction de leur environnement :

- pour les OAP concernant des secteurs de renouvellement urbain au sein du bourg et notamment à proximité du centre-bourg, une densité supérieure pourra parfois être requise au regard du contexte urbain avoisinant.
- pour des OAP localisées en périphérie urbaine et dont le contexte urbain est plus lâche ou pour des OAP de 'villages', des densités légèrement inférieures à 15 logements par ha pourront être admises.

*Si le projet privilégie la production de logements par renouvellement urbain, il reste confronté à **de fortes incertitudes** quant aux possibilités de mobilisation du foncier pour les 10 prochaines années, car la commune n'a pas de maîtrise directe sur les capacités de requalification de sites, réhabilitations de logements vacants, les divisions foncières, les changements de destination...*

De la même manière, malgré les dispositifs législatifs en vigueur favorables au renouvellement urbain, la densification du bourg à travers les OAP reste particulièrement aléatoire. L'accueil de nouveaux logements reste conditionné par une maîtrise foncière et une volonté des propriétaires, de constructeurs ou d'aménageurs d'assurer l'urbanisation de ces espaces et aussi par des capacités financières à favoriser des opérations de renouvellement urbain, souvent plus difficiles à engager sur des îlots bâtis (ou partiellement bâti) existants.

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

RENOUVELLEMENT ou DENSIFICATION

environ 45 % des nouveaux logements

environ 85 logements escomptés

Potentiel de création de logements par renouvellement urbain, densification ou « grandes dents creuses » (escompté dans les 10 ans)	Nb de logements
a) Sur des terrains situés au sein du bourg, hors OAP	8 à 12
b) Sur des terrains situés au sein du bourg, visés par des OAP	30
c) Sur des terrains situés au sein des villages et des hameaux pouvant recevoir de nouveaux logements (STECAL) dont certains sont visés par des OAP	30 à 35
d) Par le biais de changement de destination	8
TOTAL	76 à 85

Environ 76 % du potentiel de logements escompté à dix ans en renouvellement urbain ou densification sont **couverts (garantis) par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, visant les principaux terrains et sites propices à la création de logements nouveaux.

Les OAP sur des secteurs principalement destinées à l'habitat permettent de garantir une densité minimale de création de logements en cas d'aménagement du site.

Méthode d'analyse du gisement foncier et mise en évidence du potentiel de création de logements par renouvellement urbain à dix ans

Ce potentiel de création de logements est défini au regard de :

- **l'étude de gisement foncier**, énoncée dans le Titre 1 - Chapitre 1.2.3, s'appuyant sur:
 - une analyse fine du tissu urbain en particulier des terrains dont la configuration et la surface offrent un potentiel de création de logements, la prise en compte des intentions de propriétaires ayant pu être émises dans le cadre de la concertation,
 - une mise à jour par la prise en compte de logements récemment réalisés ou en cours de réalisation ou de permis validés jusqu'à mi-2021 permettant la réalisation de logements d'ici l'approbation du PLU.
- **les orientations du PADD et leur traduction réglementaire**, permettant d'affiner le potentiel de création de logements permis par le PLU, en distinguant:
 - le potentiel sur des terrains libres de construction en zones Ua, Ub, Uh, Ah, hors OAP,
 - le potentiel sur des terrains de l'enveloppe urbaine, visés par des OAP (classés en zone U ou Ah).

EXTENSIONS URBAINES

environ 55 % des nouveaux logements

environ 102 logements sur dix ans

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Le projet prévoit de satisfaire une offre complémentaire en logements par extensions maîtrisées du bourg à travers la programmation définie par la ZAC.

Le PLU intègre la poursuite de l'application de la Zone d'Aménagement Concerté multi-sites du bourg de Saint-Hilaire, créée en 2005. Les surfaces encore non aménagées restantes (environ 12 hectares) sont plus que suffisantes pour répondre aux objectifs de production de logements définis pour les 10 prochaines années. **Il n'y a donc pas lieu d'admettre d'autres extensions, en dehors de celles définies par la ZAC** (contrairement au précédent PLU qui disposaient de 43 hectares de surfaces classées AU, soit plus du double de celles réservées pour la ZAC).

De ce fait, seule l'agglomération du bourg admet des possibilités d'extensions urbaines, à condition d'être maîtrisées, encadrées par la procédure de ZAC, en cours, et par le respect des OAP, actualisées et enrichies dans le cadre de la présente révision du PLU.

Au regard :

- **du potentiel d'apport en logements devant encore être généré par la poursuite de la réalisation de la ZAC multisites (au minimum 282 logements : 32 restants à livrer sur l'Allée, 118 envisagés sur les Sencives 2 et 132 projetés sur les Barbussières),**
- **du souhait communal de privilégier les opérations de renouvellement urbain et d'assurer une gestion économe de l'espace,**

il est convenu de reporter au-delà de 2031 l'aménagement d'une partie de la ZAC. En l'occurrence, l'aménagement du site des Barbussières, dont les acquisitions ne sont pas encore réalisées, sera programmé après celui du site des Sencives 2, secteur d'extension à privilégier au regard de sa situation au contact du centre-bourg et de sa situation foncière (acquisition entièrement réalisée). L'urbanisation du site des Barbussières sera ainsi opérée après celui des Sencives 2 qui devrait s'échelonner en deux tranches, avec une seconde tranche qui n'est pas prévue avant 2031.

Ainsi, les potentiels de création de logements offerts par la tranche 2 des Sencives 2 (environ 48 logements) et par les Barbussières (environ 132 logements) ne sont pas intégrés dans le potentiel total escompté à 10 ans.

L'urbanisation de ces secteurs d'extension sera maîtrisée et encadrée :

- par les OAP, dans le respect de l'échéancier prévisionnel précisé en page 12 de la pièce n°3 du dossier de PLU (OAP).
- par la procédure de ZAC en cours. Le site des Sencives 2 sera urbanisé par tranches dans la continuité des précédentes opérations, au regard notamment de la production effective de logements réalisée par ailleurs en renouvellement urbain et densification sur le bourg ou les villages/hameaux constructibles comparée avec l'objectif de production de 17 logements par an, devant être régulé dans le temps (dont une partie est fermée à l'urbanisation),
- par la fermeture à l'urbanisation du secteur des Barbussières (secteur classé en 2AU), alors que celui-ci était ouvert dans le cadre du PLU précédent (1AU).

Le maintien du choix de ces extensions sur le bourg permettront :

- de faciliter la poursuite de la réalisation de la ZAC, procédure permettant d'échelonner dans le temps la croissance démographique et urbaine afin de :
 - l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement,
 - préserver la cohésion sociale de la commune,
 - atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture, sur les paysages et l'environnement.
- de soutenir la vitalité locale (en lien avec le centre-bourg de Saint-Hilaire, ses équipements, ses commerces et services),
- de limiter les déplacements routiers et les émissions polluantes et susceptibles de contribuer au réchauffement climatique par la proximité des secteurs avec les cœurs de vie du bourg,
- d'assurer un rééquilibrage du développement urbain et de la répartition des ménages autour du centre-bourg (notamment vers l'Ouest),
- de donner une lisibilité au développement urbain (au minimum jusqu'en 2036) et à la préservation des espaces agricoles et naturels,
- de préserver des terrains à plus fort intérêt agricole (notamment sur la partie située au Nord de la voie ferrée) et d'éviter le développement de l'habitat à proximité du site d'exploitation agricole de La Boule (risquant de compromettre le maintien et/ou le développement de ces activités).

2.1.3. Axe 2 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Orientation 2.1. Favoriser l'accès en logements par une offre diversifiée et adaptée au territoire

La diversité de l'offre en logements pour accompagner le parcours résidentiel des ménages

L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, et doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages, de seniors, de personnes âgées.

Les orientations générales du P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation (orientations d'aménagement de secteurs destinés à l'urbanisation), demandent notamment que l'offre en logements favorise la mixité urbaine :

- une diversité de la typologie de nouveaux logements, des formes urbaines et des tailles de terrains à bâtir :

Il s'agit d'offrir des parcelles constructibles de taille différente (mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace), de prévoir des terrains adaptés à la réalisation de maisons individuelles, mais aussi d'autres pouvant recevoir des logements intermédiaires*, voir collectif, sur des secteurs du centre-bourg ou en contiguïté avec le centre-bourg.

- une mixité au sein des opérations d'aménagement :

L'installation de ménages exige une offre diversifiée en logements, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété, devant comprendre une part de logements locatifs sociaux en compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH et selon les opérateurs mobilisables. Les OAP imposent la réalisation de logements sociaux sur les secteurs d'extension urbaine (au sein de chacun des sites de la ZAC), ainsi que ponctuellement sur les secteurs de renouvellement urbain, que ce soit en locatif social pur ou en accession sociale à la propriété.

Le logement locatif, et notamment locatif social, participe à la mixité sociale et favorise le parcours résidentiel des habitants : il concerne aussi bien les jeunes, qui souhaitent quitter le domicile familial, que les personnes âgées qui, devenant moins mobiles, désirent se rapprocher des équipements et services, en passant par des familles modestes, monoparentales ou en instance de séparation.

La diversité de l'offre en logements peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place d'opérations d'initiative publique (comme pour la ZAC) ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

La diversité de l'offre s'exprime aussi par la mixité de localisation des logements nouveaux : opérations du bourg, au contact du centre-bourg ou sur sa périphérie, opérations de villages, de hameaux, rénovation de bâtiments en campagne, que ce soit par la réhabilitation de logements vacants ou le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

Le Projet entend favoriser la reprise de logements anciens ou vacants

En cohérence avec la loi ALUR et ayant pour objectif de réduire la consommation d'espace liée au développement de l'habitat, le PADD souligne la volonté communale de favoriser le renouvellement urbain (cf. *axe 1, orientation 3*). Cela passe notamment par un encouragement à la reprise de logements anciens ou vacants, bien que peu significatif sur le territoire communal.

Il est à préciser que l'INSEE relevait en 2017, 42 logements vacants, alors qu'il n'en dénombrait que 24 en 2007 et 18 en 1999. Ces derniers relevés intègrent des plateformes de constructions en cours de réalisation et semblent comprendre des logements comptabilisés vacants mais correspondant ou bien à des logements locatifs pour lesquels une transition de location pouvait être en cours ou à des logements déclarés vacants mais conservés par leur propriétaire et ne disposant d'aucune mise sur le marché.

Il apparaît qu'au regard de levés sur le terrain, cette donnée de 2017 semble largement surestimée et ne correspond pas à la réalité du marché, pour une commune attractive faisant l'objet de certaines pressions immobilières et pour laquelle le pourcentage de logements vacants s'avère au final très réduit par rapport à l'ensemble du parc, témoin d'une tension sur le marché.

* **Logements intermédiaires** (dans le cadre du présent PADD) : forme de logement entre la maison individuelle et le logement collectif. Ils se caractérisent par l'absence de parties communes, la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

2.1.3. Axe 2 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Orientation 2.2. Conserver des équipements ou services d'intérêt collectif adaptés aux besoins des habitants

Maintenir et conforter un vaste cœur de vie ancré entre la maison de retraite et les terrains de sport

Ce cœur de vie, qui concentre pôle commercial, pôle culturel, équipements sportifs et de loisirs ainsi que la maison de retraite et l'institut médico-éducatif des Barbussières, contribue à entretenir l'animation et la vitalité du bourg de Saint-Hilaire. Le PADD conforte notamment le choix communal de développement du pôle commercial de la place Guitteny qui, en favorisant le regroupement de ses principaux commerces, a permis de formaliser un véritable espace de vie, à l'interface entre le centre-bourg historique et le pôle culturel et sportif, tout en bénéficiant d'un espace de stationnement confortable et facilement accessible.

Ménager des capacités d'évolution des équipements d'intérêt collectif existants

Le développement de l'habitat, l'accueil de nouveaux ménages, impliquent en effet que puissent être adaptées l'offre et les capacités en équipements publics et d'intérêt collectif (écoles, équipements périscolaires, sportifs, culturels, sociaux, station d'épuration, etc.). Cette mise en adéquation de l'offre en équipements ou en espaces d'intérêt collectif paraît indispensable pour maintenir la vitalité communale.

Ces équipements ou espaces d'intérêt collectif constituent des lieux de vie participant à l'animation et à la structuration du bourg. Leur maintien est garant de la convivialité et de la cohésion urbaine du bourg.

C'est pourquoi le PADD vise tout d'abord à conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif, notamment au sein du cœur de vie situé au Nord-Ouest du bourg (décrit précédemment).

Préserver ou prévoir des espaces verts de quartier

La qualité de vie du bourg passe également par le maintien de secteurs d'aération urbaine constitués par des espaces verts, avant tout communaux, à commencer par le site du théâtre de verdure.

Les orientations d'aménagement relatives aux futures opérations d'aménagement relaient cette préoccupation en s'attachant notamment à préserver un minimum d'espaces verts au sein des principaux secteurs, à la fois pour apporter de la respiration au quartier et à ses habitants, leur proposer des espaces de vie extérieurs agréables.

C'est en ce sens que :

le maintien d'un espace à usage collectif au sein du site des Sencives (ZAC) à l'arrière de la mairie, s'impose pour affirmer un espace fédérateur, entre le centre-bourg et les secteurs résidentiels de la ZAC, facilitant pour ses habitants, l'accès au centre-bourg,

le maintien et la valorisation d'un espace naturel au Nord du site de l'Allée permet d'offrir aux futurs habitants de l'Allée un espace de respiration urbaine de qualité,



Pour que ces espaces et équipements d'intérêt collectif destinés à recevoir du public aient tout leur sens et soient bien fréquentés, ils doivent être intégrés au maillage de liaisons 'douces' de la commune (voir orientation 2.3).

2.1.3. Axe 2 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Permettre le transfert de la déchetterie au sein du parc d'activités du Pont Béranger

La nouvelle déchetterie intercommunale a été créée sein du parc d'activités du Pont Béranger 2 avec une livraison réalisée à l'été 2021.

Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

Dans cette même logique de confort et qualité de services, la couverture par un niveau performant de communications numériques représente également un objectif.

La poursuite du déploiement des communications numériques s'avère nécessaire pour ancrer le territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons dans le monde économique, social moderne et pour maintenir son attractivité auprès des ménages, auprès d'entrepreneurs et des acteurs du développement. La couverture par les communications numériques représente un objectif déterminant pour faciliter l'accès à ce mode de communication pour tout ménage et de nouveaux modes de vie voire de travail (télétravail).

C'est pourquoi le développement de l'habitat, la vitalité et le bon fonctionnement des équipements et activités destinés aux publics et le développement économique imposent aujourd'hui une desserte optimale par les communications numériques, comme le souhaite le PADD.

Ces actions relèvent cependant d'acteurs et opérateurs extérieurs à la commune (en lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique mis en place par le Département), mais le PLU demande a minima que soient prévues les installations (fourreaux) nécessaires au passage des futurs réseaux permettant d'améliorer la desserte par les communications numériques

2.1.3. Axe 2 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Orientation 2.3. Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg

Le projet vise à améliorer de manière générale les conditions de déplacement, en maintenant une bonne cohabitation entre les différents modes. Il prévoit notamment :

- de poursuivre les actions de retraitement des entrées et traversées d'agglomération (notamment sur l'entrée Nord, par la RD 80 mais aussi sur les rues du Clos Paulet et de l'Abreuvoir),
- de poursuivre les actions de sécurisation de points névralgiques de circulation ou de traversée de certains villages ou hameaux,
- le confortement voire le développement des liaisons des différents quartiers avec les 'cœurs de vie du bourg'

Le PADD met l'accent sur les compléments à apporter au réseau de cheminements doux existants, devant en particulier être étendu aux futures opérations d'aménagement et s'intégrer dans une logique de continuités de déplacements vers les cœurs de vie.

Le PADD traduit ainsi la volonté de limiter les flux de véhicules individuels au sein de l'agglomération et de favoriser des modes de déplacement plus économes, moins polluants, plus adaptés aux problématiques de déplacement et à la volonté de préserver la qualité du cadre de vie de Saint-Hilaire.

L'accent est donc mis sur le renforcement escompté du réseau de liaisons piétonnes et cyclables afin d'assurer :

- l'accessibilité au centre-bourg, aux cœurs de vie (pôle commercial de la place Guitteny, écoles, équipements sportifs et culturels, halte ferroviaire),
- la relation entre l'agglomération et le réseau de sentiers de promenade développé ou à développer en campagne, notamment la liaison du bourg vers La Thibaudière/La Mulonnière.

En outre la poursuite des actions de requalification des entrées d'agglomération doit participer à l'amélioration de la qualité et à la sécurisation des continuités de cheminements "doux".

L'amélioration des liaisons douces et notamment cyclables entre l'agglomération et les territoires extérieurs

Les communes de Saint-Hilaire-de-Chaléons, Sainte-Pazanne et Port-Saint-Père ont entrepris de manière conjointe une réflexion sur leur PLU et sur les liaisons douces à assurer entre leurs territoires et en particulier entre les bourgs.

L'amélioration des liaisons notamment entre les bourgs de Saint-Hilaire et de Sainte-Pazanne (pôle d'équilibre à l'échelle du Scot) a notamment pour objectif d'assurer des continuités de cheminements et de circuits d'un territoire à l'autre de manière sécurisée et attractive.

Cette liaison s'inscrit dans un objectif plus global de liaison départementale entre Sainte-Pazanne et Paimboeuf, inscrite au schéma cyclable départemental 'la Loire-Atlantique à vélo' pour la période 2017-2027 et permettant de rejoindre la Loire depuis Sainte-Pazanne. A l'Est du bourg de Saint-Hilaire, en direction du bourg de Chéméré), cette liaison emprunterait le tracé de l'ancienne voie ferrée (Saint-Hilaire – Paimboeuf), valorisée pour l'occasion en forme de 'voie verte'.

Le renforcement des échanges par des modes de transports collectifs

Optimiser et faciliter les conditions d'accès à la halte ferroviaire et à l'aire de covoiturage (située au Pont Béranger) doit rester une condition nécessaire pour encourager leur pratique, offrir une alternative viable aux déplacements individuels par automobile et pour faciliter le recours à des modes de déplacements plus économes et moins polluants.

Outre la sécurisation et l'amélioration du réseau de cheminements doux, cet objectif implique aussi de disposer d'une offre de stationnement satisfaisante, facilitant notamment l'accès et la dépose à la gare. En effet, avec le projet de nouvelle halte ferroviaire sur le secteur de l'aéroport de Nantes, il ressort une hausse prévisionnelle de la fréquentation de la gare avec une hypothèse de besoin en stationnement comprise entre 134 et 269 véhicules (étude Arcadis). Les possibilités de stationnement actuelles sont donc insuffisantes (une vingtaine), y compris dans l'hypothèse basse où un accès maximisé par mode doux est encouragé. Ainsi, le PADD veille à ménager des possibilités d'extension du parc de stationnement de la gare, sur les propriétés foncières appartenant déjà à la puissance publique.

2.1.4. Axe 3 : Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire

Orientation 3.1. Maintenir et conforter le tissu de commerces, services et activités de proximité

Conserver et le cas échéant renforcer le tissu de commerces et services de proximité du bourg

Outre leur maintien, le PADD soutient l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du bourg.

Le maintien des commerces et des services de proximité au sein du centre-bourg représente :

- un enjeu crucial de vitalité et d'attractivité communale : ces activités participent directement à la convivialité de la vie du centre-bourg, à celle de l'agglomération et participent à l'attrait (y compris touristique) du centre-bourg,
- un critère déterminant pour créer des conditions d'accueil attractives de ménages, en priorité à proximité du centre-bourg. Car leur présence peut influencer sur :
 - la réussite d'opérations d'aménagement escomptées sur l'agglomération,
 - l'intérêt de reprise et de réhabilitation d'anciens logements au cœur du bourg.

C'est un gage de conservation de l'animation et de la vitalité du centre-bourg. C'est pourquoi, le maintien des locaux existants de commerces et de services représente une priorité et une action d'intérêt général pour la vie du centre-bourg et de la commune.

Trois grands types d'orientations sont intégrés au PADD pour conserver et soutenir les commerces et services de proximité, en priorité dans le bourg.

1°) Soutenir le maintien, la reprise et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du bourg :

En ce sens, il s'agit de conserver et si possible d'étoffer en priorité les pôles commerciaux et de services existants, correspondant globalement à la place de l'église (centralité commerciale historique) et à la place Guitteny (centralité commerciale nouvelle, devenue désormais le premier pôle de la commune).

2°) Favoriser le renouvellement démographique et urbain de manière à accueillir des ménages susceptibles de participer à la vie communale et à fréquenter les commerces et services de proximité du bourg.

Le choix d'accueil de logements à travers les opérations de renouvellement urbain et d'extensions urbaines autour du bourg, représentant à eux seuls par leur capacité d'accueil, 85% des besoins en logements à dix ans, s'inscrivent dans cette optique.

3°) Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité aux cœurs de vie, en particulier au centre-bourg et à la place Guitteny, à savoir en réadaptant le cas échéant les aménagements urbains et en optimisant les conditions d'accès aux commerces et services pour les piétons voire les cycles, dans la continuité des actions de retraitement des espaces publics déjà opérées ces dernières années.

2.1.4. Axe 3 : Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire

Orientation 3.2. Renforcer le tissu économique local, favoriser l'offre d'emplois

Le maintien et l'accueil d'entreprises et d'emplois de proximité s'imposent en accompagnement du développement de l'habitat local non seulement pour maintenir la vitalité du bassin d'emplois local mais aussi pour limiter dans la mesure du possible les déplacements quotidiens domicile-travail (principalement vers l'agglomération nantaise).

L'économie locale doit donc être soutenue afin que la commune maintienne sa vitalité et favorise le maintien d'emplois de proximité.

Elle repose notamment sur le tissu d'entreprises à dominante artisanale ou industrielle ; il s'agit tout d'abord de soutenir et de préserver des capacités de maintien des activités existantes, qu'elles soient localisées :

- sur le bourg, dès lors qu'elles s'inscrivent sur des sites à vocation économique (principalement la zone de La Petite Croix, entièrement commercialisée), que leur activité reste compatible avec leur environnement et ne remet pas en cause des possibilités de requalification urbaine envisagées par la commune,
- au sein de villages, hameaux ou de lieux-dits localisés en zone agricole.

Il s'agit de leur offrir dans la mesure du possible, des conditions de bon fonctionnement et de développement et de leur assurer de bonnes conditions de desserte, notamment par les communications numériques.

Le PADD prévoit aussi de ménager des possibilités d'accueil de nouvelles activités sur la zone de la Maison-Bertin (via sa reconfiguration) et surtout sur le parc d'activités du Pont-Béranger via son extension (*voir ci-après*), en cohérence avec la programmation de développement économique défini à l'échelle intercommunale par Pornic Agglo Pays de Retz et en fonction des demandes d'implantation des activités.

Le projet affirme par ailleurs la volonté communale de préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles, piliers du tissu économique local (*voir orientation 3.3. suivante*).

Le soutien accordé au tissu économique local existant s'inscrit dans une logique intercommunale, dans le respect des orientations du SCoT, visant à assurer la complémentarité des stratégies de développement économique à l'échelle supra-communale.

Maintenir et conforter l'espace d'activités commerciales spécialisées de la Maison Bertin au Sud du territoire

Le PADD veille à conforter la zone d'activités sur le secteur de La Maison Bertin (reconnue partiellement comme zone d'aménagement commercial – ZACOM – par le SCoT), en ménageant quelques possibilités (limitées) d'extension des activités existantes et l'accueil d'entreprises liées et/ou complémentaires à celles existantes, dans les limites du périmètre de la ZACOM et des activités existantes sur le site.

L'évolution des activités en place ou à venir sur cette zone, située en bordure de la RD 758, vient renforcer l'offre en équipement commercial et de services déjà existant sur ce secteur. Il vise avant tout à permettre le développement des surfaces commerciales existantes (notamment du principal magasin de la zone – bricolage et outillage), de manière à pouvoir répondre à la demande croissante locale, mais également à amorcer un réaménagement du site à plus long terme.

Il convient de souligner que la seule possibilité d'extension envisagée sur la zone vise un terrain déjà viabilisé de 7000 m² qui a vocation à accueillir une entreprise actuellement située sur la commune de Sainte-Pazanne. L'objectif est de libérer le foncier qu'elle occupe actuellement pour permettre un important projet de renouvellement urbain sur le secteur de la gare. Après examen des différentes options qui se présentaient, il ressort que ce terrain constituait la seule offre immédiatement disponible permettant de répondre à ce besoin.

2.1.4. Axe 3 : Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire

Orientation 3.2. Renforcer le tissu économique local, favoriser l'offre d'emplois (suite)

Favoriser l'implantation (ou le transfert) d'entreprises sur le parc d'activités du Pont-Béranger

Le PADD prévoit, outre la densification de la zone existante (PAPB 1 et 2), des possibilités d'extension du parc d'activités du Pont Béranger, zone d'équilibre définie par le SCoT, qui bénéficie d'une belle exposition de part et d'autre de la RD 751 (ainsi que d'une desserte intéressante par l'échangeur du Pont Béranger).

Ce développement, déjà amorcé depuis plusieurs années, est porté par Pornic agglomération Pays de Retz, pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises à caractère plutôt industriel. En effet, les différentes études et analyses récentes ont mis en lumière la nécessité pour le territoire de Pornic agglomération Pays de Retz de soutenir l'accueil et le développement des activités économiques pour réduire le déséquilibre emplois / habitants, qui s'est renforcé ces dernières années. Il s'agit également de soutenir les activités de la sphère productive pour maintenir une diversité de la base économique du territoire.

Bien que le modèle économique de Pornic agglomération Pays de Retz repose aujourd'hui essentiellement sur la dynamique résidentielle, il ressort des études la nécessité de stimuler la dynamique productive concurrentielle sur le territoire intercommunale, afin de diversifier l'économie locale. Cette sous-représentation de l'économie productive dans l'économie du territoire s'explique en partie par l'influence du pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire.

Cette difficulté est renforcée par l'absence de fonciers de grande superficie, pourtant nécessaires pour l'accueil d'activités industrielles et d'entreprise. En effet, si des disponibilités foncières existent dans certaines zones d'activités économiques du territoire (en densification ou en mobilisation d'espaces encore libre de construction), il ressort que ces dernières sont souvent trop petites (inférieures à 1 ha) pour accueillir des activités productives.

Ainsi, la zone de Pont-Béranger a vocation à être l'unique zone dédiée à l'accueil d'activités productives à l'échelle de l'intercommunalité. En ce sens, elle doit répondre à des besoins de grand foncier, auxquels les autres zones d'activités de l'intercommunalité ne peuvent pas répondre.

Ainsi, cette zone est reconnue comme « Zone d'équilibre » dans le cadre du SCoT actuel et comme unique « Pôle productif » dans la stratégie de développement économique de l'agglomération. Au travers de sa stratégie, l'intercommunalité souhaite pouvoir maintenir un équilibre et une certaine proximité entre centralités d'habitat et sites d'activités économiques, de manière notamment à :

- Limiter les trajets domicile travail, pour les artisans et les salariés des entreprises (en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement),
- Offrir les capacités aux entreprises locales déjà implantées, à pouvoir se développer au sein de zones adaptées à leur activité, tout en pouvant se maintenir sur leur territoire d'accueil afin de préserver leurs conditions de fonctionnement et de relation avec leurs clients, leur zone de chalandise,
- Maintenir un tissu économique local dynamique (même si limité), à proximité de bourgs ruraux, pour soutenir la vitalité de ces territoires (exemple participation des salariés des entreprises locales à la vie du bourg, notamment à la fréquentation de commerces ou de restauration,

Le classement de la zone de Pont Béranger en tant que « pôle productif » dans la stratégie économique de l'agglomération, s'inscrit dans ces objectifs, toute proportion gardée par rapport à la taille plus importante des entreprises ciblées. Il est précisé que ce classement signifie qu'il s'agit d'un « pôle adapté aux besoins des activités industrielles et productives offrant une vitrine et une forte accessibilité ».

Située en bordure de la RD 751, elle vise avant tout à permettre le développement de l'industrie, de manière à pouvoir répondre à la demande croissante locale et au déficit d'équilibre des moteurs économiques du territoire, sur ce volet productif (cf. ci-avant).

En outre, au-delà de cette ambition, cette zone s'inscrit dans des besoins réels identifiés. En effet, les analyses prospectives montrent que le besoin en accueil d'entreprises de tout type est particulièrement élevé sur un territoire attractif comme celui de Pornic agglomération Pays de Retz.

2.1.4. Axe 3 : Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire

Orientation 3.2. Renforcer le tissu économique local, favoriser l'offre d'emplois (suite)

En particulier, entre septembre 2018 et octobre 2021 ce sont 279 demandes d'installations qui ont été réceptionnées par l'agglomération, pour un besoin foncier (après mise en place d'une stratégie d'optimisation foncière des demandes réceptionnées) de 32,6 ha. Ainsi, dans la poursuite de la dynamique actuelle, le besoin sur 10 ans s'élève à un peu plus de 100 ha (en accord avec les objectifs de modération de la consommation d'espace fixés dans le SCoT du Pays de Retz). A l'échelle de l'agglomération, pour répondre à ce besoin :

- 31,3 ha sont en cours de mobilisation sur la période 2021-2023. Cela recouvre la mobilisation de gisements fonciers et dents creuses dans les zones déjà existantes (Pont Béranger I et II à Saint-Hilaire-de-Chaléons, La Blavetière à Pornic, etc.) et des extensions projetées ou en cours de réalisation (Croix Marteau à Vue, Beausoleil Sud à Sainte-Pazanne, etc.)
- 16,7 ha font l'objet d'études très approfondies (**dont Pont Béranger III**, La Princetière à Saint-Michel-Chef-Chef, etc.)
- 7 ha font l'objet d'études de faisabilité (Pré Boismain – Tranche II à La Bernerie-en-Retz, Chemin Saulnier à Chaumes-en-Retz)

Ainsi, la réponse aux demandes d'installation sur le court moyen terme est évaluée à 55 ha, soit seulement la moitié du besoin identifié.

Concernant plus spécifiquement les entreprises productives nécessitant des fonciers de grande superficie, elles représentent 12% du besoin en foncier identifié sur les 10 prochaines années, soit un total d'environ 12 ha.

En incluant les voiries nécessaires à la desserte de la zone (environ 1 ha) et en mobilisant les quelques espaces ne faisant pas encore l'objet de projets sur les tranches I et II du Parc d'activités de Pont Béranger (2,8 ha), le besoin d'extension pour Pont Béranger III s'élève à environ 10 ha.

En décomptant la prise en compte des zones humides présentes sur le secteur de Pont-Béranger (environ 2 ha), l'extension proposée s'élève à environ 9 ha.

Permettre le réaménagement des conditions d'accessibilité et de fonctionnement de la carrière de la Coche

Afin d'améliorer les conditions de desserte de la carrière (située sur la commune voisine de Sainte Pazanne) et en accord avec le Département gestionnaire de la RD 79, un projet d'accès alternatif est envisagé depuis la RD (en lieu et place de la voie communale de la Coche). Cet accès reprendrait l'accès actuel de la déchetterie, dont le site sera prochainement transféré. Le PADD veille également, par la même occasion, à encourager la reconversion du site de la déchetterie.

2.1.4. Axe 3 : Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire

Orientation 3.3. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

Le PADD vise à assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles : prise en compte de l'économie, du patrimoine et de l'espace agricoles.

L'économie et le patrimoine agricoles : l'agriculture représente un intérêt fort pour les emplois directs et indirects qu'elle maintient voire crée et pour les productions qu'elle génère. Elle est aussi garante de l'entretien du paysage et d'un patrimoine culturel et naturel du territoire. A travers ses activités ayant un impact direct sur le paysage, elle participe aussi à l'identité et à la renommée de la commune.

L'espace agricole : sa préservation passe, à travers le PLU, par une bonne maîtrise et gestion du développement urbain, notamment de l'habitat et des activités économiques, de manière à ne prévoir qu'un prélèvement parcimonieux et justifié d'espaces agricoles, au regard des besoins effectifs pour compléter l'offre en logements et en espace d'activités économiques.

C'est pourquoi, le soutien aux activités agricoles passe par les trois grandes orientations suivantes.

Préserver un environnement autour des sites des exploitations agricoles favorables à leur développement

A l'instar des activités artisanales ou industrielles, les entreprises agricoles nécessitent un environnement qui leur soit favorable pour pouvoir se développer : cela passe par l'absence d'habitations tierces (hors logement de fonction agricole) de manière à maintenir des capacités d'extension ou d'implantation de bâtiments d'exploitation agricole respectant les distances minimales définies en application des principes de réciprocité énoncés à l'article L.111-3 du code rural.

Par précaution, le PADD préserve ainsi l'environnement des exploitations agricoles de possibilités d'accueil de tiers non agricoles, cette règle s'appliquant aussi aux possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (*cf. traduction réglementaire du projet*).

Soutenir les actions de diversification des activités agricoles, permettant de fortifier les exploitations

Le PADD soutient les initiatives de diversification des activités agricoles, visant à conforter voire à fortifier les exploitations. Cela peut aller de la vente directe de produits à la ferme, au développement de circuits courts, jusqu'aux actions tournées vers le tourisme.

Modérer la consommation des espaces agricoles par le développement urbain

En concentrant les extensions urbaines uniquement sur les marges du bourg et en limitant sensiblement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions en campagne, le PLU assure une maîtrise du développement urbain futur et permet de préserver durablement des espaces dédiés aux activités agricoles. Le PADD vise notamment l'objectif de réduire d'au moins 30% la consommation d'espace agricole (et naturel) nécessaire au développement de l'habitat et d'au moins 10% celle nécessaire au développement économique (par rapport aux surfaces consommées depuis l'approbation du premier PLU). *Voir page suivante*

2.1.4. Axe 3 : Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire

La maîtrise du développement de constructions et du prélèvement d'espaces agricoles s'avère déterminante pour préserver durablement le potentiel agronomique et productif agricole : les terres agricoles. Les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT doivent être préservés : le P.A.D.D. met l'accent sur une nécessaire préservation des espaces agricoles et une gestion économe de l'espace (afin d'adapter au mieux et au plus près le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles aux besoins de renouvellement démographique, aux besoins d'équipements ou d'espaces pour les activités artisanales ou industrielles).

Pour gérer et préserver durablement cet espace productif, le PADD fixe un objectif de modération d'au moins 30% de la consommation d'espace agricole à vocation d'habitat et d'équipements liés par rapport à celle mesurée depuis l'approbation du premier PLU en 2005.

Face aux pressions urbaines, la préservation des conditions de maintien d'une économie agricole viable représente en effet un enjeu fort dans l'évolution du territoire communal. Cela passe par un refus du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées. Le territoire agricole doit maintenir avant tout ses usages agricoles. La limitation de création de logements neufs aux principaux villages/hameaux seulement et aux quelques possibilités de changement de destination de bâti existant va dans le sens de cet objectif.

L'offre nouvelle en logement doit aussi répondre à une utilisation rationnelle de l'espace en recherchant des densités minimales moyennes de 15 logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation.

Consommation d'espace liée au développement urbain (habitat/équipements)

Entre 2004 et 2021
(extensions habitat/équipements)

~ 1,2 ha / an



Entre 2022 et 2032
(extensions habitat/équipements)

~ 0,8 ha / an maximum

Objectifs de densité (moyenne)

Entre 2004 et 2021

~ 13,3 logements/ha



Entre 2022 et 2032

**15 logements/ha minimum
pour les nouvelles opérations
urbaines**

La maîtrise du développement urbain (aussi bien dans le temps que dans l'espace de manière à répartir le plus équitablement possible la réduction de surfaces exploitées et rechercher des possibilités d'échanges pour reconstitution de la SAU) et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles localisées en périphérie immédiate du bourg prennent en considération le respect et le souci d'économie des terres agricoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes.

En outre, soucieux de préserver les terrains agricoles, le PADD limite fortement les extensions urbaines, qu'elles soient destinées au développement de l'habitat ou au développement économique, prévues par le PLU précédent.

2.1.4. Axe 3 : Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire

La limitation de la consommation d'espaces liée à l'habitat et aux équipements en cohérence avec la loi Climat et Résilience

Le PADD définit un objectif de limitation d'au moins 30 % de consommation d'espaces agricole/naturel nécessaire au développement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif liés à l'habitat au vu de sa propre consommation foncière estimée depuis l'approbation du précédent PLU (2004).

Cet objectif est défini de manière à être en compatibilité avec celui fixé par le SCOT du Pays de Retz (voir en page suivante) et dans le respect de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons, en projetant un prélèvement d'environ 6,7 ha/an pour les dix années à venir pour l'habitat et les équipements d'intérêt collectif, veille à respecter la trajectoire de réduction de moitié de la consommation d'espaces fixée par la loi Climat et Résilience sur la période 2021-2031 en comparaison de la période 2011-2021. Malgré les incertitudes encore présentes sur l'application des objectifs correspondants (territorialisation, décrets en cours de révision, etc.), la commune a souhaité s'inscrire d'ores et déjà dans cette trajectoire.

Consommation d'espaces en extension ou « grandes dents creuses » générant une consommation d'espaces pour l'habitat et les équipements

Période de référence de la
loi Climat et Résilience
(données 2009 – 2021)

Pour les dix années à venir
2022 - 2032
En respect de l'article L.151-5 du CU

1,25 ha / an

- 50 %

0,63 ha / an

**Objectif de réduction de
consommation d'espaces de la
loi Climat et Résilience
(habitat, équipements liés)**

Consommation d'espaces projetée en extension ou « grandes dents creuses » – Période 2022-2032	Surface en ha
Rue de la Mairie (OAP 3)	0,6
La Métairie Neuve (OAP 4)	0,4
Site de l'Allée – Tranche II (OAP 5)	1,3
Les Sencives 2 – Tranche I (OAP 6)	3,5
Consommation d'espaces déjà constatée en extension	0,9
Total	6,7 ha

Artificialisation projetée en extension – Après 2032	Surface en ha
Les Sencives 2 – Tranche II (OAP 6)	2,4
Les Barbussières (OAP 7)	6,0
Total	8,4 ha

2.1.4. Axe 3 : Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire

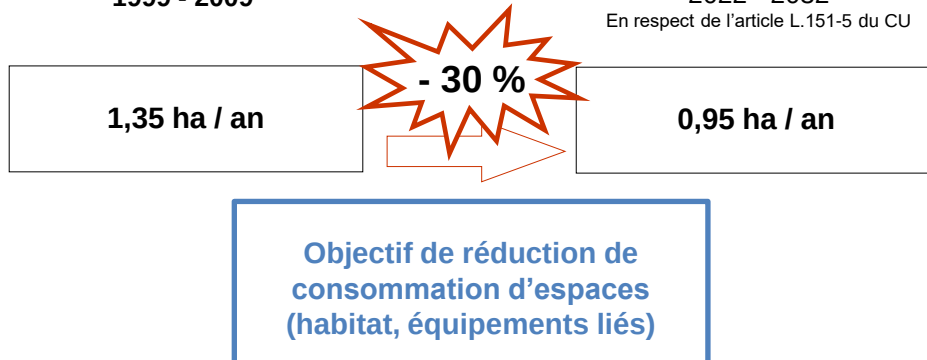
La limitation de la consommation d'espaces liée à l'habitat en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz définit un objectif de réduction d'au moins 30 % de l'urbanisation pour les secteurs d'habitat résidentiel et mixtes, applicables "à l'ensemble du SCoT ainsi qu'à chacune des Communauté de communes au vu de sa propre consommation foncière par rapport à la décennie précédente (1999-2009)". Le PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons veille donc à respecter cet objectif de réduction minimale de 30 % de la consommation d'espace par rapport à celle mesurée entre 1999 et 2009, comme cela est indiqué ci-après.

Consommation d'espaces dans l'enveloppe urbaine et hors enveloppe urbaine pour l'habitat et les équipements

Période de référence SCoT
1999 - 2009

Pour les dix années à venir
2022 - 2032
En respect de l'article L.151-5 du CU



Sur la base des données de consommation d'espace estimée entre 1999 et 2009 (donnée AURAN pour la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons) et de la consommation d'espace escomptée ces dix prochaines années pour l'habitat résidentiel et les équipements liés à l'habitat, le PLU table sur un objectif de réduction de consommation d'espace de l'ordre de 30 %, respectant donc celui établi par le SCoT du Pays de Retz.

Consommation d'espaces projetée en et hors enveloppe urbaine – Période 2022-2032	Surface en ha
Rue du Clos Paulet (OAP 1) – Secteur non-bâti	0,4
Chemin des loges (OAP 2) – Secteur non-bâti	0,2
Rue de la Mairie (OAP 3)	0,6
La Métairie Neuve (OAP 4)	0,4
Site de l'Allée – Tranche II (OAP 5)	1,3
Les Sencives 2 – Tranche I (OAP 6)	3,5
Consommation d'espaces déjà constatée en et hors enveloppe urbaine	2,0
Total	8,4 ha

Artificialisation projetée en extension – Après 2032	Surface en ha
Les Sencives 2 – Tranche II (OAP 6)	2,4
Les Barbussières (OAP 7)	6,0
Total	8,4 ha

2.1.4. Axe 3 : Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire

Orientation 3.4. Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

La valorisation touristique du territoire s'appuie sur un tourisme vert reposant essentiellement sur l'offre en structures d'accueil, en espaces récréatifs et de loisirs (camping du bourg, circuits de randonnée, festival...).

Le site du Petit Cormier (ancien restaurant de la 'ferme aux Oies'), localisé à l'Ouest de la commune présente un potentiel non négligeable pour une valorisation à des fins touristiques ou de loisirs.

Ces activités doivent autant que ce peut être soutenues pour dynamiser et diversifier l'économie locale.

Les cheminements de randonnée ou cyclables doivent continuer à être entretenus et complétés, afin d'étendre et d'assurer le bouclage de ces circuits, profitant notamment de la qualité paysagère et patrimoniale de certains sites.

Il s'agit également de favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant notamment la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural.

Les objectifs de valorisation touristique privilégient des projets qualitatifs, favorisant la valorisation du patrimoine bâti existant et à la diversification de l'offre en hébergement touristique, à condition d'être sans gênes pour des exploitations agricoles et en étant bien intégrés à leur environnement et au paysage.



2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie (patrimoine, paysage, environnement)

Orientation 4.1 Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune, garant de l'identité de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Le PADD accorde une attention particulière à la préservation du patrimoine culturel et bâti, qui nourrit l'identité chaléonnaise, reposant à la fois sur :

- la conservation des éléments patrimoniaux les plus remarquables : l'église, le cimetière et son calvaire,
- la préservation du caractère ancien du cœur du bourg, notamment autour de la place de l'église, de la rue de la mairie, de la rue de la gare, de la rue de l'Allée,
- la préservation d'anciennes bâtisses, d'anciens moulins, héritées du patrimoine rural, agricole, présentes sur les villages et hameaux,
- la préservation d'éléments de "petit patrimoine" (calvaires, croix, puits, fontaines...).

Cet inventaire des éléments de patrimoine bâti et du 'petit patrimoine' les plus intéressants est retranscrit sur les documents graphiques réglementaires du PLU pour lui conférer une portée réglementaire, en ayant pour objectif de :

- maintenir le patrimoine rural encore présent sur le bourg, des villages, hameaux et lieux-dits (parties anciennes) et limiter les risques d'atteinte du patrimoine bâti, en inventoriant les éléments bâtis les plus intéressants, caractéristiques de la trame urbaine ancienne du bourg ou témoins du patrimoine rural et culturel pour éviter une dénaturation de ce patrimoine et une déstructuration progressive du paysage rural,
- permettre à l'avenir les changements de destination de certains bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale dès lors qu'ils ne compromettent pas le développement d'exploitations agricoles et qu'ils s'inscrivent dans une perspective d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine,
- limiter les risques d'atteinte du « petit patrimoine », en inventoriant les calvaires, croix, puits, etc... qui jalonnent le territoire, pour pérenniser leur maintien et préserver ainsi la mémoire des lieux.

Le PADD vise à favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager, dominé par le cadre bocager.

La commune de Saint-Hilaire bénéficie d'un cadre de vie privilégié et singulier, qui est étroitement associé aux éléments bocagers et boisés d'intérêt paysager, mais aussi aux principaux vallons liés aux cours d'eau, dont la vallée de La Blanche (en limite Nord du territoire). Il s'agit dans cette orientation de préserver les éléments forts et structurants du paysage naturel.

La vallée de La Blanche, dans sa composante naturelle, représentent un système agro-environnemental de valeur paysagère et écologique, devant être durablement préservé, non seulement pour son intérêt environnemental mais aussi parce qu'il marque le cadre de vie des habitants et qu'il constitue le cadre paysager du château du Bois Rouaud (monument historique situé sur la commune de Chéméré).

C'est donc un ensemble naturel et agricole, mais aussi des éléments naturels ponctuels remarquables (boisements, arbres, haies...) que le PADD cherche à préserver, en évitant toute forme d'urbanisation et d'artificialisation sensible des sols sur ces espaces, tout mitage de ses espaces dans le respect de leur valeur naturelle.

Seules les constructions et installations liées et nécessaires à la mise en valeur de ces espaces et celles (légères) d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la préservation de ces espaces. Les activités agricoles doivent pouvoir se maintenir sur ces espaces pour perdurer le système agri-environnemental en place et pour favoriser un entretien et une valorisation de ces espaces.

Les vallons affluents de La Blanche participent également à la mise en valeur du cadre de vie communal, impliquant que soient préservées leurs qualités paysagères.

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie (patrimoine, paysage, environnement)

Ce sont aussi les bois, les éléments arborés et haies végétales, constitutives du patrimoine bocager de la commune, qui marquent le cadre de vie et l'image de Saint-Hilaire, méritant d'être préservés :

- le plateau agricole offre une architecture de paysages structurés par le bocage,
- les petits boisements agrémentent de manière ponctuelle le territoire communal, les alignements d'arbres ou arbres isolés...

Ils créent des ambiances champêtres et renforcent le sentiment de quiétude en campagne. Certaines haies méritent plus particulièrement une attention : accompagnant des sentiers de randonnée ou des chemins ruraux, elles mettent en valeur les chemins et agrémentent la promenade.

Tous ces éléments sont constitutifs du patrimoine paysager de Saint-Hilaire. Dans ces espaces, l'agriculture y tient une place centrale, puisque les pratiques agricoles sont un gage d'entretien et de maintien de champs cultivés, de prairies bocagères, d'espaces forestiers et un gage de préservation de leur biodiversité.

La préservation avec possibilité de valorisation du patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune constitue donc un axe prioritaire du P.A.D.D.

Celui-ci entend souligner et préserver cette richesse et variété des paysages, en y excluant toute forme de mitage de l'espace par des constructions dispersées pouvant être préjudiciables à ces valeurs paysagères, écologiques et agricoles.



La qualité du cadre naturel est également présent au sein de l'agglomération et se ressent à travers :

- des îlots d'espaces verts d'intérêt collectif, jardins privés ou publics, formant des lieux d'aération urbaine voire d'animation de l'agglomération,
- des îlots d'intérêt plus naturel (zone humide), au Nord du site de l'Allée et prochainement mis en valeur dans le cadre de la ZAC,
- le réseau de cheminements "doux", sentiers de randonnée (comme par exemple le chemin des Caillettes ou encore le chemin de la Rotardière), offrant aux habitants des possibilités de détente, de promenade en regagnant, depuis l'agglomération, les espaces bocagers environnants.

La préservation de cônes de vue, même si leur nombre est limité sur Saint-Hilaire, s'avère quant-à-elle essentielle pour conserver des repères visuels et paysagers forts, d'intérêt collectif car pouvant être partagés de tous. Ces cônes de vue favorisent les repérages dans l'espace, développent le sentiment d'appartenance ou d'éloignement à un espace, en particulier au bourg (relation visuelle avec le clocher de l'église, perception des fronts urbains...).

Le PADD rappelle aussi dans l'orientation 4.1 la volonté d'accorder une attention particulière à l'intégration paysagère des projets d'aménagement, ce qui suppose qu'ils prennent soin de soigner leur greffe au tissu urbain et à leur environnement paysager dans lequel ils s'inscrivent.

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie (patrimoine, paysage, environnement)

Orientation 4.2. Préserver l'environnement, les continuités écologiques, prendre en compte les risques

Le PADD met aussi en avant la nécessaire protection des espaces naturels et agricoles pour leur valeur écologique, notamment dans la gestion hydraulique et leur rôle déterminant dans le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité.

Ces espaces agricoles et "naturels", pour beaucoup entretenus par l'agriculture, participent, à travers leur diversité d'espèces et de milieux, aux continuités écologiques.

Certains constituent même de véritables réservoirs de biodiversité : ce sont notamment les boisements, les prairies (humides) accompagnant la vallée de La Blanche et ses principaux affluents, qui constituent les principaux habitats naturels favorables aux continuités écologiques. Celles-ci sont relayées au sein du territoire communal par la trame bocagère en lien notamment avec les cours d'eau.

Ces continuités écologiques traversent les zones agricoles en s'appuyant essentiellement sur la trame végétal (bois, haies, arbres isolés) et le réseau hydrographique pour relier le bassin de Grand Lieu à la Baie de Bourgneuf, en passant par le système bocager dense du secteur de Saint-Hilaire.

Le PADD et sa traduction réglementaire veillent donc à préserver les bois et la trame bocagère, en particulier le long de routes ou de cheminements et des abords de cours d'eau, afin de rappeler que peuvent subsister, même en secteurs très agricoles ou proches d'espaces agglomérés, des continuités écologiques.

Ces haies sont préservées au regard de différents critères, leur préservation pouvant répondre à plusieurs intérêts à la fois :

- intérêt paysager : en tant que linéaires de végétation accompagnant et renforçant l'intérêt de cheminements de randonnée,
- intérêt paysager, en tant que haies participant à la mise en valeur de bâtiments présentant une valeur patrimoniale ou bien de haies favorables à l'insertion dans le paysage de bâtiments ou espaces à usage d'activités,

- Intérêt fonctionnel hydraulique au regard de leur rôle pour maintenir les sols, éviter leur lessivage par les eaux de ruissellement, favoriser une régulation des eaux de ruissellement et limiter les apports de matériaux vers les milieux récepteurs (cours d'eau). Ce sont en premier lieu les haies situées le long des cours d'eau qui sont préservées en ce sens sur le territoire,
- Intérêt écologique : en tant que haies propices à la biodiversité, espace refuge pour abriter des espèces animales ou végétales (haies bocagères, haies le long des cours d'eau, ripisylves...) et assurant des liaisons avec des espaces de biodiversité d'intérêt notable voire majeur (réservoirs de biodiversité de la vallée du Tenu et de l'Acheneau, et surtout du Lac de Grand-Lieu plus à l'Est ou de la baie de Bourgneuf et marais Breton plus à l'Ouest et au Sud).

Ces éléments constitutifs des principales continuités écologiques ne doivent pas mettre au second plan le rôle joué par de micro secteurs humides, de petits étangs ou des mares, parce que ce sont des espaces refuges abritant leur propre diversité d'espèces, mais aussi parce qu'ils sont localisés sur des axes de liaison entre des espaces "réservoirs" .

En ce sens, les cours d'eau jouent également un rôle prépondérant, en tant qu'habitats et en tant qu'espaces dynamiques d'échanges. Relevant de la trame "bleue", ils s'accompagnent aussi régulièrement d'une trame "verte" (ripisylves, éléments végétaux d'abords de cours d'eau), qui avec le réseau de haies et alignements d'arbres, maintenus en espaces agricoles, s'inscrivent dans le fonctionnement de continuités écologiques.

La préservation de ces espaces et éléments 'naturels', pour beaucoup entretenus par les activités agricoles, s'inscrit directement dans les objectifs de maintien des continuités écologiques du territoire.

Les espaces agricoles doivent être préservés de manière générale, non seulement parce que leur pérennité est essentielle pour garantir celle des activités et productions agricoles, mais aussi parce que ces espaces s'inscrivent aussi dans des continuités écologiques.

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie (patrimoine, paysage, environnement)

La préservation de la qualité des sols et sous-sols est aussi indispensable à la conservation de la qualité de l'eau et de manière plus générale des écosystèmes.

Cette orientation est notamment relayée par les dispositions relatives à la gestion de l'eau, mais elle vise aussi au respect de la qualité des sols par les activités économiques, en application du code de l'environnement.

La préservation et l'entretien de la ressource en eau - continuités hydrauliques, cours d'eau, zones humides, eaux superficielles et souterraines - demeure un objectif essentiel à l'égard à la sensibilité des milieux récepteurs, aux risques de dégradation de la qualité de l'eau. Cette préservation de la ressource en eau implique :

- la préservation des zones humides et/ou la mise en place de mesures pour favoriser leur restauration ou pour compenser leur altération si celle-ci résulte de projets ne pouvant trouver d'autres alternatives que de porter atteinte à des zones humides ;
- une maîtrise de la qualité des eaux rejetées par les futures opérations d'aménagement (eaux usées, eaux pluviales) ;
- la préservation de la qualité des milieux récepteurs, des zones humides et des cours d'eau, la limitation et la rétention des eaux de ruissellement venant de l'agglomération en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial réalisé parallèlement à la révision du PLU (en cours d'élaboration) ;
- la gestion quantitative des eaux de ruissellement au cours des principales opérations d'aménagement projetées, également en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial (en cours d'élaboration),
- la conservation et/ou la plantation de haies végétales d'essences locales, en particulier sur les abords de cours d'eau (ripisylves), participant à la régulation des eaux de ruissellement et à la stabilité des sols.

La prise en compte des risques doit permettre en particulier dans cette orientation 4.2. :

- de limiter de manière générale les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées,
- de rappeler, pour la mémoire des lieux, la présence d'un ancien site de décharge brute (site de Besson).

L'incitation au recours aux déplacements « doux » (cf. orientation 2.3.), répond à la fois à plusieurs objectifs :

- maintien d'une certaine qualité de vie, notamment au sein de l'agglomération,
- limitation des émissions polluantes liées aux véhicules pour maintenir la qualité de l'air et participer à atténuer les effets des gaz à effet de serre (réchauffement climatique),
- préservation de la santé publique, que ce soit par la préservation de la qualité de l'air, par le bien-être qu'apporte à la santé l'exercice physique (déplacements piétonniers, recours aux vélos, autres mobilités douces...).

Le recours aux énergies renouvelables doit être favorisé, que ce soit à travers :

- un soutien à la mise en place d'éoliennes dans le respect de l'environnement (des parcs éoliens sont déjà présents sur le territoire),
- le recours à des matériaux renouvelables,
- la mise en place de panneaux photovoltaïques, de préférence sur des bâtiments (pour éviter d'empiéter sur des espaces naturels ou agricoles),
- la valorisation éventuelle de la filière "bois" à des fins énergétiques (sous réserve de s'inscrire dans une volonté de respecter et de savoir renouveler le patrimoine boisé de la commune),
- de manière générale, le recours à tout autre dispositif ou technique favorisant les économies d'énergie et évitant la consommation d'énergies fossiles.

CHAPITRE 2

Traduction réglementaire du PADD

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

Les orientations générales du PADD, présentées au chapitre précédent, s'appuient sur le diagnostic du territoire pour former la clef de voûte du projet de PLU.

En concentrant l'essentiel de son développement sur l'agglomération (devant recevoir au moins 75 % des logements à produire), le PADD veille à en assurer et renforcer ses fonctions de centralité, à soutenir la vitalité de ses équipements, services et commerces, garantes de la vitalité communale.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi SRU, de la loi ALUR, du SCoT du Pays de Retz et des grands principes réglementaires s'imposant au PLU.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont mises en œuvre, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz, par :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui concernent les secteurs à vocation principale d'habitat (cf. pièce n° 3 du PLU)
- le règlement du P.L.U., comprenant :
 - un règlement graphique (cf. pièce n° 4 du PLU), découpant notamment le territoire en zones, voire en secteurs spécifiques, en fonction de la vocation principale de leurs sols et répertoriant des éléments graphiques s'imposant et conditionnant les possibilités d'aménager ou de construire.
 - un règlement écrit (cf. pièce n° 5 du PLU), précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune des zones voire pour des secteurs spécifiques.

En cohérence avec les dispositions prévues à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre a pour objectif de montrer et justifier les choix ayant permis d'établir les OAP et le règlement du P.L.U., tout en mettant en évidence :

- la cohérence des OAP définies avec les orientations et objectifs du PADD,
- la nécessité des différentes dispositions réglementaires retenues, notamment selon les zones et secteurs délimités graphiquement, pour assurer la mise en œuvre des orientations du PADD,
- la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP,
- la délimitation des zones nécessitée par les objectifs de mise en œuvre du PADD.

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

Le règlement du P.L.U. comprend un règlement graphique correspondant à un zonage du territoire, définissant des zones en fonction des orientations du PADD, afin d'assurer la mise en œuvre du projet.

Il est à rappeler que cette délimitation de zones s'appuie sur les grandes typologies de zones prévues par le code de l'urbanisme, à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles de l'agglomération, de village ou de secteurs agglomérés assimilés à des villages, desservies par les réseaux
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs destinés à l'urbanisation, distinguant les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure (secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux activités agricoles et aux constructions et installations d'intérêt collectif n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Cette zone peut notamment comprendre des secteurs agricoles inconstructibles, au regard de leur sensibilité perçue ou bien à travers leur qualité paysagère ou naturelle, ou à travers leur proximité avec le bourg justifiant l'interdiction d'établir de nouveaux bâtiments,
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (boisements, zones humides et abords de cours d'eau, continuums écologiques...).

Il est à noter que les zones agricoles et naturelles peuvent comprendre des secteurs constructibles dits **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**.

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes typologies de zones U, AU, A et N délimitées sur le territoire, sont elles-mêmes subdivisées en secteurs, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols. Le règlement délimite ainsi :

1) Les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

- Les **secteurs Ua et Ub** du bourg de Saint-Hilaire, ces secteurs étant différenciés par leurs formes urbaines. Le secteur Uac est un sous-secteur du secteur Ua correspondant au pôle commercial de la place Guitteny,
- Les **secteurs Uh** correspondant aux villages ou secteurs d'habitat agglomérés assimilés à des villages,
- Le **secteur 1AU**, secteur d'extension urbaine ouverte à l'urbanisation
- Le **secteur 2AU**, secteur d'extension urbaine fermé à l'urbanisation (une procédure de modification du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation).

2) les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques, devant répondre aux orientations relatives au développement économique, à travers :

- Les secteurs **Ue**, secteur d'activités économiques existant,
- Le secteur **Uhe**, correspondant au site d'activités localisé au sein du secteur aggloméré de La Milsandrie.

3) les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :

- Le secteur **Ul**, secteur d'équipements existant

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

4) Les secteurs agricoles destinés à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantissent aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

- Les **secteurs Aa** : secteurs d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, constituant des espaces agricoles pérennes permettant le développement des activités et exploitations agricoles.
- Les **secteurs An** : secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux et/ou paysagers, pouvant notamment participer aux continuités écologiques.
- Les **secteurs Ab** : secteurs agricoles proches de l'agglomération, pour lesquels l'accueil de bâtiments d'exploitation agricole s'avère incompatible avec la proximité de l'agglomération et représenterait un risque de gêne sur la perception du paysage sur ces façades du bourg

Ces secteurs peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.

La zone agricole peut également des secteurs à vocation spécifique non liés à l'activité agricole :

- Les secteurs **Ah** : secteurs agricoles où sont admis les nouvelles constructions à vocation d'habitation, représentant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- Le secteur **Ad** : site occupé par une ancienne décharge
- Le secteur **As** : site occupé par la station d'épuration du bourg
- Le secteur **Alt** : secteur où sont admis les nouvelles constructions à vocation d'activités touristiques ou de loisirs, représentant également un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

5) Les secteurs naturels destinés à préserver les milieux naturels garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources et à prévenir des risques :

- Les **secteurs Nn** : secteurs naturels à protéger en raison notamment de leurs intérêts écologiques et/ou paysagers correspondant pour l'essentiel aux vallées, vallons, zones humides et principaux boisements,
- Le secteur **Nc** : site de la carrière de La Coche
- Le secteur **Ns** : secteur accueillant la station d'épuration du Pont Béranger.

Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces zones et secteurs, que ce soit à travers :

- les règles générales applicables à toutes les zones (Titre II),
- les règles spécifiques aux quatre grands types de zones énoncés précédemment (cf. titres III à VI).

Le Titre I du règlement est consacré à la présentation générale du règlement, aux définitions et lexiques.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ua	Centre-bourg de Saint-Hilaire à dominante d'habitat et qui comprend le cas échéant des commerces et services, des équipements publics ou d'intérêt collectif (église, écoles, maison de retraite, mairie, halte ferroviaire ...) Le périmètre de la zone reprend globalement celui du précédent PLU approuvé en 2005 à l'exception de : - Intégration du pôle commercial de la place Guitteny, localisé au contact du centre-bourg (extension du centre-bourg), - Intégration d'un secteur à potentiel de renouvellement urbain en limite Sud du centre-bourg, de manière à formaliser une véritable extension du centre-bourg et de ses formes urbaines à travers la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur ce site (OAP 2) - Intégration de la maison de retraite au sein d'un secteur spécifique U_l réservé aux équipements d'intérêt collectif	Satisfaire une partie des besoins en logements sur le bourg Entretenir la mixité urbaine et fonctionnelle du centre-bourg par des règles favorisant les capacités d'accueil Densifier le tissu urbain dans le respect de la typologie urbaine du centre ancien (caractéristiques urbanistiques et paysagères), assouplissement des besoins en stationnement (1 place par logement au lieu de 2 au précédent PLU), assouplissement des règles de voirie	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3) Axes 1 et 2 du PADD (1.1 et 2.1) Axe 1 du PADD (1.3) + OAP 2
<i>dont Uac</i>	Pôle commercial de la place Guitteny, en extension du centre-bourg historique	Conserver la mixité urbaine et fonctionnelle notamment au sein du bourg et consolider le tissu de commerces et services du bourg en veillant à maintenir les commerces et services existants du sous-secteur Uac à travers l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux	Axe 3 du PADD (3.1)
<i>dont Ua OAP 2</i>	Site chemin des Loges soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation— cf. OAP 2	Renouvellement urbain sur le bourg et densification urbaine : prévoir une densité minimale de 23 logements/ha, une mixité de forme urbaine et une mixité sociale en rapport avec la volonté de formaliser une extension du centre-bourg Développer les liaisons douces au sein du centre-bourg et sécuriser les flux routiers Favoriser la 'greffe' de l'opération d'aménagement au quartier environnant (intégration paysagère)	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3) Axe 2 du PADD (2.3) Axe 4 du PADD (4.1)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD
Ub	Quartiers périphériques autour du centre-bourg historique. Secteur à dominante pavillonnaire devant recevoir avant tout des constructions à usage d'habitation et pouvant accueillir des activités, si elles sont compatibles avec l'habitat.	Satisfaire une partie des besoins en logements Veiller à respecter le cadre urbain environnant des projets de construction : respect de l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques (art. 3.2.1), limitation de la hauteur de construction en bande secondaire et à moins de 3 mètres des limites séparatives (de manière à limiter les impacts – ombre portée et/ou vis-à-vis - d'un projet de construction sur les 'jardins' voisins) Favoriser la convivialité des futures opérations, maintenir des espaces d'aération au sein de l'agglomération : prévoir l'aménagement d'espaces communs pour les opérations de plus de 5 logements Intégration de règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (3.1) et Axe 4 du PADD (4.1.) Axe 1 du PADD (3.1) et Axe 4 du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.2)
<i>dont Ubz</i>	<i>dont les secteurs Ubz1 et Ubz2, correspondant aux secteurs concernés par la Zone d'Aménagement Concerté multi-sites</i>	<i>Conserver les règles définies dans le cadre des cahiers de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (celui relatif au site des Sencives - Ubz1 - est annexé au règlement écrit du PLU, celui relatif au site de l'Allée – Ubz2 – est intégré directement dans le corps du règlement du secteur Ubz2.</i>	
<i>dont Ub OAP 1</i>	Site entre la rue du Clos Paulet et la rue Eloi Guitteny soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation – cf. OAP 1	Renouvellement urbain (ancien site d'activités – machinisme agricole) sur le bourg et densification urbaine : prévoir une densité minimale de 21 logements/ha, une diversité des formes urbaines et une mixité sociale en rapport avec la situation du site, au contact du centre-bourg et du pôle commercial Développer les liaisons douces au sein du centre-bourg et sécuriser les flux routiers Favoriser la 'greffe' de l'opération d'aménagement au quartier environnant (intégration paysagère) + règles relatives à la gestion des EP	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3) Axe 2 du PADD (2.3) Axe 4 du PADD (4.1)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD
dont Ub OAP 3	Site rue de la mairie, soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation – cf. OAP 3	Densification urbaine sur une parcelle 'dent creuse' : prévoir une densité minimale d'au moins 16 logements/ha., en rapport avec la situation (faible densité environnante) et la configuration du site (parcelle en drapeau avec accès peu valorisable, nombreux vis-à-vis), Développer les liaisons douces en direction du centre-bourg Favoriser la 'greffe' de l'opération d'aménagement au quartier environnant (intégration paysagère) + règles relatives à la gestion des EP	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3) Axe 2 du PADD (2.3) Axe 4 du PADD (4.1 et 4.2)
dont Ub OAP 4	Site de La Métairie Neuve, en entrée Nord du bourg, soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation – cf. OAP 4	Densification urbaine : prévoir une densité minimale d'au moins 14 logements/ha., en rapport avec la situation du site (conditions d'accessibilité délicates dans l'attente d'un retraitement de cette entrée d'agglomération sur la RD 80), Développer les liaisons douces en direction du centre-bourg Favoriser la 'greffe' de l'opération d'aménagement au quartier environnant (intégration paysagère) + règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3) Axe 2 du PADD (2.3) Axe 4 du PADD (4.1 et 4.2)
dont Ubz2 OAP 5	Site de l'Allée, soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation – cf. OAP 5	Opération en cours de livraison Reprise des éléments définis dans le cadre de la mise en place de l'OAP au cours de la procédure de modification n°5 du PLU, avec toutefois une adaptation du nombre de logements et de la densité au regard de la réalité de l'opération en cours.	

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

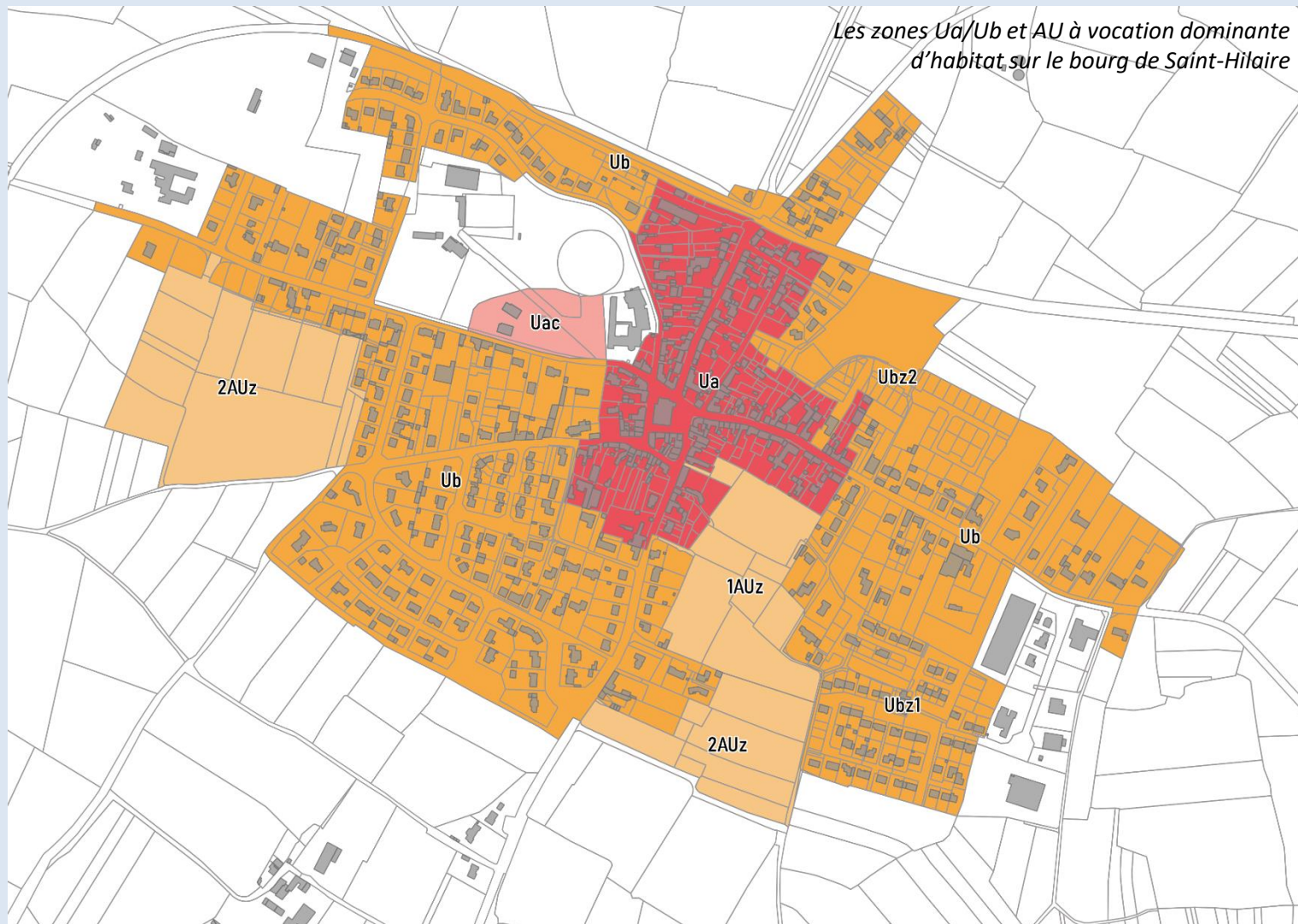
ZONES à dominante d'habitat offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD
Uh	Village ou 'formes complexes modernes' pouvant être assimilés à des villages Tous ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dites OAP 'projet de village'. Pour l'OAP de La Coche (non-obligatoire au regard du SCoT, compte-tenu de la présence d'une seule possibilité de logements), les principes globalement retenus sur la commune de Sainte-Pazanne ont été repris.	Ménager des possibilités d'apport de logements nouveaux en dehors du bourg Assurer une offre diversifiée en logements en maintenant des possibilités de création de logements en campagne, propices à favoriser une typologie de logements ou de terrains à bâtir différentes de celles rencontrées sur le bourg Prévoir une densification urbaine organisée et raisonnée, en cohérence avec le caractère plus « aéré » des secteurs Préserver ou affirmer la vie 'villageoise' en campagne : conserver des espaces communs ou des espaces de rencontre au sein des principaux villages et hameaux Maintenir l'accès des habitants de villages et de hameaux aux circuits de promenade ou de randonnée existants, permettant un accès sécurisé au bourg Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 1 du PADD (1.2) Axe 2 du PADD (2.1) Axe 1 du PADD (1.3) + OAP v1 à v6 Axe 1 du PADD (1.2) Axe 1 du PADD (1.2) + OAP v1 à v6 + OAP 'déplacements doux' Axe 4 du PADD (4.2)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
1AUz/2AUz	Secteurs ouverts/fermés à l'urbanisation, destinés à être urbanisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (concerné par la Zone d'Aménagement Concerté multi sites) Ces deux secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (cf. OAP n°6 et 7)	Satisfaire l'essentiel des besoins en logements Maîtriser et échelonner l'urbanisation dans le temps Assurer la mixité sociale Assurer la greffe urbaine et paysagère de l'opération Intégrer la gestion des eaux pluviales	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3) Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3) Axe 2 du PADD (2.1) Axe 4. du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.2)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

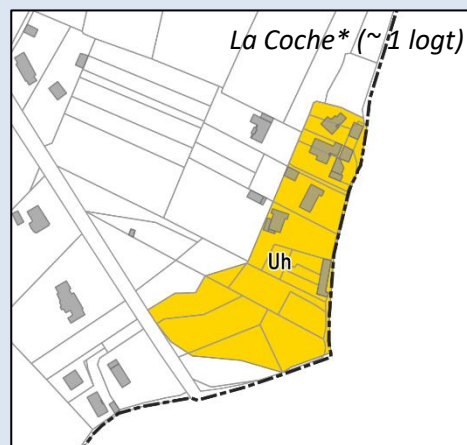
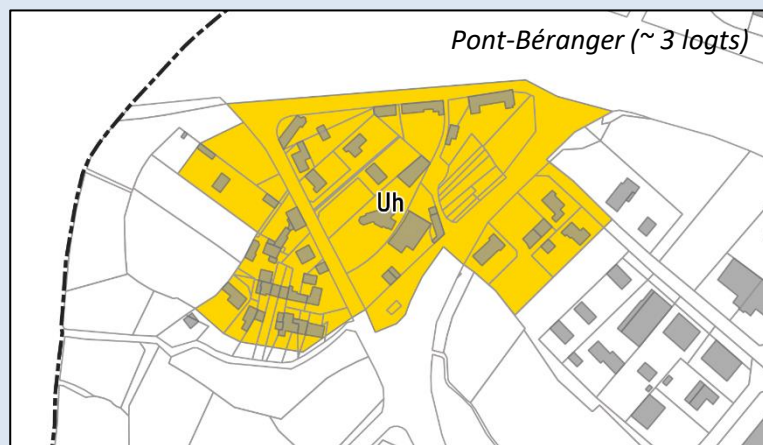
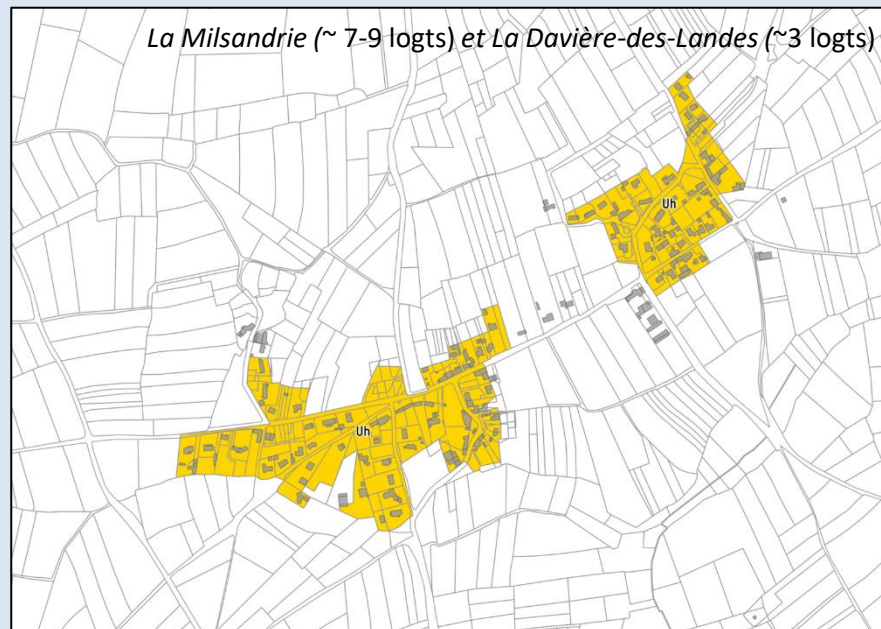
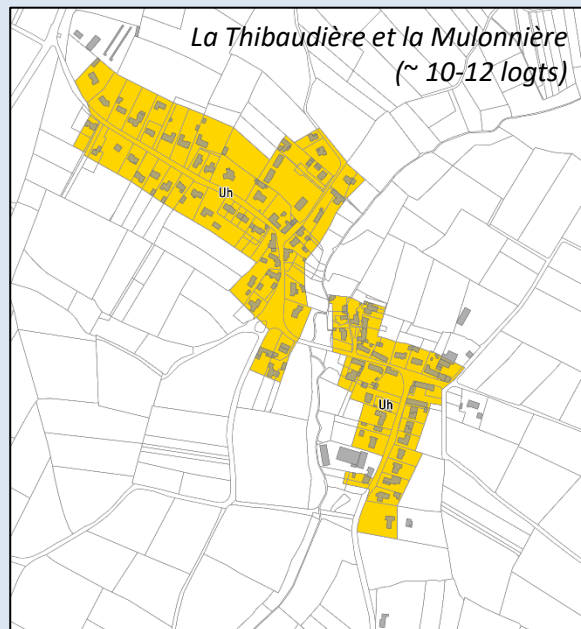
Focus 1 Satisfaire les besoins en logements à dix ans par densification et renouvellement urbain et en complément par extensions urbaines du bourg



2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 1 Satisfaire les besoins en logements à dix ans par densification et renouvellement urbain et en complément par extensions urbaines du bourg

Les zones Uh à vocation dominante d'habitat en dehors du bourg



* à noter que la partie Sud de la zone Uh intègre des projets de constructions dont les PC ont été acceptés début 2021 suite à une DP de division

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 1 Satisfaire les besoins en logements à dix ans par densification et renouvellement urbain et en complément par extensions urbaines du bourg

Comme présenté au chapitre 1 du titre 1 au § 1.1.3 du rapport de présentation, les zones AU telles qu'elles étaient définies au PLU de 2005 étaient surdimensionnées au regard des besoins de la commune et également potentiellement, fortement consommatrices d'espaces agricoles.

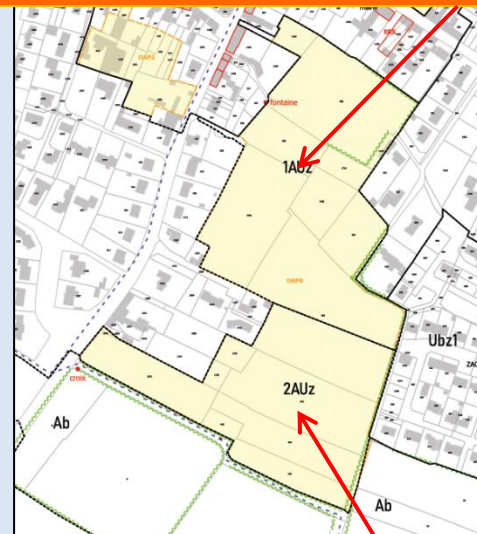
Les études pour la révision du PLU ont permis de réinterroger l'ensemble des zones d'extensions urbaines au regard des capacités de densification des tissus agglomérés et du besoin en logements affiché au Programme Local d'Habitat de Pornic Agglo Pays de Retz et de l'orientation du PADD (17 logements/an).

Le projet de PLU ne maintient ainsi que la définition d'un **seul secteur d'extension urbaine ouverte à l'urbanisation (La première phase des Sencives 2)**, déjà classé en 1AU au PLU précédent de 2005. Ce site, concerné par la ZAC multisites, est actuellement en voie d'acquisition par l'aménageur et sera le prochain à être aménagé après celui de l'Allée (en cours de finalisation). Localisé à l'interface du centre-bourg historique et du site des Sencives 1, son urbanisation viendra à terme compléter et finaliser le tissu urbain de l'agglomération dans sa partie Sud-Est (jusqu'à l'entrée d'agglomération, rue de la Bonne Fontaine). Au vu de sa surface, son urbanisation se fera de manière échelonnée, comme prévu par l'aménageur de la ZAC. Ainsi, une partie du site est classé en secteur 2AUz (seconde phase prévue à plus long terme).

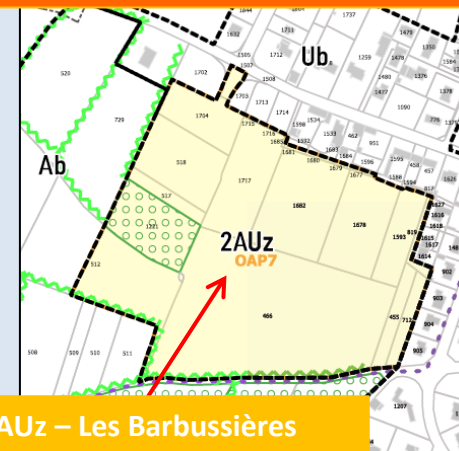
Un secteur 2AUz vient compléter le besoin en logement au-delà de 2031 sur le site des Barbussières. Son maintien par rapport au PLU de 2005 répond aux objectifs suivants :

- assurer la poursuite et la finalisation de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté, sans avoir à recourir à une nouvelle révision du document d'urbanisme. Cette procédure, tout en garantissant la maîtrise de l'urbanisation au regard des objectifs de la loi Climat et Résilience (aucun aménagement ne sera prévu sur cette zone avant 2031), permet d'offrir à la commune de nouvelles possibilités de logements au-delà de 2031 sans avoir nécessité de recourir à une procédure de révision du PLU, dans le respect des textes qui seront alors applicables,
- assurer le maintien de la traduction réglementaire de la création de la ZAC et ses objectifs dans le Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé que la ZAC a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (arrêté préfectoral du 09/09/2009 prorogé le 25/07/2014) et que les acquisitions foncières ne sont pas toutes réalisées,
- apporter une lisibilité et une visibilité en termes de développement urbain du bourg pour les 10 à 15 prochaines années, notamment pour les exploitants agricoles ou pour les riverains.

Secteur 1AUz – Les Sencives 2 – Phase 1 (~70 lgts)



Secteur 2AUz – Les Sencives 2 – Phase 2 (~48 lgts)



Secteur 2AUz – Les Barbussières (~132 lgts prévus à plus de 10 ans)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 2 Echelonner dans le temps la production de logements nouveaux

Un développement échelonné dans le temps : la traduction dans le règlement

Le règlement distingue, dans les zones permettant la création de logements :

- les secteurs en enveloppe urbaine, directement constructibles (à tout moment), classés en secteurs Ua, Ub sur l'agglomération et en secteurs Uh (villages) et Ah (hameaux constructibles - STECAL),
- le secteur 1AUz en extension de l'agglomération, destiné et ouvert à l'urbanisation, constructible dans le cadre de la ZAC multi-sites en cours de réalisation (Les Sencives 2 – Phase 1),
- le secteur 2AUz, destiné à une urbanisation future à long terme, au-delà de 2031, pour lequel l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée a minima par une modification du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUz reste conditionnée par :

- le besoin de créer des logements nouveaux à un instant 't' au regard de la production effective de logements constatée depuis l'approbation du PLU et des besoins définis par le PADD.
- *l'utilité d'une ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (cf. article L.153-38 du code de l'urbanisme).*
- Les évolutions nationales et la territorialisation locale de la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 2 Echelonner dans le temps la production de logements nouveaux

Un développement échelonné dans le temps : la traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser à dominante d'habitat en extensions du bourg, avec lesquels les futures opérations d'aménagement projetées sur ces secteurs doivent être compatibles. Celui-ci permet ainsi d'échelonner dans le temps les apports en logements nouveaux sur ces principaux secteurs.

Les OAP indiquent également la programmation escomptée pour les secteurs de renouvellement urbain, aussi bien dans le bourg qu'en villages et hameaux. Néanmoins, il est à souligner que cet échéancier reste théorique.

Il est aussi rappelé sur la **procédure de ZAC, toujours en cours, permet d'ores et déjà d'assurer la maîtrise de cet échelonnement.**

Pour indication :
Court terme : 2022-2025
Moyen terme : 2025-2028
Long terme : 2028-2031
Très long terme : au-delà de 2031

Secteurs de renouvellement urbain/ densification sur le bourg	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Nombre minimum de logements attendus à terme	Programmation	OAP
Site rue du Clos Paulet	5	15	Court à long terme	OAP 1
Site Chemin des Loges	10	14	Court à long terme	OAP 2
Site rue de la Mairie	10	10	En cours	OAP 3
Site La Métairie Neuve	5	5	En cours	OAP 4

Secteurs d'extensions de l'agglomération	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Nombre minimum de logements attendus à terme	Programmation	OAP
ZAC- site de l'Allée	en cours de livraison			OAP 5
ZAC - site des Sencives 2	70	118	Moyen à très long terme	OAP 6
ZAC - site des Barbusnières	0	132	Très long terme	OAP 7

Densification en villages et hameaux	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Nombre minimum de logements attendus à terme	Programmation	OAP
Site Ouest du village de La Milsandrie	3	3	Court/Moyen terme	OAP V4
Site Sud de La Tartouzerie	2	2	Court/Moyen terme	OAP V5

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 3 Favoriser la densification urbaine du bourg et des villages tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal

La traduction dans le règlement écrit

Les caractéristiques des constructions en secteurs Ua, Ub, Uh et 1AUz

Les formes urbaines rencontrées sur le secteur U sont propices à une densité de constructions. Le règlement du PLU prévoit ainsi les dispositions suivantes :

- absence de règle pour l'emprise au sol des constructions,
- une hauteur de 9 m à l'égout du toit et au sommet de l'acrotère est permise sur le bourg en secteurs Ua, Ub et 1AUz, et de 6 m en campagne pour le secteur Uh.
- aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété,
- les conditions d'implantation par rapport aux voies (hors routes départementales) et emprises publiques sont adaptées en faisant référence aux conditions d'implantation des constructions existantes dans l'environnement proche du projet :
 - l'alignement sera ainsi plutôt requis en centre-bourg en secteur Ua,
 - en secteur Ub, en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie, la construction pourra être autorisée selon cette implantation soit à l'alignement soit en recul de celui-ci,
 - en secteur Uh, afin de préserver de bonnes conditions de sécurisation le long des voies de desserte (voies ayant souvent maintenus un caractère 'rural', sans trottoirs ou aménagements sécuritaires spécifiques), un recul de 5 mètres minimum est demandé. Ce recul permet aussi de maintenir un espace de circulation confortable pour les déplacements doux et le cas échéant, assurer un espace de stationnement pour les visiteurs.
 - en secteur 1AUz, les règles devront être précisées par le porteur de projet dans le cadre d'une réflexion d'ensemble
 - Les conditions d'implantation des annexes restent non réglementées, à l'exception des garages (non intégrés) devant respecter un recul minimal de 5 mètres
 - Les conditions d'implantation des constructions par rapport à des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile ne sont pas réglementées

- La conservation des règles permettant l'implantation des constructions en limite ou en retrait des limites séparatives. Toutefois, si ce recul ne peut être inférieur à 3 m en secteurs Ub et Uh, il est assoupli en secteur Ua (pas de distance requise) et en secteurs concernés par la ZAC (2 mètres minimum), de manière à rester en cohérence avec les formes urbaines actuelles.

Le stationnement en secteurs Ua, Ub, Uh, Ah et 1AUz

Le règlement tient compte de la problématique du stationnement afin de trouver un équilibre entre :

- la volonté de faciliter la densification urbaine et inciter au recours à d'autres modes de déplacement que l'automobile; notamment dans le centre-bourg et à proximité de la halte ferroviaire, en réduisant les obligations de réalisation de places de stationnement par logement individuel : 1 place par logement exigée en secteurs Ua et Uac au lieu de 2 au PLU de 2005
- la volonté d'éviter le report du stationnement des véhicules sur le domaine public, en maintenant l'obligation de prévoir 2 places minimum par logement en secteurs Ub, Uh, 1AU et Ah + 1 place banalisée pour 3 logements dans les opérations d'ensemble ou habitat collectif (sauf pour les logements locatifs sociaux et logements en établissement pour personnes âgées où le nombre de places exigible ne peut excéder un).

Pour les autres constructions, le nombre d'aires de stationnement devra être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée. Cette disposition permet d'éviter le sur-dimensionnement d'aire des stationnement, qui peut se révéler consommateur d'espace et aller au détriment d'un objectif de densification urbaine.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 3 Favoriser la densification urbaine du bourg et des villages tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal

La traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant des opérations de renouvellement urbain

Plusieurs secteurs d'OAP ont été définis en zones Ua, Ub, Uh et Ah pour permettre la valorisation d'espaces dans un objectif de densification du tissu urbain et d'économie d'espace agricole. Ces OAP fixent une densité minimale qui participe à l'objectif de programmation de logements fixé par le PADD (cf tableau en page 18 de la pièce n°3 du dossier de PLU).

Ces OAP imposent non seulement, à l'urbanisation de ces secteurs, des densités minimales de logements à respecter, mais peuvent aussi définir les modalités de desserte (notamment par cheminement "doux"), d'implantation de constructions ou d'insertion paysagère de la future opération, prenant en compte le voisinage proche de ces secteurs. Aussi, tenant compte du contexte urbain et environnemental dans lequel s'inscrivent les futures opérations, les densités minimales demandées vont de 12 logements/ha sur des secteurs de villages/hameaux et limités en capacités d'accueil jusqu'à 23 logements/ha dans le centre-bourg, participant ainsi à la diversité d'offre en typologie de parcelles et de logements.

Afin d'encourager la réalisation d'opérations cohérentes et réfléchies dans leur globalité, les OAP exclues les possibilités d'aménagement progressif, à l'exception d'une partie du secteur de la rue du Clos Paulet (OAP 1) et d'une partie du secteur du Chemin des Loges (OAP 2). Au vu de leur complexité et du morcellement foncier et de manière à éviter tout blocage, ces opérations pourront faire l'objet d'un aménagement progressif, selon les différents ilots identifiés, dès lors qu'elle respecte les OAP sectorielles et le schéma d'ensemble qui a été défini. Aussi, l'OAP thématique « dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat » demande des opérations qualitatives d'un point de vue urbanistique et paysager.

Au travers de toutes ces OAP, il s'agit notamment d'assurer une utilisation rationnelle de l'espace en y prévoyant une densité minimale de logements, là où le règlement du PLU initial ne s'opposait pas à la possibilité de réaliser un seul logement sur une surface conséquente, allant à l'encontre des objectifs de modération de la consommation d'espace, en particulier de ceux définis dans le SCoT.

Localisation des secteurs d'OAP de renouvellement urbain localisées en zones U sur le bourg



2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 4 Favoriser une offre diversifiée en logements et notamment dans des objectifs de mixité urbaine et sociale

La traduction dans le règlement écrit

Une offre géographique et une typologie de logements devant être variée au regard de la diversité de secteurs permettant la construction de logements ou l'acquisition de logements :

- dans les secteurs Ua, Ub (agglomération)
- dans les secteurs Uh (villages)
- dans les secteurs Ah (hameaux constructibles),
- au sein du secteur 1AUz, aussi bien au contact du centre-bourg, qu'en entrée d'agglomération

et à plus long terme, sur un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation sera fonction de la production de logements qui sera constatée sur les secteurs précédents :

- au sein du secteur 2AUz des Sencives, dans la continuité de la première tranche classée 1AUz,
- au sein du secteur 2AUz des Barbussières, dans la continuité de l'aménagement de la ZAC, à l'Ouest du bourg.

La traduction dans les dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP fixent des objectifs de production d'une offre diversifiée en logements pour certains secteurs :

- ❖ *dans un objectif de mixité urbaine* : éviter de généraliser l'habitat individuel pavillonnaire sur sa parcelle et savoir revenir à des formes d'habitat groupé, voire intermédiaire ou collectif, pouvant s'inspirer des formes urbaines traditionnelles anciennes du centre-bourg ou de cœur de villages/hameaux (constructions en continuité les unes avec les autres, proches de la voie publique) pour bien s'intégrer dans leur environnement et respecter l'identité communale,
- ❖ *dans un objectif de mixité sociale* : satisfaire une offre en terrains à bâtir et une offre en logements qui puissent être accessibles à tout type de ménages, en prévoyant notamment une part de logements aidés accessibles à des ménages aux revenus limités, en compatibilité le PLH (et avec les objectifs fixés par le SCOT du Pays de Retz), à savoir produire au moins 10 % de logements locatifs sociaux sur les 170 logements programmés à dix ans.

A ce titre, le projet de PLU définit un objectif minimal de réalisation de logements sociaux pour chacun des secteurs d'extension du bourg (à savoir 15%, dont certains peuvent être réalisés partiellement sous la forme de logements en accession sociale à la propriété). En complément, un objectif de 13% et 14% est également fixé sur les deux secteurs de renouvellement urbain (pouvant être réalisé sous la forme de logements en accession sociale à la propriété).

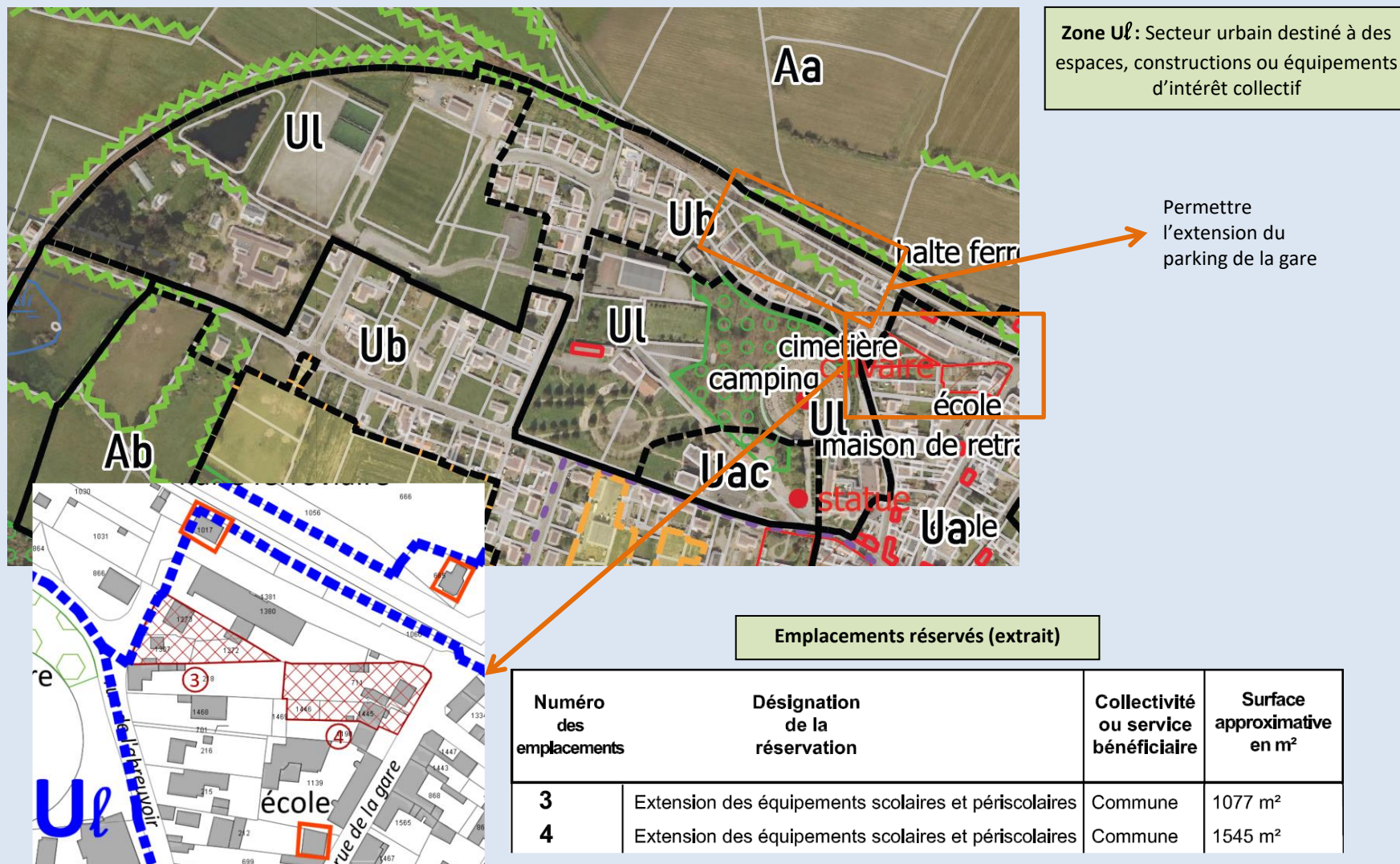
Il escompte également sur le secteur en face de la place Guitteny, entre le pôle commercial et le centre-bourg, une opération de renouvellement urbain intégrant des logements locatifs sociaux pour satisfaire des besoins croissants sur le territoire communal (logements notamment pour les jeunes et les personnes âgées). Un emplacement réservé a été mis en place par la commune afin de pouvoir lancer une réflexion de programmation (cf. emplacement réserve n°7). Une telle opération, sur un espace privatif et bâti, n'est toutefois pas escomptée avant 2031.

2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'équipements publics

ZONES à dominante d'équipements : secteur Uℓ voir aussi Ua/Ub/AUz pour les zones à dominante d'habitat permettant de conforter le niveau d'équipements et de services du bourg, à travers :			
SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Uℓ	Secteur Uℓ spécifiquement destinés aux équipements d'intérêt collectif Pôle d'équipements situé entre la maison de retraite et les terrains de sport (intégrant le camping, le cimetière, le pôle culturel, les ateliers communaux, les équipements sportifs ainsi que l'IME)	Permettre des évolutions pour les constructions existantes ou de nouvelles constructions afin de conforter voire renforcer cette polarité d'équipements d'intérêt collectif de l'agglomération Espaces de vie, devant être facilement accessibles des habitants Maintenir et valoriser la présence du camping en cœur de bourg Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 2 du PADD (2.2) Axe 2 du PADD (2.3) Axe 3 du PADD (3.4)
Ua / Ub / AUz	Autres équipements d'intérêt collectif (dont écoles, mairie, bibliothèque, halte ferroviaire...) <i>Autres espaces de respiration urbaine intégrés aux lotissements</i>	Permettre des évolutions de ces équipements, d'adaptation voire d'extension, mais aussi si nécessaire de changement de destination (possibilités offertes pour faire évoluer ces bâtiments, selon les besoins du maître d'ouvrage / propriétaire) Espaces de vie, devant être facilement accessibles des habitants Voir zones à dominante d'habitat Ua, Ub, et secteurs AUz : OAP5, OAP6, OAP7	Axe 2 du PADD (2.2) Axe 2 du PADD (2.3)
		<i>Dont :</i> <i>Emplacements réservés pour des équipements publics</i> Voir focus 5 suivant	Axe 2 du PADD (2.2)
As/Ns	Sites accueillant les stations d'épuration du bourg (au Nord du bourg) et du Pont Béranger (au Sud du parc d'activités 1)	Préserver des possibilités d'évolution et d'extension des ouvrages de traitement des eaux usées et permettre une mixité des usages avec l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable.	Axe 2 du PADD (2.2)

2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'équipements publics

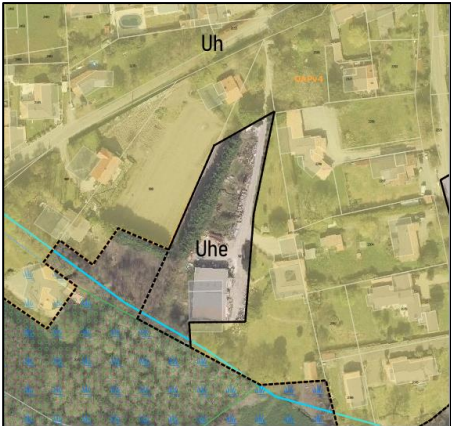
Focus 5 - Localisation des zonages d'équipements publics et autres équipements d'intérêt collectif



JUSTIFICATION DU PROJET

PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons - Rapport de présentation

2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

ZONES à dominante d'activités économiques (secteurs Uea, 1AUea, Ueb, Uec1, Uec2, Uhe) devant répondre aux orientations relatives au soutien de l'économie locale et de la vitalité du territoire, à travers :			
SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation des secteurs (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Uhe	Site d'activités (maçon) localisé au sein de La Milsandrie 	Soutenir le dynamisme local, en permettant le maintien et l'essor d'activités économiques implantées sur le territoire (y compris celles situées en campagne sur des villages ou hameaux) Exclure l'implantation d'habitations au sein du secteur afin de conserver de bonnes conditions de fonctionnement et de développement de l'activité Prendre en compte la proximité du site avec des secteurs d'habitat (La Milsandrie) : recul de 6 m minimum par rapport aux limites du secteur Uh, construction admise sans aggravation des dangers ou des nuisances pour le voisinage, hauteur maximale fixée à 6 m Intégrer la gestion des eaux pluviales.	Axe 3 du PADD (3.2)

2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

Focus 6 - Les secteurs d'activités objet d'un zonage Ue / 1AUea

La zone du Pont Béranger

L'ex Communauté de Communes Cœur de Retz a décidé d'engager en 2010 (modification n°3 du PLU approuvée le 12 janvier 2010) les études de faisabilité en vue d'aménager un secteur d'environ 30 ha en bordure de la RD 751 et en continuité de la zone d'activités « Pont Béranger 1 », entièrement commercialisée. Au travers de cette opération nommée « Pont Béranger 2 », l'objectif recherché était de définir la programmation globale de cette zone économique dans le respect d'une cohérence d'aménagement d'ensemble du site, avec plusieurs phases d'aménagement. Les études préalables globales se sont déroulées entre 2007 et 2010 et ont permis d'aboutir à la proposition d'un schéma d'aménagement d'ensemble prenant en compte les principales contraintes du site, ainsi qu'à une première partie de travaux d'aménagement finalisés en 2013 (10,4 ha). 16 lots ont pu être commercialisés avec aujourd'hui un taux d'occupation de la zone de plus de 90%.

Dans un contexte de développement économique dynamique, avec des espaces actuellement disponibles qui ne permettent plus d'offrir des disponibilités foncières aux entreprises désirant s'y implanter à moyen terme, la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz a d'ores et déjà décidé d'engager les études complémentaires d'extension permettant la poursuite du projet d'aménagement de la zone d'activités « Pont Béranger 2 », en confiant à Loire Atlantique Développement en juillet 2017, un mandat d'études pour l'engagement et le suivi de celles-ci. La commercialisation de Pont Béranger 2 arrivera à son terme en 2023.

Le site de l'extension se situe dans la continuité de la première partie, à l'Est de la ZA du « Pont Béranger 2 » et face à la ZA du « Pont Béranger 1 ». Cette opération d'aménagement d'une zone d'activités économiques est destinée à accueillir des entreprises productives, plutôt en demande de grands fonciers. Pornic Agglo Pays de Retz s'est porté acquéreur de l'ensemble du secteur 1AUea. Les études de conception du projet d'aménagement, comprenant les études environnementales, sont en cours.

Outre l'implantation d'activités industrielles, de services, de commerces de gros, d'entrepôts, le règlement de la zone **1AUea** doit pouvoir admettre certains équipements d'intérêt collectif (présence d'une crèche, d'une branche de l'IME dans les anciens locaux de la communauté de communes, ...) tout comme certains services, comme la restauration (présence d'un restaurant). En revanche, l'artisanat et le commerce de détail ne sont pas admis, d'une part car il ne s'agit pas de la vocation du parc d'activités, d'autre part de manière à éviter tout risque de concurrence avec les commerces de proximité existants sur le bourg ou sur la zone de La Maison-Bertin.

Le règlement de la zone (tout comme ceux des autres zones d'activités) met également en place des règles permettant aux entreprises en place et futures de se développer sur leur lot tout en recherchant une optimisation foncière. Ainsi, les marges de recul ont été réduites, les règles d'implantation des bâtiments ont été assouplies. Les hauteurs ont globalement été réhaussées à 15 m, même si sur ce secteur de Pont-Béranger elles ont partiellement été portées jusqu'à 22 m. Il est précisé que cette hauteur majorée ne s'applique pas dans les marges de recul de 100 m de la RD751 et dans une zone tampon de 100 m par rapport aux secteurs dédiés à l'habitat, afin de ne pas engendrer d'impacts visuels supplémentaires sur les paysages ou de nuisances supplémentaires. Les projections bâties montrent que ces constructions plus hautes, situées en « second rideau », seront masquées par les constructions limitées à 15 m situées en « premier rideau ».

Le secteur est concerné par les marges de recul liées à la présence de la RD 751, voie classée à grande circulation (article L 111-6 du Code de l'Urbanisme). La révision simplifiée n°1, approuvée en 2010 en même temps que l'ouverture à l'urbanisation de la zone, avait pour but de limiter les marges de recul le long de la RD 751 à 35 mètres, via la mise en place d'un 'projet urbain'. Les règles du projet urbain, ayant permis de justifier la limitation des marges de recul sont reprises et ajustées dans le cadre de la mise en place d'une OAP sur le secteur concerné (cf. OAP n°8). Cf. *justification du respect de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme ci-après*

2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

Focus 6 - Les secteurs d'activités objet d'un zonage Ue / 1AUea

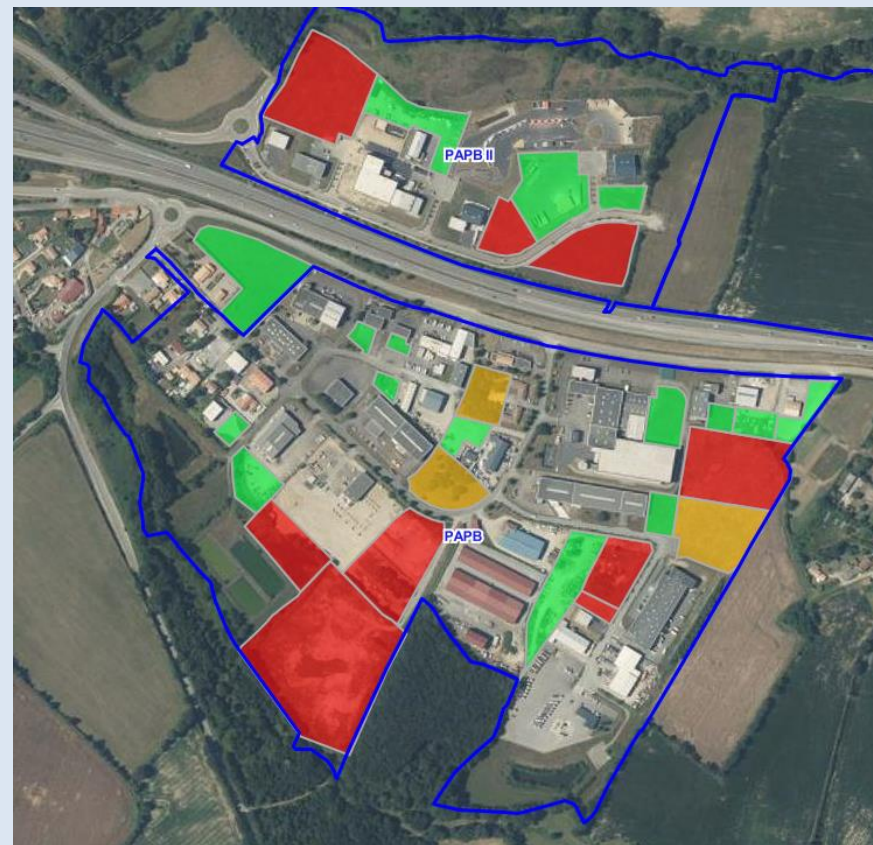
La zone du Pont Béranger

La zone Ue prévue au PLU de 2010 est réduite de près de 10 hectares (cf. page suivante) de manière à :

- assurer une gestion économe de l'espace disponible, en maîtrisant l'extension de la zone au regard des besoins estimés d'ici 10 à 12 ans par la communauté d'agglomération (cf. stratégie économique jusqu'en 2033, dans le respect de la trajectoire du zéro artificialisation nette)
- tenir compte des études environnementales en cours et notamment de la présomption de zones humides sur la partie Nord du secteur, au contact du vallon du ruisseau des Fontenelles, et des investigations conduites par les différentes études zones humides sur la partie Sud du secteur. *cf. évaluation environnementale du projet – titre 3*
- permettre et encourager les capacités d'optimisation des espaces déjà urbanisés au sein de la zone du PAPB 1 et 2 (mobilisation du gisement foncier estimé à 7,8 hectares à l'horizon 2033, dont 4,6 ha pouvant être considéré comme du renouvellement urbain / densification et 3,2 ha pouvant être considéré comme de la consommation d'espace) *cf. carte ci-après*

Concernant ces gisements, il est précisé que ceux identifiés à :

- court terme (6,5 ha) sont tous concernés par des projets en cours (permis de construire accordé / déposé ou à venir dans l'année)
- moyen terme (1,3 ha) sont ceux pour lesquels l'agglomération a connaissance d'un projet envisagé par les propriétaires, mais non-engagé à ce jour, ainsi que ceux dont la propriété appartient à l'agglomération sans qu'un projet encore clairement défini ne soit actuellement établi
- long terme sont ceux pour lesquels aucune réflexion n'est engagée à ce jour



Mobilisation du gisement

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme

Court terme : 2022-2026
Moyen terme : 2027-2033
Long terme : après 2033

2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

Focus 6 - Les secteurs d'activités objet d'un zonage Ue / 1AUea

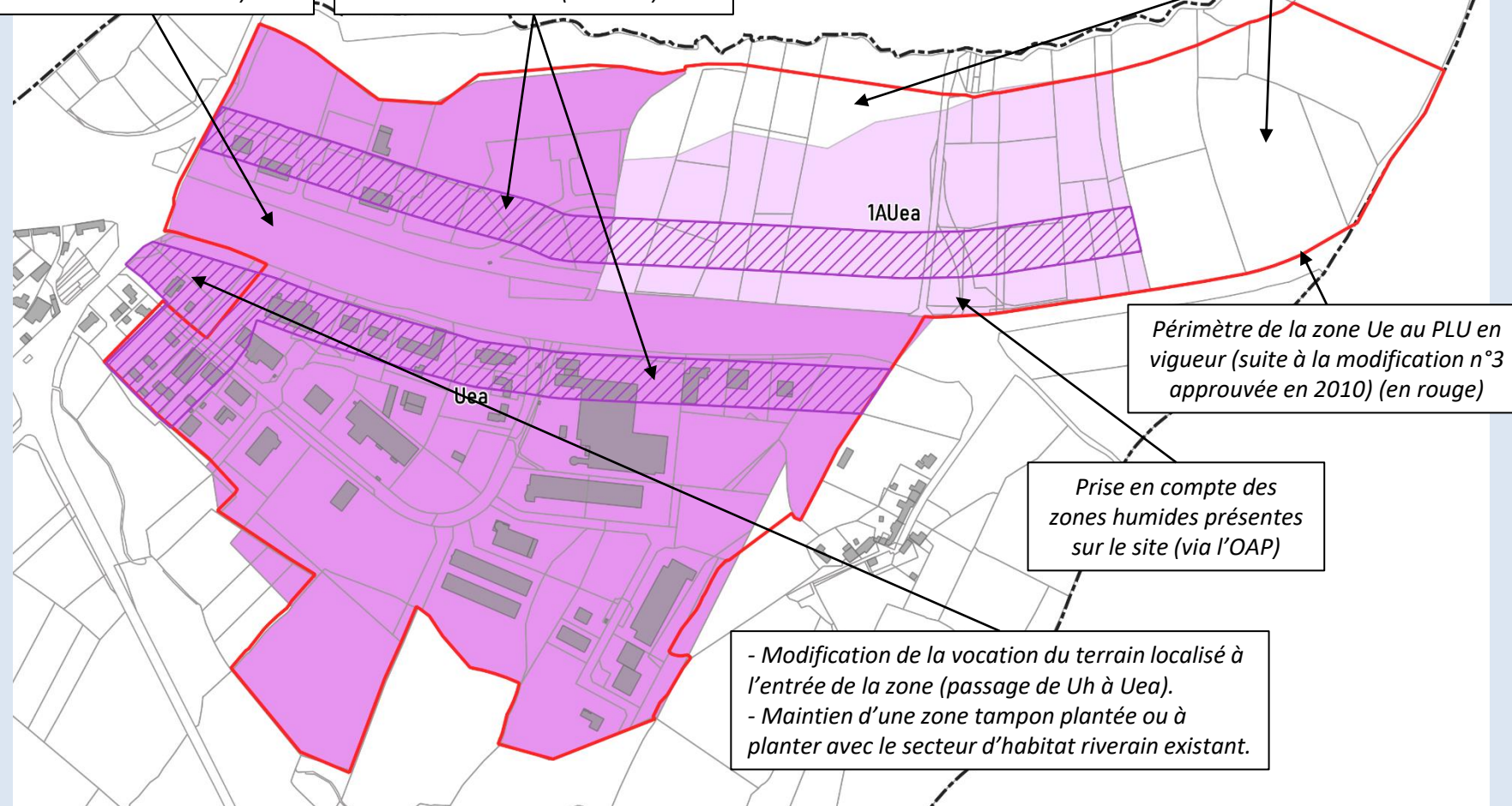
La zone du Pont Béranger

Marge de recul de la RD751 non-constructible (entre les bandes hachurées)

Limitation de la hauteur à 15 m sur les secteurs proches des habitations et de la RD751 (hachuré)

Projet de zone Uea
Projet de zone 1AUea

Réduction de zones Ue (projet de reclassement en A ou N afin d'intégrer les zones humides)



2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

Focus 6b - Justification de la limitation de recul par rapport à l'axe de la RD 751 sur la zone Uea du Pont Béranger

La marge de recul édictée en bordure de la RD 751 (voie classée à grande circulation) (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) est réduite à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 751, en application de l'article L.111-8.

La marge de recul portant sur les zones de PAPB 1 et 2 a été définie à 35 m par rapport à l'axe de la RD 751 et il paraît ainsi judicieux de proposer la même marge de recul pour la zone de PAPB 3 afin de présenter un paysage cohérent de part et d'autre de cette voie.

Pour Justifier d'une dérogation à la règle de recul posée par l'article L.111-6 du CU, il est nécessaire de justifier de la prise en compte dans et par le projet (au travers notamment de l'OAP n°8) :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme,
- de la qualité des paysages.

La réduction de la marge imposée par l'article L.111-6 du CU ne modifie en rien la marge inconstructible définie par le schéma routier départemental qui s'impose le long des voies structurantes du département. Cette marge est fixée à 50 m minimum par rapport à l'axe de la RD 751 pour toutes les constructions à vocation d'activités.

1 – La prise en compte des nuisances

La proximité de la 2x2 voies en fait un site particulièrement concerné par les nuisances sonores. Il est d'ailleurs concerné par l'arrêté de classement sonore relatif aux voies bruyantes (les secteurs situés dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'emprise de la voie sont concernés par des prescriptions d'isolement acoustique).

Le maintien d'un recul minimal de 50 m pour l'implantation des bâtiments permet de limiter les nuisances sonores pour les entreprises localisées en bordure de voie.

2 – La prise en compte de la sécurité

L'échangeur du Pont Béranger est suffisamment dimensionné pour supporter une augmentation de trafic du à l'extension de PAPB 3, sa conception tenait d'ailleurs compte de cette extension. La voie de desserte de PAPB2, dimensionné en conséquence, reste en attente de prolongement pour desservir PAPB3.

A terme, l'accès direct du hameau 'Le Douet' (sur la commune de Rouans) à partir de la RD 751 sera supprimé. Il s'effectuera à travers la zone d'activités, par l'échangeur de Pont Béranger. La desserte du hameau sera ainsi davantage sécurisée.

3 – La prise en compte de la qualité architecturale

L'architecture des bâtiments sera simple et doit s'intégrer à l'environnement. L'article 4 de la zone Ue précise les caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures. Il est notamment stipulé que pour les constructions s'implantant le long de la RD 751, l'aspect de toit plat devra être restitué par un acrotère suffisamment conséquent. Les façades des bâtiments réalisés en bardage métallique seront de couleur sobre et les menuiseries PVC ou aluminium pourront être de couleur vive mais avec un souci d'harmonie avec le projet d'ensemble. L'article 4.1.2 réglemente également les enseignes et les clôtures.

2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

Focus 6b - Justification de la limitation de recul par rapport à l'axe de la RD 751 sur la zone Uea du Pont Béranger

4 – La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et du paysage

L'organisation interne de la zone est précisée par les dispositions prévues par l'OAP n°8.

Une certaine cohérence paysagère et urbaine sera opérée avec l'aménagement de PAPB 2. Les haies bocagères du site seront, dans la mesure du possible, préservées soit en accompagnement des voies nouvelles, soit en limite de lots. Des plantations complémentaires compléteront le linéaire existant afin de lui redonner du sens, accompagnera la circulation et animera la marge de recul.

Le règlement de la zone Ue impose que la clôture soit doublée d'une haie implantée au devant. Les clôtures seront ainsi noyées dans la végétation et faiblement perceptibles.

5 – Traitement de la marge de recul

La marge de recul restera propriété de la communauté d'agglomération, ce qui garantit un aménagement de qualité et un entretien approprié, comme pour PAPB 1 et 2. La marge de recul sera traitée de manière paysagère par des plantations en bosquet d'arbres et d'arbrisseaux de hauteur variable et de différentes formes, en densité variable (permettant de maintenir des 'fenêtres' vers les entreprises depuis la RD 751).

Dans cette marge de recul de 35 mètres seront interdites toute construction et toute installation et notamment les parkings, les aires de stockage, les aires de manœuvre. Cette marge sera traitée de manière paysagère avec engazonnement et plantations de bosquets, dans la continuité des aménagements opérés pour le PAPB 2. Les plantations seront de hauteur et de densité variables et de différentes formes (haut-jet, cépée, touffe). Ce mode de plantation permet de créer des 'fenêtres' vers les entreprises et de donner une image dynamique et valorisante de la zone d'activités.

En cohérence avec les règles du Schéma routier départemental relatives à l'implantation des constructions à vocation d'activités le long des voies structurantes, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 751. De ce fait, entre 35 et 50 m ne pourront être prévues que des installations ne nécessitant pas de permis de construire. Les clôtures seront doublées de plantations afin de limiter l'impact visuel, de préférence devant la clôture (côté RD 751).

2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

Focus 6 - Les secteurs d'activités objet d'un zonage Ue

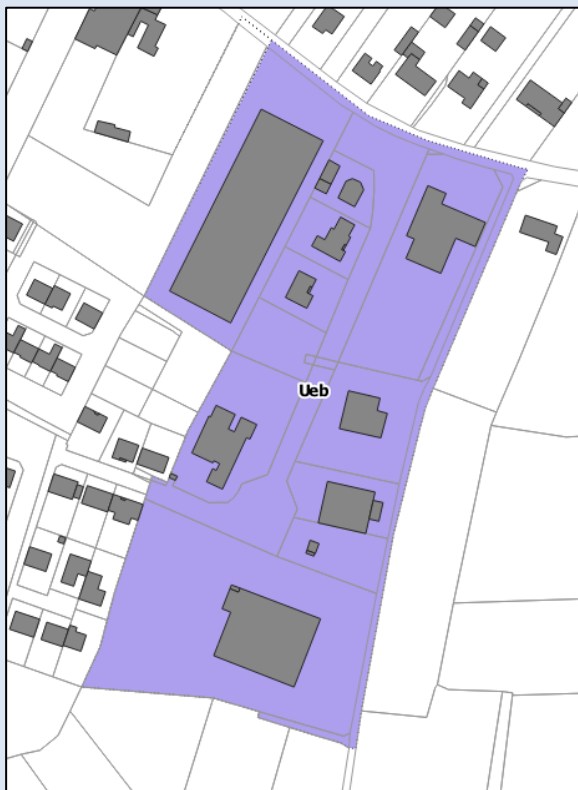
La zone de La Petite Croix, située à l'entrée du bourg de Saint-Hilaire, est répertorié comme zone de proximité par le SCoT. Un zonage **Ueb** est mis en place

La vocation de la zone est mixte avec la présence d'activités artisanales et d'activités de services. Le règlement de la zone permet le confortement et l'accueil de ce type d'activités. Il exclut l'implantation d'activités industrielles (à l'exception des activités du secteur de la construction) ou d'activités commerciales. Les restaurants sont interdits, de même que l'hébergement touristique

La zone intègre une habitation préexistante (non intégrée à un bâtiment d'activité). Afin de limiter le risque de conflits d'usage et de favoriser sa reprise par une activité, le règlement exclut toute possibilité d'extension et de construction d'annexe pour cette habitation.

Au regard de la taille limitée des lots et de son intégration au bourg de Saint-Hilaire, l'implantation des bâtiments est admise à moins de 5 mètres des voies (avec un recul de 3 m minimum toutefois). Il s'agit de permettre aux activités d'optimiser le foncier et d'assurer des possibilités de développement sur site.

Un potentiel d'optimisation subsiste sur cette zone. L'agglomération travaille avec les propriétaires de ces terrains pour y envisager l'accueil de nouvelles activités ou l'extension des activités existantes à court et moyen (0,4 ha). Cf. carte ci-après.



Mobilisation du gisement

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme

Court terme : 2022-2026
Moyen terme : 2027-2033
Long terme : après 2033

2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

Focus 6 - Les secteurs d'activités objet d'un zonage Ue

La zone de La Maison Bertin est une zone à vocation mixte accueillant actuellement des activités commerciales et des activités artisanales. Elle est classée en secteur **Uec1 et Uec2**.

La communauté d'agglomération, propriétaire des terrains situés à l'ouest de la zone, a mené une étude zones humides sur la partie Ouest de la zone, révélant la présence de zones humides. De plus, dans le cadre de la révision de la stratégie de développement économique de l'intercommunalité, il ressort un besoin d'intégrer les objectifs de la trajectoire du zéro artificialisation nette, dans les perspectives de développement économique, et donc de repenser les choix en matière d'extension des zones d'activités. Ainsi, le tracé de la zone est donc ajusté sur la partie Ouest de manière à le caler sur les limites parcellaires des activités déjà en place.

Le terrain non bâti au Nord-Est (mais déjà viabilisé) fait l'objet d'un projet en cours visant la relocalisation d'une activité initialement située sur Sainte-Pazanne (dans l'objectif de pouvoir mettre en œuvre une importante opération de renouvellement urbain). Il s'agit donc de tenir compte de ce coup parti. Les autres zones d'extension (1AU et 2AU) qui étaient programmées au PLU approuvé en 2004 n'ont pas été retenues dans le cadre de la présente révision.

En lien avec le périmètre de la ZACOM identifiée dans le cadre du SCoT, il ressort un besoin de recentrer le périmètre où l'artisanat et les commerces de détails sont autorisés pour assurer la compatibilité avec le SCoT. Ainsi, deux sous-secteurs sont créés pour tenir compte des parcelles qui relèvent (Uec1) ou non (Uec2) de la ZACOM.

Enfin, l'enjeu est de permettre l'évolution du bâti existant ou à venir, tout en permettant l'optimisation foncière du site sur les espaces actuellement sous-occupés (0,2 ha à moyen terme). En ce sens, l'intégration de la maison d'habitation enclavée dans le périmètre de la zone d'activités, pour permettre une recomposition globale et cohérente du site (dans la recherche d'un réaménagement qualitatif) apparaît pertinente. Il est précisé que cette intégration n'entraîne pas de consommation d'espaces supplémentaires.

Si le règlement de la zone Uec1 conforte les vocations artisanales et commerciales, il conditionne toutefois l'implantation de nouvelles activités commerciales, de manière à s'assurer d'une complémentarité entre les commerces du bourg et ceux de la présente zone, avec l'interdiction de commerces alimentaires (interdiction maintenue depuis le PLU approuvé en 2005), l'interdiction d'activités non complémentaires ou non liées aux activités présentes sur la zone, l'interdiction des restaurants, de même que l'hébergement touristique.

Bassin de rétention des eaux pluviales

Projet en cours de relocalisation d'une activité initialement localisée sur Sainte-Pazanne



zones humides identifiées

Secteurs où les commerces de détail sont interdits (hors ZACOM)

Maison d'habitation enclavée

Mobilisation du gisement

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs à dominante agricole de la zone A destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Aa	Espaces agricoles destinés au développement des exploitations agricoles et permettant la réalisation de constructions de service public ou d'intérêt collectif sous conditions Espaces comprenant essentiellement des terrains cultivés ou non ainsi que des constructions, liées ou non à l'exploitation agricole La création de logements nouveaux y est interdite, à l'exception des logements de fonction et des logements créés par le biais de changement de destination dans les conditions prévues par le règlement	Favoriser la valorisation agricole de ces espaces, pour soutenir ses acteurs et l'économie locale participant (fortement) au maintien de la qualité du cadre de vie	Axe 3 du PADD (3.3)
		Favoriser l'accueil et le développement d'exploitations agricoles, permettre la réalisation de logements de fonction pour les agriculteurs	Axe 3 du PADD (3.3)
		Préserver ces espaces pour leur valeur agricole et environnementale, participant à la qualité du cadre de vie, et les préserver durablement du développement urbain	Axe 4 du PADD (4.1 à 4.3)
		Permettre la diversification des exploitations pour les aider à se pérenniser	Axe 3 du PADD (3.3)
		Permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments, s'inscrivant dans la volonté de diversifier l'offre possible en logements	Axe 2 du PADD (2.1)
		Permettre les extensions limitées et les annexes des habitations existantes afin de permettre un minimum d'adaptation aux besoins des habitants concernés et maintenir la vitalité en campagne VOIR FOCUS 7 suivant	Axe 1 du PADD (1.2)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs à dominante agricole de la zone A destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ab	Secteurs couvrant des espaces agricoles de transition aux abords de l'agglomération (principalement au Sud du bourg), n'autorisant aucune nouvelle construction ou installation (y compris agricole).	Identifier des espaces inconstructibles en lisière du bourg afin d'éviter les risques de nuisances et problèmes de voisinage : les préserver de toute construction agricole susceptible de perturber ou d'altérer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie des habitants et la qualité paysagère. Affirmer une lisibilité du territoire pour les agriculteurs : Éviter des implantations sur des secteurs pour lesquels : - leur développement pourrait être gêné par la proximité de l'agglomération et ses perspectives éventuelles d'extension - leur développement pourrait s'avérer gênant pour la collectivité et pour l'agglomération (tout en respectant les principes édictés par l'article L.111-3 du code rural).	Axe 3 du PADD (3.3) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 3 du PADD (3.3)
An	Secteurs agricoles à sensibilité et enjeux environnementaux et/ou paysagers à préserver de toute construction (sauf cas particuliers d'intérêt général) Secteurs bocagers denses, secteurs boisés et abords de petits cours d'eau (hors cours d'eau primaires classés en secteur Nn), participant aux continuités écologiques, inscrites dans un contexte agricole dominant.	Préserver des espaces à sensibilité environnementale, notamment valorisée par l'agriculture et faisant partie intégrante des espaces agricoles pérennes Préserver la qualité du cadre de vie paysager, liée à l'environnement naturel et agricole Identifier des éléments structurants de la trame verte et bleue (patrimoine bocager de la commune), participant à la biodiversité et aux continuités écologiques, à préserver Garantir des possibilités d'entretien et de valorisation de ces secteurs, au travers notamment de l'élevage et du pâturage	Axe 4 du PADD (4.2) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.2.) Axe 4 du PADD (4.1)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

STECAL
habitat

Les secteurs constructibles à dominante d'habitat localisés en zone A (STECAL)

destinés à ménager des possibilités de création de logements nouveaux à titre exceptionnel au sein de la zone agricole en cohérence avec les orientations du PADD

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ah dont Ah OAP V5, V6	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à vocation principale d'habitat, correspondant aux hameaux suivants: La Tartouzerie et Noyeux Ces deux hameaux sont concernés par une OAP dite "projets de villages" (respectivement OAP V5, OAP V6), définies en compatibilité avec le SCOT. VOIR FOCUS 8 suivant	Préserver la vitalité de la campagne en conservant quelques possibilités d'accueil de nouveaux ménages sur les hameaux concernés, par densification uniquement de l'enveloppe du hameau et sans extension (en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz). Inciter à la réalisation d'urbanisation cohérente, au sein de ces hameaux, qui ne gêne pas les activités agricoles environnantes, limite la consommation d'espace et valorise la présence de chemins de promenade ou de randonnée cf. OAP V5, V6 Assurer une offre diversifiée en logements en maintenant quelques possibilités de création de logements en campagne, propices à favoriser une typologie de logements ou de terrains à bâtir différentes de celles rencontrées en agglomération; Permettre les extensions limitées des habitations existantes et les création et extension limitées des annexes en lien avec celles-ci afin de permettre un minimum d'adaptation aux besoins des habitants concernés et maintenir la vie en campagne	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 3 du PADD (3.3) Axe 1 du PADD (1.2) et Axe 4 du PADD (4.1) Axe 2 du PADD (2.1)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

STECAL
activités de loisirs

Les secteurs constructibles destinés à des activités touristiques, récréatives et de loisirs en zone A (STECAL) permettant le développement encadré de projets de valorisation touristique en cohérence avec les orientations du PADD			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ait	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à vocation d'activités de loisirs. Secteur du Petit Cormier, en bordure de RD 5: site de l'ancien restaurant de 'La Ferme aux oies' actuellement délaissé et visé par un projet lié à des activités de loisirs, avec hébergement touristique VOIR FOCUS 9 suivant	Permettre l'émergence et la concrétisation de projets valorisant l'environnement et les ressources du territoire et concourant en renforcer sa diversité et sa richesse économique. cf. PADD : <i>encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique :</i> - Permettre la revalorisation de l'ancien site de la 'Ferme aux Oies', à des fins touristiques et de loisirs - Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, à condition de respecter l'environnement, les activités agricoles et avec souci d'une bonne intégration dans le paysage, - Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, sous réserve d'études justifiant de l'opportunité et de la faisabilité de ces projets et de leur compatibilité avec l'environnement	Axe 3 du PADD (3.4)

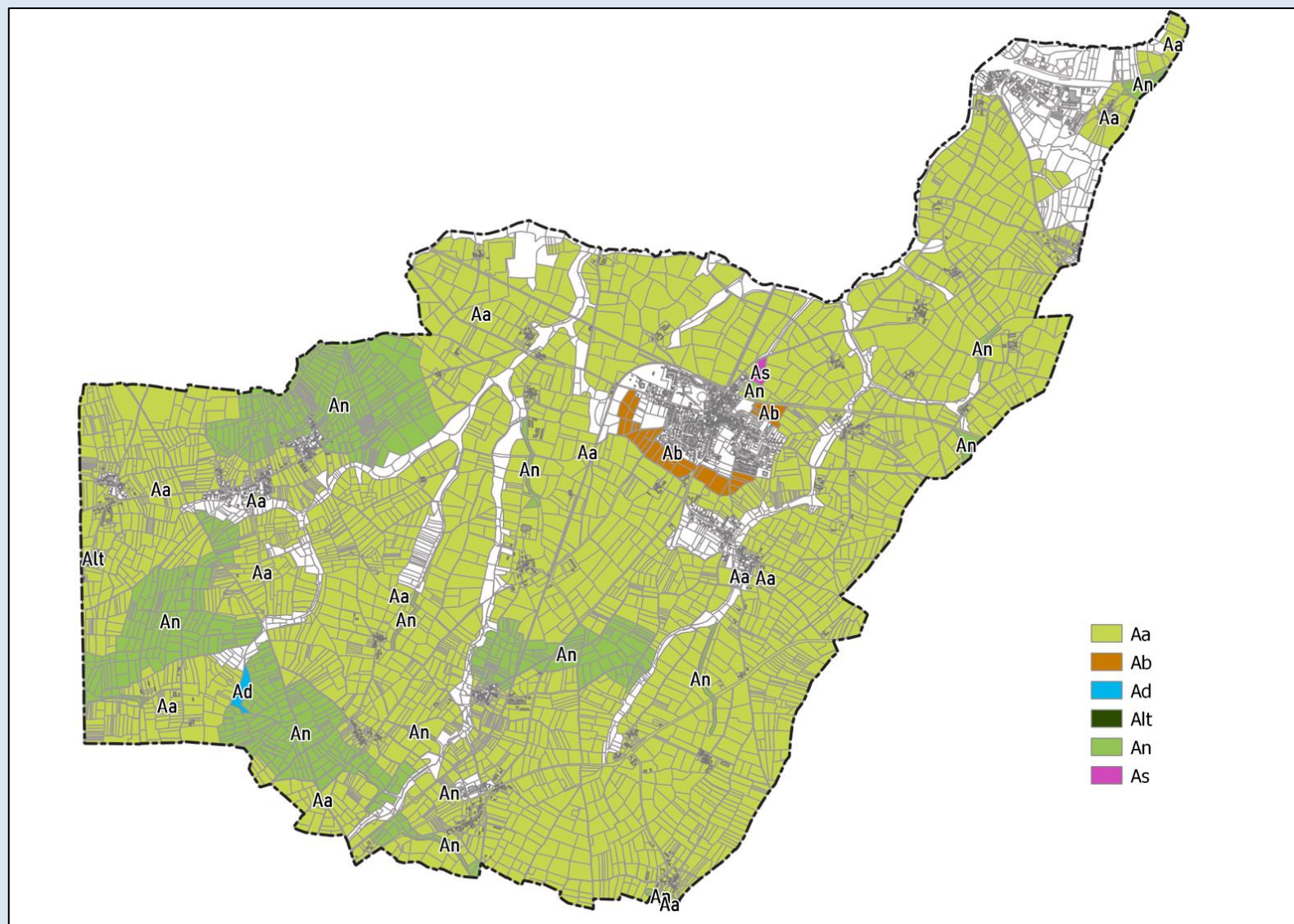
2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Cas particuliers

Les autres secteurs spécifiques délimités au sein de la zone A au regard des enjeux spécifiques liés à leurs caractéristiques et à leur vocation et en cohérence avec les orientations du PADD			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ad	Secteur agricole correspondant au site de l'ancienne décharge de Besson	Conserver la mémoire des lieux et prévenir des risques en excluant toute possibilité de construction (y comprise agricole). Seuls les travaux de plantations ou de traitement paysager peuvent être admis, sans affouillement de sol.	Axe 4 du PADD (4.2)
As	Secteur destiné à la station d'épuration du bourg , équipement d'intérêt collectif existant en zone agricole	Aménager et conserver des possibilités d'évolution d'équipements d'intérêt collectif existants, accompagnant le développement urbain envisagé : seules les constructions liées et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées y sont admises	Axe 2 du PADD (2.2)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Localisation des zones Agricoles



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 7 - Des possibilités de maintien et d'évolution mesurée de l'habitat situé dans des zones agricoles

La prise en compte dans le règlement des habitations de tiers en zone agricole

La règlement permet les possibilités d'extension et de réalisation d'annexes pour les tiers en zone agricole, ceci de manière limitée.

Ainsi, l'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation est autorisée sous conditions précisées au règlement écrit, notamment :

- Possibilités d'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, **ne pouvant excéder une emprise au sol de 40 m²**, sans possibilité de créer de logement (possibilité de réalisation de plusieurs extensions dans la limite des 40 m² pour l'ensemble des extensions réalisées à compter de la date d'approbation du nouveau PLU) ;
- Possibilités de création et/ou d'extension d'annexes liées aux habitations existantes, dans une limite de 40 m² de cumul d'emprise au sol des annexes (créées ou étendues) et à condition que ces annexes n'excèdent pas une distance de 20 m de la construction principale et que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5 m au faîtage. Possibilités estimées à compter de la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

Il est précisé ici que **ces nouvelles règles réduisent de manière notable les possibilités admises par le PLU approuvé en 2005** : le règlement de la zone Nh (dans laquelle se situe l'essentiel des logements de tiers non agricoles – hors bourg) ne limitait pas de surface maximale d'extension et admettait jusqu'à 100 m² de SHOB pour la construction d'annexes. En instaurant de nouvelles règles, le nouveau PLU permettra ainsi de mieux maîtriser les possibilités de construction en zone agricole, tout en maintenant des capacités d'évolution des logements de tiers.

Habitations existantes en zone agricole	Aa (habitat)
<u>Extension limitée des habitations existantes</u>	
Possibilités d'extension* : emprise au sol *à compter de la date d'approbation de la révision	40 m²
Implantation par rapport aux voies publiques (communales)	5 m (sauf exceptions)
Implantation par rapport aux limites séparatives	en limite ou 3 m minimum
Possibilités d'extension : hauteur (H) maximale *	6 m égout/acrotère ou dans le prolongement de la construction existante
<u>Possibilités de création et/ou d'extension d'annexes</u>	
Création possible d'emprise au sol d'annexes * *à compter de la date d'approbation de la révision	40 m²
Distance maxi par rapport à l'habitation	20 m
Hauteur maximale	3,5 m égout ou acrotère 5 m faîtage

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

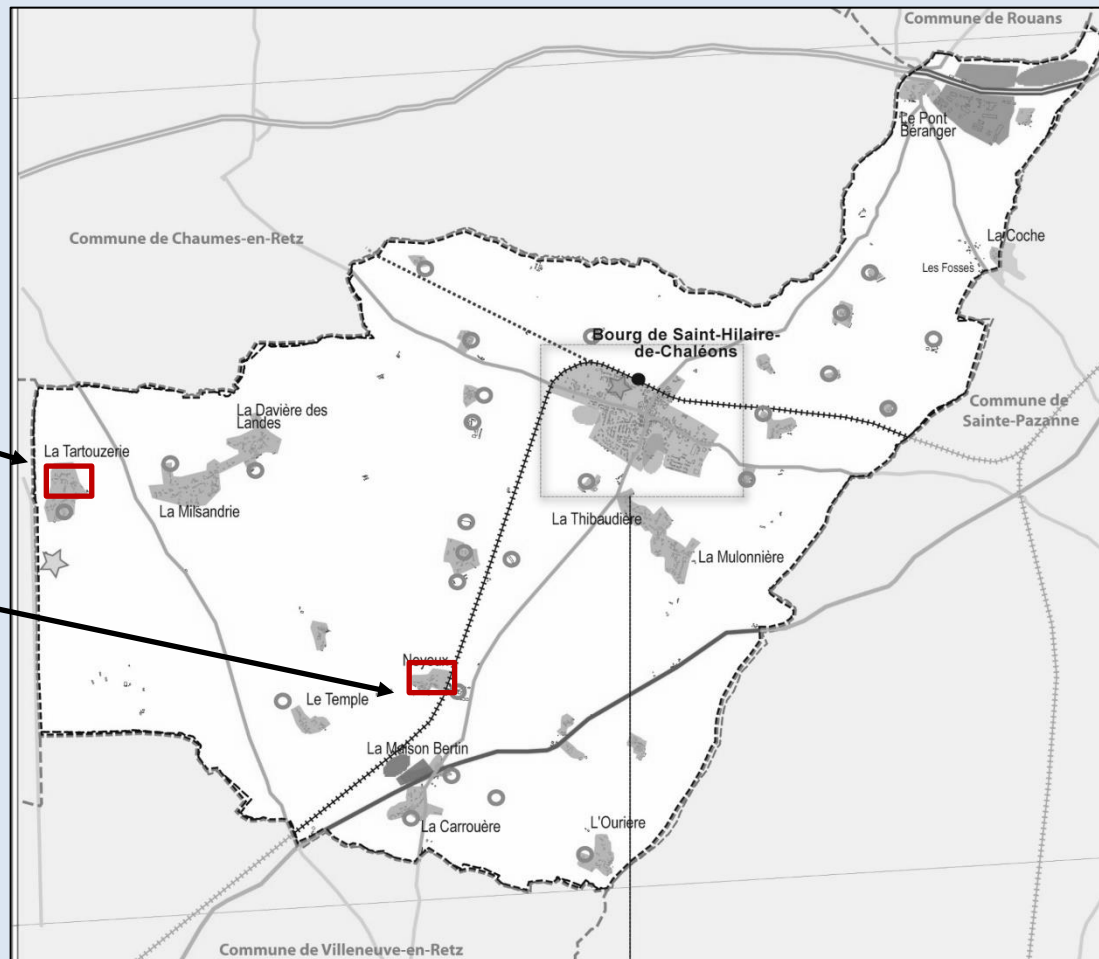
STECAL
habitat

Focus 8 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à dominante d'habitat

 2 STECAL habitat "Ah" au PLU révisé

Secteur **Ah** de La Tartouzerie

Secteur **Ah** de Noyeux



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

STECAL habitat

Focus 8 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à dominante d'habitat

Justification du caractère exceptionnel des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme), **à vocation dominante d'habitat**, classés en secteur Ah par le P.L.U.

Les STECAL à vocation d'habitat restent limités au regard de leur nombre (2 sur près de 70 villages, hameaux et lieux-dits), de leur superficie et en droit à construire (cf. précisions par STECAL en pages suivantes). Ils concernent les hameaux de La Tartouzerie et de Noyeux. Ces deux hameaux étaient déjà constructibles au PLU précédent. Leur taille et leur densité de constructions sont suffisamment significatives pour admettre l'implantation de quelques nouvelles constructions au sein de leur enveloppe bâtie sans remettre en cause la qualité paysagère des sites.

Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit (*voir tableau ci-contre*) ainsi que par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Deux OAP ont été définies sur chacun des deux hameaux de manière à préserver et conforter l'ambiance 'villageoise' et pour tenir compte de la proximité de sites d'exploitation agricole.

La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente environ 5,4 hectares d'enveloppe de hameaux constructibles, soit moins de **0,2 % du territoire communal**. Au sein de ces enveloppes de hameaux, le potentiel estimé de création de logements à dix ans se limite à **environ 6-7 logements**, soit **environ 3 % de la production totale de logements** à venir sur dix ans.

Aucune surface agricole ne sera prélevée en cas de création de logements au sein de ces hameaux. Les enveloppes constructibles de ces hameaux limitent celles définies au PLU de 2005. La **surface 'constructible' est ainsi réduite à hauteur de 2,2 hectares** (voir pages suivantes).

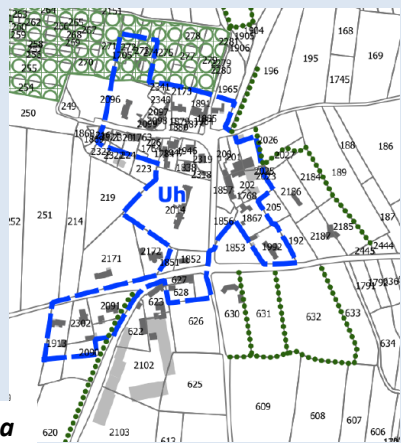
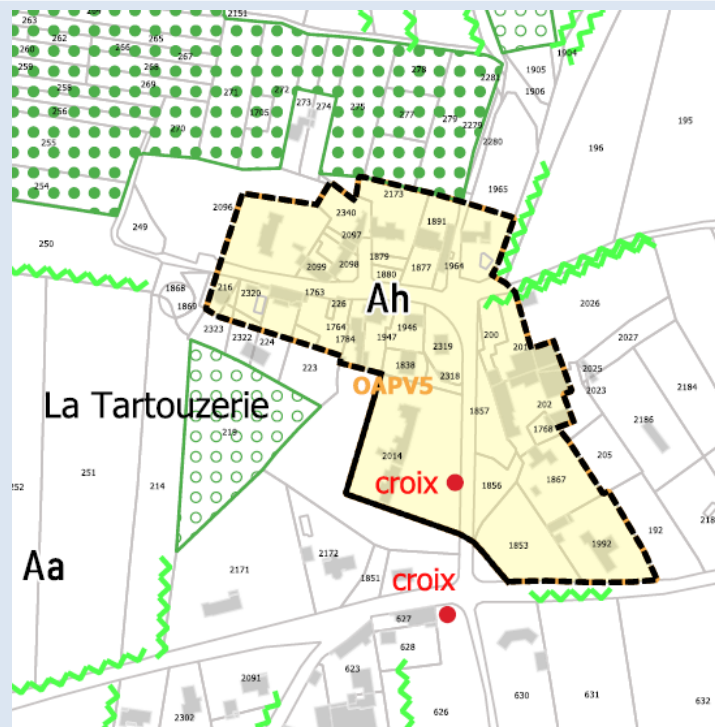
Règles applicables en STECAL	Ah
Constructions admises : nouvelles habitations ainsi que les changements de destination pour un usage d'habitat ou d'hébergement touristique	
Implantation par rapport aux voies publiques (communales)	5 m (sauf exceptions)
Implantation par rapport aux limites séparatives	en limite ou 3 m minimum
hauteur (H) maximale *	• 6 m égout/acrotère • dans le prolongement de la construction existante (en cas d'extension) • 3,5 m à l'égout/acrotère en cas d'implantation dans une bande de 0 à 3 m des limites séparatives, au sein de la bande secondaire
Coefficient de pleine terre minimal	30% de l'unité foncière
Extension limitée des habitations existantes	
Possibilités d'extension* : emprise au sol *à compter de la date d'approbation de la révision	40 m²
Possibilités de création et/ou d'extension d'annexes	
Création possible d'emprise au sol d'annexes * *à compter de la date d'approbation de la révision	40 m²
Distance max. par rapport à l'habitation	20 m
Hauteur maximale des annexes	3,5 m égout ou acrotère 5 m faitage

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Ah LA TARTOUZERIE STECAL Ah : 3,2 ha

Capacités de création
de logements à dix ans : ~ 3-4 logements

OAP v5



Uh au précédent PLU : 5,1 ha

La redéfinition du périmètre du secteur Ah ci-dessus vise à :

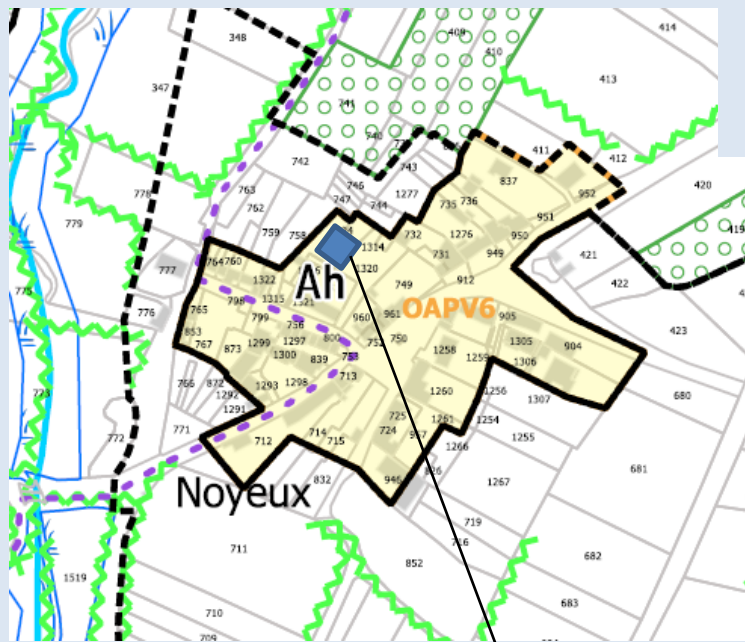
- Prendre en compte la présence d'un site d'exploitation agricole au Sud (respect d'un périmètre de 100 mètres), excluant de fait la partie localisée au Sud-Ouest du hameau, auparavant classée en Uh,
- Exclure toute possibilité de construction susceptible de générer une extension de l'enveloppe urbaine du hameau (proscrite par le SCOT), le périmètre est ainsi resserré autour du noyau historique du hameau, excluant les extensions pavillonnaires plus lâches développées au Nord, au Sud-Ouest et à l'Est,
- Limiter les possibilités de constructions d'habitation en 'second-rideau', mode de développement peu valorisant, en rupture avec les caractéristiques urbaines du village 'traditionnel'

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Ah NOYEUX
STECAL Ah : 2,2 ha

Capacités de création
de logements à dix ans : ~ 3 logements

OAP v6

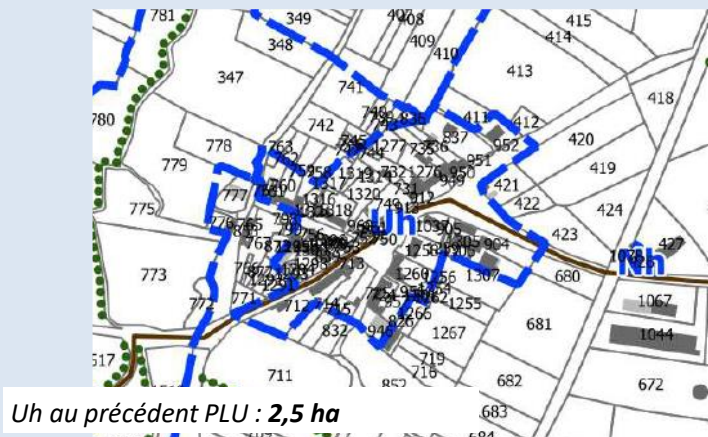


maison récente

La redéfinition du périmètre du secteur Ah ci-dessus vise à :

- Permettre la revalorisation (par la construction nouvelle) de l'ancien site d'exploitation localisé à l'Ouest du hameau,
- Tenir compte des projets de division ou de permis de construire autorisés,
- Limiter les possibilités de constructions d'habitation en 'second-rideau', mode de développement peu valorisant, en rupture avec les caractéristiques urbaines du village 'traditionnel', et risquant de générer une forme d'extension du hameau (proscrite par le SCoT du Pays de Retz).

A noter que l'OAP (v6) exclut la construction de logement nouveau à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation situés à l'Est du hameau.



Uh au précédent PLU : 2,5 ha

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

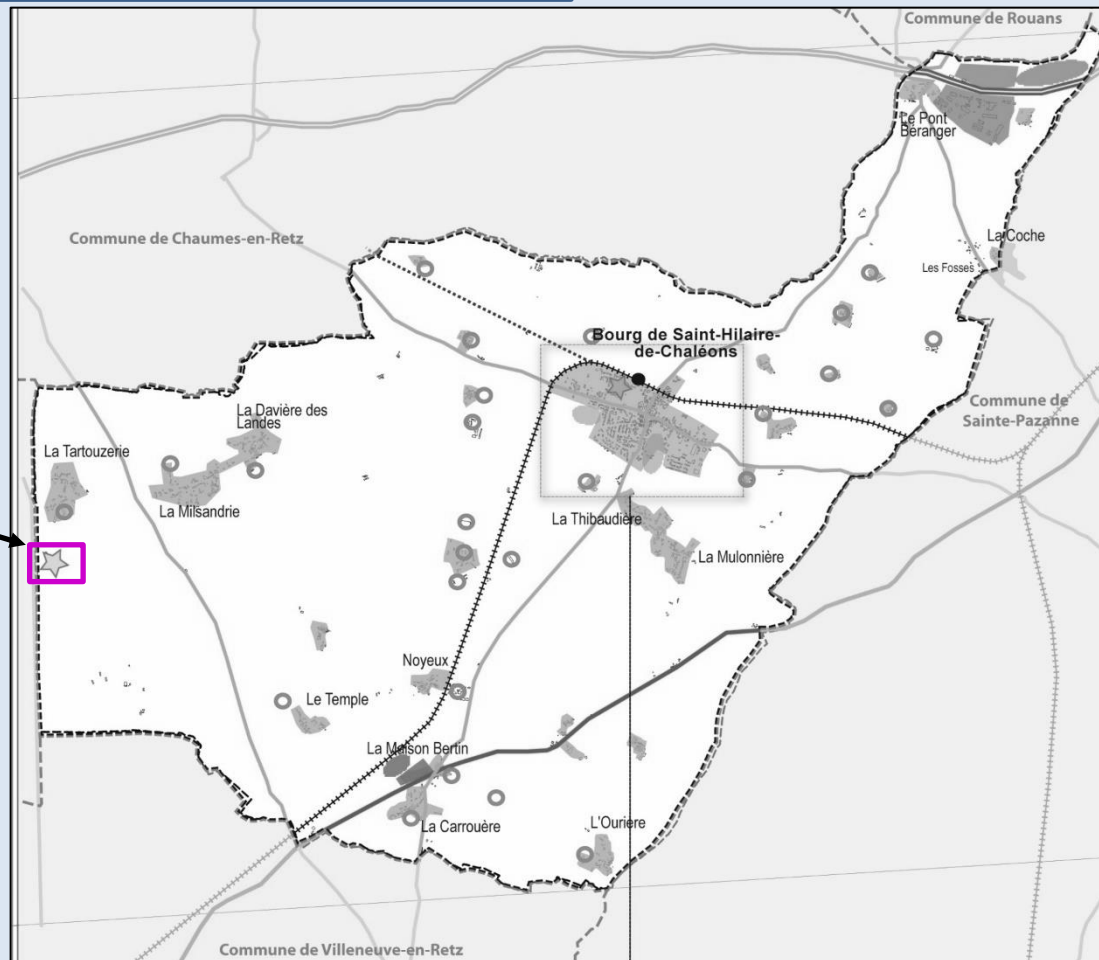
STECAL

activités loisirs
/ touristiques

Focus 9 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

 1 STECAL activités touristiques/récréatives et de loisirs "A/t"

Secteur A/t du Petit Cormier



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

STECAL

activités loisirs
/ touristiques

Focus 9 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

Justification des STECAL destinés à des activités touristiques, récréatives et de loisirs (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme) et **de leur caractère exceptionnel**

Le secteur A1t correspond à au site de l'ancien restaurant 'la ferme aux Oies', localisé dans un contexte agricole, destiné à des activités touristiques, récréatives ou de loisirs.

Ce STECAL est défini pour conserver des possibilités de constructions ou d'extension de constructions existantes (secteur Uhr au précédent PLU) et permettre la réalisation de projets justifiés émanant d'initiatives privées (en cours de réflexion), tout en le réduisant pour éviter un prélèvement d'espaces agricoles.

Ce secteur représente un espace de taille limitée : moins de 1 hectare (0,9 ha), soit moins de 0,1 % du territoire communal, ce qui lui confère ce caractère exceptionnel.

Il est présenté et détaillé ci-après.

Limitation de l'impact pressenti de ce STECAL sur l'agriculture, sur l'artificialisation de cet espace et sur la consommation d'espace

D'une part, les possibilités d'aménagement voire de constructions offertes par le PLU sur ce secteurs, ne remettent pas en cause l'activité agricole : **aucun nouveau logement de tiers à des fins permanentes n'y sera admis.**

D'autre part, la délimitation de ce secteur est resserrée par rapport au PLU précédent. **La majeure partie du secteur est d'ores et déjà artificialisé** : il s'agit d'un ancien restaurant avec son parking en stabilisé au Sud et un bassin incendie au Nord.

Le règlement du PLU veille à y encadrer strictement les possibilités de constructions, afin de conserver une dominante 'naturelle' de ces espaces à l'exclusion des emprises bâties existantes.

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

STECAL

activités loisirs
/ touristiques

Focus 9 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

Alt – Le Petit Cormier

STECAL : 0,9 ha

Projet de reprise et de réhabilitation du bâtiment existant actuellement délaissé (685 m² d'emprise au sol) pour organisation d'évènements (mariages, anniversaires, ...) et d'installation de structures d'hébergement touristique (type chalets)

Le règlement du secteur vise à permettre la réhabilitation du site à des fins récréatives ou touristiques (dont hébergement), tout en conditionnant sa réalisation (pas de création de logements à l'exception du logement de fonction, intégration harmonieuse à l'environnement, aires de stationnement réalisées en structure légère, ...).

Emprise au sol maximale possible (constructions existantes + nouvelles) : **20% de l'unité foncière**

Hauteur maximale des constructions ne pouvant dépasser **la hauteur du bâtiment existant** (bâtiment en Rdc)

Recul minimal de :

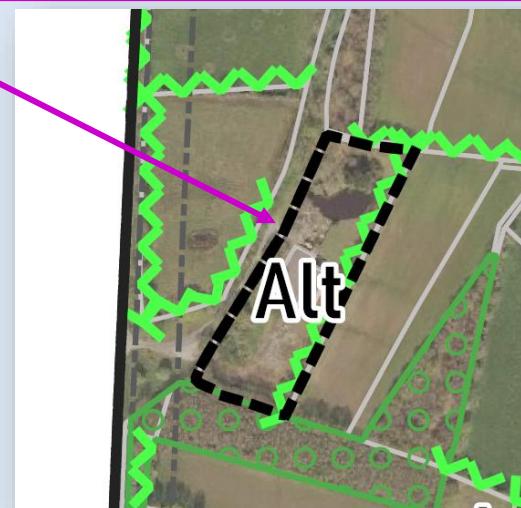
- 25 m de l'axe de la RD 5
- 5 m des autres voies ouvertes à la circulation automobile
- 5 m des limites séparatives

25% minimum de l'unité foncière devront être conservés en espace de pleine terre

Haie existante située en bordure de la voie centrale à préserver (L.151-23 du CU)

Le site présente de bonnes conditions d'accessibilité, depuis la RD 5 avec de bonnes conditions de visibilité

Secteur Alt au PLU révisé



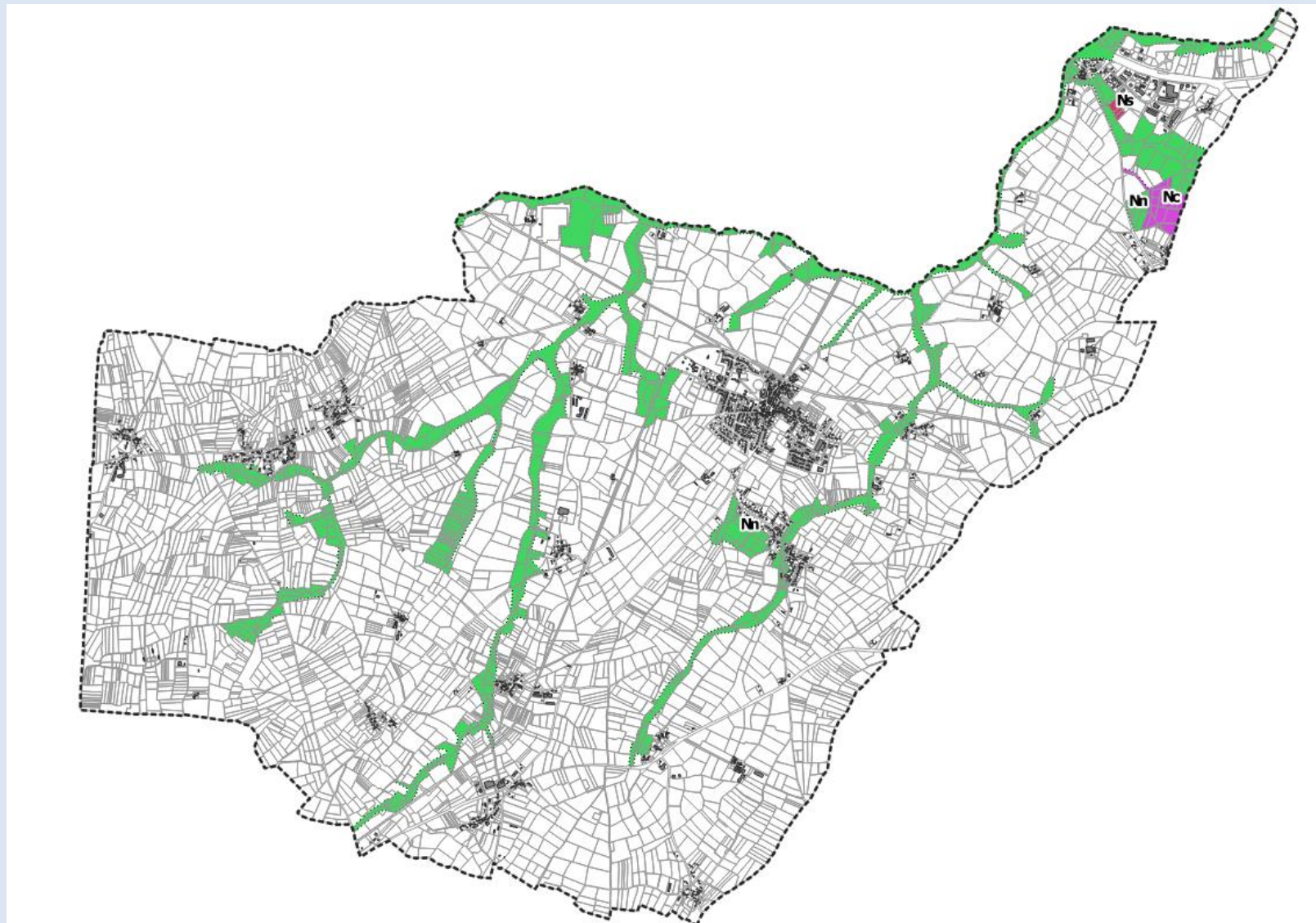
Site classé en zone Uhr au précédent PLU

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

SECTEURS à dominante naturelle de la zone N garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Nn	Espaces naturels à valeur écologique ou paysagère, faisant office de continuités écologiques voire de réservoirs de biodiversité. - Vallée de La Blanche, continuité écologique majeure - Principaux affluents de La Blanche, corridors secondaires - Principaux boisements (Le Quarteron, La Thibaudière, ...) - Principaux secteurs de zones humides en lien avec ces secteurs naturels pré cités.	Préserver et entretenir les éléments du patrimoine écologique et naturel, en particulier : Protéger les continuités écologiques Préserver les continuités hydrauliques, les cours d'eau, les secteurs humides, et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale Préserver les boisements et les haies les plus intéressantes Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau Préserver le cadre de vie paysager	Axe 4 du PADD (4.1.) Axe 4 du PADD (4.1)
Nc	Secteur de la carrière de La Coche, faisant l'objet d'une trame et délimitation spécifique, concernée par des arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploitation (et de remise en état de sites). VOIR FOCUS 10 suivant	Soutenir le tissu économique local, optimiser les conditions de bon fonctionnement des activités économiques Intégrer au projet de territoire l'exploitation et/ou les projets de remise en état de site de carrière existant	Axe 3 du PADD (3.2) Axe 3 du PADD (3.2)
Ns	Secteur destiné à la station d'épuration du Pont Béranger, équipement d'intérêt collectif existant en zone naturelle	Aménager et conserver des possibilités d'évolution d'équipements d'intérêt collectif existants, accompagnant le développement économique envisagé : seules les constructions liées et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées y sont admises	Axe 2 du PADD (2.2)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Localisation des zones N



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 10 - Le secteur Nc destiné aux activités de la carrière de La Coche

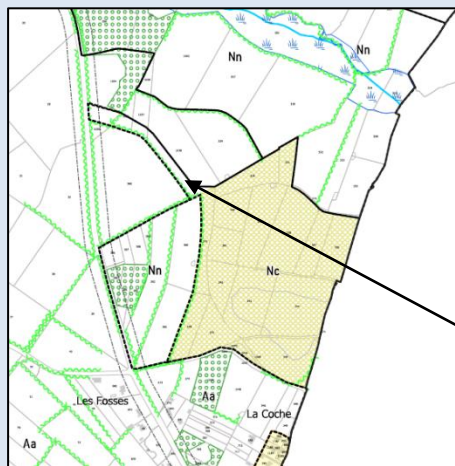
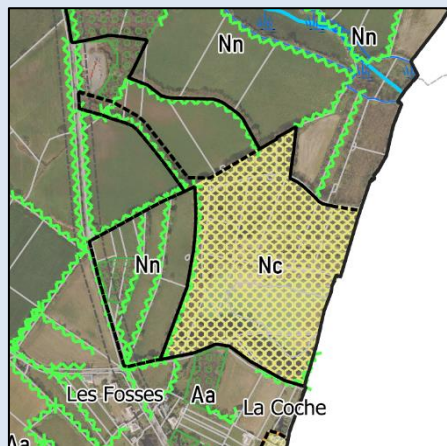
La prise en compte des activités de la carrière de La Coche, circonscrites au secteur Nc

Les terrains liés aux activités de la carrière de La Coche (localisée sur les deux communes de Saint-Hilaire et de Sainte-Pazanne) sont circonscrits sur le règlement graphique, au secteur Nc (aussi bien sur Saint-Hilaire que sur Sainte-Pazanne par souci de cohérence de zonage et de règlement). Ce dernier est doublé d'une trame spécifique symbolisant le périmètre de la zone d'exploitation et de remise en état du site après exploitation dûment autorisée par arrêtés préfectoraux. Ce périmètre (tramé) est destiné aux activités et à l'exploitation de la carrière.

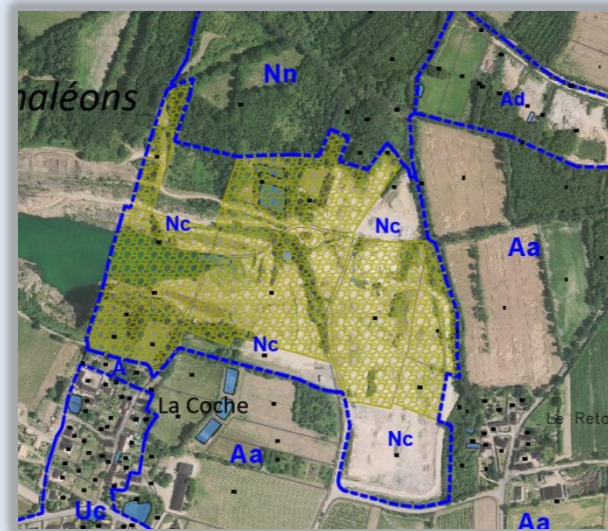
En zone Nc, outre les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière, les travaux d'affouillements et d'exhaussements liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière sont admis, de même que les dépôts et l'accueil de matériaux inertes. Les aménagements de réhabilitation après exploitation sont également autorisés.

Ces dispositions ont été élaborées en lien avec l'exploitant de la carrière, dont l'autorisation d'exploiter sera prochainement renouvelée, sous forme d'ISDI (pas d'extraction, uniquement du remblaiement).

C'est en ce sens que la zone Nc prévoit la possibilité de stocker des matériaux inertes et de réaliser une nouvelle voie d'accès à la carrière depuis la RD 79, comme le mentionne le PADD (orientation 3.2).



Projet de zonage sur le secteur de la carrière, partie Ouest (située sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons)



Extrait du PLU de Sainte-Pazanne - concernant la partie Est de la carrière

Projet de nouvel accès, créé depuis la RD 79 (environ 250 m entre la RD 79 et le site actuel)

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 11 - Des dispositions pour renforcer les déplacements doux et pour une sécurisation des déplacements

L'emplacement réservé pour permettre le doublement de la RD 751 entre Pont Béranger et Port-Saint-Père

La RD 751 est un axe stratégique du département. Avec près de 40 kilomètres entre le périphérique nantais et la route bleue à Pornic, la RD 751 compte aujourd'hui parmi les axes les plus fréquentés de Loire-Atlantique.

Pour renforcer la sécurité routière et poursuivre les aménagements déjà réalisés, l'assemblée départementale a délibéré en octobre 2017 en faveur du réaménagement de l'ensemble de l'itinéraire Nantes – Pornic.

Sur les 40 km que représentent cet itinéraire, 13 km ont été aménagés à 2x2 voies entre 1991 et 1997 à hauteur de Bouguenais, Bouaye et « Le Pont-Béranger ». Par ailleurs, les travaux de doublement de la déviation de Port-Saint-Père sur 4 km environ sont en cours.

Les aménagements à l'étude sur les 23 km restants de la route départementale 751 sont divisés en quatre sections :

- la liaison entre Port-Saint-Père et « Le Pont-Béranger » (2 variantes de tracé à 2x2 voies)
- la liaison entre « Le Pont-Béranger » et Chaumes-en-Retz (2 variantes : 2 voies et 2x2 voies)
- la déviation de Chaumes-en-Retz (mise à 2x2 voies)
- la liaison entre Chaumes-en-Retz et Pornic (5 scénarios d'aménagement à 2 voies et à 2x2 voies)

Ce projet de réaménagement de l'axe Nantes-Pornic a fait l'objet d'une concertation publique du 21 septembre au 4 novembre 2020 sous l'égide de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), qui a désigné deux garants pour accompagner et garantir le processus.

Le bilan du Département intégrant les recommandations des garants a été validé par délibération du 7 janvier 2021. Compte tenu des avis émis sur le projet et des attentes de précisions, le Département a décidé d'organiser un temps supplémentaire d'études et de concertation avant les enquêtes publiques préalables aux déclarations d'utilité publique.

Cette nouvelle étape permettra d'intégrer de nouvelles options d'aménagement et d'apporter une réponse plus précise aux sujets d'inquiétudes des riverain.es et exploitant.es agricoles. En attendant la réalisation d'aménagements définitifs, le Département va poursuivre la mise en œuvre d'actions de sécurité et leur évaluation sur la route actuelle. Des dispositions particulières ont été arrêtées pour chacune des 4 sections.

Concernant plus particulièrement la liaison entre Port-Saint-Père et « Le Pont-Béranger », les réflexions en vue d'un aménagement à 2x2 voies vont se poursuivre pour raccorder les flux vers et en provenance de Pornic ou de Vue à partir du « Pont-Béranger », suivant deux variantes : tracé historique et aménagement sur place.

Une réflexion sera menée sur :

- l'opportunité du maintien d'un point d'échange à La Paternière
- la desserte des exploitations agricoles et de la CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) de « la Lande »
- les modalités de rétablissement des déplacements de proximité notamment entre le bourg de Port-Saint-Père et les lotissements de « Bellevue » et de « Bel Air »
- la circulation des poids lourds à destination de la zone d'activités des « Berthaudières » à Sainte-Pazanne



Source : Département, dossier de concertation publique, 2020

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 11 - Des dispositions pour renforcer les déplacements doux et pour une sécurisation des déplacements

Des emplacements réservés pour renforcer les déplacements doux sur le bourg ou pour compléter le réseau en campagne

L'emplacement réservé n°6 est prévu de manière à conforter le réseau de cheminements doux sur le bourg, à sécuriser les conditions de déplacements en tant qu'alternatives aux voies routières. Il vise notamment à renforcer les conditions d'accessibilité au pôle commercial de la place Guitteny depuis les quartiers Sud du bourg.

L'emplacement réservé n°8 s'inscrit dans le cadre de l'aménagement d'une liaison sécurisée entre le bourg de Saint-Hilaire et Sainte-Pazanne. Cet emplacement permettra de retrouver une liaison (existante par le passé) entre la RD 61 et La Rotardière. Un cheminement en impasse existe actuellement en sortie Est de la Rotardière.

L'emplacement réservé n°10 vise à conforter le réseau de liaisons douces entre le bourg et les villages de La Thibaudière/La Mulonnière, en assurant la connexion entre un cheminement qui existe le long de la ZA de La Petite Croix et qui rejoint un petit vallon humide mais qui reste aujourd'hui en impasse. L'aménagement d'un chaînon manquant de moins de 100 mètres permettrait de rejoindre le village de La Thibaudière, tout en valorisant la présence de ce vallon.

Les emplacements réservés pour sécuriser les flux routiers ou améliorer les conditions de déplacement/d'accessibilité

L'emplacement réservé n°5 vise à améliorer les conditions d'accès au parking de la mairie depuis la rue de la mairie (élargissement de voie).

L'emplacement réservé n°9 vise à sécuriser les déplacements par élargissement de la rue des Moulins sur le village de La Thibaudière.

Outre l'objectif de développer une opération de logements sur le secteur situé entre la place de l'église et la place Guitteny, l'emplacement réservé n°7 vise également (tout comme l'emplacement réservé n°6) à améliorer les conditions d'accessibilité entre le centre-bourg historique (place de l'église et ses abords) et le cœur de vie plus récent développé autour de la place Guitteny et des équipements de loisirs.

Une traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation

Une OAP thématique concernant des « Dispositions générales relatives aux déplacements doux » est également prévue. Elle intègre notamment les projets de continuités de liaisons douces définis en emplacement réservé.

Les OAP des secteurs à enjeux d'aménagement du bourg et des villages présentent des principes d'accès et de liaisons douces, devant favoriser notamment les liaisons vers le centre-bourg et les cœurs de vie.

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 11 - Des dispositions pour renforcer les déplacements doux et pour une sécurisation des déplacements

Le report des sentiers piétonniers et/ou itinéraires cyclables à conserver (dont PDIPR) sur les documents graphiques du PLU

Afin de garantir le maintien et l'entretien des cheminements "doux" existants, les plans de zonage inventorier également les sentiers existants qui permettent aux habitants et visiteurs, de profiter de la qualité du cadre de vie.

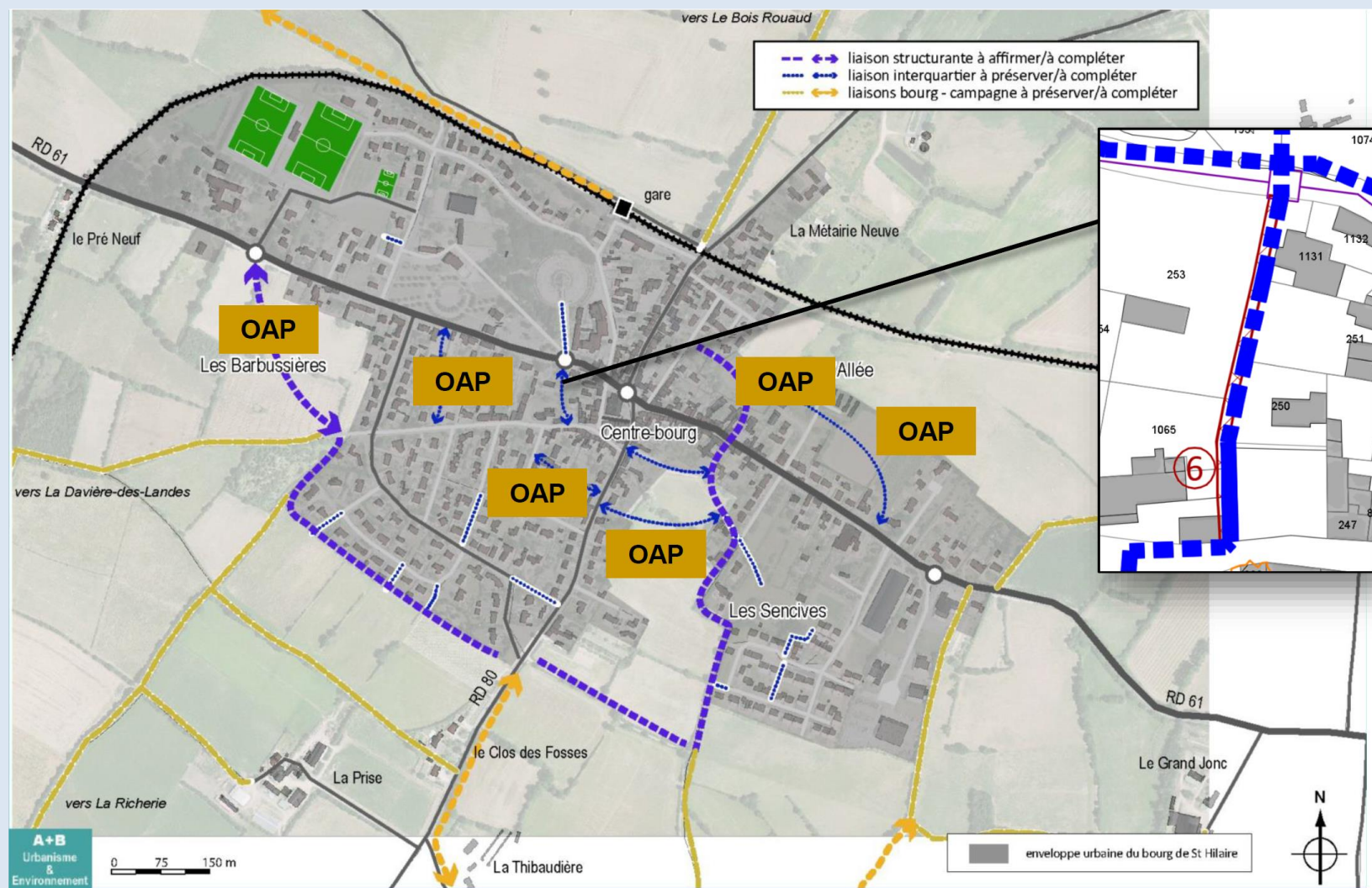
Ces sentiers ou itinéraires cyclables existants ou à créer sont identifiés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

Voies, sentiers piétonniers et/ou itinéraires cyclables à conserver (au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme *)

◆◆◆ Sentiers piétonniers et/ou itinéraires cyclables à conserver

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 11 - Des dispositions pour renforcer les déplacements doux et pour une sécurisation des déplacements

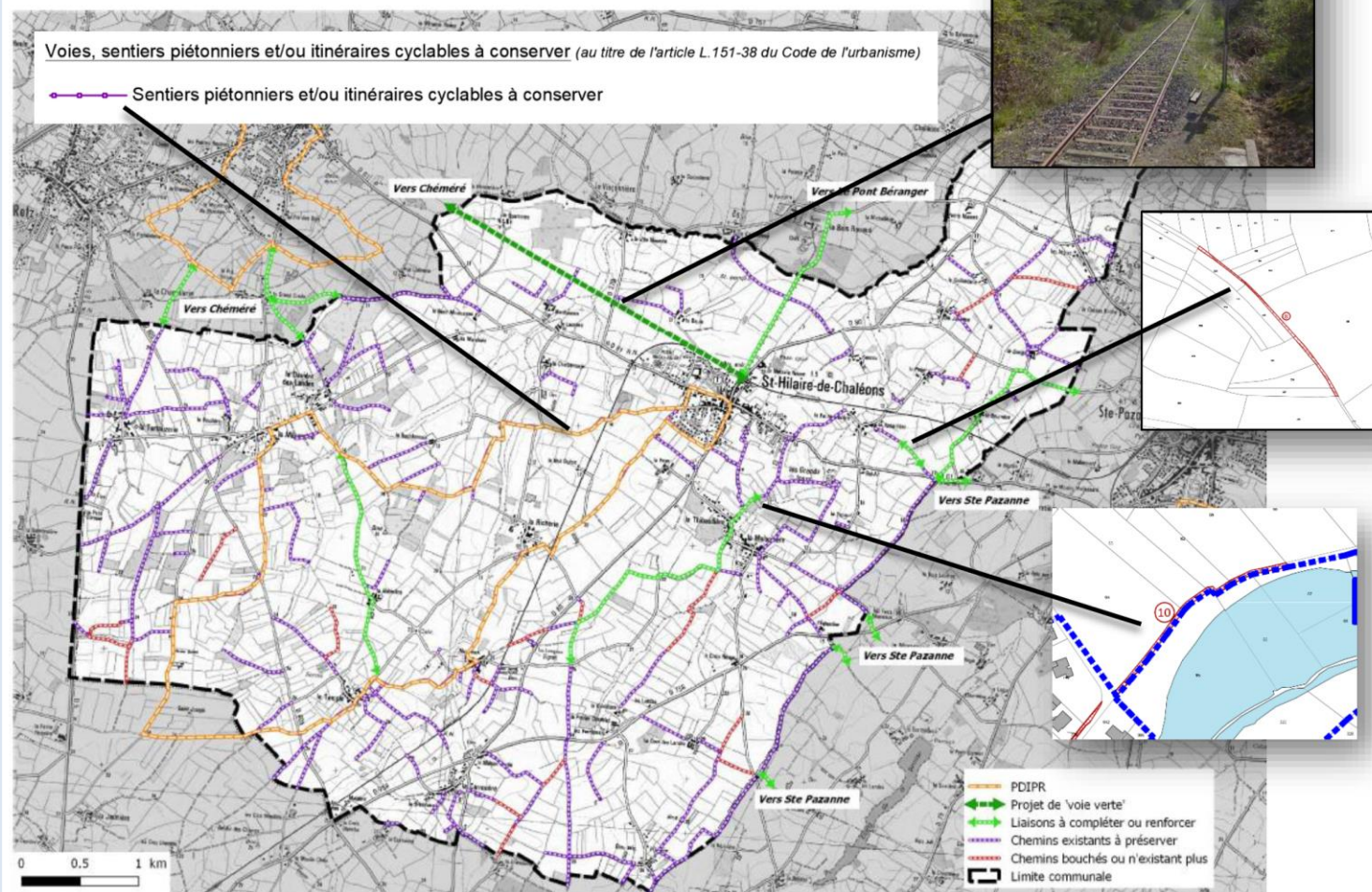


Extrait de l'OAP thématique relative aux déplacements doux

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 11 - Des dispositions pour renforcer les déplacements doux et pour une sécurisation des déplacements

Affirmer et compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables



Extrait de l'OAP thématique relative aux déplacements doux

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 12 - Préservation et valorisation du patrimoine bâti et du "petit patrimoine": maintien des qualités patrimoniales et identification de changements de destination

La traduction dans le règlement écrit de la prise en compte du patrimoine et de l'identification des changements de destination

Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage par un tramage correspondant aux sites d'intérêt architectural, patrimonial et paysager et par l'identification d'éléments de "petit-patrimoine" tels que puits, croix... Cette identification concerne l'ensemble du territoire, y compris les constructions des différents hameaux et lieux-dits intégrés dans la zone agricole.

Le Chapitre 2 du titre 2 du règlement est consacré de manière générale à la préservation et mise en valeur du patrimoine sur tout le territoire communal et concerne tous les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de manière à préserver l'identité rurale de la commune.

Le règlement graphique identifie également au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, les possibilités de changement de destination de bâtiments existants (anciennes granges en pierre...) à des fins de création d'habitation voire pour de l'hébergement touristique, dès lors que le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité et répond à un ensemble de critères (présentés en annexe du règlement) : 8 bâtiments sont ainsi inventoriés en zone agricole.

Extraits de la légende des plans réglementaires

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sites ou éléments de paysage ou de patrimoine bâti ou culturel à préserver ou à valoriser

(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)



Bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural à préserver



Eléments de "petit patrimoine" à préserver (puits, calvaires, croix ...)



Bâtiment situé en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L151-11 2° du code de l'urbanisme)

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 13 - Prise en compte de la trame verte et bleue

Le règlement graphique et écrit prend en compte les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) définis sur la commune et en lien avec les communes riveraines.

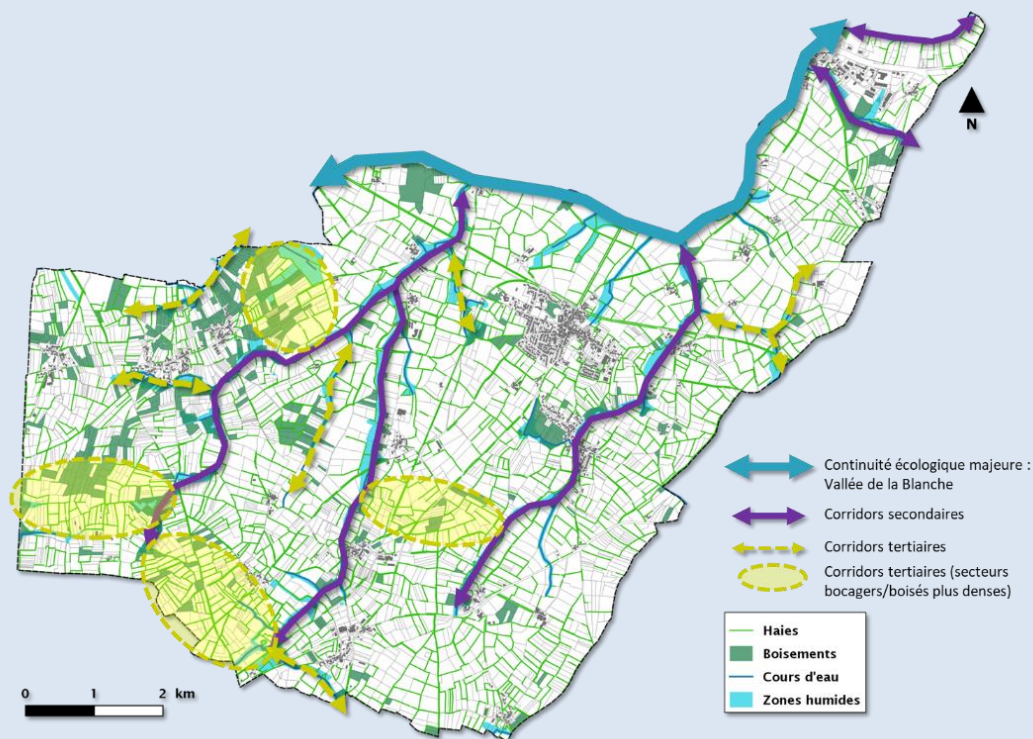
Les études d'identification de la TVB sont présentées au paragraphe 1.3.4 du chapitre 3 du titre 1 du présent rapport de présentation.

Le règlement graphique prévoit des zonages spécifiques :

- Secteur Nn pour la vallée de la Blanche, continuité écologique majeure ainsi que pour ses affluents, corridors secondaires voire tertiaires englobant des zones humides et des boisements,
- Secteur An pour les corridors tertiaires pouvant être aussi bien autour des cours d'eau (non classés en Nn), englobant parfois des zones humides, ou correspondre à des secteurs bocagers et/ou boisés (notamment les plus denses), afin de prendre en compte les continuités écologiques en fonction de leurs enjeux de préservation.

En outre, le règlement écrit du PLU demande que les constructions et installations soient éloignées :

- d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies ou de la lisière des bois à préserver,
- d'au moins 10 m des rives des cours d'eau (un recul inférieur sera admis pour l'extension ou l'aménagement de constructions préexistante, à condition toutefois de ne pas réduire le recul). Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'entretien, au curage et la restauration du réseau hydrographique restent admis. Les cours d'eau inventoriés reportés sur les documents graphiques du PLU sont ceux issus du Référentiel Unique d'Appui Réglementaire, utilisé par les services de police de l'eau de l'Etat et qui est la référence pour tous les acteurs de l'aménagement et les agriculteurs.



2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 14 - Prise en compte des boisements et des zones humides

Les boisements sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement

Les règles relatives aux différents espaces boisés, s'appliquent selon leur présence et selon la typologie ou classification des secteurs répertoriés sur le territoire communal présentée dans les dispositions générales du règlement. Le règlement distingue deux grands types de boisements visés par des dispositions réglementaires spécifiques pour chacun de ces types de classification :

- **Les espaces boisés classés**, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, interdisant tout défrichement et donc toute suppression de l'espace boisé : ces espaces boisés classés reprennent globalement ceux définis par le PLU précédent, de manière à garantir la préservation des principaux boisements présents sur la commune et participant directement aux continuités écologiques. Pour son intérêt paysager et patrimonial fort, l'allée boisée du château du Bois Rouaud au Nord du bourg de Saint-Hilaire est maintenue en espace boisé classé.
- **Les espaces boisés inventoriés et préservés au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme** pour lesquels les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Ils correspondent soit à des boisements présentant un intérêt paysager et écologique (bois de plus de 20 ans, essentiellement feuillus), soit à des boisements localisés au sein de continuités écologiques. La suppression des éléments ainsi inventoriés peut être admise dans certains cas (raisons sanitaires ou de sécurité, création et entretien d'accès, aménagement d'une liaison douce, passage de réseaux, opération à caractère général), à condition d'être compensée par de nouvelles plantations (équivalentes) dans les conditions précisées par le règlement.

En outre, le règlement demande **le respect d'un recul minimal d'implantation pour les bâtiments venant à s'implanter à proximité** de ces boisements, de manière à ne pas compromettre leur maintien dans le temps et de manière à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction. Ce recul devra être apprécié au regard de la qualité et valeur de la construction et au regard de la qualité des essences végétales. Il ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Les zones humides sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement

Des règles sont fixées dans les dispositions générales du règlement et s'appliquent à l'ensemble des zones humides inventoriées sur le règlement graphique (plans de zonage et / ou orientations d'aménagement et de programmation).

Ces règles sont établies en cohérence avec les dispositions prévues par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

De manière générale, ces dispositions, adoptées selon le référentiel ERC (éviter, réduire, compenser les incidences sur les zones humides), soulignent :

- l'obligation de préserver ces espaces d'intérêt écologique et/ou paysager d'intérêt pour la biodiversité, pour la régulation et le traitement des eaux superficielles, etc..., en cohérence avec les dispositions du PADD,
- à titre dérogatoire, des possibilités d'y réaliser des travaux d'intérêt général, en l'absence d'autres alternatives, à condition de veiller à réduire les impacts et en dernier ressort, si impact il y a, à les compenser.

A noter que ces dispositions ne s'appliquent pas pour les zones humides artificielles (stations d'épuration du bourg et du Pont Béranger), présentées avec une trame spécifique sur les documents graphiques.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. C'est notamment le cas sur la ZAC multisites du bourg de Saint-Hilaire (site de l'Allée) où la zone humide précisée dans le cadre des études opérationnelles est reportée sur les plans de zonage.

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 15 - Prise en compte de la gestion de l'eau

L'instauration de coefficient de pleine terre minimal : une sensibilisation à une meilleure gestion hydraulique à la parcelle pour en limiter les impacts pour la collectivité

Des seuils minimum de pleine terre sont instaurés dans le règlement, afin de limiter l'impact de l'imperméabilisation sur la gestion notamment quantitative (flux) d'eaux de ruissellement (par anticipation du projet de règlement du futur zonage de gestion des eaux pluviales de l'agglomération). Ces règles sont ainsi destinées à contenir les flux d'eaux pluviales devant transiter par les collecteurs publics, afin d'éviter les risques de débordement ponctuel sur certains secteurs, les risques d'inondation et la nécessité de revoir et d'accroître les diamètres des canalisations (coûteux pour la collectivité et ses habitants).

Outre l'aspect pluvial, le maintien de ces espaces de pleine terre permet d'assurer d'autres fonctions clés dans l'aménagement du territoire (lutte contre les îlots de chaleur, contribution au maintien d'une biodiversité en ville, participation à la qualité du cadre de vie, etc.).

Ces coefficients s'appliquent aux unités foncières des secteurs Ub, Ubz1, Ubz2, Uh, Uea, 1AUea, Ueb, Uec1, Uec2, Uhe, Ah, Alt, Ul, 1AUz et 2AUz.

Toutefois, le règlement prévoit une règle spécifique pour inciter à la mutualisation de ces obligations de pleine terre sur les parties communes, dans le cas de lotissements ou opération d'ensemble. L'objectif de cette mutualisation est d'offrir un cadre urbain qualitatif, associé à une bonne gestion des eaux pluviales, sans toutefois compromettre la diversification des formes urbaines qui pourrait être contrainte avec une application lot par lot systématique.

Secteur et sous-secteurs concernés	Coefficient minimal de pleine terre
SECTEURS <u>UA</u> ET <u>UAC</u>	Non réglementé
SECTEURS <u>UB</u> , <u>UBz1</u> , <u>UBz2</u> , <u>UH</u> ET <u>AH</u>	30 %
SECTEURS <u>UEA</u> , <u>1AUea</u> , <u>UEB</u> , <u>UEC1</u> ET <u>UEC2</u> , <u>UHE</u>	15 %
SECTEUR <u>Alt</u>	25 %
SECTEUR <u>UL</u>	20 %
SECTEUR <u>1AUz</u> , <u>2AUz</u>	30 %
AUTRES	Non réglementé

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

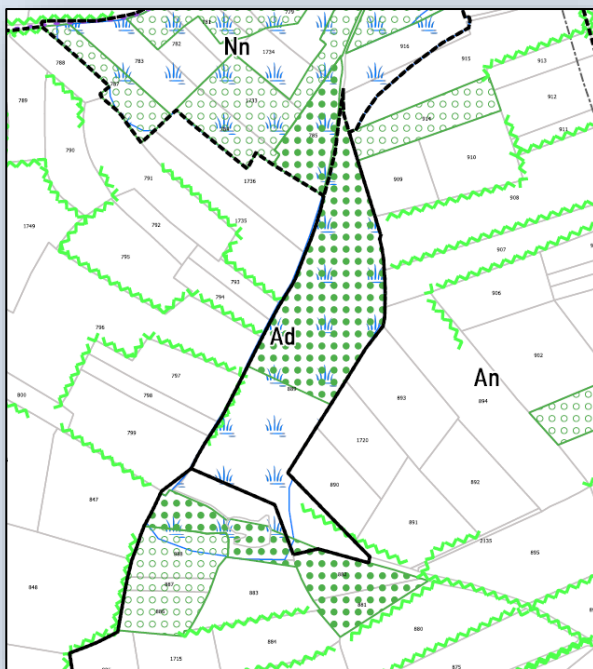
Focus 16 - Prise en compte des risques

Le risque lié à la présence d'une ancienne décharge

Une représentation graphique sur le plan permet d'identifier une parcelle au Sud-Ouest de la commune, au lieu-dit Besson, qui a accueilli par le passé une décharge communale. Seuls seront autorisés sur cette parcelle :

- les travaux et exhaussements du sol qui seraient strictement liés et nécessaires à des travaux de plantations ou de traitement paysager (sans affouillements de sols),
- les travaux strictement liés et nécessaires à un suivi environnemental du site dans un objectif de remise en état écologique.

En outre, la majeure partie du terrain est inventoriée en zone humide et espace boisé classé. Les dispositions du règlement relatives aux espaces boisés classés et zones humides s'y appliquent (chapitres 3.2 et 3.3 du titre II).



Les canalisations de transport de gaz :

Aucune zone de développement (habitat, activité économique, etc.) n'a été définie dans le périmètre concernée par la servitude d'utilité publique I1 pour éviter d'accroître la vulnérabilité des biens et de personnes. A l'inverse, pour permettre au gestionnaire de réaliser les interventions nécessaires sur son réseau, aucune protection des éléments végétaux n'a été définie sur la bande de protection forte d'implantation de la canalisation (SUP I3) – bande de 4 m à gauche et 2 m à droite (en allant de Rouans à Saint-Révérend).

2.2.7. Tableau des surfaces

Zones	Surfaces en ha
Ua	9,3
Uac	1,1
Ub	35,7
Ubz1	4,7
Ubz2	3,6
Uea	40,7
Ueb	3,6
Uec1	3,1
Uec2	1,4
Uh	32,6
Uhe	0,3
UI	12,5
TOTAL U	148,7
1AUz	3,5
2AUz	8,7
1AUea	11,5
TOTAL AU	23,7
Aa	2563,3
Ab	26,7
Ad	3,2
Ah	5,4
Alt	0,8
An	423,2
As	2,1
TOTAL A	3024,8
Nn	306,8
Nc	10,5
Ns	1,2
TOTAL N	318,5
TOTAL	3515,6

	m²	ha	%	PLU 2004	évolution (ha)
Zones U	1 486 572,84	148,7	4,2%	175,5	-26,7
Zones AU	236 633,37	23,7	0,7%	61,9	-38,2
Zones A	30 248 426,01	3 024,8	86,0%	2991,5	33,3
Zones N	3 184 585,86	318,5	9,1%	290,9	27,6
TOTAL		3515,6	100%	3519,7	-3,1

En comparant les surfaces du PLU approuvé en 2004 et le projet de révision, outre une réduction très importante des surfaces de zones AU (près de 40 hectares), on constate également que les zones U sont réduites de plus de 26 hectares, soit **une réduction de près de 65 hectares de zones constructibles**, au profit de zones reclassées en A (près de 33 hectares) et de zones naturelles (28 hectares).

Eléments de prescriptions	
Espaces boisés classés	27,0 ha
Espaces boisés d'intérêt paysager à préserver	170,0 ha
Espace à planter	0,2 ha
Zones humides	251,8 ha
Linéaire de haies préservées	342,4 kml
Possibilité de changement de destination identifiée en zone A	8
Eléments de 'petit patrimoine'	14
Eléments de patrimoine bâti	57
Sentions piétonniers et/ou itinéraires cyclables à conserver	17,5 kml

TITRE 3

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Pour application de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme

CHAPITRE 1

Articulation du PLU

avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes

3.1.1. Eléments de cadrage concernant la compatibilité du PLU

Au titre du premier alinéa **de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme** de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : *« Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte »*

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme. C'est ainsi que le PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons doit être compatible avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz qui a été approuvé le 28 juin 2013,
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz approuvé le 28 mars 2019,
- le Plan de Mobilité (PDM) de la Communauté d'Agglomération Pornic approuvé le 22 septembre 2022.

Le projet de PLU de Saint-Hilaire est compatible avec les orientations du S.C.O.T. (cf. tableaux ci-après) et doit recueillir l'avis favorable du PETR du Pays de Retz en charge du SCoT, avis joint au dossier de PLU. Tout au long de la procédure, les représentants du PETR ont été étroitement associés à la révision du PLU afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec celui du SCoT.

D'autre part, le SCoT ayant été approuvé en juin 2013, il convient de prendre en compte les plans et schémas supra-communaux avec lesquels le SCoT doit être compatible listés à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme qui ont été approuvés après cette date. Il s'agit :

- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 adopté par le Comité de Bassin le 3 mars 2022,
- du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Loire Bretagne adopté par arrêté préfectoral du 15 mars 2022,
- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire, approuvé le 30 octobre 2015,
- du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021.

Il n'existe pas de schéma de mise en valeur de la mer, ni de plan de déplacements urbains ni de dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports concernant la commune de Saint-Hilaire.

Les PLU doivent également prendre en compte les documents énumérés à l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme.

C'est ainsi que le PLU de Saint-Hilaire doit prendre en compte :

- le plan climat-air-énergie territorial de Pornic Agglo Pays de Retz qui a été approuvé le 19 décembre 2019.

Il n'existe pas de schéma départemental d'accès à la ressource forestière concernant la commune de Saint-Hilaire.

Enfin, le SCoT ayant été approuvé en juin 2013, il convient de prendre en compte les plans et schémas supra-communaux que le SCoT doit prendre en compte listés à l'article L.131-2 du Code de l'Urbanisme qui ont été approuvés après cette date. Il s'agit du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire approuvé le 30 octobre 2015.

3.1.2. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz

Principales orientations du SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
1. <u>Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire</u> - Etudier dans les PLU le potentiel de renouvellement urbain - Assurer une densité moyenne minimale de 15 log/ha dans les bourgs - Identifier les villages, hameaux et formes complexes modernes : définition de projets de village ou de hameau pour ceux pouvant accueillir plus de 3 logements supplémentaires et traduction en orientations d'aménagement et de programmation - Ne pas étendre les secteurs d'habitat isolé - Réduire la consommation d'espace de -30% pour l'habitat et -10% pour les activités - Préciser dans les PLU les modalités d'application de la Loi Littoral définies dans le SCoT : pastillage des espaces bâtis localisés au sein des espaces remarquables, coupures d'urbanisation, bande des 100 m, espaces proches du rivage - Evaluer à l'échelle communale la capacité d'accueil et de développement	Le projet de P.L.U. limite la consommation d'espaces agricoles ou naturels, l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole : . en privilégiant la densification du bourg et en favorisant les opérations de renouvellement urbain, notamment en affichant un objectif minimum de 45 % de la création de nouveaux logements par renouvellement urbain ou densification (au sein des enveloppes du bourg et des principaux villages/hameaux) et 55 % maximum par des extensions urbaines du bourg, . en concentrant 77 % des logements à créer sur le bourg, . en limitant les possibilités de construction en dehors du bourg, par des compléments d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine des principaux villages et secteurs urbains de taille significative ainsi qu'au sein des hameaux les plus conséquents (capacité restante totale d'environ 35 logements), et en identifiant les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte-tenu de leur intérêt patrimonial ou architectural (8 au total), . en affichant dans le PADD un objectif de réduction globale de la consommation d'espace de -30% pour une vocation d'habitat et d'équipements liés par rapport au premier PLU approuvé en 2005 et d'au moins 10 % pour une vocation économique, . en respectant une densité moyenne minimale de 15 logements/ha. pour les nouvelles opérations d'urbanisation. L'annexe 3 du rapport de présentation identifie les formes urbaines et la typologie des espaces bâtis à l'échelle communale (présence de formes complexes modernes assimilées à des villages ou des hameaux). Le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les actions à mettre en œuvre pour maintenir ou recréer une vie de village sur les secteurs admettant plus de 3 logements.
2. <u>Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers</u> - Préserver les espaces agricoles pérennes, les classer en zone agricole dans les PLU - Préciser la trame verte et bleue à l'échelle des PLU - Réaliser un inventaire quantitatif et qualitatif des haies et protéger les haies les plus intéressantes au niveau écologique, hydrologique ou paysager - Préserver et valoriser les boisements	Le projet veille à préserver les espaces agricoles pérennes du SCoT en zone agricole (secteurs Aa et An) voire en zone Nn pour les secteurs d'intérêt écologique, et les sièges d'exploitations (Aa). La superficie des espaces agricoles pérennes s'élève à 3294 hectares (intégrant environ 307 hectares d'espaces naturels protégés), soit près de 94% de la superficie communale. Il prend également en compte la charte agricole de Loire-Atlantique (notamment pour les règles d'implantation du logement de fonction en secteurs Aa). Les continuités écologiques définies dans le cadre de la trame verte et bleue sont classées en zone naturelle ou agricole inconstructible (An). Le projet prévoit la préservation des boisements et des haies bocagères d'intérêt écologique/hydraulique et paysager.
3. <u>Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat</u> - S'intégrer dans les objectifs de production de logements définis par les PLH quand ils existent - Atteindre 10 % de logements locatifs sociaux	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables favorise une offre diversifiée de l'habitat, garante de la mixité sociale et du renouvellement démographique de la commune. Il prend en compte le projet de PLH. Les OAP n°1, 2, 6, 7 et 8 affichent des objectifs de production de logements locatifs sociaux à réaliser (entre 13% et 15%, dont une partie peut être réalisée sous la forme de logements en accession sociale à la propriété). L'emplacement réservé n°7 au sein du bourg vise également la réalisation d'une opération de logements respectant des objectifs de mixité sociale.

3.1.2. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz

Principales orientations du SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
<u>4. Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire</u> - Maintenir des capacités d'accueil de l'activité économique - Optimiser le foncier à vocation économique - Permettre la mise en œuvre de projets de ZAP que lorsque les ZAP existantes à l'échelle de la commune s'approcheront de la saturation - Favoriser un aménagement qualitatif des zones d'activités - Harmoniser l'aménagement commercial - Améliorer l'accessibilité numérique du territoire	Le PADD permet le développement des activités économiques : - à l'échelon intercommunal par le maintien des possibilités d'extension du parc d'activités du Pont Béranger, à vocation artisanale, tertiaire ou industriel, (cette zone est inscrite au SCoT en tant que zone d'équilibre ZEQ) – L'aménagement de cette extension est encadrée par une OAP intégrant un 'projet urbain' permettant de justifier la dérogation aux règles de recul vis-à-vis de la RD 751, classée voie à grande circulation et permettant de préserver les zones humides identifiées par les différentes études conduites sur le secteur. Le PLU conforte également la zone de proximité de La Petite Croix (vocation artisanale et tertiaire) ainsi que la zone de la Maison Bertin, classée partiellement en ZACOM au SCoT et pour laquelle quelques possibilités d'accueil d'activités complémentaires ou d'extensions des activités en place sont maintenues, tout en évitant les zones humides identifiées sur le secteur. - à l'échelon communal, le projet veille à conforter les structures et équipements à vocation touristique ou récréative, tout en respectant l'environnement (1 terrain de camping, 1 ancien restaurant en bordure de la RD 5), par un zonage adapté (U1 pour le camping du bourg et Alt pour le site du 'Petit Cormier'). Le PADD soutient l'offre commerciale et de services de proximité du bourg (pôle commercial de la place Guitteny classé en Uac avec interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux) Le PADD prévoit la desserte des secteurs d'activités par les communications numériques.
<u>5. Définir une stratégie de mobilité durable</u> - Améliorer et compléter le réseau routier - Favoriser la proximité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture - Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs - Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenade	Le projet prévoit, au travers des OAP (OAP thématique sur les déplacements doux) et du PADD : - la poursuite du retraitement des entrées et traversées d'agglomérations, de manière à davantage sécuriser les conditions de déplacements, - le maintien de l'aire de covoiturage du Pont Béranger et la valorisation de la halte ferroviaire du bourg - le développement des liaisons piétonnes et cyclables aussi bien pour la desserte des équipements publics et des futures opérations d'habitat que pour assurer des liaisons interquartiers, avec notamment la mise en place d'emplacements réservés, - la poursuite du raccordement des cheminements doux avec les parcours de promenade ou de randonnée aménagés en campagne, et notamment en direction des communes voisines (Sainte-Pazanne, Chéméré).
<u>6. Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables</u> - Favoriser le développement des énergies renouvelables	Le règlement du PLU permet le recours aux énergies renouvelables. Le PADD soutient le recours aux énergies renouvelables et leur valorisation.
<u>7. Protéger l'environnement</u> - Veiller à la protection des ressources en eaux locales dans les PLU - Intégrer les inventaires de zones humides dans les PLU et assurer leur protection dans le zonage, le règlement, les OAP - Préciser dans les PLU les modalités de gestion des eaux usées/pluviales - Identifier et valoriser les vues immédiates et lointaines sur les paysages - Préserver dans les PLU les coupures vertes définies dans le SCoT - Recenser et valoriser le patrimoine urbain, rural, maritime, lacustre et estuarien du Pays de Retz - Avoir une réflexion sur l'aménagement et la valorisation des entrées de ville - Prendre en compte le risque inondation	Le développement urbain projeté par le PADD se situe en dehors de tout périmètre de protection de points de captage d'eau potable. La qualité des paysages, du patrimoine bâti et des milieux naturels est prise en compte et préservée par le projet de révision du P.L.U : cônes de vue préservés, requalification des entrées de bourg, préservation du patrimoine bâti rural, du 'petit patrimoine', protection des cours d'eau et des zones humides, des boisements, des haies d'intérêt, ... Le projet prend en compte le zonage d'assainissement des eaux usées. Le PLU prend en compte la gestion des déchets, les risques et les nuisances (notamment par la préservation d'espaces tampons entre les principaux espaces d'activités Ue et U1 et les zones à dominante d'habitat). Un zonage Ad est mis en place pour conserver la mémoire du site de l'ancienne décharge de Besson. Le développement des constructions nouvelles liées à l'habitat se fera à l'écart des zones sources de risques, nuisances et pollutions.

3.1.3. Compatibilité du PLU avec le PLH

Le **Programme Local de l'Habitat (P.L.H)** de la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz a été validé par le Conseil Communautaire le 28 mars 2019. Il est composé d'un diagnostic, d'orientations et d'un programme d'actions.

Le PLH 2019-2024 fixe des objectifs de construction nouvelle et de production du logement social par commune ou par secteur. Les objectifs sont de 100 logements sur la période 2019-2024 pour la commune de Saint-Hilaire (soit 16 à 17 logements par an), dont 10% de locatif social (type PLAi, PLUs et PLS), soit 10 logements sur cette même période (1 à 2 par an en moyenne).

En matière d'offre nouvelle, le PLH demande à diversifier la production de manière à favoriser la réalisation des parcours résidentiels.

Le projet de PLU est compatible avec le PLH puisque le PADD dans son orientation 1.1. définit un objectif de production de logements de l'ordre de 17 logements par an en cohérence avec les dynamiques socio-démographiques communales passées et en soutien à ses équipements, services et commerces.

Le projet veille également à favoriser une offre en logements diversifiée (cf. orientations du PADD axe 2.1), au travers notamment des OAP qui favorisent, notamment dans les secteurs concernés par la ZAC multisites, la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété.

Il est également rappelé l'existence du Plan Départemental de l'habitat (PDH) 2022-2027 qui fixe 4 axes prioritaires

- Développer l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels, et renforcer le lien habitat emploi
- Dynamiser les cœurs de ville et de bourg pour répondre aux enjeux de neutralité foncière et de cohésion sociale
- Mettre l'habitat au service de la transition écologique
- Soutenir l'autonomie dans le logement des personnes

Les dispositions du projet de PLU, s'inscrivent dans les orientations du PDH

3.1.4. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est incluse dans le périmètre du **SDAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **Loire Bretagne 2022-2027** adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022.

Il définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les six prochaines années. Elles sont regroupées en 14 grandes orientations :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

En adoptant la Directive Cadre sur l'Eau (2000/60/CE) en octobre 2000, le parlement européen a placé la référence au milieu aquatique et de son « bon état » au centre de sa politique de gestion de l'eau. Le « bon état » défini par la Directive est global, consacrant ainsi le rôle central des milieux naturels. Sur cette base, la Directive demande aux États membres de tendre vers et d'atteindre le bon état dans le cadre d'un calendrier précis (2015 avec quelques possibilités de dérogation : 2 reports possibles, 2021 ou 2027).

La notion de bon état correspond d'abord à des milieux aquatiques dont les peuplements vivants sont diversifiés et équilibrés. Dans un deuxième temps le bon état doit permettre la plus large panoplie d'usages possible et notamment l'eau potable, l'irrigation, les usages économiques, la pêche...

3.1.4. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne (suite)

Les principales dispositions du projet de PLU qui permettent d'en assurer la compatibilité avec les principes et objectifs du SDAGE Loire Bretagne sont les suivantes :

- l'inventaire des zones humides identifiées au plan de zonage par un tramage assorti de dispositions réglementaires permettant de les protéger, avec, en complément, des principes de protection repris dans les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs concernés par des projets d'aménagement.
- les cours d'eau et leurs abords sont préservés (les principaux par un zonage inconstructible Nn ou An, les plus petits par un recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre),
- les haies d'intérêt paysager, écologique et/ou hydrologique sont préservées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement public des zones U et des zones AU desservies par le réseau collectif (desservant l'essentiel des futurs logements programmés par le PLU, les stations d'épuration disposant de capacités suffisantes pour cette programmation),
- la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales (avec régulation pour les futures extensions urbaines).

3.1.5. Compatibilité du PLU avec le PGRI

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons n'est pas concernée par des risques d'inondation, d'après le dossier départemental des risques majeurs de Loire-Atlantique de 2017.

Il est rappelé que la commune n'est pas incluse dans un territoire à risque d'inondation important (TRI) concentrant de forts enjeux; ni concernée par un atlas des zones inondables.

Le PLU prend toutefois des **dispositions qui permettent de limiter les débits d'eaux pluviales** notamment plus à l'aval vers les milieux récepteurs (Blanche, puis Acheneau puis Loire) : des dispositions réglementaires permettent de limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et à urbaniser, des dispositifs de rétention doivent être prévus dans les zones d'urbanisation future et en cas de dépassement de ces coefficients en zone urbaine. De plus, le PLU veille à préserver les zones humides, les cours d'eau et leurs abords, notamment leurs champs d'expansion des crues (restant limités sur le territoire de Saint-Hilaire).

3.1.6. Prise en compte du PCAET

La commune de Saint-Hilaire est concernée par le Plan Climat-Air-Energie Territorial de Pornic Agglo Pays de Retz approuvé le 19 décembre 2019. Le PCAET est présenté dans le diagnostic territorial en annexe 2.

Le projet de PLU tient compte du PCAET et prend ainsi plusieurs dispositions pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et s'adapter au changement climatique :

- le projet privilégie le développement de l'habitat sur l'agglomération de Saint-Hilaire à proximité des cœurs de vie afin de limiter les déplacements quotidiens et l'usage de la voiture,
- il prévoit également la poursuite des actions de retraitement et de sécurisation des entrées et traversées de l'agglomération afin d'encourager les déplacements 'doux',
- il prévoit le développement des liaisons douces dans les quartiers d'habitat en lien avec les cœurs de vie, et notamment dans les futures opérations urbaines envisagées en extension, et affirme les cheminements doux complémentaires en campagne, toujours dans le but de limiter l'utilisation de la voiture et donc les émissions de gaz à effet de serre,
- il favorise le recours aux énergies renouvelables et permet l'implantation de constructions de type bioclimatiques pour inciter aux économies d'énergie et limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- il préserve les espaces naturels jouant un rôle dans la régulation du climat (zones humides, boisements, haies bocagères).

Il est également rappelé l'existence du Plan Climat Énergie Départemental (PCED) qui fixe 3 objectifs stratégiques (déclinés ensuite en objectifs et actions opérationnels) :

- participer à une division par 3 des besoins en énergie, et à une division par 4 des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 par rapport aux valeurs de 1990,
- promouvoir la sobriété des comportements et l'efficacité des équipements,
- développer les énergies renouvelables et le soutien aux innovations dans le domaine de l'énergie.

Les dispositions du projet de PLU, s'inscrivent dans les orientations du PCED

3.1.7. Prise en compte du SRCE

La commune de Saint-Hilaire s'inscrit dans le périmètre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire approuvé le 30 octobre 2015. Les éléments identifiés par le SRCE sur la commune de Saint-Hilaire sont précisés au Titre 1 - Chapitre 1.3.4.

Une grande partie du territoire est intégré en réservoir de biodiversité pour sa densité bocagère. Le PLU en tient compte en préservant plus de la moitié du total des haies inventoriées (soit près de 342 km de haies) et plus de 78% des bois inventoriés (soit près de 197 hectares). Toutes les haies de bordure (bordure de chemin, de route, de zone bâtie, de cours d'eau, ...) sont préservées pour leur intérêt paysager au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, assorti de dispositions réglementaires (cas dérogatoires possibles pour l'arrachage et mesures compensatoires demandées). Parmi les haies de plein champ restantes, celles jouant un rôle de continuité écologique ou ayant un rôle hydraulique sont préservées de la même manière. Les autres haies de plein champ n'ayant pas d'intérêt paysager, écologique ou hydraulique particulier ne sont pas concernées par cette protection, de manière à conserver des possibilités de réorganisation ou d'optimisation foncière, dans un objectif de soutien de l'économie agricole sur la commune (axe 3.3 du PADD).

Les bois présentant un intérêt paysager ou écologique notable sont préservés, soit au travers de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (avec les mêmes dispositions réglementaires que pour les haies), soit au travers d'un classement en Espaces Boisés Classés (pour les plus importants d'entre eux). Sont ainsi exclus de toute protection les peupleraies, ainsi que les bois de conifères et de jeunes feuillus (<20 ans) n'ayant pas d'intérêt notable.

Un recul inconstructible s'applique aussi pour les projets de bâtiments venant s'implanter en bordure d'un bois ou d'une haie protégés de manière à ce que le bâtiment ne vienne pas compromettre leur maintien dans le temps (de manière aussi à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction).

En complément, le PLU instaure des secteurs An, inconstructibles (y compris pour les bâtiments agricoles) pour les secteurs bocagers les plus denses et/ou ceux pouvant jouer un rôle de corridor entre deux vallons humides. Un recul inconstructible est aussi imposé pour tout cours d'eau.

3.1.7. Prise en compte du SRCE (suite)

Les corridors écologiques vallées/vallons du SRCE ont également été identifiés en corridors principaux/secondaires voire tertiaires dans la Trame Verte et Bleue (TVB) communale, ils sont protégés en zone naturelle Nn (pour les principaux, dont La Blanche et ses principaux affluents) ou An (autres corridors secondaires et tertiaires).

3.1.8. Prise en compte du SRADDET

Le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est un document de planification stratégique, adopté par le conseil régional et approuvé par le Préfet de région.

Il fixe :

- Des objectifs de développement du territoire de la région à moyen et long terme (rapport illustré par une carte synthétique au 1/150 000) ;
- Des règles générales pour contribuer à atteindre les objectifs retenus (fascicules organisés en chapitres thématiques).

Les SCoT doivent être compatibles avec les règles générales du fascicule de ce schéma, pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables et uniquement prendre en compte les objectifs du SRADDET

Le SCoT actuellement en vigueur, antérieur à la validation du SRADDET, ne mentionnait pas ce document.

La présente révision ne propose pas d'orientations incompatibles avec les règles générales des fascicules

3.1.9. Compatibilité du PLU avec le PDM

Le plan de mobilité (PDM) de Pornic agglo Pays de Retz a été approuvé le 22 septembre 2022. Il est composé d'un diagnostic, d'une stratégie et d'un plan d'actions.

Il fixe 4 objectifs stratégiques pour répondre aux enjeux de mobilité :

- Développer les modes actifs (la courte distance) ;
- Développer des solutions alternatives à la voiture individuelle (les moyennes et longues distances)
- Porter une stratégie d'urbanisation et d'aménagement durable pour accompagner la transition des mobilités
- Promouvoir une offre de mobilité accessible à tous et sensibiliser aux changements de comportements vers une mobilité « propre / décarbonnée / durable »

Le projet de PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons est compatible avec le PDM, dans la mesure où il contribue pleinement à la mise en œuvre de son programme d'actions, avec notamment :

- L'intégration des itinéraires du schéma modes actifs avec la mise en place d'un emplacement réservé sur l'itinéraire Sainte-Pazanne – Saint-Hilaire-de-Chaléons, l'identification des sentiers et itinéraires à conserver dans le plan de zonage, l'intégration du projet de voie verte entre Saint-Hilaire-de-Chaléons et Paimboeuf, etc.
- Le développement des lieux d'intermodalité et l'accompagnement au développement des infrastructures et réseaux de transport en commun (liaison vers l'aire de co-voiturage du Pont-Béranger depuis le bourg, l'amélioration des conditions de stationnement sur la gare ferroviaire, etc.).
- La mise en place d'une OAP thématique sur les déplacements doux pour intégrer les enjeux de mobilité dans les opérations d'aménagement
- Etc.

Ainsi, les dispositions du PLU s'inscrivent dans les actions du plan de mobilité.

CHAPITRE 2

Incidences sur l'environnement et éventuelles mesures compensatoires

3.2.1. Éléments de cadrage concernant les incidences et mesures

Au titre des deuxième et cinquième alinéas **de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme** de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

2° *«Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ; »*

5° *« Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » ;*

Le présent chapitre du rapport intitulé « Incidences sur l'environnement et éventuelles mesures compensatoires » réponds à ces deux rubriques.

Sont d'abord abordés sous forme de tableau par le biais d'une approche par thématiques :

3.2.2. Consommation d'espace

3.2.3. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité,
les continuités écologiques

3.2.4. Incidences sur le paysage et le patrimoine

3.2.5. Incidences sur la ressource en eau

3.2.6. Incidences sur les risques et nuisances

3.2.7. Incidences sur l'énergie, les gaz à effet de serre

L'analyse de des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le PLU est présenté en paragraphe 3.2.8 :

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable
par la mise en œuvre du PLU

3.2.2. Incidences sur la consommation d'espace

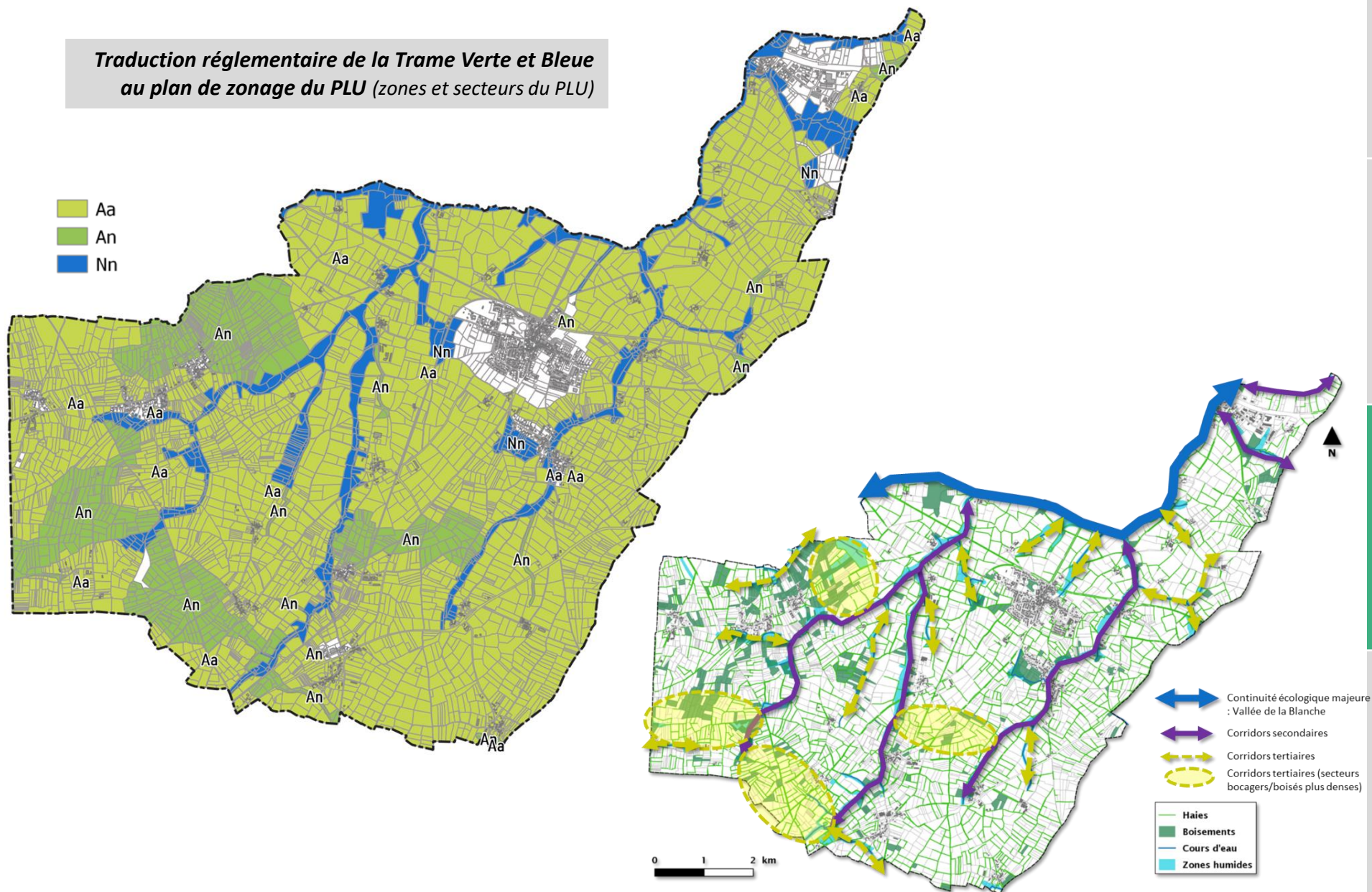
Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain : - réduire d'au moins 30 % la consommation d'espace agricole (et naturel) nécessaire au développement de l'habitat et des équipements liés - privilégier le renouvellement urbain et la densification urbaine, - respecter des densités minimales moyennes de 15 logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation, - maîtriser les extensions urbaines.	Les incidences négatives du projet sont limitées : le projet ne prévoit que deux secteurs d'extension urbaine (Les Sencives 2 et Les Barbussières), destinés à l'urbanisation de quartiers d'habitat, dans le cadre de la poursuite de la réalisation de la ZAC multisites, pour une surface de 12 hectares environ. Ces deux secteurs étaient déjà voués à l'urbanisation au précédent PLU. Le secteur des Sencives 2 fait l'objet d'un phasage de son ouverture à l'urbanisation avec une première tranche classée 1AUz et une seconde tranche classée 2AUz (fermé à l'urbanisation) dont l'aménagement n'est pas prévu à court ou moyen terme. Enfin, le site des Barbussières (environ 6 hectares), intégré dans le ZAC, classé en 2AUz et donc fermé à l'urbanisation, ne sera pas aménagé avant 2031. En matière d'activités économiques, le projet maintient des possibilités d'extension du Parc d'activités du Pont Béranger 3 (environ 11 hectares, dont environ 9 ha constructibles) et des compléments d'urbanisation du parc Pont Béranger 1, tout en les réduisant par rapport au PLU approuvé en 2004. Il maintient également un complément d'urbanisation au sein de la zone d'activités de La Maison Bertin (environ 0,7 hectares), lié à un projet de relocalisation d'une activité permettant la réalisation d'une importante opération de renouvellement urbain sur la commune de Sainte-Pazanne. Ces possibilités étaient déjà offertes par le PLU précédent (sites classés en zone Ue ou 1AUe) et doivent être considérées dans le cadre de l'échelon supracommunal, ces deux zones étant en effet d'intérêt intercommunal et s'inscrivent dans la stratégie foncière économique de Pornic Agglo à horizon 2026. En revanche, aucune extension n'est admise pour la zone de La Petite Croix. Le projet ne prévoit pas de zones d'extensions urbaines pour des équipements d'intérêt collectif. Le projet encourage les opérations de renouvellement urbain et la densification du bourg de Saint-Hilaire et, dans une moindre mesure, des principaux villages et hameaux, ce qui contribue à limiter les besoins en extensions urbaines. Le projet veille également à favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles qui représentent une part importante dans la vie économique locale.	Le projet limite les surfaces d'extensions urbaines par rapport au PLU précédent : les surfaces classées en AU en extensions urbaines passent de 61,9 hectares à 23,4 ha. au présent PLU, soit une diminution de 265 %. Concernant le site des Barbussières, le PLU prévoit un reclassement en 2AU (et non plus 1AU comme au PLU précédent) de manière à s'assurer de l'échelonnement de l'urbanisation et une meilleure maîtrise de la consommation d'espaces. Il en va de même pour la deuxième phase du site des Sencives 2. Les OAP prévoit une urbanisation de ces sites seulement après 2031 (au-delà des 10 prochaines années). Pour les nouvelles opérations à vocation d'habitat, le projet demande une densité minimale de 15 logements/ha, maîtrisant davantage la consommation d'espace que par le passé (environ 13,3 logements/ha en moyenne depuis l'approbation du PLU en 2004). En comparaison avec le PLU précédent, le projet limite fortement les possibilités de construction de logements en campagne, généralement plus consommatrices d'espace que sur le bourg. Seuls le bourg et les principaux villages/hameaux sont constructibles, aucun nouveau hameau n'a été identifié pour la construction nouvelle. En outre, les périmètres constructibles sont ajustés de manière à éviter toute possibilité de construction générant une forme d'extension urbaine sur des espaces agricoles et/ou naturels.

3.2.3. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques

Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Prendre en compte le patrimoine naturel et environnemental, les continuités écologiques Protection stricte des espaces sensibles du point de vue paysager, environnemental : la vallée de La Blanche et ses principaux affluents, les milieux bocagers les plus denses, les zones humides inventoriées Préserver et valoriser les continuités écologiques liées aux trames verte et bleue (continuités hydrauliques, cours d'eau, boisements et haies d'intérêt écologique, hydrologique ou paysager) Maintien d'espaces verts au sein du bourg	Le projet n'affecte aucun milieu naturel sensible. Le développement urbain est projeté en dehors et à l'écart des milieux naturels les plus sensibles. De plus, comme énoncé page précédente, il veille à limiter la consommation d'espace et la ponction d'espaces naturels et agricoles. La majorité des espaces concernés par des extensions urbaines (au Sud et à l'Ouest du bourg, au Pont Béranger) renferment des milieux ordinaires, peu propices au développement d'une forte biodiversité, ceux-ci se situant à proximité immédiate d'espaces déjà bâtis et sur des terrains à dominante agricole. On y rencontre des espèces communes à très communes. Seules les marges Nord et Sud du projet d'extension du parc d'activités du Pont Béranger présentent une sensibilité environnementale avec notamment la présence d'un vallon affluent de La Blanche au Nord. Hormis la présence ponctuelle de quelques haies résiduelles, les autres sites d'extension ne présente pas d'intérêt écologique notable. Le site des Barbussières intègre un petit boisement (plantations de conifères) sans intérêt écologique notable. La seule continuité écologique majeure identifiée sur la commune (la vallée de La Blanche) est préservée en zone naturelle Nn, avec un règlement adapté. Les corridors humides principaux sont préservés en zone naturelle Nn. Les corridors humides secondaires sont également préservés pour la majeure partie d'entre en zone naturelle Nn ou en zone agricole inconstructible An. Les principales incidences sur les milieux naturels récepteurs resteront circonscrites aux rejets générés par le développement urbain : eaux usées (préalablement traitées) et eaux pluviales. Le projet prévoit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées. Des coefficients minimaux de pleine terre sont ainsi définis par zone. Les stations d'épuration desservant le bourg de Saint-Hilaire et le secteur de Pont Béranger disposent des capacités suffisantes pour permettre l'urbanisation programmée pour les 10 prochaines années (en zones U et AU). Le zonage d'assainissement des eaux usées sera également joint en annexe.	Les réservoirs de biodiversité et les principaux corridors écologiques sont préservés par un zonage Nn ou An. Ces zonages permettent d'éviter toute construction au sein de ces espaces qui seraient susceptibles d'impacter le cycle de vie ou les voies de déplacement des espèces sauvages. Les zones humides inventoriées sont identifiées par un tramage au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires permettant de les préserver conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Estuaire de la Loire. Pour la zone 1AUea prévue pour l'extension de PAPB 3, elle est réduite sur sa partie Nord de manière à préserver le vallon du ruisseau des Fontenelles et des mesures spécifiques ont été prises dans l'orientation d'aménagement et de programmation pour préserver les zones humides actuellement connues sur la partie Sud. Les haies et boisements présentant un intérêt écologique, hydrologique et/ou paysager sont identifiés sur les plans de zonage et préservés en Espaces Boisés Classés ou au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le bois de conifères existant au sein du secteur 2AUz des Barbussières est préservé au titre de l'article L.151-23. Le règlement impose un recul minimum de 10 m pour toute construction et installation par rapport aux cours d'eau, préservés par ailleurs au titre de l'article L.151-23 du CU.

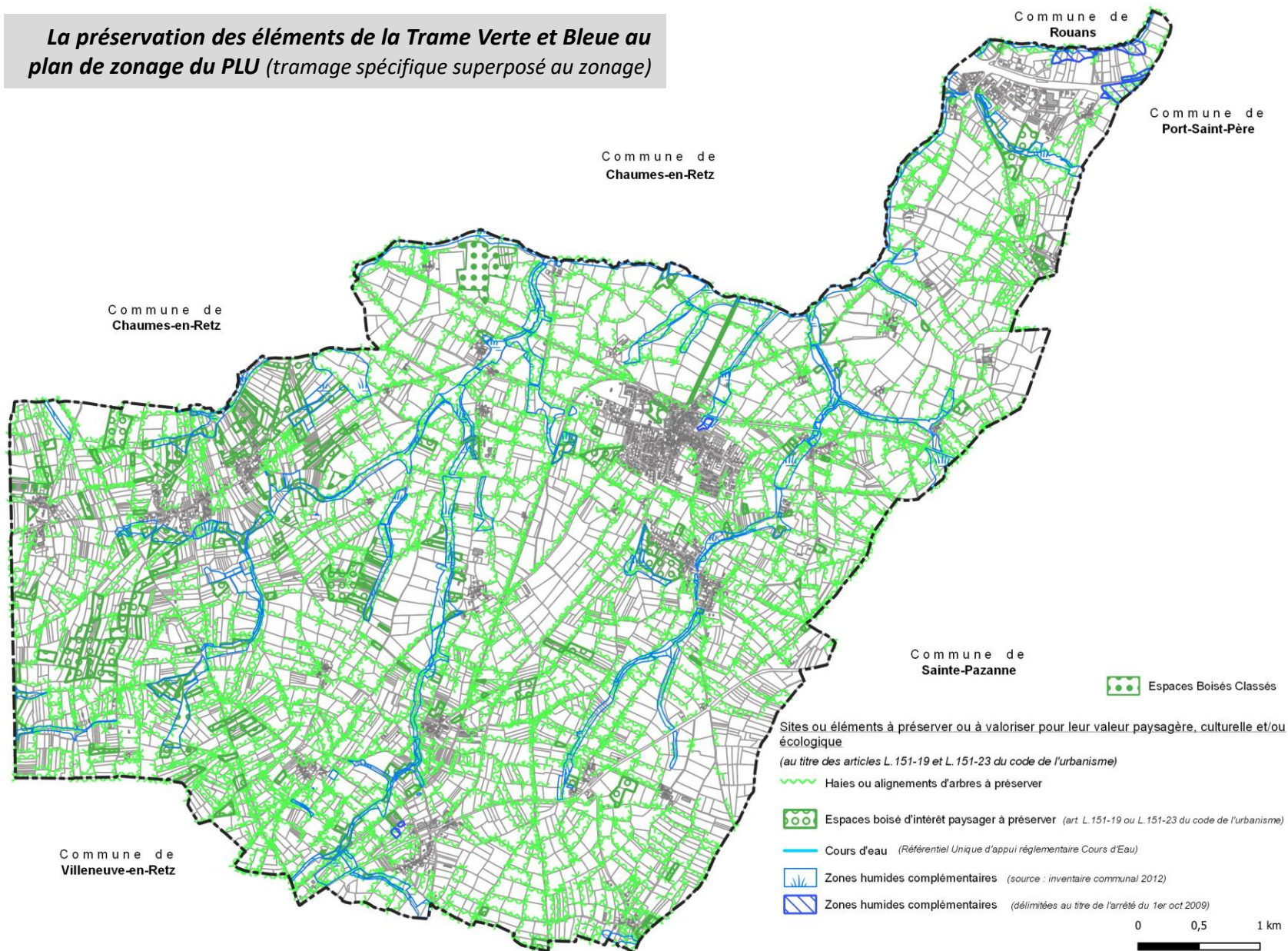
3.2.3. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques

**Traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue
au plan de zonage du PLU (zones et secteurs du PLU)**



3.2.3. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques

La préservation des éléments de la Trame Verte et Bleue au plan de zonage du PLU (tramage spécifique superposé au zonage)



3.2.4. Incidences sur le paysage et le patrimoine

Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Protéger et mettre en valeur le cadre de vie, le patrimoine communal et le paysage bocager Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du patrimoine rural Préserver les grandes entités naturelles de la commune participant à la qualité et à la diversité des paysages Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles comme condition de maintien des paysages Préserver et entretenir les espaces verts, les boisements et les haies les plus intéressantes Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage	La préservation et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune constitue un des axes majeurs du PADD qui entend préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole ainsi que les qualités patrimoniales du territoire, qui façonnent l'identité de Saint-Hilaire et offrent un cadre de vie privilégié. Ainsi, même si la mise en œuvre du projet implique un impact sur le paysage avec la disparition de terrains agricoles au profit de constructions nouvelles en continuité ou en complément du tissu urbain existant (bourg, Pont Béranger et Maison Bertin), cet impact est toutefois limité par l'ensemble des mesures prises qui se traduisent par : - La préservation de la qualité paysagère et patrimoniale de secteurs naturels et agricoles (en zones Nn ou An) : vallée de La Blanche, vallons secondaires, zones humides, principaux boisements et haies participant au cadre bocager, ... , - La préservation du patrimoine boisé et bocager (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, préservation d'EBC au règlement écrit et graphique et/ou au sein des OAP....), y compris au sein des futurs secteurs à urbaniser - La prise en compte du patrimoine urbain et architectural, d'anciennes granges héritées du monde agricole, mais aussi l'ensemble du patrimoine rural et culturel allant jusqu'au 'petit patrimoine' (croix, puits, ...) - La préservation de cônes de vue, notamment sur le clocher de l'église De plus, les orientations d'aménagement et de programmation définies en renouvellement urbain ou sur les extensions urbaines veillent à réussir la greffe des nouvelles constructions par rapport à leur environnement, qu'il soit naturel ou urbain.	Les éléments de patrimoine bâti et de 'petit patrimoine' inventoriés dans le cadre de la révision du PLU sont inscrits au plans de zonage et préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Des possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments de qualité architecturale ou patrimoniale sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le développement d'exploitation agricole et qu'elles s'inscrivent dans une perspective d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine (ces possibilités sont identifiées par un étoile sur les plans de zonage). Les haies et boisements présentant un intérêt paysager sont identifiés sur les plans de zonage et préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Certains boisements sont préservés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

3.2.5. Incidences sur la ressource en eau

Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale Limitier les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales	Le projet veille tout d'abord à préserver les éléments naturels jouant un rôle vis-à-vis de la ressource en eau (en termes de qualité et de quantité) : la vallée de La Blanche et ses affluents, les zones humides, les principaux boisements et le maillage bocager notamment les haies bocagères d'intérêt hydraulique. Le projet privilégie l'essentiel du développement urbain futur sur le bourg de Saint-Hilaire-de-Chaléons, desservi par un réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées générées par les futurs logements seront donc traitées en station d'épuration avant rejet vers le milieu récepteur, ce qui limite fortement les risques de rejets polluants. Le projet de développement économique sur Pont Béranger est aussi desservi par le réseau collectif. Seul le secteur de La Maison Bertin n'est pas desservi par un réseau collectif et devra prévoir des dispositifs d'assainissement autonomes conformes aux normes en vigueur. Les stations d'épuration du bourg de Saint-Hilaire et du Pont Béranger disposent de capacités suffisantes pour permettre l'urbanisation projetée par le PLU et notamment sur les futurs secteurs à urbaniser (AU). La création de nouveaux logements va également engendrer une augmentation des surfaces imperméabilisées et par conséquent des débits en eaux pluviales plus importants. Toutefois, l'invitation à l'infiltration des eaux rejetées, la régulation des écoulements générés par l'imperméabilisation des secteurs urbanisés prévus en cohérence avec la mise en place de coefficients minimaux de pleine terre selon les secteurs, mesures compensatoires avec ouvrages de régulation où cela est nécessaire, restreignent sensiblement les risques de modification brutale des conditions d'écoulement, des flux et débits reçus dans les ruisseaux affluent de La Blanche, milieu récepteur des eaux pluviales, qui pourraient avoir des incidences notables sur les écosystèmes humides et aquatiques et sur les niveaux d'eaux.	Les milieux naturels récepteurs les plus sensibles sont préservés en zone naturelle. Les zones humides inventoriées sont identifiées par un tramage aux plans de zonage assorti de dispositions réglementaires permettant de les préserver conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Estuaire de la Loire. En complément, celles intégrées à des projets d'aménagement ont été protégées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Les haies et boisements présentant un intérêt hydrologique sont identifiés sur les plans de zonage et préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit du PLU prévoit un recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau. Le règlement impose le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux pour les secteurs U et AU. Compléments d'urbanisation limités sur La Maison Bertin avec assainissement autonome. Réflexion en cours sur la possibilité de création d'un réseau d'assainissement collectif sur le secteur (en lien avec la révision du zonage d'assainissement) Réalisation d'un zonage pluvial (en cours d'élaboration à l'échelle communautaire) Le règlement du PLU impose des coefficients minimaux de pleine terre à respecter au sein des différentes zones U et AU, ainsi que sur les zones Alt et Ah. Tout nouveau bâtiment doit disposer soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau lorsque le terrain est desservi, soit d'aménagements ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales). Des dérogations limitées aux coefficients de pleine terre peuvent être admises si celles-ci sont compensées par des dispositifs de rétention. Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.6. Incidences sur les risques et nuisances

Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Limitier les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées. Préserver un espace tampon autour des zones ou des sites d'activités... afin d'éviter tout risque de conflit avec le voisinage	Le projet n'emporte pas d'augmentation ou de diminution de la vulnérabilité du territoire, de l'exposition aux risques et nuisances des populations. Il préserve les champs d'expansion des crues en classant les principales vallées et vallons en zone naturelle Nn. Le projet prévoit aussi des mesures pour la gestion des eaux pluviales afin de limiter les débits rejetés. En outre, des coefficients minimaux de pleine terre sont fixés dans les zones urbaines et à urbaniser, ainsi que dans les zones Ah et Alt. Une régulation des eaux pluviales sera mise en place sur les secteurs d'urbanisation future. L'ensemble de ces dispositions permet de limiter les débits à l'aval. Le projet veille également à éviter le développement de constructions nouvelles destinées à des tiers à proximité de secteurs à source de risque, nuisance ou pollution. Les zones d'activités se situent à l'écart des principaux secteurs d'habitat, les zones d'équipements sportifs ou de loisirs sont préservées en UI et n'admettent pas de nouveaux logements. Le projet veille à préserver les activités agricoles en évitant toute création de nouveau logement de tiers en campagne à proximité des sièges d'exploitation. Le projet de nouvel accès à la carrière de La Coche permettra de reporter le trafic de poids lourds, traversant actuellement le village de La Coche, sur un site à l'écart des habitations. Hormis la création de cet accès, aucune extension du site de la carrière n'est autorisée.	Mise en place de coefficients minimaux de pleine terre et de mesures compensatoires pour les projets dépassant ces coefficients. Elaboration du zonage d'assainissement pluvial à l'échelle communautaire (en cours) Mise en place de zones tampons à planter pour les limites de la zone de PAPB1 localisées au contact des secteurs d'habitat Absence de possibilités d'extension de la zone de La Petite Croix localisée sur le bourg. Inscription au plan de zonage de l'ancien site de décharge au lieu-dit 'Besson' pour en garder la mémoire et éviter tout aménagement qui pourrait créer des risques ou nuisances Le dossier de PLU comprend une annexe risque qui recense l'ensemble des risques sur la commune, et comprenant des informations sur les risques sismique, radon, aléa retrait-gonflement des argiles auxquels la commune est soumise.

3.2.7. Incidences sur l'énergie, les gaz à effet de serre

Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Favoriser les énergies renouvelables et la mise en œuvre de projets améliorant la performance et le confort énergétiques des constructions Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements doux en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air	La réalisation de nouveaux logements prévus par le PLU sur le bourg de Saint-Hilaire et de manière plus limitée sur les principaux villages et hameaux génèrera de fait un accroissement sensible du trafic automobile sur les voiries desservant ces futurs quartiers d'habitat et par conséquent des rejets à l'atmosphère supplémentaires. Toutefois, en limitant et en recentrant le développement de l'habitat sur le bourg et sur les secteurs hors bourg bénéficiant d'accès alternatifs à la voiture, le projet vise à rapprocher les futurs logements des cœurs de vie afin de limiter les déplacements et privilégier les déplacements doux pour les trajets de proximité (écoles, commerces, ...). De plus, le projet prévoit d'améliorer les conditions de déplacement : - en poursuivant les actions de retraitement d'entrées et de traversée du bourg ou de certains villages, - en desservant les futurs opérations d'aménagement par le réseau de cheminements doux (cf. OAP) - en assurant et renforçant les liaisons entre les cheminements du bourg et les circuits de promenade développés en campagne - en permettant la poursuite du projet de doublement de la RD 751 - en permettant la création d'un nouvel accès à la carrière de La Coche, à l'écart du village du même nom.	Intégration d'une OAP thématique relative aux déplacements doux Au sein des dispositions générales relatives aux secteurs à vocation d'habitat, mise en place d'orientations favorisant les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables (conditions d'implantation et d'orientation des constructions pour valorisation des apports solaires et en évitant les ombres portées, découpage parcellaire, tracé des voies, aménagement paysager, ...) Mise en place de trois emplacements réservés pour création de liaison douce sur le bourg ou en campagne ou pour assurer une continuité de liaison douce Mise en place de trois autres emplacements réservés pour sécuriser des conditions d'accès ou d'accessibilité Le règlement du PLU ne compromet pas le recours aux énergies renouvelables et l'implantation de constructions de type bioclimatique pour inciter à des économies d'énergie et limiter les émissions de gaz à l'atmosphère à travers les dispositions constructives pouvant être mises en œuvre.

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Analyse des extensions urbaines

Le projet de P.L.U. a confirmé les secteurs d'extension urbaine déjà envisagés dans le cadre du précédent PLU. Aucun nouveau terrain n'est prévu en extension par rapport à ceux déjà visés. Sur le bourg, les deux seuls deux secteurs retenus sont ceux programmés par la ZAC. Les impacts environnementaux ont d'ores et déjà été analysés dans le cadre de la réalisation de l'étude d'impact, en 2005. Un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a également été réalisé par le cabinet SOGREAH en 2005. Une mise à jour des investigations faune/flore et zones humides a été réalisé en 2018 sur les sites des Sencives 2 et des Barbussières. Cette actualisation n'a démontré aucune sensibilité ou contrainte nouvelle. Des extraits de cette étude sont présentés en pages suivantes. Le dossier loi sur l'eau du projet des Sencives sera également mis à jour en fonction de la définition de l'AVP par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

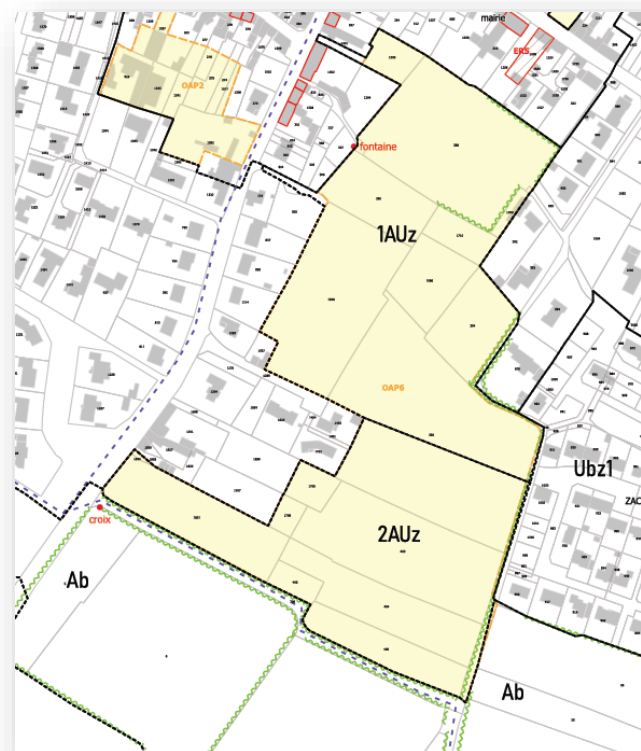
Les principaux résultats de ces études sont rappelés, voire complétés le cas échéant, ci-après sous forme de tableau pour chaque secteur susceptible d'être impacté par le projet de PLU : les deux secteurs d'extension urbaine (zones 1AU et 2AU) localisés sur le bourg et le secteur d'extension du Parc d'activités du Pont Béranger (1AUea). Les incidences environnementales et mesures prises par le projet pour les éviter et les limiter sont également présentées dans ces tableaux.

Concernant les impacts environnementaux des secteurs d'extension du bourg, l'étude d'impact souligne la limitation des incidences sur le plan écologique et paysager, compte-tenu du faible intérêt du biotope lié au mode d'exploitation actuel. La faune et la flore existantes sur les sites sont en effet fortement influencées par l'usage agricole. L'étude d'impact met cependant en avant l'importance de conserver, dans la mesure du possible, les haies bocagères hautes de par leur intérêt écologique mais également pour leur fonction d'écran végétal.

Analyse du secteur en extension sud du bourg de Saint Hilaire (Les Sencives 2)

Le site d'extension urbaine se situe dans le prolongement des quartiers d'habitat de la ZAC (Les Sencives 1 à l'Est) et à proximité directe du centre-bourg et de la mairie (au Nord). Ce secteur était déjà voué à l'urbanisation au PLU précédent de 2005. Il couvre une superficie d'environ 6 ha. (cf. extrait du plan de zonage ci-dessous).

Extrait du plan de zonage



3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

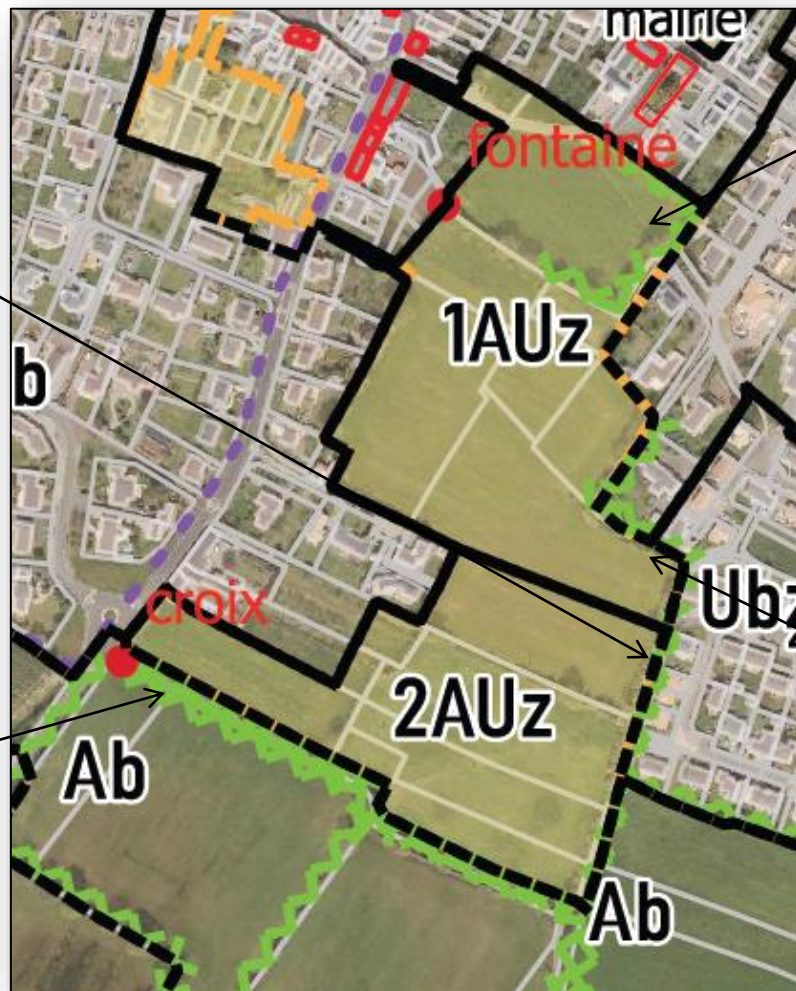
Etat initial du secteur des Sencives 2



Perception du clocher depuis le chemin des Caillettes



Chemin rural en limite Sud du site



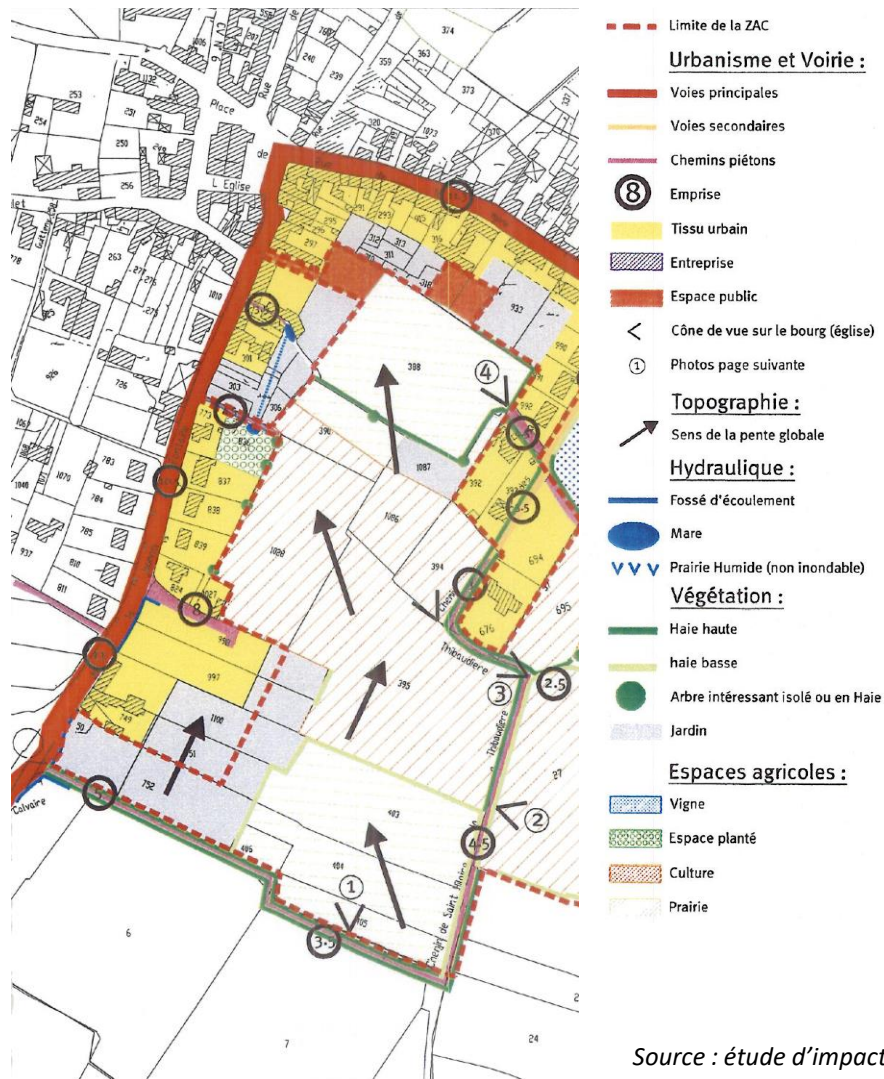
Cônes de vue vers le clocher de l'église depuis le chemin des Caillettes



Chemin des Caillettes, en bordure Est du site

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

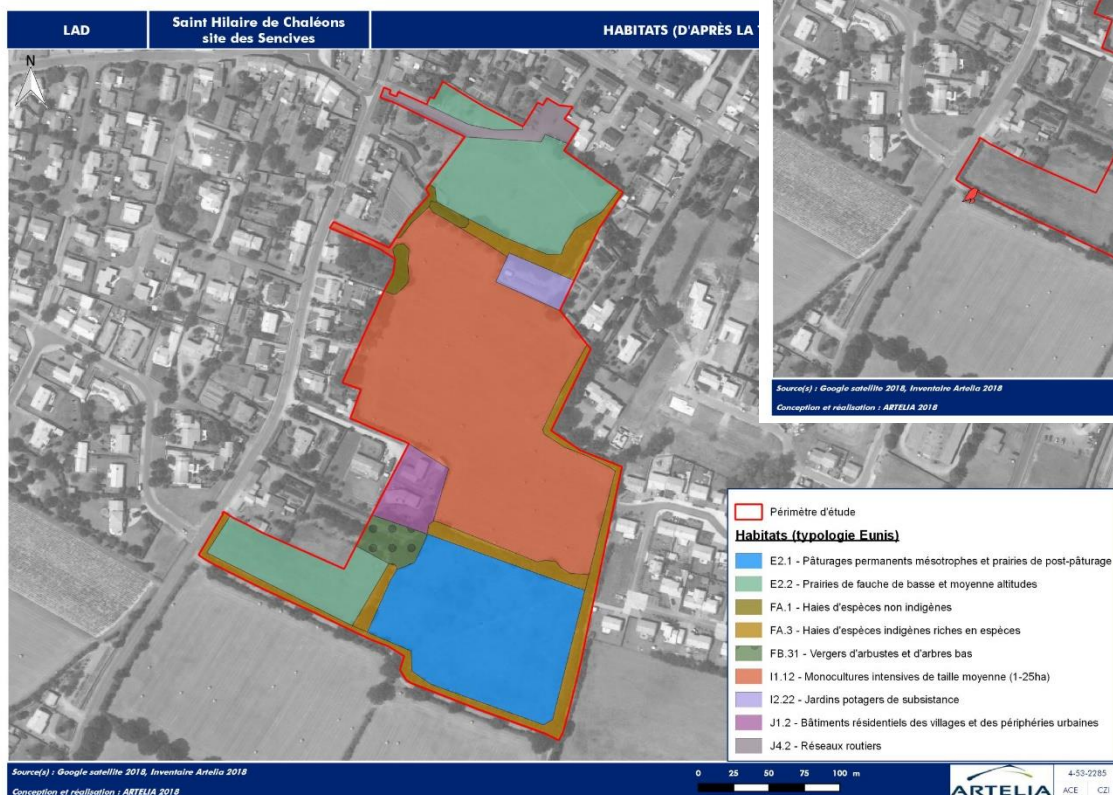
Occupation des sols et milieu naturel du secteur des Sencives 2



Source : étude d'impact du projet de ZAC, SOGREAH, octobre 2005

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Habitats (typologie EUNIS) du secteur des Sencives 2

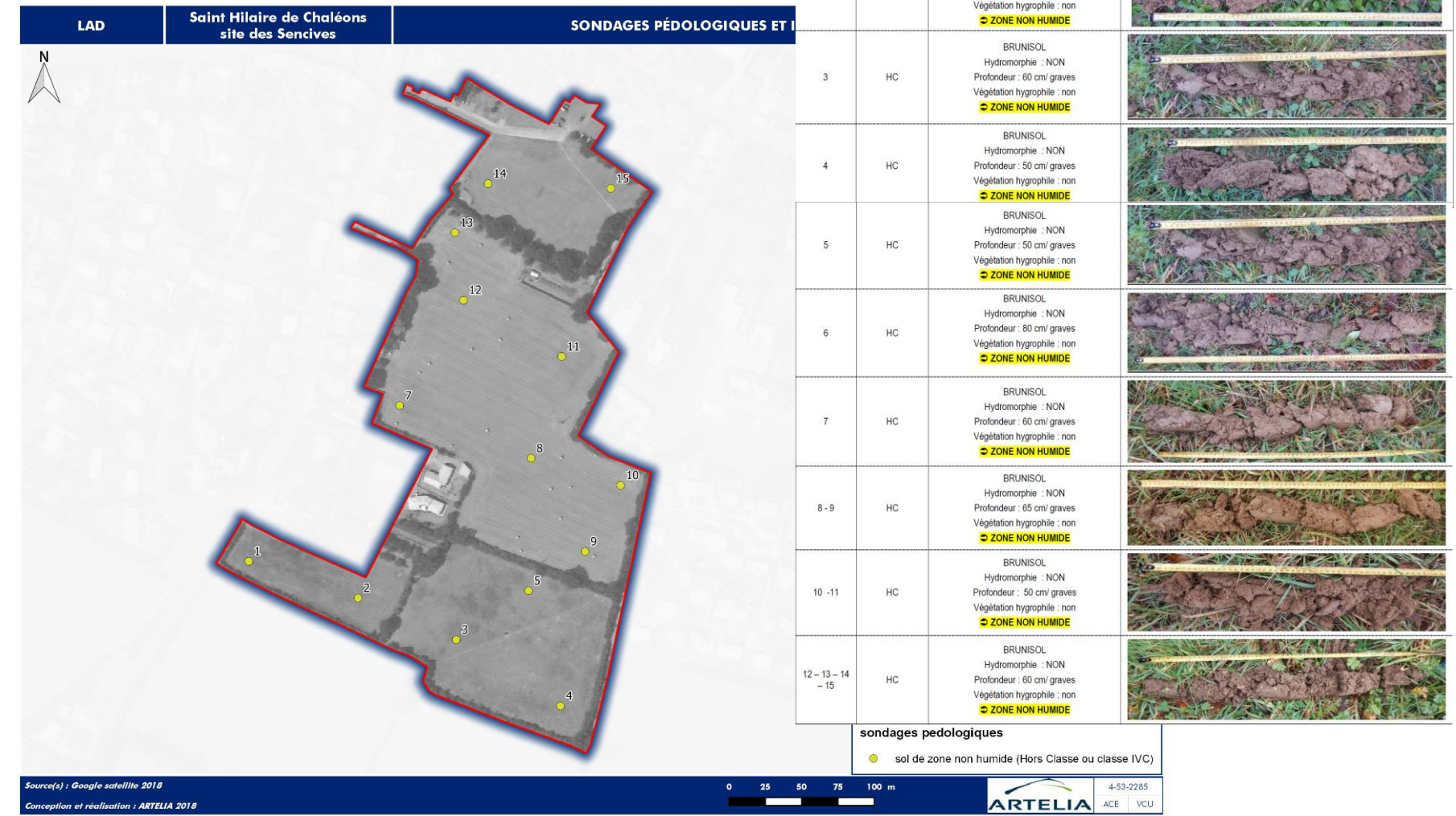


Enjeux biologiques du secteur des Sencives 2

Source : diagnostic environnemental, ARTELIA, octobre 2018

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d’être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Sondages pédologiques et inventaire zone humide du secteur des Sencives 2



Source : diagnostic environnemental, ARTELIA, octobre 2018

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Secteur 1AUz - Les Sencives 2	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Proximité des cœurs de vie (participation à la vie locale)	La partie Nord est située au contact du centre-bourg, à environ 100 mètres de l'église La halte ferroviaire est située à environ 430 mètres de la partie Nord	Accès aisé au centre-bourg, notamment pour la partie Nord Maintien et valorisation de la liaison douce existante entre les Sencives 1 et le centre-bourg, au travers du secteur visé par l'urbanisation : incidences positives (limitation des déplacements)
Occupation du sol	Prairies mésophiles ou pâturées Une parcelle en potager	Impact sur l'agriculture réduit : terrains en cours d'acquisition par l'aménageur de la ZAC, entretenu par un agriculteur, constructible depuis longtemps (le terrain fait déjà l'objet d'un zonage AU au précédent PLU).
Qualité paysagère du site, cadre de vie	Pente de 1,2 % en moyenne, orientée Sud-Nord Présence de haies bocagères d'intérêt paysager Contexte urbain prédominant : le secteur est urbanisé sur 3 de ses franges. La limite Sud du site constituera à terme la nouvelle frange urbaine du bourg : enjeu d'intégration paysagère, néanmoins facilitée par la présence d'une haie bocagère Cônes de vue vers le clocher de l'église	Incidences limitées : · Secteur s'intégrant en complément de l'urbanisation sud du bourg et présence de haies qui seront préservées : impact paysager faible depuis l'extérieur · Mesures prises par le plan de zonage : préservation de la majeure partie des haies bocagères au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme · Mesures prises au sein de l'OAP : - préservation des haies bocagères existantes, notamment sur les franges du site, - préservation d'un espace d'intérêt collectif à maintenir en partie Nord, - traitement paysager des interfaces avec les secteurs bâtis riverains.
Sensibilités naturelles, zones humides	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Site localisé à plus de 7 km du site Natura 2000 (à vol d'oiseau) le plus proche. Pas de continuité écologique identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Absence de zones humides (selon l'inventaire communal) Etude d'impact et dossier loi sur l'eau réalisés dans le cadre de la création de la ZAC multisites. Absence de zones humides selon ces documents (sondages à la tarière manuelle + relevés floristiques réalisés en 2018). Terrain cultivé (dominé par le ray-grass), absence d'espèces d'intérêt patrimonial. Présence de quelques haies bocagères (chêne pédonculé, aubépine, prunellier essentiellement) : intérêt écologique pour la préservation de la biodiversité (oiseaux et insectes...) Aucune espèce floristique protégée et/ou patrimoniale inventoriée.	Incidences très faibles et limitées : - absence d'impact sur Natura 2000, - absence d'impact sur les zones humides, - préservation des haies bocagères existantes, - eaux usées traitées en station d'épuration, - limitation de l'imperméabilisation des sols + mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

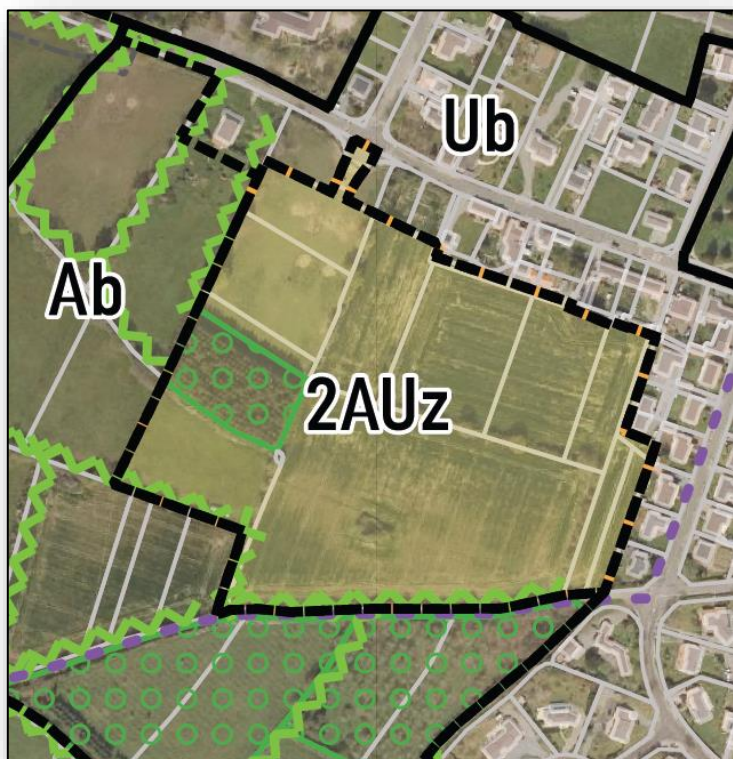
Secteur 1AUz - Les Sencives 2	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Risques et nuisances	En dehors de zones inondables. En dehors de secteurs affectés par le bruit (absence de voies routières à fort trafic à proximité) Aléa retrait-gonflement des argiles faible. Aléa sismique modéré.	Pas d'impact notable. Régulation des eaux pluviales, conservation d'espaces non imperméabilisés. Rappel de la réglementation parasismique qui s'applique sur la commune pour les futures constructions dans le règlement du PLU .
Conditions de desserte	Futur accès possible depuis l'entrée Sud du bourg avec aménagement sécurisé depuis la rue de la Bonne Fontaine (giratoire d'entrée d'agglomération réalisé en 2020) Possibilités de prolongement des voies de desserte du quartier des Sencives 1 Accès routier également possible depuis la frange Nord et la rue de la mairie (via le parking de la mairie) Liaison douce entre le site des Sencives 1 et le centre-bourg Site bordant le chemin des Caillettes, qui assure notamment la liaison entre le centre-bourg et le village de La Thibaudière	Accès aisé au centre-bourg. Mise en place d'un emplacement réservé à proximité de la mairie pour faciliter les accès depuis la rue de la mairie vers le parking de la mairie et vers la partie Nord du secteur. L'OAP prévoit plusieurs principes d'accès , dont un accès principal depuis la rue de la Bonne Fontaine et des raccordements aux réseau de desserte du quartier des Sencives 1. L'OAP prévoit aussi des principes de liaisons pour les déplacements doux (piétons, cycles) devant : - Prévoir une desserte de l'ensemble du futur quartier d'habitat, et encourager les déplacements doux vers le centre-bourg, aussi bien vers la rue de la mairie que vers la rue de la Bonne Fontaine, - Maintenir et renforcer les liaisons douces entre le quartier des Sencives 1 et le centre-bourg - Maintenir et conforter en tant que liaison structurante à l'échelle du bourg, le chemin des Caillettes ainsi que son raccordement vers la rue de la Bonne Fontaine, en frange Sud du futur quartier d'habitat
Desserte par les réseaux	Réseau AEP et EU à proximité.	Raccordement aux réseaux possible (raccordement au réseau d'assainissement collectif, traitement des eaux usées en station d'épuration)

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

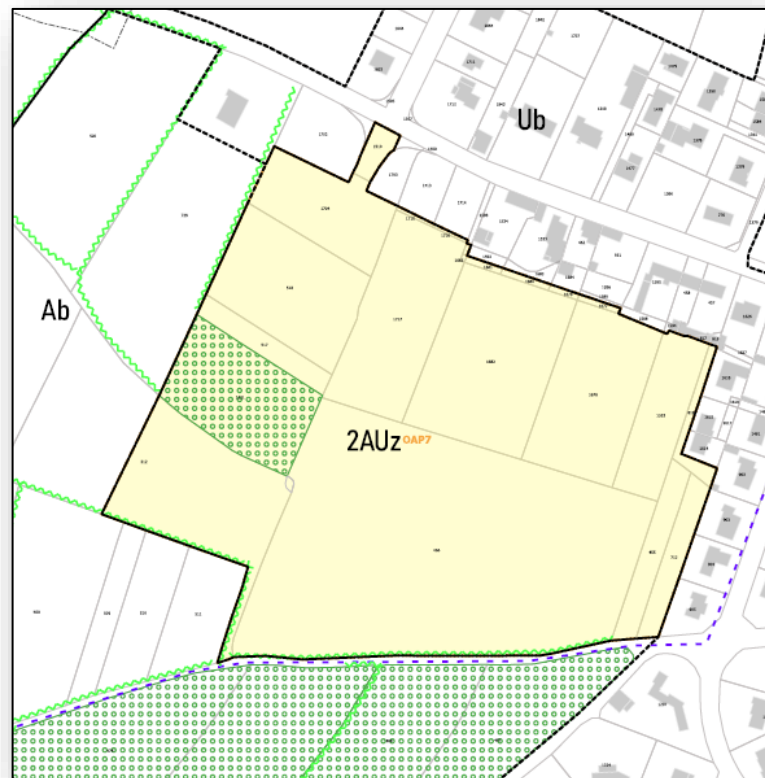
Analyse du secteur en extension Ouest du bourg de Saint Hilaire (Les Barbussières)

Le site d'extension urbaine se situe à l'Ouest du bourg, à l'arrière des habitations de la rue des Genêts et à proximité des équipements de l'IME (au Nord de la rue des Barbussières), des équipements sportifs et culturels. Ce secteur était déjà voué à l'urbanisation au PLU précédent de 2005. Il couvre une superficie d'environ 6 ha. (cf. extrait du plan de zonage ci-dessous).

Etat initial



Extrait du plan de zonage

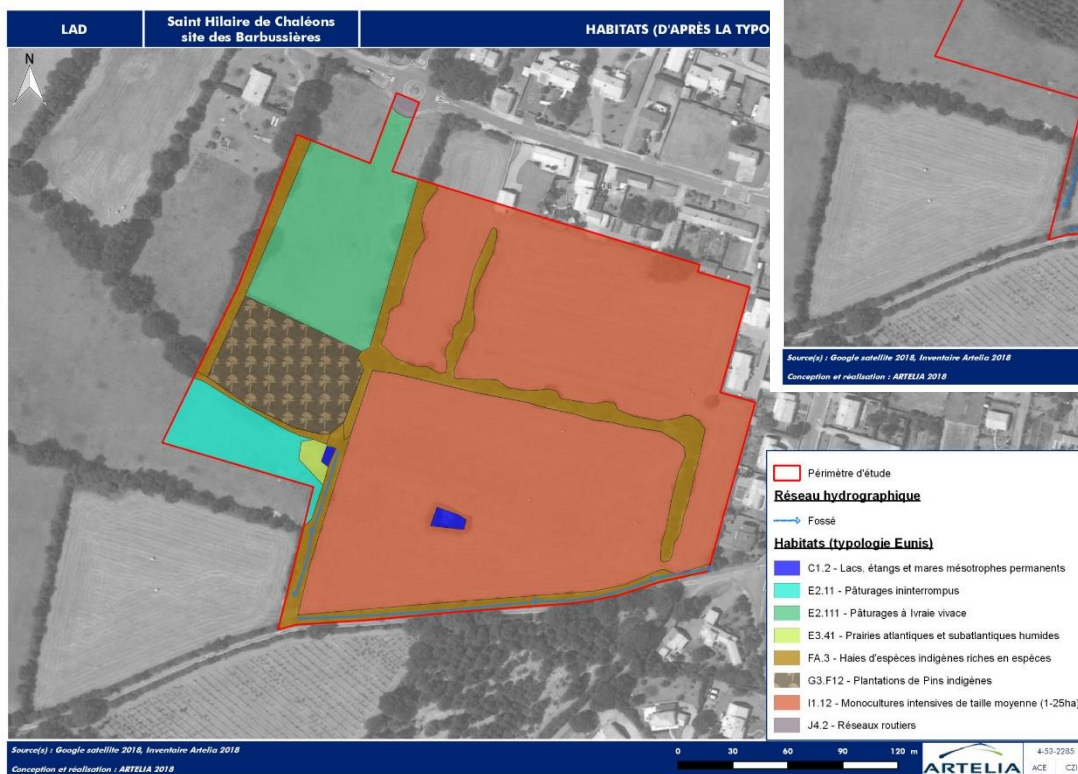


EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons - Rapport de présentation

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Habitats (typologie EUNIS) du secteur des Barbussières

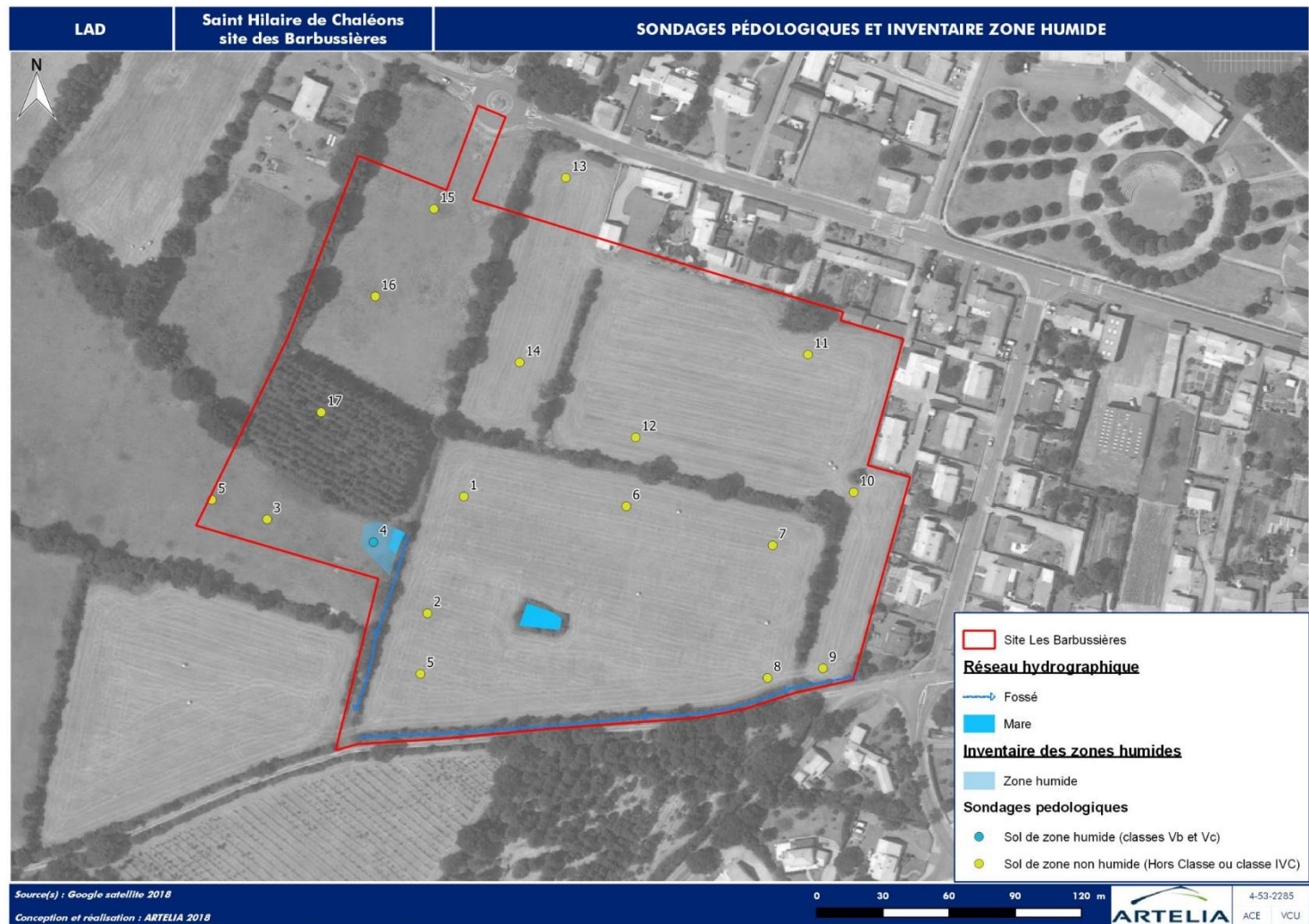


Enjeux biologiques du secteur des Barbussières

Source : diagnostic environnemental, ARTELIA, octobre 2018

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Sondages pédologiques et inventaire zone humide du secteur des Barbussières



Source : diagnostic environnemental, ARTELIA, octobre 2018

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Sondages pédologiques et inventaire zone humide du secteur des Barbussières

SONDAGES	TYPES DE SOL (CLASSE)	COMMENTAIRES	PHOTOS
1 - 5	HC	BRUNISOL Hydromorphie : NON Profondeur : 50 cm/ graves Végétation hygrophile : non ☞ ZONE NON HUMIDE	
2	IVc	BRUNISOL Hydromorphie : à -20 cm Profondeur : 50 cm/ graves Végétation hygrophile : non ☞ ZONE NON HUMIDE	
3	IVc	BRUNISOL Hydromorphie : à -50 cm Profondeur : 65 cm/ graves Végétation hygrophile : non ☞ ZONE NON HUMIDE	
4	Vb	REDOXISOL Hydromorphie : à -20 cm Profondeur : 50 cm/ graves Végétation hygrophile : oui ☞ ZONE HUMIDE	
6- 7 -11 - 12	HC	BRUNISOL Hydromorphie : NON Profondeur : 60 cm/ graves Végétation hygrophile : non ☞ ZONE NON HUMIDE	
8	HC	BRUNISOL Hydromorphie : à -50 cm Profondeur : 55 cm/ graves Végétation hygrophile : non ☞ ZONE NON HUMIDE	

9	IVc	BRUNISOL Hydromorphie : à -35 cm Profondeur : 40 cm/ graves Végétation hygrophile : non ☞ ZONE NON HUMIDE	
10	HC	BRUNISOL Hydromorphie : NON Profondeur : 50 cm/ graves Végétation hygrophile : non ☞ ZONE NON HUMIDE	
14	HC	BRUNISOL Hydromorphie : NON Profondeur : 60 cm/ graves Végétation hygrophile : non ☞ ZONE NON HUMIDE	
13 - 15 - 16	HC	BRUNISOL Hydromorphie : NON Profondeur : 60 cm/ graves Végétation hygrophile : non ☞ ZONE NON HUMIDE	
17	HC	BRUNISOL Hydromorphie : NON Profondeur : 50 cm/ graves Végétation hygrophile : non ☞ ZONE NON HUMIDE	
18	HC	BRUNISOL Hydromorphie : NON Profondeur : 50 cm/ graves Végétation hygrophile : non ☞ ZONE NON HUMIDE	

Source : diagnostic environnemental, ARTELIA, octobre 2018

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Secteur 2AUz – Les Barbusnières	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Proximité des cœurs de vie (participation à la vie locale)	Site situé à environ 200 m du pôle commercial de la place Guitteny et à 400 m de l'église et du centre-bourg La halte ferroviaire est située à environ 440 m	Accès aisé au centre-bourg, par les rues du Clos Paulet et Guitteny incidences positives (limitation des déplacements)
Occupation du sol	Prairies mésophiles ou pâturées (présence de chevaux notamment, pour un usage de loisirs) Présence d'un bois en partie Ouest (plantations de jeunes pins sylvestres) Ancienne parcelle plantée en vigne (aujourd'hui arrachée)	Impact sur l'agriculture réduit : le terrain s'inscrit en continuité du bâti. Le terrain faisait l'objet d'un zonage 1AU au précédent PLU. Le projet de PLU reclasse le terrain en 2AU (fermé à l'urbanisation).
Qualité paysagère du site, cadre de vie	Pas d'intérêt paysager notable hormis la présence de haies bocagères Légère pente de 1,4 % orientée Est/Ouest	Incidences limitées : - Faible topographie, en continuité du bâti : impact paysager faible - Bois (pins) protégé au projet de PLU (art. L-151-23 du Code de l'urbanisme) - Les haies bocagères sont préservées par l'OAP voire par le plan de zonage (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
Sensibilités naturelles, zones humides	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Site localisé à plus de 7 km du site Natura 2000 (à vol d'oiseau) le plus proche. Pas de continuité écologique majeure ni secondaire identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Bois sans intérêt écologique notable Absence de zones humides (selon l'inventaire communal) Etude d'impact et dossier loi sur l'eau réalisés dans le cadre de la création de la ZAC multisites. Actualisation réalisée en 2018. Présence de deux mares (46 m ² et 150 m ²). Présence d'une zone humide (240 m ²) bordant la mare à l'Ouest du périmètre. Il s'agit d'une prairie humide, mésotrophe, dominée par la renoncule rampante, l'Oenanthe safranée ou encore du Jonc à fruits brillants. Présence d'un fossé en limite Sud du site Présence de quelques haies bocagères (chêne pédonculé, aubépine, prunellier essentiellement) : intérêt écologique pour la préservation de la biodiversité (oiseaux et insectes...).	Incidences faibles et limitées : - absence d'impact sur Natura 2000 - la principale mare est protégée pour son intérêt biologique (OAP n°7) - eaux usées traitées en station d'épuration - limitation de l'imperméabilisation des sols + mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales La seconde mare (46 m ²) et la zone humide attenante sont potentiellement impactées par le projet. Néanmoins, l'OAP n°7 veille à préserver la haie accolée à la mare. Cette zone humide est en lien avec la hauteur d'eau de la mare qui reçoit les écoulements pluviaux du secteur.
Risques et nuisances	En dehors de zones inondables. En dehors de secteurs affectés par le bruit (absence de voies routières à fort trafic à proximité) Aléa retrait-gonflement des argiles faible. Aléa sismique modéré.	Pas d'impact notable. Régulation des eaux pluviales, conservation d'espaces non imperméabilisés. Rappel de la réglementation parasismique qui s'applique sur la commune pour les futures constructions dans le règlement du PLU .

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Secteur 2AUz – Les Barbussières	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Conditions de desserte	Accès possible depuis la rue des Barbussières : présence d'un accès sécurisé en entrée d'agglomération (giratoire) Accès possible depuis la rue du Clos Paulet au Sud-Est du site Chemin de randonnée en limite Sud du site	L'OAP prévoit des accès depuis les voies existantes autour du site : un accès principal par le Nord (rue des Barbussières) et accès secondaire par la rue du Clos Paulet. L'OAP prévoit également des principes de liaisons pour les déplacements doux (piétons, cycles). Il assure également la préservation du chemin de randonnée en limite Sud du site par l'interdiction de créer des accès routiers directs depuis ce chemin.
Desserte par les réseaux	Réseau AEP et EU à proximité.	Raccordement aux réseaux possible (raccordement au réseau d'assainissement collectif, traitement des eaux usées en station d'épuration)

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Analyse du secteur visé par l'extension du Parc d'activités du Pont Béranger (vocation économique)

Le secteur visé par l'extension, classé en 2AU au PLU approuvé en 2004 a déjà fait l'objet d'une analyse de son état initial dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation en 2010. Ce secteur est majoritairement occupé par des cultures céréalières (maïs, blé, ...). Ces champs cultivés, largement remembrés, sont bordés par quelques haies résiduelles. Elles sont essentiellement composées d'une strate arborée (chênes pédonculés, frênes, ...) et d'un strate arbustive (pruneliers, aubépines, troènes, chèvrefeuille, ...). Au Nord du secteur se trouve le vallon du ruisseau des Fontenelles (milieu récepteur des eaux de ruissellement). Le cours d'eau, peu visible, est accompagné d'une ripisylve.

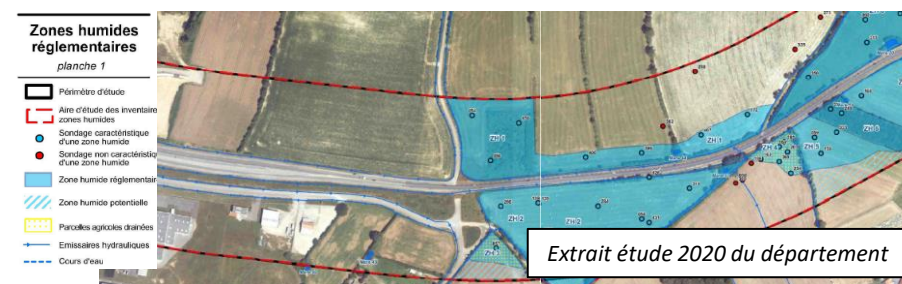
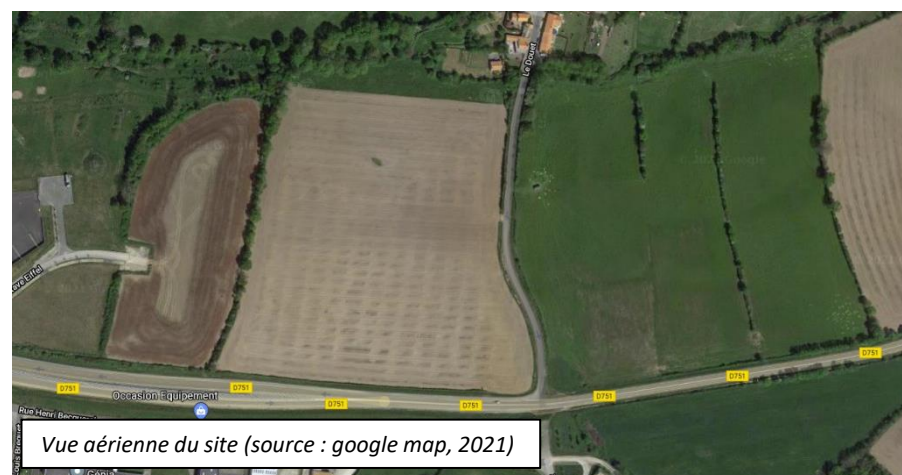
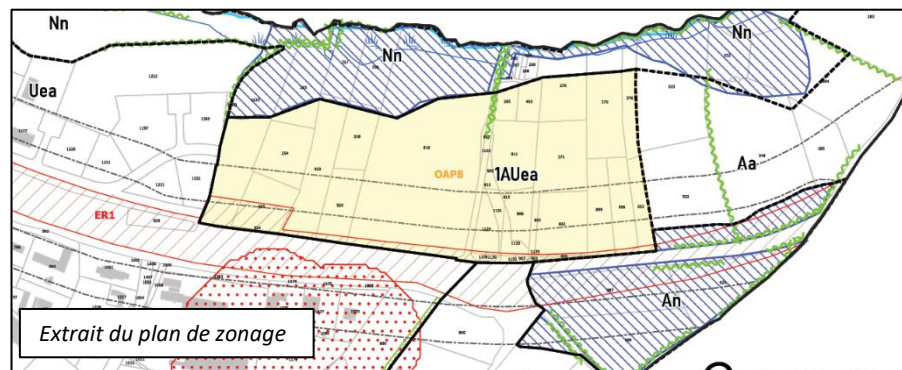
Le secteur comprend également une voie de type rural (faible gabarit) à faible trafic permettant de relier la RD 751 au hameau du Douet localisé sur la commune de Rouans.

Le paysage perçu depuis la RD 751 est ouvert, il est animé par les quelques haies résiduelles. Le vallon des Fontenelles constitue un fond paysager de qualité.

Le projet d'extension sera opéré sous forme de ZAC. Les études, menées par Pornic Agglo Pays de Retz, sont actuellement en cours, notamment les investigations environnementales dans le cadre du dossier d'étude d'impact et mise à jour du dossier loi sur l'eau (étude réalisée en 2010 dans le cadre de l'aménagement du PAPB 2 portant également sur le projet de PAPB 3). En complément, les différentes études conduites en 2018 et 2020 ont permis de mettre en évidence la présence de zones humides sur une partie du site.

Afin de tenir compte des enjeux environnementaux pré-identifiés par les premiers éléments d'étude menée par la communauté d'agglomération et par les études conduites par le département, le projet de révision du PLU prévoit notamment :

- un classement élargi du vallon du ruisseau des Fontenelles en zone Nn de manière à renforcer sa préservation,
- une préservation des haies bocagères existantes au travers des dispositions de l'OAP n°8 et la mise en place de plantations complémentaires
- une préservation des zones humides identifiées par le département, dont le périmètre précis reste à affiner par les études de l'agglomération, au travers des dispositions de protection prises dans l'OAP n°8
- un raccordement au système collectif d'assainissement pour l'ensemble des futures lots d'activités
- des dispositions renforcées en matière de composition paysagère au regard des enjeux de perception depuis la RD 751 et le souhait de limiter la marge de recul.



3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Analyse des emplacements réservés

Le projet de PLU prévoit plusieurs emplacements réservés en cohérence avec les orientations du PADD :

- un pour projet routier (doublement de la RD 751), mené par le Département (ER n°1)
- un pour passage de réseaux eau potable et eaux usées (ER n°2) deux pour des équipements, au sein du bourg, visant l'extension des équipements scolaires et périscolaires (ER n°3 et n°4)
- trois pour l'aménagement de liaisons douces, afin de mettre en œuvre le projet de maillage doux tel qu'il est prévu dans l'OAP thématique dédiée (ER n°6 et ER n°10) et de permettre la sécurisation des liaisons douces entre Saint-Hilaire et Sainte-Pazanne en remplacement d'une partie de l'itinéraire passant actuellement sur le RD61 (ER n°8)
- deux pour améliorer les conditions de déplacement sur la commune (ER n°5 pour agrandir l'accès au parking de la mairie et ER n°9 pour élargir la voirie sur la Thibaudière)
- un pour réaliser une opération de logements (en parti sociaux) avec amélioration des conditions d'accessibilité en plein cœur de bourg (ER n°7)

La plupart des emplacements sont localisés au sein du bourg ou de la Thibaudière et n'auront pas d'incidences notables sur l'environnement.

L'ER n°2 destiné au passage de réseaux (travaux présentant une utilité publique) devra prendre en compte la proximité de secteurs humides. En cas d'atteinte, le maître d'ouvrage devra démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et que les atteintes seront compensées.

Les ER 8 et 10, situés en zone agricole, sont destinés à la réalisation de sentiers de promenade, dans la continuité de ceux existants (sentiers de terre). Aucune artificialisation n'est prévue (ils ne seront pas bitumés).

Liste des emplacements réservés

Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m²
1	Aménagement de la RD 751	Département	1036 m²
2	Réseaux AEP et EU	Commune	1300 m²
3	Extension des équipements scolaires et périscolaires	Commune	1077 m²
4	Extension des équipements scolaires et périscolaires	Commune	1545 m²
5	Amélioration des conditions d'accès au parking de la mairie	Commune	486 m²
6	Liaison douce entre la rue Gultteny et la rue du Clos Paulet	Commune	274 m²
7	Amélioration des conditions d'accessibilité et opération de logements respectant des objectifs de mixité sociale entre la rue Gultteny et la place de l'église	Commune	4838 m²
8	Continuité de liaison douce entre la Rotardière et la RD 61	Commune	859 m²
9	Elargissement de voirie impasse des Molins, La Thibaudière	Commune	330 m²
10	Liaison douce entre la ZA de la Petite Croix et La Thibaudière	Commune	501 m²

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

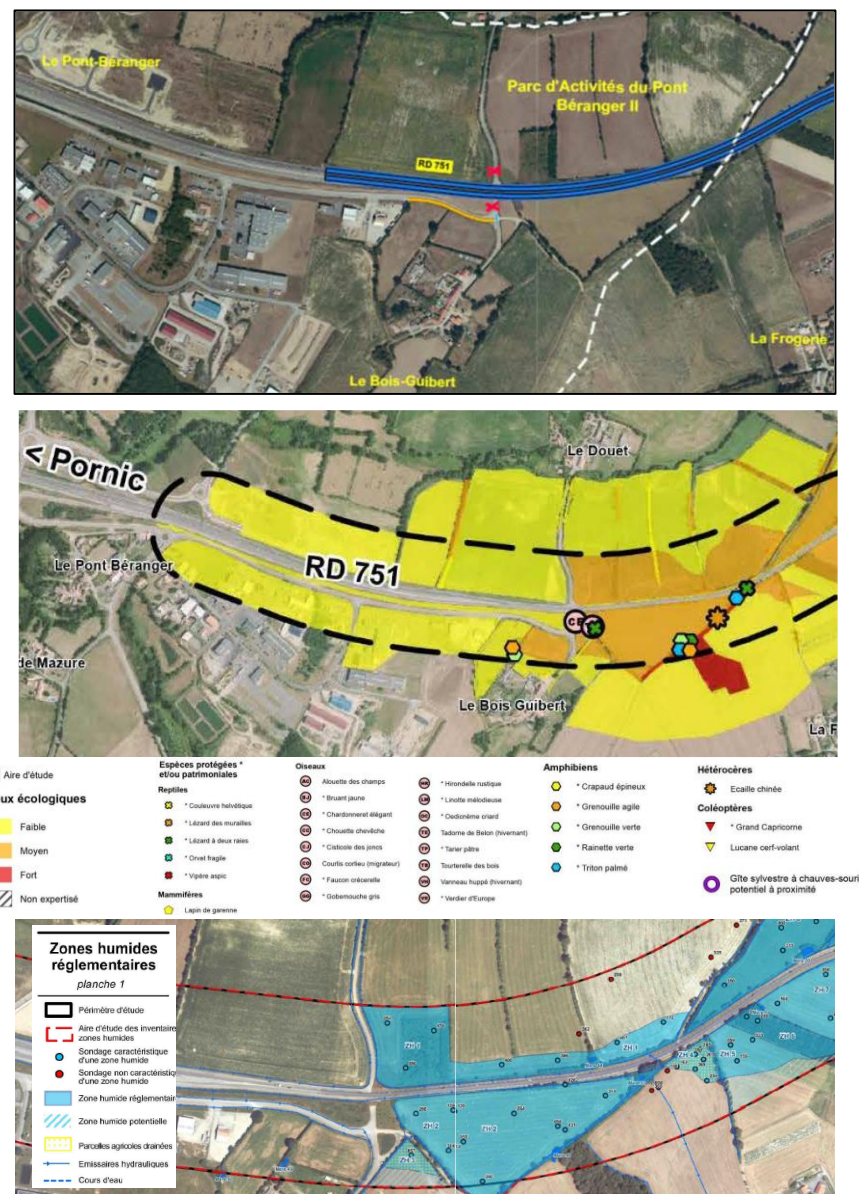
Analyse des emplacements réservés

Pour ce qui concerne l'ER1, ce projet s'inscrit dans le cadre du projet de doublement de la RD 751 entre Port Saint Père et Pont Béranger. La définition du parti d'aménagement de cette portion a déjà fait l'objet d'études et de phases de concertation successives avec les élus locaux et la population au cours des années 2000, 2010 et 2022. Dans ce cadre, plusieurs variantes ont été définies. Le fuseau centre, qui permet de conjuguer au mieux les enjeux en matière d'agriculture, de préservation du cadre de vie et d'environnement, a été retenu fin 2009 par le Département et les communes à l'issue des démarches de concertation engagées. Ce tracé a fait l'objet d'une approbation de principe par l'Assemblée départementale le 8 décembre 2009.

Ce projet concerne ainsi une portion d'environ 850 m sur le territoire de Saint-Hilaire. Sur cette portion, la route actuelle est intégrée dans la future 2x2 voies, la seconde chaussée serait aménagée au Sud de celle-ci. Les terrains visés correspondent à des prairies temporaires bordées de haies bocagères.

Les principaux enjeux environnementaux et humains sont présentés et hiérarchisés dans le dossier de concertation présentant l'ensemble du projet de doublement de la RD 751 et disponible sur le site du Département. Le dossier juge, sur les terrains visés sur Saint-Hilaire, des enjeux écologiques moyens : ils sont liés à la présence de haies bocagères, propices à l'accueil d'espèces protégées comme le lézard à deux raies, le triton palmé ou l'écaïlle chinée.

En outre, les inventaires de terrain menés en 2020 par le Département identifient des zones humides. A défaut de pouvoir éviter la destruction de ces zones humides, des mesures de réduction et/ou de compensation seront recherchées et mises en œuvre par le Département. Les mesures de compensation sous forme de réhabilitation de zones humides seront privilégiées.



CHAPITRE 3

Évaluation des incidences Natura 2000

3.3.1. Éléments de cadrage concernant l'évaluation des incidences Natura 2000

Au titre du troisième alinéa **de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme** de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'[article L. 414-4 du code de l'environnement](#) ; »

Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons. Les sites Natura 2000 les plus proches sont présentés au chapitre 3 du titre I du présent rapport de présentation (cf. 1.3.3).

3.3.2. Évaluation des incidences Natura 2000

Le projet du P.L.U. prend plusieurs dispositions pour éviter toute atteinte au milieu récepteur que constituent les trois sites Natura 2000 les plus proches de la commune de Saint-Hilaire, et notamment celui de l'estuaire de la Loire qui constitue le milieu récepteur de l'essentiel des zones urbanisées et à urbaniser sur le territoire (bassin versant de La Blanche, affluent de l'Acheneau qui rejoint la Loire).

En premier lieu, le projet communal vise à respecter au plus près les richesses naturelles, les conditions de fonctionnement, de dynamique du milieu physique actuel pour éviter de perturber les équilibres écologiques et la pérennité d'espèces rencontrées au sein des sites Natura 2000, en particulier les habitats et espèces d'intérêt communautaire pour lesquels les sites ont été désignés.

Les abords des cours d'eau, notamment La Blanche, et l'ensemble des zones humides sont préservées au document graphique et au règlement du PLU (zone naturelle Nn ou An, recul inconstructible et tramage spécifique pour les zones humides assorti de dispositions réglementaires et/ou mesures spécifiques dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation). Les boisements ainsi que les haies d'intérêt paysager, hydrologique et écologique sont également préservés. Ces éléments naturels contribuent à l'autoépuration et à la régulation des eaux et ainsi à la préservation de leur qualité.

De manière générale, le projet veille à préserver l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleue et les continuités écologiques identifiées sur le territoire communal concourant à la préservation de la biodiversité.

D'autre part, le raccordement (actuel ou programmé) des principales zones urbanisées (bourg, secteur du Pont Béranger, secteur de La Coche) au réseau d'assainissement collectif permet de s'assurer un bon traitement des eaux usées en station d'épuration avant rejet vers le milieu récepteur, ce qui évite toute dénaturation potentielle de la qualité des eaux des ruisseaux affluents de la Blanche (pour le bourg et Le Pont Béranger) ou de la vallée du Tenu (pour La Coche, raccordé au réseau collectif de Sainte Pazanne).

Par ailleurs, les 3 sites Natura 2000 restent assez éloignés (environ 7 à 8 km à vol d'oiseau) du bourg de Saint-Hilaire ou du secteur du Pont Béranger amenés à recevoir l'essentiel du développement urbain projeté par le PLU. Il en est de même pour le secteur de La Maison Bertin pour lequel il est prévu quelques possibilités de nouvelles constructions à usage d'activités, toutefois limitées dans le nouveau projet de PLU.

Il est également à noter que le projet limite la consommation d'espace par rapport au précédent PLU. Il intègre désormais des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, en lien avec le projet de zonage pluvial (en cours d'élaboration à l'échelle communautaire), afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les flux d'eaux pluviales en direction des milieux récepteurs et notamment la vallée de La Blanche, et les risques d'inondation.

Enfin, le développement urbain projeté se fera au sein du tissu urbain existant ou directement en continuité d'espaces déjà urbanisés sur des sites peu propices au développement d'une flore et d'une faune riche et d'intérêt patrimonial (comme cela a été démontré au chapitre 2 du Titre 3), il n'affectera en ce sens aucune espèce ni aucun habitat d'intérêt communautaire. De plus, des mesures sont prises dans le règlement et les OAP pour limiter leurs incidences sur l'environnement.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 et notamment celui de l'estuaire de la Loire. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire. Il n'est donc pas proposé de mesures compensatoires, les mesures intrinsèques au projet permettant d'éviter toute atteinte aux sites Natura 2000 les plus proches.

CHAPITRE 4

Explications des choix retenus et raisons qui justifient les choix opérés au regard de solutions de substitution raisonnables

3.4.1. Éléments de cadrage concernant les choix et raisons au regard d'alternatives

Au titre du **quatrième alinéa de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme** de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article [L. 151-4](#) au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan »

3.4.2. Le choix du développement équilibré

Dans le cadre de l'étude menée pour déterminer les secteurs susceptibles de couvrir les besoins de développement définis par le P.A.D.D., la réflexion a permis d'aborder différentes alternatives de développement à l'échelle communale.

Trois modèles de développement, volontairement schématiques, ont permis à la commune de visualiser des organisations du territoire différentes :

1) Scénario tendanciel, dans la continuité de ce qui avait été défini au PLU approuvé en 2005 : il s'agit de maintenir les possibilités offertes par le PLU approuvé en 2005. Ce modèle reste marqué par la poursuite d'un haut niveau de construction en campagne, sur de nombreux villages et hameaux (plus de 40% des logements estimés) avec le risque d'aggravation de perte ou de perturbation de l'identité rurale (caractère résidentiel encore plus marqué des villages et hameaux, fragilisation des exploitations agricoles, ...) et avec le risque d'effets non négligeables sur l'activité agricole (réduction des zones d'épandage et des zones de traitement voire consommation de terres agricoles). Outre son risque d'incompatibilité avec les dispositions du SCoT et de la loi ALUR (caractère 'exceptionnel' de la construction en campagne plus difficile à respecter), ce modèle reste difficilement maîtrisable (régulation plus difficile) et peu économe car cela implique des déplacements, notamment routiers, plus nombreux.

Ce scénario permet de maintenir une certaine vitalité en campagne mais présente le risque d'une fragilisation du bourg et des impacts potentiellement importants sur l'environnement (banalisation du paysage, déstructuration du maillage bocager ou de la trame verte et bleue, émissions de gaz à effet de serre, ...).

2) Scénario plus « aggro-centré » : ce scénario vise à concentrer quasi-exclusivement l'urbanisation sur le bourg, en maintenant simplement le secteur de La Thibaudière/La Mulonnière (car très proche du bourg, les autres villages et hameaux ne sont plus constructibles), soit une répartition d'environ **90% de logements sur le bourg et 10%** en campagne.

Ce scénario vise à favoriser un développement urbain uniquement sur le bourg. Ce modèle présente l'intérêt de renforcer le bourg de Saint-Hilaire et ainsi de favoriser le maintien et l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité. Il permet également de limiter les déplacements routiers et de favoriser le développement des liaisons douces. Ce modèle contribue au renforcement de la qualité de vie urbaine communale. Il renforce ainsi l'accueil de jeunes ménages et de personnes âgées à la recherche de proximité des cœurs de vie (écoles, commerces, services).

Du fait du faible potentiel de renouvellement urbain présent au sein du bourg ou du secteur de La Thibaudière/Mulonnière, ce modèle implique toutefois une consommation d'espace, notamment de terres agricoles, plus importante sur les abords du bourg. En outre, il provoque une pression accrue sur le fonctionnement de la station d'épuration et un risque d'appauvrissement de la vitalité en campagne par l'absence de nouvelles constructions et d'apport de (jeunes) ménages. Enfin, il risque également de favoriser une offre en logements plus 'standardisée' sur le bourg (avec des tailles de parcelles moins diversifiées).

3.4.2. Le choix du développement équilibré

3) Scénario du 'développement équilibré' :

Il s'agit de limiter les apports de logements en campagne en respect de la réglementation et du SCoT, avec un développement privilégié sur le bourg et le maintien de possibilités maîtrisées de construction au sein des principales entités urbaines de taille significative en campagne (uniquement au sein des enveloppes urbaines pour éviter toute gêne sur l'activité agricole et sur le paysage rural de la commune. Ce modèle permet de conforter la centralité du bourg tout en maintenant une certaine vitalité en campagne.

En réduisant de fait les besoins en extensions urbaines, ce scénario permet de mieux maîtriser la consommation d'espace tout en maintenant une offre variée dans la localisation des futurs logements.

C'est ce dernier scénario qui a été retenu par la commune pour le présent PLU. Il permet en effet de renforcer la consistance urbaine du bourg, les liens entre habitat et cœurs de vie, de limiter la dispersion de l'habitat en campagne, de maîtriser et gérer le développement et l'espace avec économie et harmonie.

3.4.3. Des choix d'extensions autour du bourg motivés par la poursuite de la réalisation de la ZAC

Prendre en compte la production de logements escomptée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg

Les choix devant prévaloir pour définir les possibilités d'extensions urbaines doivent nécessairement prendre en compte :

- les capacités et potentiels de création de logements de manière spontanée au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, c'est-à-dire par divisions foncières, reprise de logements vacants ou comblements de dents creuses (sur la base d'une analyse fine du tissu aggloméré et du rythme de création de logements observé ces dernières années au sein de l'agglomération) : **ce potentiel correspond à tout au plus 12 logements sur les 10 prochaines années**,
- Les capacités et potentiel de création de logements sur deux secteurs de renouvellement urbain identifiés au sein du bourg et qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : **15 logements potentiels pour les 10 prochaines années.**
- Les capacités et potentiel de création de logements sur deux secteurs de densification urbaine (pouvant être considérée comme générant de la consommation d'espaces en raison de la vocation agricole initiale des terrains) identifiés sur l'enveloppe urbaine du bourg et qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : **15 logements potentiels pour les 10 prochaines années.**

Prendre en compte la production de logements escomptée en campagne

Les choix devant prévaloir pour définir les possibilités d'extensions prend également en compte les capacités et potentiels de création de logements en campagne par densification au sein des enveloppes urbaines, par réhabilitation de logements vacants ou par le biais de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles au regard des réalisations faites les années passées : **43 logements maximum y sont escomptés à dix ans.**

Ainsi, un potentiel de production de 85 logements est retenu à 10 ans 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).

Des extensions urbaines complémentaires pour l'habitat devant en priorité satisfaire l'intérêt général du développement communal

Les autres extensions urbaines nécessaires doivent donc permettre de satisfaire la production complémentaire en logements, à savoir environ **90 logements à dix ans** (pour atteindre le besoin de 170 logements à 10 ans), tout en recherchant une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare, en particulier pour les extensions urbaines, les opérations de renouvellement urbain identifiées en OAP présentant des densités en adéquation avec leur environnement urbain, paysager et environnemental. Le choix des extensions urbaines doit également respecter les grandes orientations du PADD. Partant de là, différents sites ont été examinés pour savoir lesquels seraient les plus à même de répondre aux critères justifiant en priorité du choix des sites à privilégier.

Il s'avère que la poursuite de la procédure de ZAC multistades, dont l'utilité publique n'est pas à remettre en cause, suffisait à elle seule pour répondre aux besoins en logements.

Les choix des sites d'extension urbaine se sont donc restreints aux sites des Sencives et des Barbussières, terrains concernés par la ZAC, en proposant une ouverture progressive à l'urbanisation pour permettre une réponse phasée correspondant au besoin identifié :

- > 32 logements en cours de livraison sur l'Allée (très court terme)
- > 70 logements prévus sur la tranche 1 des Sencives 2 (moyen terme)
- > 48 logements prévus sur la tranche 2 des Sencives 2 (long terme)
- > 132 logements prévus sur les Barbussières (très long terme)

Choix en matière d'habitat en campagne

Comme énoncé précédemment dans le choix du scénario pour la révision du PLU, il a été fait le choix de réduire les possibilités de création de nouveaux logements en campagne. **Seuls les villages et hameaux les plus consistants restent constructibles (8 au lieu de 11 dans le précédent PLU) et les surfaces constructibles sont en outre réduites (37,9 hectares en secteurs Uh et Ah au lieu de 50,5 hectares en secteurs Uh au précédent PLU)** afin d'éviter toute création de logement pouvant générer une forme d'extension urbaine sur des espaces d'intérêt agricole et/ou naturel.

3.4.4. Le maintien de secteurs constructibles hors bourg motivé par la volonté d'assurer une certaine vitalité en campagne

Principaux critères retenus pour définir les possibilités d'accueil de nouveaux logements en dehors du bourg, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur (notamment SCoT, loi ALUR, ...)

Une analyse a été réalisée par la commune pour définir lesquels des nombreux villages ou hameaux pouvant accueillir des constructions nouvelles, notamment des logements. Les autres secteurs habités, considérés comme lieux-dits au sens du SCoT du Pays de Retz et n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles habitations, n'ont pas été intégrés dans cette analyse.

Cette analyse s'appuie notamment sur les conclusions de l'étude intégrée au diagnostic du territoire, définissant l'armature urbaine de la commune (cf. annexe n°2 du rapport de présentation) ainsi que sur des critères s'inscrivant dans le cadre du PADD. Les critères suivants ont été examinés préalablement à la définition des secteurs retenus pour l'accueil de nouveaux logements :

- Éviter le développement de secteurs d'urbanisation diffuse situés en campagne, qui ne présentent pas les caractéristiques de véritables secteurs urbanisés,
- Éviter le prélèvement d'espaces à valeur agricole/viticole et/ou naturelle,
- Limiter les risques de gênes que pourraient occasionner de nouvelles constructions occupées par des tiers non agricoles, pour les activités agricoles ou viticoles (prise en compte des contraintes pour l'épandage, pour la construction de bâtiments agricoles/viticoles, pour la circulation d'engins agricoles...),
- Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles ou viticoles. L'opportunité de retenir un secteur constructible doit surtout être apprécié au regard de contexte précis : en cas de multiplicité de sièges et de bâtiments d'exploitations agricoles sur un même secteur, la constructibilité de ce secteur doit être évitée, si le village ou hameau considéré est trop imbriqué dans le fonctionnement des exploitations agricoles concernées,
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions. Seuls les secteurs présentant une consistance urbaine importante sont à même de pouvoir faciliter cette intégration

- Retenir des secteurs constructibles pour lesquels l'accueil de logements et de ménages ne présente pas de risques ou ne s'expose pas à des risques connus. Prendre notamment en compte les conditions de desserte sécurisée des secteurs en question : exclure ceux pour lesquels des accès directs à une voie départementale hors secteur aggloméré et/ou en dehors de linéaires de voirie sécurisant les différents modes de déplacements et exclure ceux pour lesquels les conditions de desserte et d'accès sur une voie communale, présentent des risques pour la sécurité routière et des nouveaux habitants,
- Tenir compte de la connexion au bourg (ou aux bourgs voisins) et aux principaux lieux de services et d'équipements publics via des itinéraires doux existants ou projetés, et présentant des temps de trajets adaptés à une pratique quotidienne (environ 15 min à pied ou à vélo), dans l'objectif de permettre à ces futurs habitants de disposer d'une offre alternative à la voiture,
- Tenir compte des choix opérés dans le cadre du PLU approuvé en 2004, du bilan de logements générés par la mise en place de secteurs constructibles en campagne et du potentiel résiduel estimé,
- Tenir compte des procédures d'urbanisme en cours mi-2021 sur les secteurs constructibles au PLU de 2004 (DP de division, PC en cours d'instruction ou récemment autorisé)
- Favoriser l'accueil de logements donc de ménages, étant à même de participer un tant soit peu, à la vie locale, notamment à la vie des écoles, des commerces, des équipements, à la vie associative, à la vie des villages ou hameaux concernés et au lien social.

Au regard de cette analyse, la commune a décidé de retenir, en dehors du bourg, 7 secteurs pouvant admettre de la construction nouvelle Pont Béranger, La Coche, La Thibaudière/La Mulonnière, La Davière-des-Landes, La Milsandrie, La Tartouzerie et Noyeux.

En privilégiant de ce fait l'accueil de logements à proximité du bourg (ces deux secteurs étant situés à moins de 600 mètres du bourg et reliés par des cheminements doux), ce choix s'inscrit dans la continuité des dispositions du PADD veillant à renforcer la vitalité du bourg.

Définition des capacités d'accueil de logements nouveaux sur les secteurs étudiés

Les capacités d'accueil, pour chacun des secteurs étudiés, sont appréciées en prenant notamment en compte :

- la volonté d'éviter toute forme d'extension des enveloppes urbaines des écarts existants, aussi bien des extensions latérales le long des voies que des extensions en profondeur, à savoir par urbanisation sur des arrières de parcelles au contact avec des zones ayant un intérêt agricole et/ou naturel riveraines,
- le respect des reculs à respecter par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole, dans le respect des principes de réciprocité définis par l'article L.111-3 du code rural,
- la dureté foncière connue pour certaines unités foncières,

Conditions d'accès et de desserte

Les routes départementales qui traversent le territoire chalonais comportent, du fait de distances de visibilité insuffisantes à leurs débouchés, des carrefours dangereux. Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a réalisé, dans le cadre de son Porter à Connaissance relatif à la révision du PLU, une carte de prescriptions mettant en avant les carrefours dangereux (16 au total) et les hameaux/lieux-dits desservis qui ne devraient pas faire l'objet de densification afin d'éviter l'augmentation du trafic et des risques liés.

3.4.5. Des choix d'extensions de zones d'activités guidés par la réflexion intercommunale

Choix en matière d'activités économiques

Le règlement graphique du projet de révision du PLU délimite 60,2 hectares de zones à vocation économique dont 52,1 sur Pont Béranger (PAPB 1, 2 et 3 – Uea et 1AUea), 3,6 sur la zone de La Petite Croix (Ueb) et 4,5 sur la zone de La Maison Bertin (Uec1 et Uec2).

Le PLU de Saint Hilaire veille à prendre en compte la stratégie économique foncière établie par Pornic Agglo Pays de Retz, devant notamment garantir le respect de la réduction de consommation d'espace en compatibilité avec le SCoT à l'échelle de l'intercommunalité.

Cette étude de stratégie foncière économique définit parmi le secteurs prioritaires et répondant à un besoin immédiat, les surfaces nécessaires au développement des projets sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons, à savoir (cf. tableau ci-dessous, transmis par Pornic Agglo Pays de Retz) :

- des possibilités d'optimisation de PAPB 1 (4,8 hectares d'ici 2026 et 1,3 hectare d'ici 2033) et d'extension (1,5 hectares),
- des possibilités d'optimisation de PAPB 2 (1,7 hectare d'ici 2026),
- l'aménagement du PAPB 3 (études en cours, pour une surface de 11 hectares d'ici 2026, dont environ 2 ha non-constructible en raison de la présence de zones humides),
- des possibilités d'optimisation de La Petite Croix (0,4 ha d'ici 2033),
- des possibilités d'optimisation et d'extension (« coup parti ») de ZA La Maison Bertin (0,9 hectare d'ici 2033).

Au total, l'étude escompte près de 19,6 hectares de surfaces pour l'accueil d'activités d'ici 2033, soit environ 2 hectare par an en moyenne, dont 14,4 hectares en consommation d'espaces. En comparaison avec les surfaces consommées en extension à vocation d'activités depuis l'approbation du PLU en 2004 (1,2 hectare/an en moyenne), **les surfaces d'extension à l'échelle communale (1,4 ha / an) s'inscrivent dans une dynamique légèrement supérieure.**

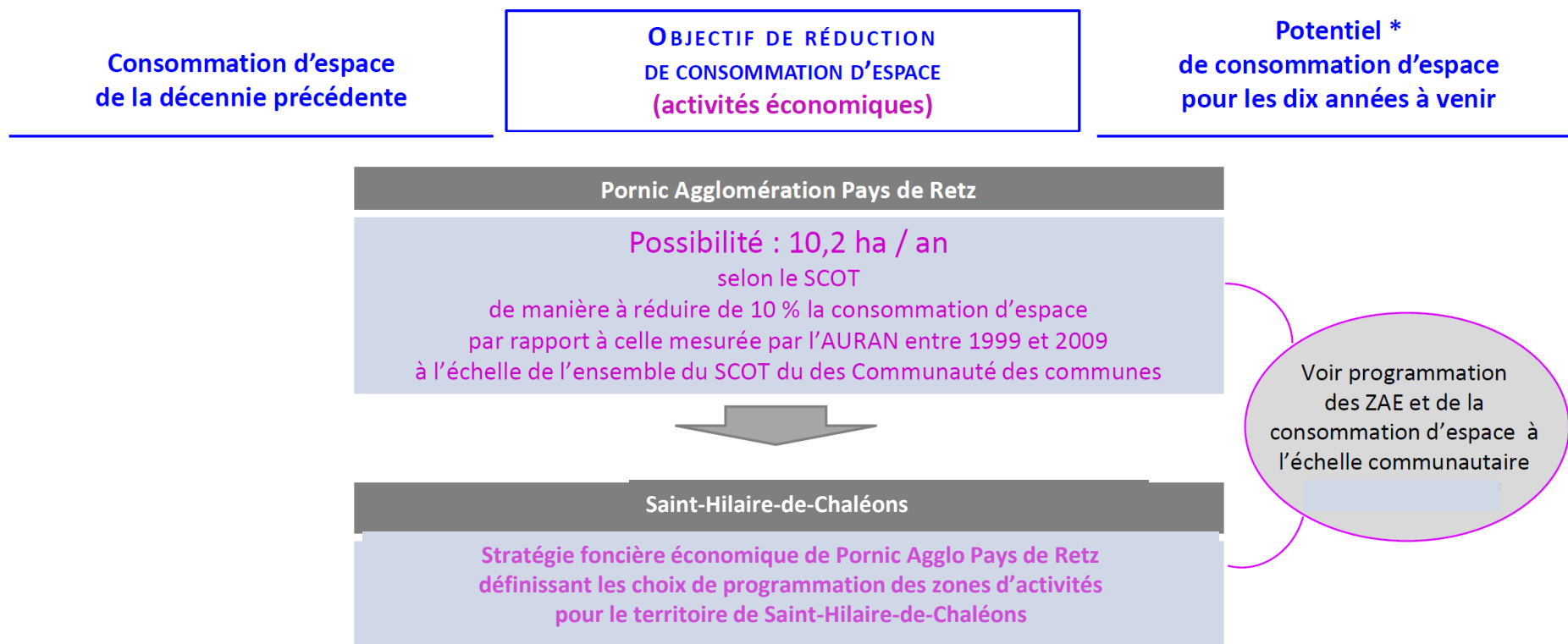
Toutefois, la valeur de référence du SCoT en matière de rythme annuel moyen de consommation à vocation d'activités sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est de 1,6 hectare. Ainsi, le PLU de Saint-Hilaire s'inscrit dans les objectifs de réduction de 10% de la consommation d'espace au regard du SCoT (passage de 1,6 ha / an à 1,4 ha / an).

De même, à l'échelle de Pornic Agglo Pays de Retz, la valeur de référence est de 11,3 hectares/an. L'objectif de consommation d'espaces est ainsi fixé à 10,2 ha/an pour le territoire communautaire de manière à respecter l'objectif de -10%. Le rythme prévisionnel dans le cadre de la stratégie de l'agglomération est estimé à moins de 9 hectares/an à l'horizon 2033. Il est ainsi compatible avec le SCoT.

Enfin, dans le cadre de la trajectoire du zéro artificialisation nette, il est précisé que la révision en cours de la stratégie intercommunale de développement économique intégrera le projet de Pont-Béranger III, tel qu'il est défini dans le projet de PLU, dans le respect des objectifs de réduction de la consommation d'espaces qui lui seront assignés par la révision du SCoT également en cours. En effet, cette zone constitue une priorité de l'agglomération au regard de sa caractéristique unique de pôle productif à l'échelle intercommunale.

ZA Saint-Hilaire	Type	Surface au PLU	Gisements à horizon 2026		Gisements à horizon 2033		Extension	Total	
			En conso. d'espaces	En densif. / renouvel.	En conso. d'espaces	En densif. / renouvel.		En conso. d'espaces	En densif. / renouvel.
PAPB 1	Structurant	33,6	0,9	3,9	0,6	0,7	1,5	3	4,6
PAPB 2	Productif	9,5	1,7					1,7	
PAPB 3	Productif	9 (hors ZH)					9 (hors ZH)	9 (hors ZH)	
La Petite Croix	Proximité	3,6		0,3		0,1			0,4
La Maison Bertin	Proximité	4,5	0,7	0,2				0,7	0,2
Total Saint-Hilaire		52,1	3,3	4,4	0,6	0,8	10,5 (hors ZH)	14,4 (hors ZH)	5,2

3.4.5. Des choix d'extensions de zones d'activités guidés par la réflexion intercommunale



* cf. document de stratégie économique foncière de Pornic Agglo Pays de Retz.

3.4.5. Des choix d'extensions de zones d'activités guidés par la réflexion intercommunale

Dans le cadre de la révision du PLU, l'extension du **Parc d'Activités du Pont Béranger** (zone d'équilibre à l'échelle du SCoT), déjà actée lors d'une modification du PLU en 2010, a été reprise à la demande de Pornic Agglo Pays de Retz qui dispose, outre de la compétence en matière de développement économique, de la propriété foncière de l'ensemble des terrains classés en 1AUea. Ces terrains sont desservis et les études opérationnelles sont d'ores et déjà lancées.

La **zone de la Petite Croix** en entrée Est du bourg (zone de proximité) est confortée par le nouveau PLU. Une densification de la zone est permise mais aucune extension n'est programmée du fait notamment de l'impossibilité de prolonger sa voie de desserte actuelle. En outre, sa situation entre les quartiers résidentiels du bourg (à l'Ouest), des terrains agricoles exploités au Sud (espaces agricoles pérennes au SCoT) et la proximité d'un corridor écologique (vallon avec dénivelé non négligeable) à l'Est ne permet pas d'envisager d'extension et a conduit à écarter ce choix.

La **zone d'activités de la Maison Bertin** n'a pas vocation à se développer sur la partie commerciale au regard du périmètre défini dans le SCoT (ZACOM de reconnaissance). La commune et la communauté d'agglomération ont souhaité maintenir des possibilités d'évolution des bâtiments existants et d'optimisation foncière de l'espace, sans pour autant créer de nouvelles extensions du site (à l'exception de la parcelle de 0,7 ha pour un projet en cours – « coup parti »). En ce sens, le périmètre constructible actuel du PLU approuvé en 2005 a été ajusté de manière à :

- Accueillir le cas échéant quelques activités pouvant être complémentaires à celles déjà existantes. Le règlement du PLU conditionne le type d'activités pouvant être admis.
- Préserver les zones humides identifiées sur les secteurs d'extension visés par le PLU de 2005.
- Intégrer la maison d'habitation enclavée au sein de la zone de manière à permettre une recomposition globale et qualitative du site
- S'inscrire en compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz avec la création de sous-zonages, permettant de distinguer les secteurs où l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés ou interdits.

Cette zone bénéficie d'une situation privilégiée en bordure de la RD 758, à l'écart de zones d'habitat.

CHAPITRE 5

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

3.5.1. Eléments de cadrage concernant les indicateurs de suivi du PLU

Au titre **du sixième alinéa de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme** de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; »

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation de ce plan, ou pour toute évolution du document d'urbanisme (révision, modification) susceptible d'intervenir au cours des 6 prochaines années.

Le tableau suivant donne la liste des indicateurs à suivre et à analyser. Il conviendra de vérifier que les mesures envisagées ont été respectées.

3.5.2. Indicateurs de suivi du PLU

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Consommation et utilisation de l'espace	Nombre de logements et surface consommée correspondante : - en zone U - en zone AU	Commune SITADEL	Consommation habitat et équipements liés en extension entre 2004 et 2021: ~ 20,4 ha pour ~ soit 1,2 ha/an Densité moyenne : 13,3 logements par ha Rythme de production de logements les années passées : ~23 logements générés/an entre 2002 et 2012 15 logements commencés/an entre 2013 et 2020	Production de 17 logements/an Densité minimale de 15 logements à l'ha pour les nouvelles opérations Réduire d'au moins 30 % la consommation d'espaces agricole et naturel pour le développement de l'habitat et équipements liés
	Surface consommée par les activités	Commune	Consommation entre 2004 et 2021: 20,1 hectares en extension, soit 1,2 ha/an en moyenne	Respecter les orientations de la programmation foncière économique de Pornic Agglo Pays de Retz, devant réduire les surfaces d'extension à vocation d'activités économiques d'au moins 10% à l'échelle intercommunale
	Nombre de changements de destination réalisés	Commune	Année de référence : 2021 : 0 logement	8 possibilités de changements de destination identifiés au plan de zonage du PLU (bâtiments étoilés)
	Nombre de sièges d'exploitation agricole	Commune (ou Chambre Agriculture)	23 exploitations agricoles professionnelles en 2017	Permettre le maintien et le développement des 23 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune
	Nombre de logements sociaux	Commune	Année de référence : 2022 : 49 logements	Production de minimum 17 logements locatifs sociaux sur la durée du PLU.
Climat et énergie	Nombre d'installations en matière de production d'énergie renouvelable	Données locales relatives aux installations de production d'électricité renouvelable bénéficiant d'une obligation d'achat (www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)	Année de référence : 31/12/2017 43 installations solaires photovoltaïques (0,24 MW) 9 éoliennes (18 MW)	Favoriser le développement des énergies renouvelables
Déplacements	Surfaces de retraitement de voiries	Commune	Année de référence : 2022 : 0 m ²	Bilan de la maîtrise foncière des surfaces concernée par les emplacements réservés n°5 et 6 du PLU et des opérations réalisées
	Linéaire de cheminements doux réalisés	Commune	Année de référence : 2022 : 0 m ²	Bilan de la maîtrise foncière des surfaces concernée par les emplacements réservés n°3 et 8 du PLU et des opérations réalisées

3.5.2. Indicateurs de suivi du PLU

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Gestion de l'eau	Suivi de la charge organique et hydraulique de la station d'épuration en fonction de sa capacité	Rapport annuel du délégataire	station d'épuration du bourg : mise en service en 1984, capacité de 1900 EH – charge entrante en 2021 : 921 EH station d'épuration du Pont Béranger : mise en service en 1998 - capacité de 320 EH - charge entrante en 2021 : 129 EH	Ne pas dépasser les capacités des stations d'épuration
	Recensement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'urbanisation	Commune	Des ouvrages de régulation des eaux pluviales sont réalisés dans les principales opérations d'aménagement (zones AU). Zonage d'assainissement pluvial en cours d'élaboration à l'échelle communautaire	Améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales, notamment : - limiter l'imperméabilisation des sols - réguler les eaux pluviales
Risques et nuisances	Nombre, localisation et évolution des sites et sols pollués	Site Internet Basias (http://basias.brgm.fr/) Commune	9 sites BASIAS en 2021	Ne pas augmenter le nombre de sites et sols pollués.
	Suivi des arrêtés de catastrophes naturelles	Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle (source : georisques.gouv.fr)	4 arrêtés de catastrophes naturelles	
Patrimoine naturel	Surfaces en zones humides : - inventoriées et protégées - détruites - restaurées	Commune	252 ha de zones humides au PLU en 2021	Préserver les zones humides avec un maintien global des surfaces en zone humide (éventuelles compensations incluses)
	Surfaces de boisements protégés	Commune	170,0 hectares de boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 27,0 ha en EBC (cf. plan de zonage)	Préserver les boisements inscrits au PLU, avec un maintien global des surfaces de boisements (éventuelles compensations incluses)
	Suivi du maillage bocager	Commune	342,4 kml de haies sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. plan de zonage)	Préserver les haies et arbres isolés d'intérêt paysager et écologique inscrits au PLU avec un maintien global des linéaires de haies (éventuelles compensations incluses).
Patrimoine bâti	Suivi du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine	Commune	Cf. éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage, 14 éléments de 'petit patrimoine' et 57 éléments de patrimoine bâti	Préserver les 57 éléments du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine

ANNEXES



Commune de **Saint-Hilaire-de-Chaléons**
Département de la Loire-Atlantique

Rapport de Présentation

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



1b. Résumé non Technique

Avant - propos

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 11 avril 2017, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objet la mise en œuvre d'un projet de développement pour les 10 années à venir pour la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons. Il doit permettre à la commune d'affirmer sa politique de développement en matière d'habitat, d'équipements et d'activités économiques, tout en préservant les espaces sensibles, les milieux naturels et le patrimoine paysager et bâti.

Ce projet est exposé sous forme d'orientations générales au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2 du dossier de PLU) ou PADD.

Ce PADD est ensuite traduit dans des documents réglementaires opposables, qui ont pour objectif d'apporter une réponse technique aux choix de la collectivité et qui permettront la délivrance des autorisations des sols à l'avenir.

Ces documents réglementaires se composent de :

- d'un règlement graphique (plans de zonage) qui concerne l'ensemble du territoire communal,
- d'un règlement écrit, qui accompagne les plans de zonage en déclinant les règles applicables au sein de chaque zone ou secteur,
- d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent, de manière générale sur le territoire ou uniquement pour certains secteurs spécifiques, des principes d'aménagement permettant d'assurer la prise en compte d'enjeux urbains ou environnementaux spécifiques.

Le P.L.U. de Saint-Hilaire-de-Chaléons est soumis à **évaluation environnementale** au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le rapport de présentation (pièce 1) décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document d'urbanisme. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. Le P.L.U. est également soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre des articles L.414-4 et R.414-19 du Code de l'Environnement. Le rapport de présentation intègre cette évaluation des incidences Natura 2000 conformément à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.

Conformément à l'**article R.151-3 7°** du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme « **comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée** ».

Le présent fascicule 1b joint au rapport de présentation du P.L.U., destiné à l'ensemble du public, comprend ce résumé non technique et cette description de la méthodologie de l'évaluation environnementale.

S O M M A I R E

Chapitre 1. Présentation synthétique du projet.....	5
Chapitre 2. Résumé non technique de l'évaluation environnementale	21
Chapitre 3. Méthodologie de l'évaluation environnementale.....	33

CHAPITRE 1

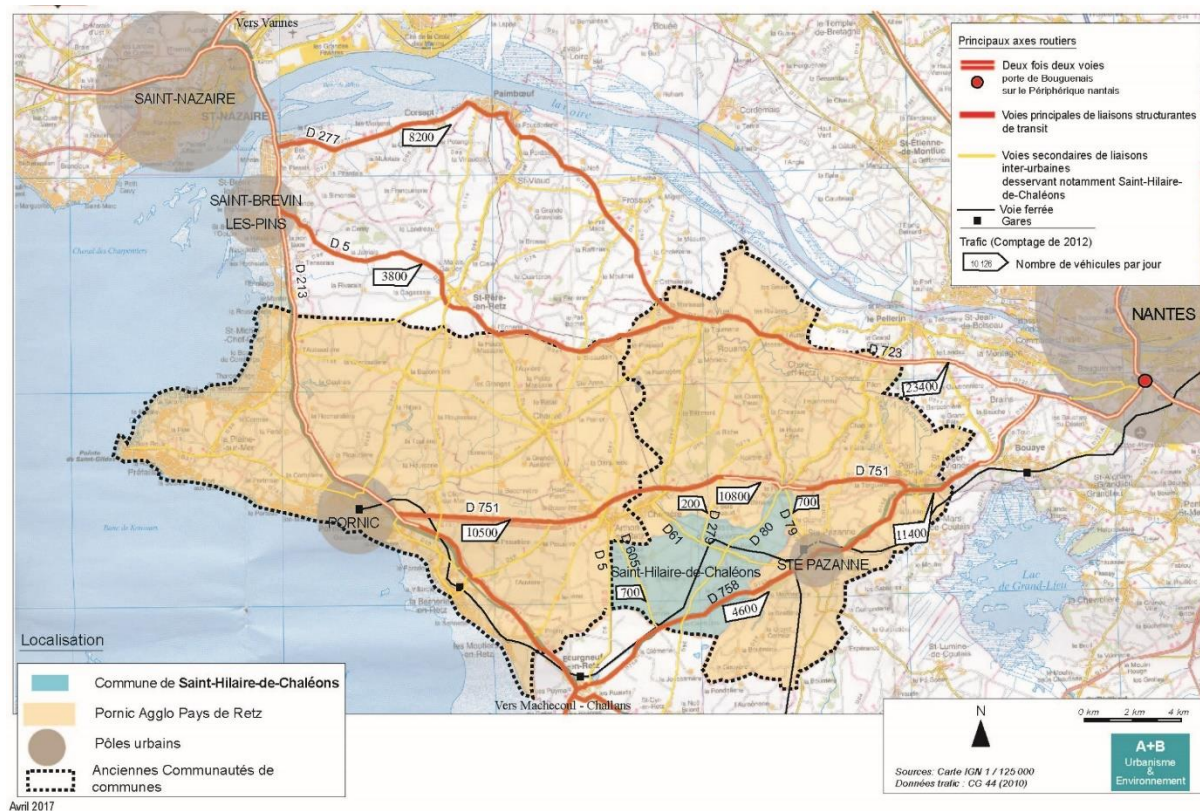
Présentation synthétique du projet

1.1. Présentation synthétique du projet

D'une superficie de 34,98 km², Saint-Hilaire-de-Chaléons est une commune rurale d'environ 2 305 habitants en 2018 (selon l'INSEE) dont la densité de population est d'environ 66 habitants / km².

La commune est localisée au Sud-Ouest de la Loire-Atlantique, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, qui regroupe 15 communes. Implantée à une trentaine de kilomètres environ de Nantes et une vingtaine du littoral atlantique, elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée.

Territoire majoritairement agricole, la commune est située dans l'aire urbaine de Nantes et bénéficie de sa proximité avec le pôle urbain de Sainte-Pazanne (environ 6800 habitants). La croissance démographique est continue depuis le début des années 1990 et particulièrement soutenue depuis les années 2000.



Localisée dans cet environnement intercommunal dynamique à moins d'une demi-heure de Nantes moins de 20 minutes du littoral, l'attractivité de la commune de Saint-Hilaire est à considérer au regard :

- de la proximité des centres urbains et d'activités,
- de la présence de voies de communication structurantes à l'échelle locale (RD 751 Nantes-Pornic, RD 758 Nantes-Noirmoutier, liaison ferroviaire Nantes-Pornic),
- d'une véritable vie locale soutenue par ses habitants et ses activités agricoles,
- de ses milieux bocagers encore bien préservés,
- de la présence de la vallée de la Blanche (affluent de l'Acheneau) et de ses affluents
- et d'une qualité et d'un cadre de vie agréable à la campagne.

1.1. Présentation synthétique du projet

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la loi Urbanisme & Habitat, la loi d'orientation agricole, la loi sur l'eau, la loi Paysage, les "Grenelles de l'Environnement" (1 et 2), la loi ALUR et les dispositions réglementaires locales dont le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz.
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons répond aux quatre grands enjeux suivants soulevés par le diagnostic :

1^{er} enjeu :

Affirmer l'assise du bourg pour un maintien de la vitalité démographique communale, prévoir un développement maîtrisé et qualitatif du bourg, tout en préservant la vitalité de la campagne et la coexistence entre ses activités et ses habitants.

2ème enjeu:

Renforcer les liens de proximité entre les habitants et leurs lieux d'emploi, de vie et de détente, à travers l'accès au logement, l'offre en équipements d'intérêt collectif, la qualité des déplacements, l'optimisation de la desserte du territoire par les communications numériques

3ème enjeu:

Soutenir la vitalité du territoire, les activités économiques, soutenir l'activité agricole notamment par la limitation de la consommation d'espace agricole et soutenir les initiatives de développement des loisirs et du tourisme

4ème enjeu :

Favoriser la pérennité de l'identité rurale de Saint-Hilaire-de-Chaléons et la qualité de son cadre de vie, par la préservation et la valorisation des paysages et du patrimoine, par la préservation de l'environnement, par la prise en compte des ressources et des risques.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Saint-Hilaire découle directement de ces quatre grands enjeux soulevés par le diagnostic qui ont permis de développer les **quatre grands axes suivants au P.A.D.D. :**

1. Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg,
2. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité,
3. Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire,
4. Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie (le paysage, le patrimoine et l'environnement)

Ces quatre grands axes sont ensuite développés sous formes d'orientations générales écrites. Certaines de ces orientations sont illustrées par des documents graphiques (à caractère strictement indicatif). Ces éléments cartographiques ont pour fonction d'aider à la compréhension et à l'illustration des orientations générales du PADD (cf pages suivantes).

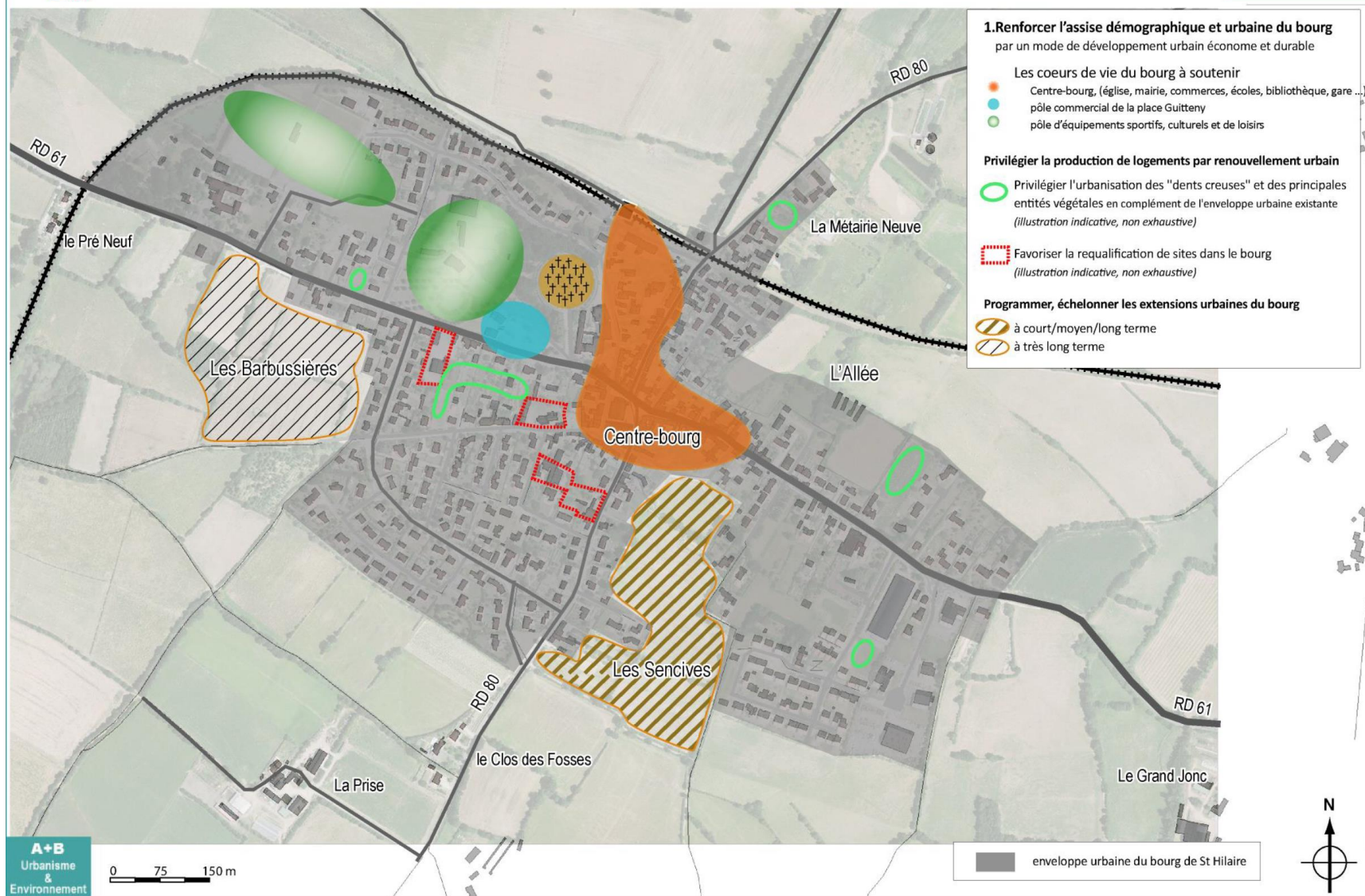
1.1. Présentation synthétique du projet



Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons
Révision du P.L.U.

Illustration graphique et indicative à l'échelle du bourg
(n'ayant pas de valeur d'orientations générales du P.A.D.D.)

P.A.D.D.



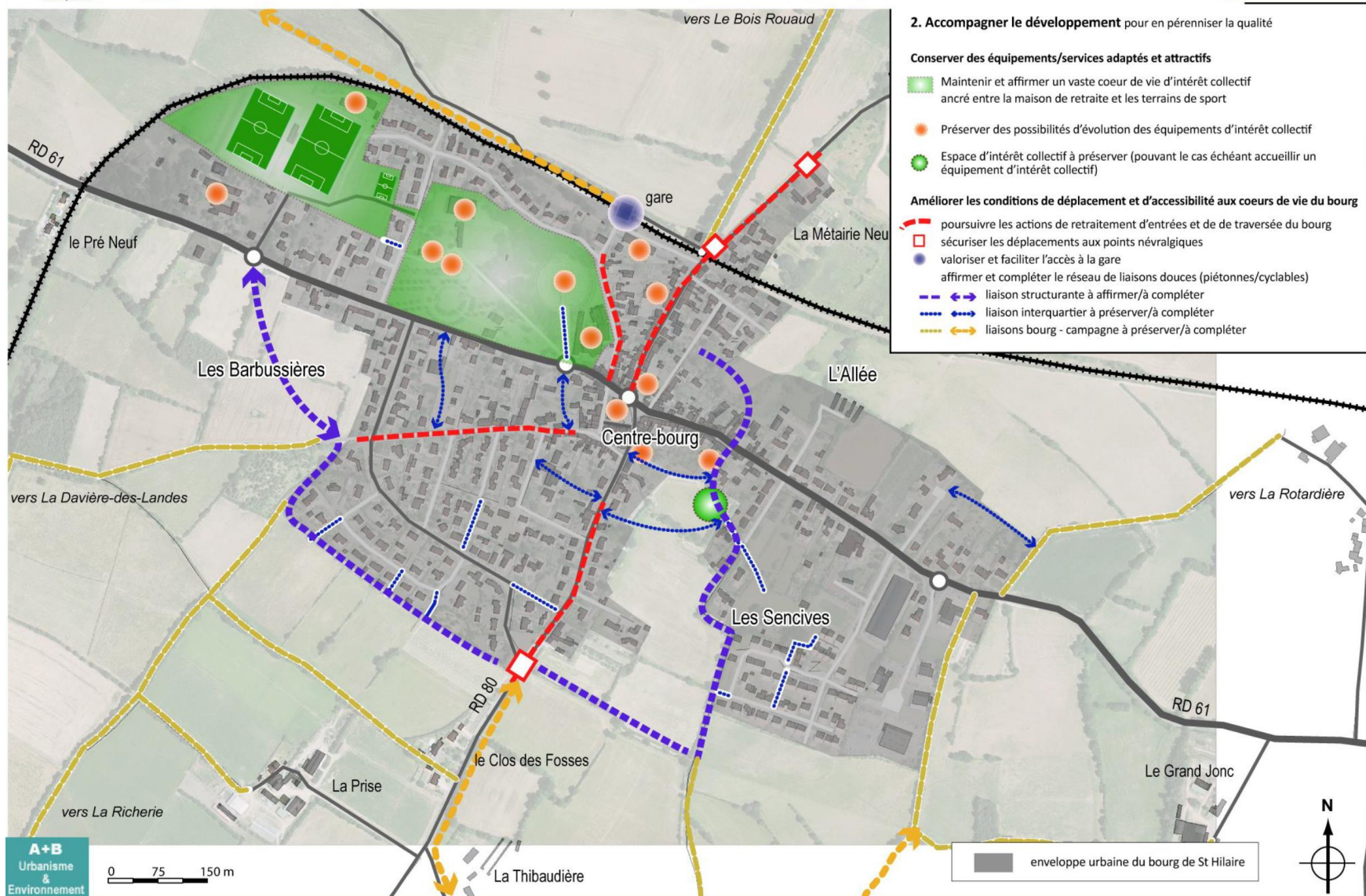
1.1. Présentation synthétique du projet



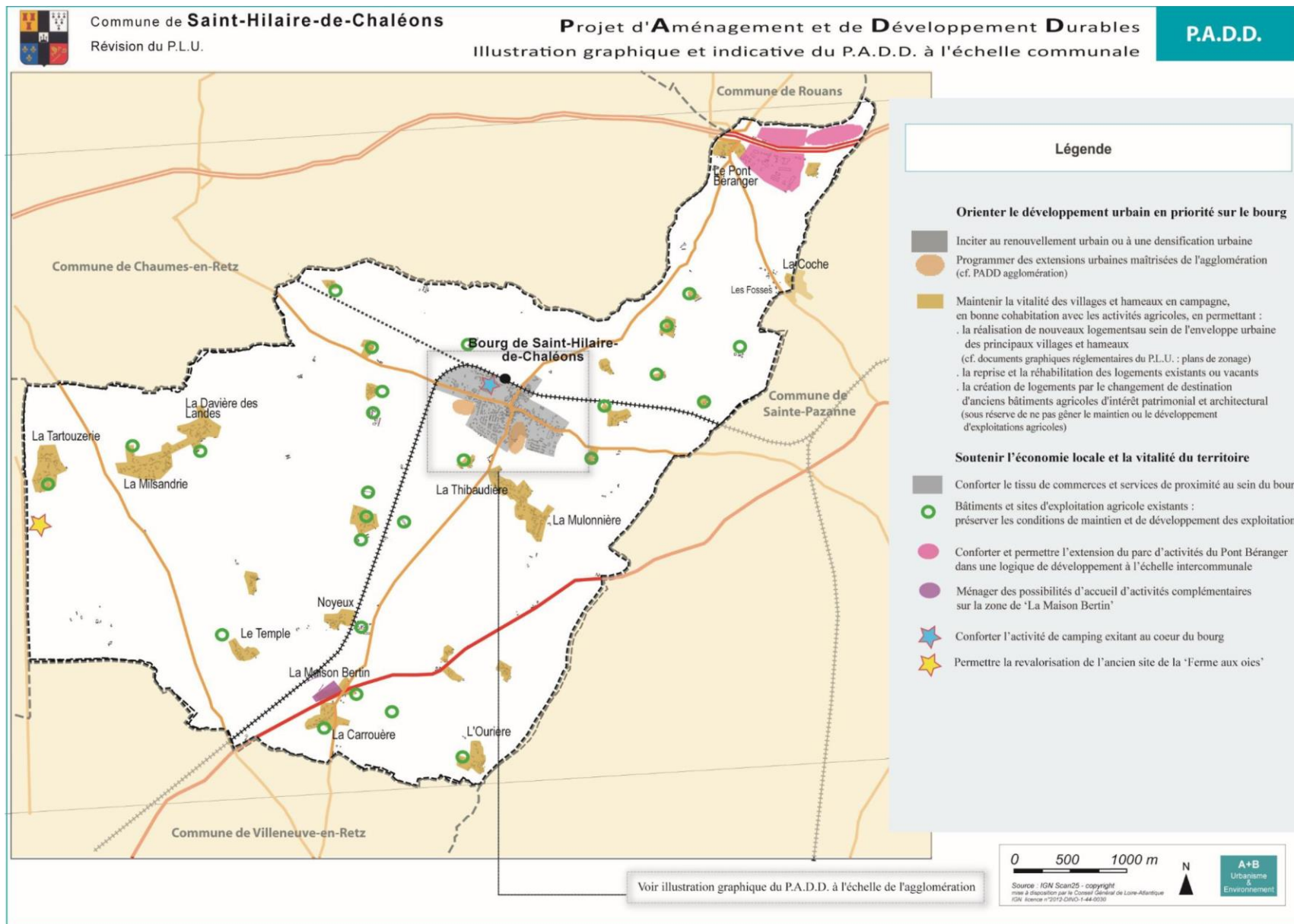
Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons
Révision du P.L.U.

Illustration graphique et indicative à l'échelle du bourg
(n'ayant pas de valeur d'orientations générales du P.A.D.D.)

P.A.D.D.



1.1. Présentation synthétique du projet



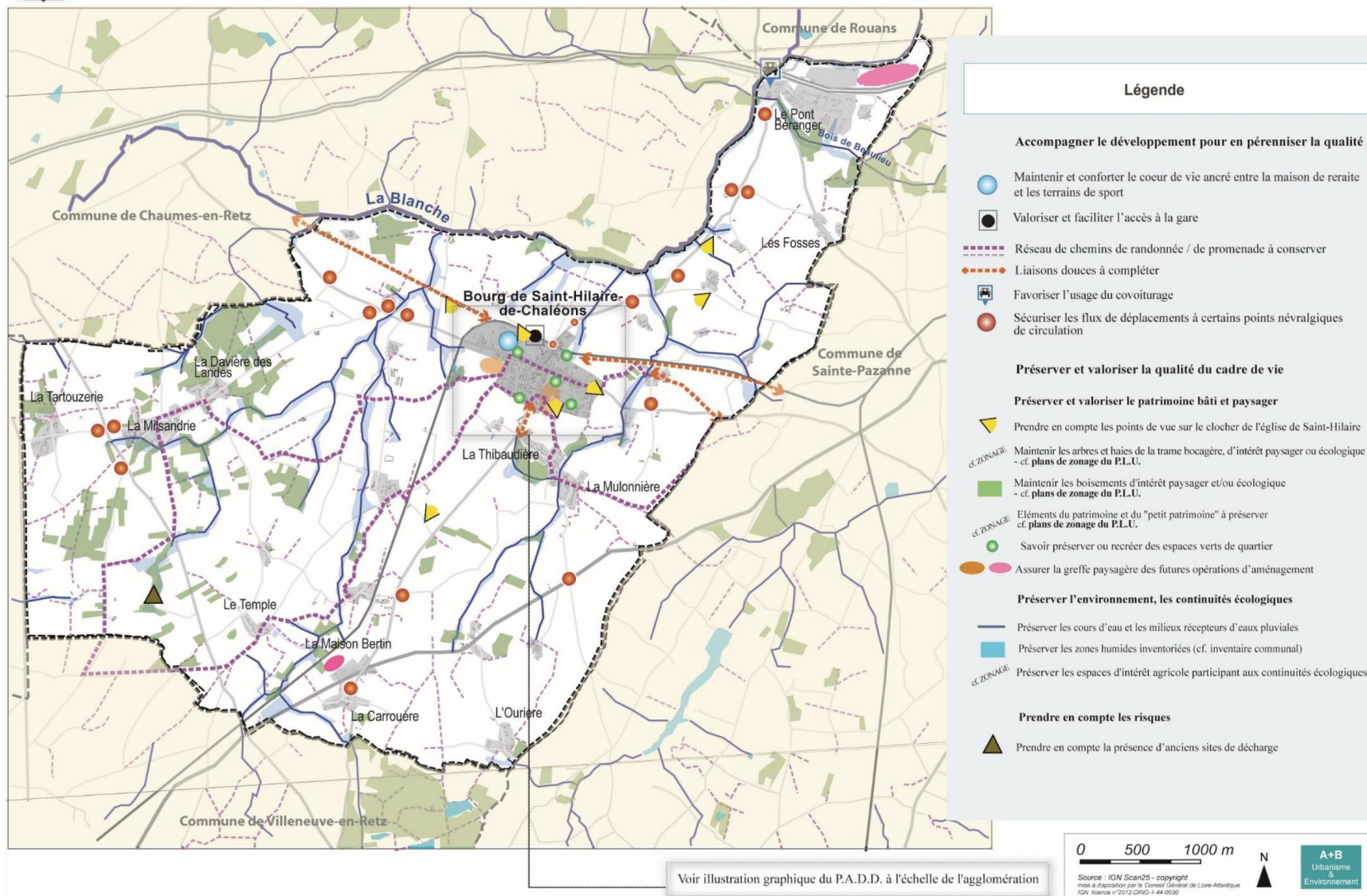
1.1. Présentation synthétique du projet



Commune de **Saint-Hilaire-de-Chaléons**
Révision du P.L.U.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Illustration graphique et indicative du P.A.D.D. à l'échelle communale

P.A.D.D.



Voir illustration graphique du P.A.D.D. à l'échelle de l'agglomération

1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont mises en œuvre par le règlement du P.L.U., comprenant :

- ▶ un règlement graphique (cf. pièce n° 4 du PLU), découpant notamment le territoire en zones, voire en secteurs spécifiques, en fonction de la vocation principale de leurs sols et répertoriant des éléments graphiques s'imposant et conditionnant les possibilités d'aménager ou de construire.
- ▶ un règlement écrit (cf. pièce n° 5 du PLU), précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune des zones voire pour des secteurs spécifiques.

Le plan de zonage du P.L.U. et son règlement déterminent des zones suivant les typologies prévues par le Code de l'Urbanisme, à savoir :

- **les zones U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs encore naturels ou agricoles, destinés à recevoir plusieurs constructions (se distinguent les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure – secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux exploitants agricoles et aux installations d'intérêt général, mais pouvant comprendre des secteurs agricoles inconstructibles (exemple : pour ménager des possibilités de développement urbain à plus long terme autour du bourg, pour préserver des paysages ou de continuums écologiques),
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (bois et boisements, zones humides et abords de cours d'eau, continuums écologiques...).

Certains secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Autres éléments portés sur le règlement graphique (zonage) :

- les secteurs concernés par des orientations d'aménagements et de programmation,
- les espaces boisés classés,
- les haies, boisements à préserver, arbres isolés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les zones humides et les cours d'eau,
- les éléments du patrimoine et du petit patrimoine local à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les voies et chemins à conserver et à entretenir au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
- des espaces à planter,
- les zones de sensibilité archéologique,
- Les périmètres d'exploitation autorisée de carrière (carrière de La Coche),
- les emplacements réservés.

1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes typologies de zones U, AU, A et N délimitées sur le territoire, sont elles-mêmes subdivisées en secteurs, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols. Le règlement délimite ainsi :

Les zones U et AU à vocation dominante d'HABITAT, comprenant les secteurs suivants

Ua Secteur urbain à dominante d'habitat et à mixité fonctionnelle comprenant l'essentiel des commerces et services du bourg dont :

Uac Secteur urbain où le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit

Ub Secteur urbain à dominante d'habitat en périphérie du centre-bourg dont :

Ubz Secteur urbain à dominante d'habitat concerné par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi-sites

Uh Secteur urbain à dominante d'habitat localisé en dehors du bourg (villages, hameaux d'une certaine importance) dont :

Uhe Secteur urbain à dominante d'activité économique localisé en dehors du bourg

1AUz Secteur à urbaniser, ouvert à l'urbanisation, concerné par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi-sites

2AUz Secteur à urbaniser, fermé à l'urbanisation, concerné par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi-sites

Les zones destinées à des équipements d'INTERET COLLECTIF, comprenant les secteurs suivants

UI Secteur urbain destiné à des espaces, constructions ou équipements d'intérêt collectif

La zone U destinée à des ACTIVITES ECONOMIQUES, comprenant le secteur suivant

Uea Secteur destiné à des activités économiques à dominante industrielle (ZA du Pont-Béranger)

Ueb Secteur destiné à des activités économiques à dominante artisanale et de services (ZA de la Petite Croix)

Uec1 Secteur destiné à des activités économiques à dominante commerciale, artisanale et de services (ZA de la Maison Bertin)

Uec2 Secteur destiné à des activités économiques à dominante artisanale et de services (ZA de la Maison Bertin)

1AUea Secteur à urbaniser, ouvert à l'urbanisation, destinée à des activités économiques

2AUe Secteur à urbaniser, destiné à des activités économiques, fermé à l'urbanisation

Les zones AGRICOLES, comprenant les secteurs suivants

Aa Secteur agricole

Ab Secteur agricole de transition (inconstructible à l'exception de cas spécifiés au règlement écrit)

Ad Secteur correspondant à l'ancienne décharge brute de Besson

Ah Secteur permettant l'accueil de nouvelles habitations (secteur de taille et de capacité d'accueil limité)

Alt Secteur permettant l'accueil d'activités touristiques ou de loisirs (secteur de taille et de capacité d'accueil limité)

An Secteur agricole à enjeux environnementaux (abords de cours d'eau secondaires, corridor écologique, ...)

As Secteur destiné à l'unité collective de traitement des eaux usées (station d'épuration du bourg)

Les zones NATURELLES, comprenant les secteurs suivants

Nn Secteur naturel protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages (zones humides, boisements, ...), et participant aux continuités écologiques

Nc Secteur destiné à l'activité de carrière

Ns Secteur destiné à l'unité collective de traitement des eaux usées (station d'épuration du Pont-Béranger)

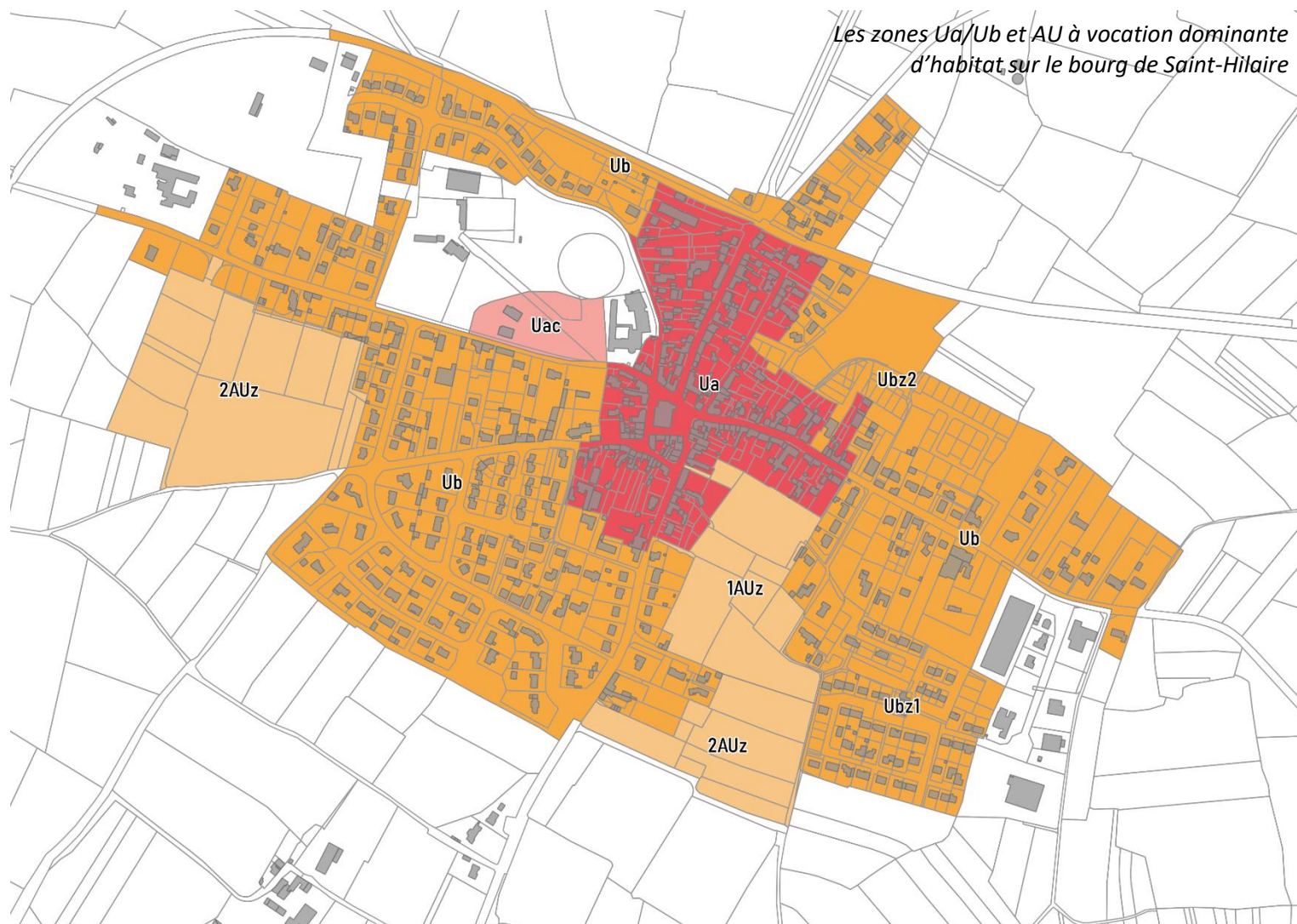
Au global, le projet prévoit une consommation d'espaces agricoles, naturelles ou forestiers de 6,7 ha pour l'habitat à horizon 2032 (soit sur les 10 ans de vie du PLU). Cumulé avec les opérations identifiées et prévisibles en densification et renouvellement urbain, ce projet doit permettre d'aboutir à la production d'environ 180 logements, répondant ainsi au besoin identifié par rapport au scénario cible d'accueil de population (+1,5 % / an).

Concernant les activités économiques, le projet prend appui sur la stratégie de développement économique portée par l'agglomération dans le respect des objectifs du SCoT du Pays de Retz. Il est précisé que la révision en cours de cette stratégie intégrera le projet d'extension de Pont-Béranger 3 dans les objectifs de mise en œuvre de la trajectoire du zéro artificialisation nette. Ainsi, le PLU offre une superficie de 14,4 hectares en consommation d'espaces agricoles et naturels, dont 9 hectares pour le projet d'extension de Pont-Béranger 3, permettant de répondre aux besoins identifiés (de 12 ha) pour l'accueil prioritaire d'activités productives, seule zone de ce type à l'échelle intercommunale.

1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Cartographie de la répartition géographique des zones à dominante d'habitat U et AU

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

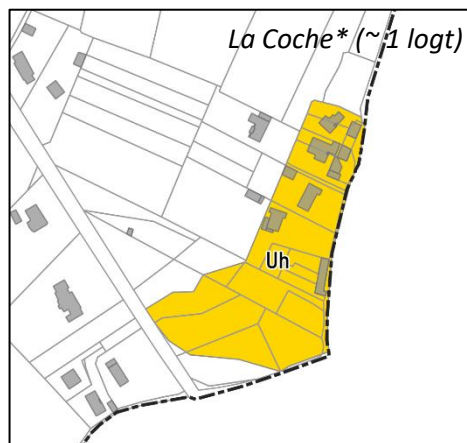
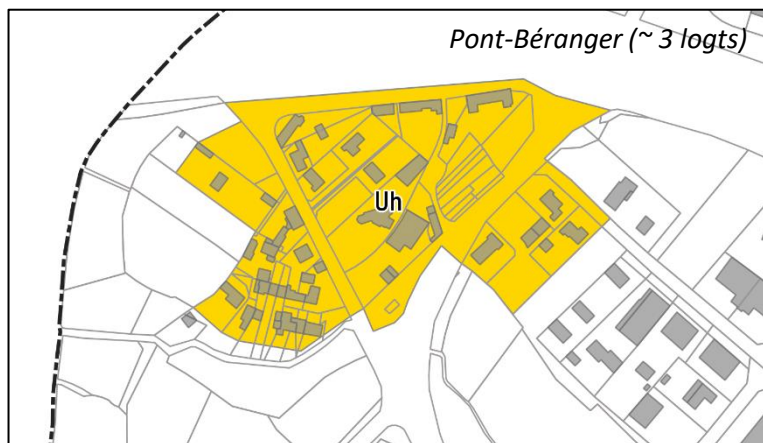
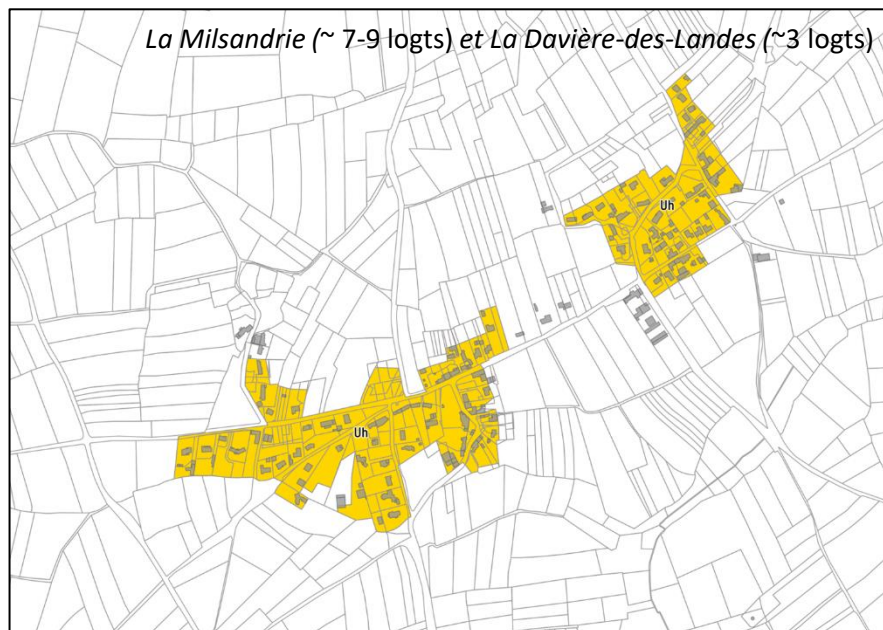
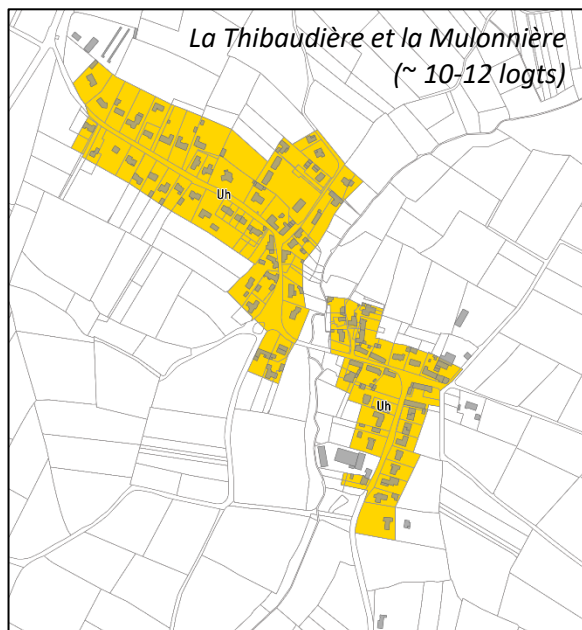


1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Cartographie de la répartition géographique des zones à dominante d'habitat U et AU

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

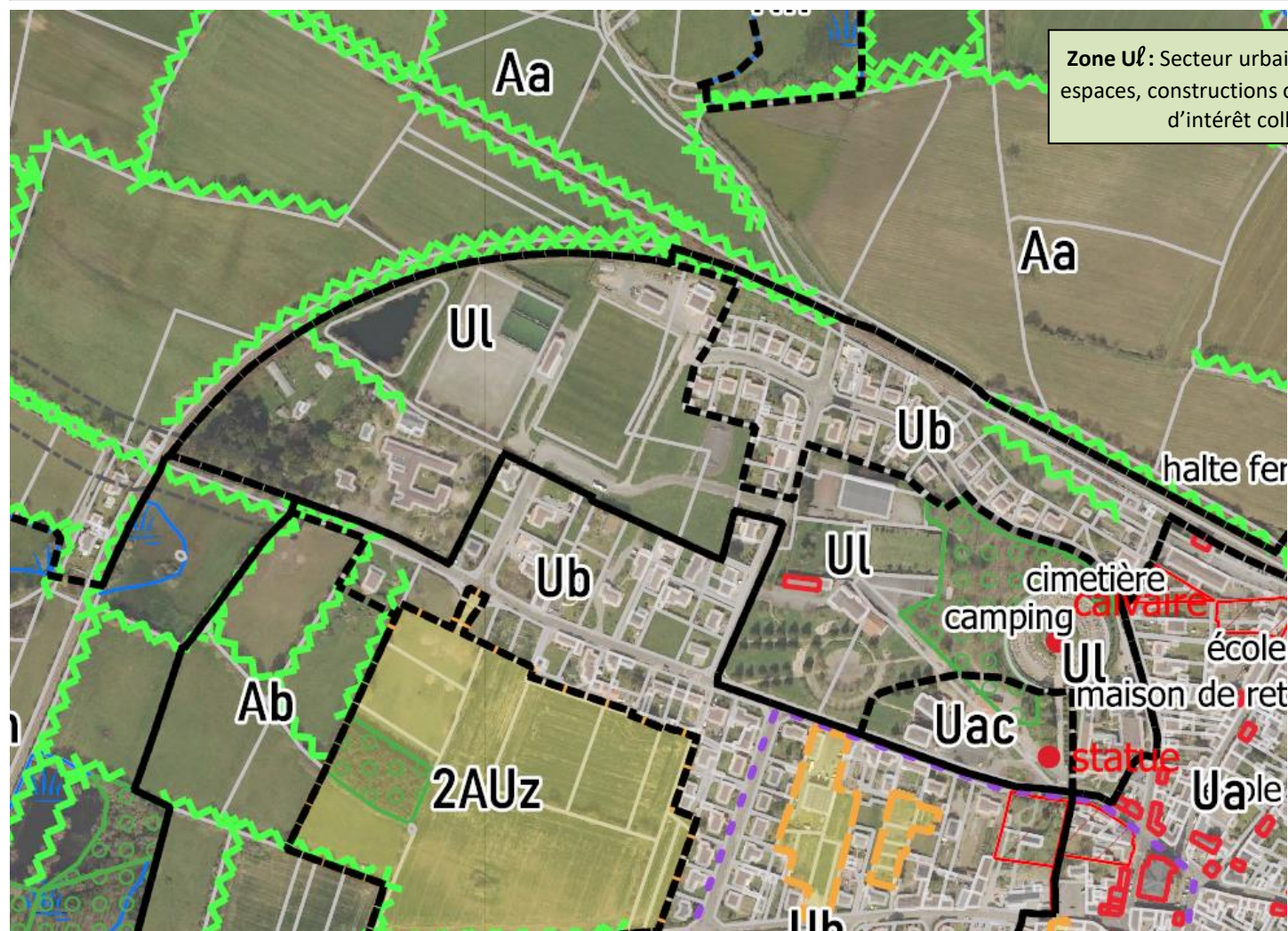
Les zones Uh à vocation dominante d'habitat en dehors du bourg



** à noter que la partie Sud de la zone Uh intègre des projets de constructions dont les PC ont été acceptés début 2021 suite à une DP de division*

1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

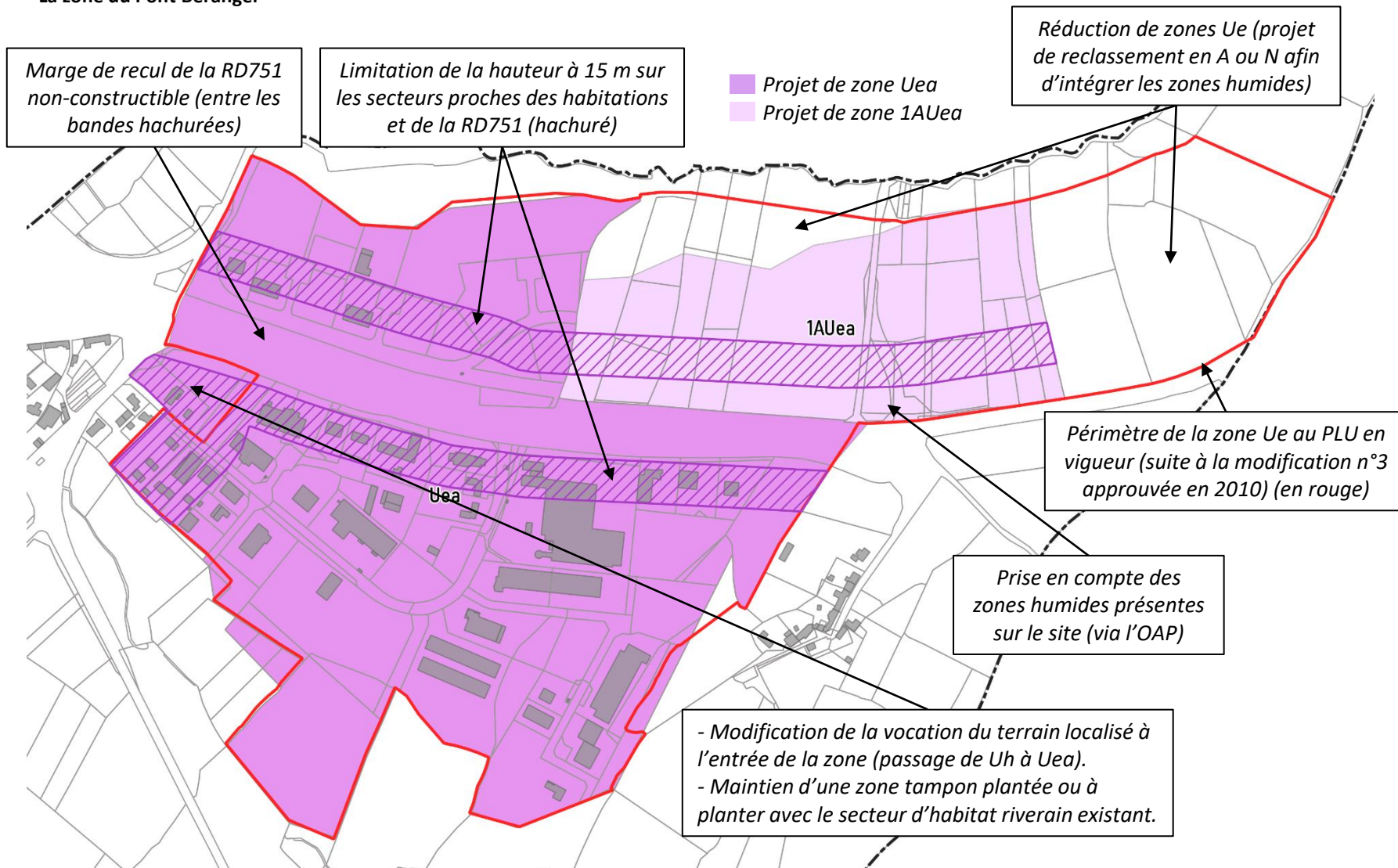
Les zones d'équipements d'intérêt collectif



1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les secteurs d'activités économiques (Ue / 1AUea)

La zone du Pont Béranger



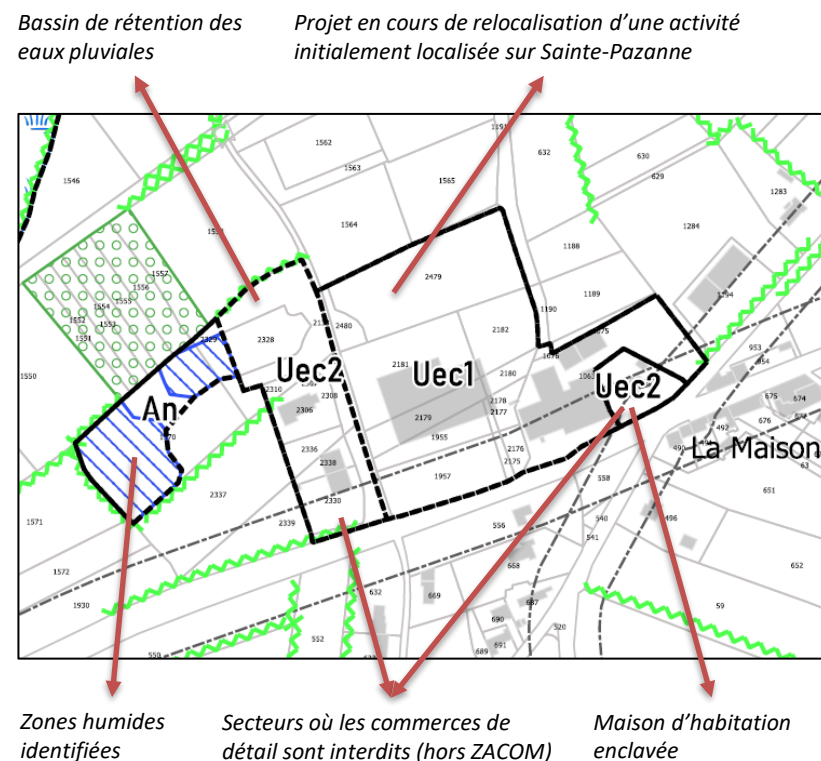
1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les secteurs d'activités économiques (Ue / 1AUea)

La zone de la Petite Croix (bourg)



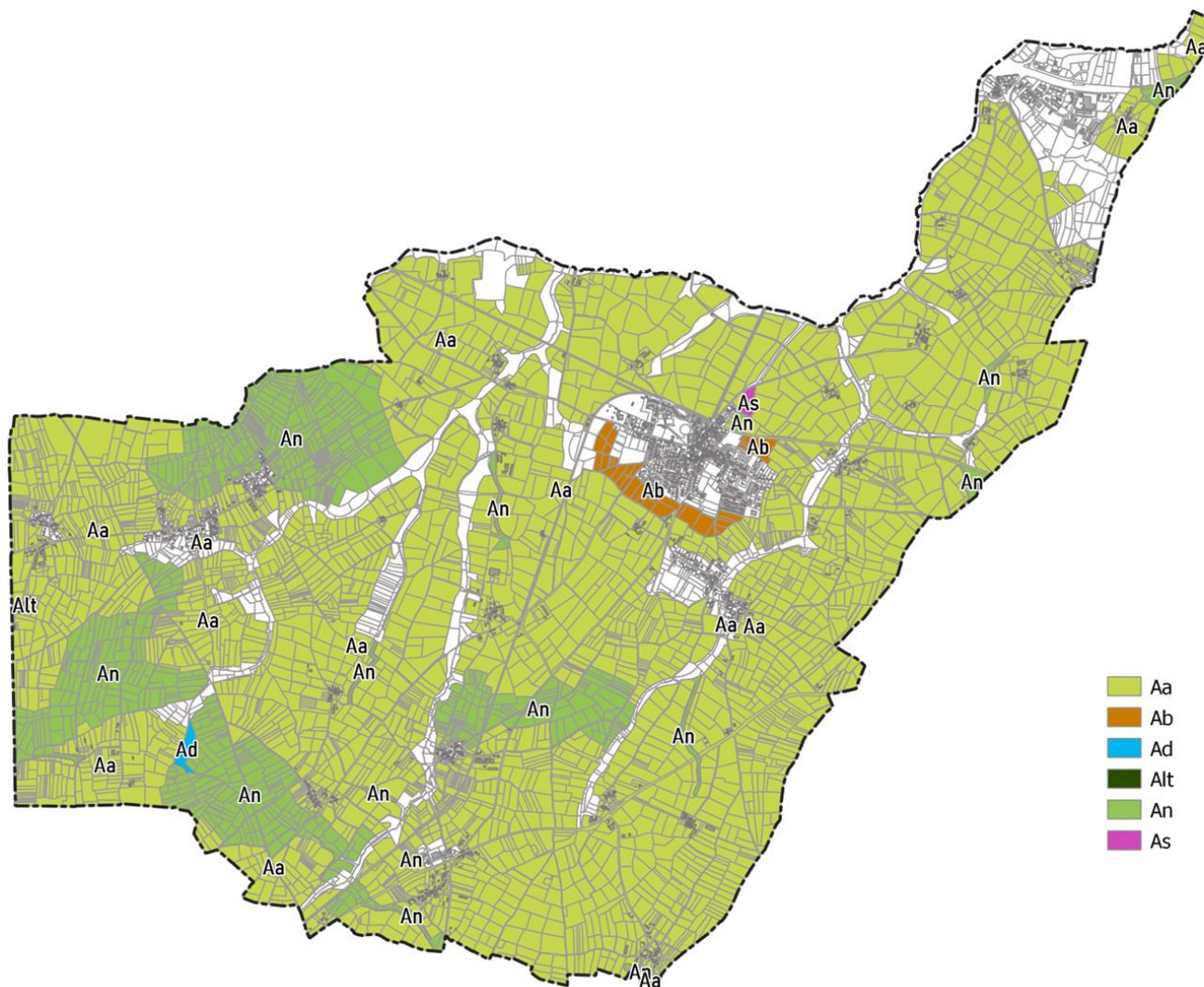
La zone de la Maison Bertin



1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les secteurs à dominante agricole

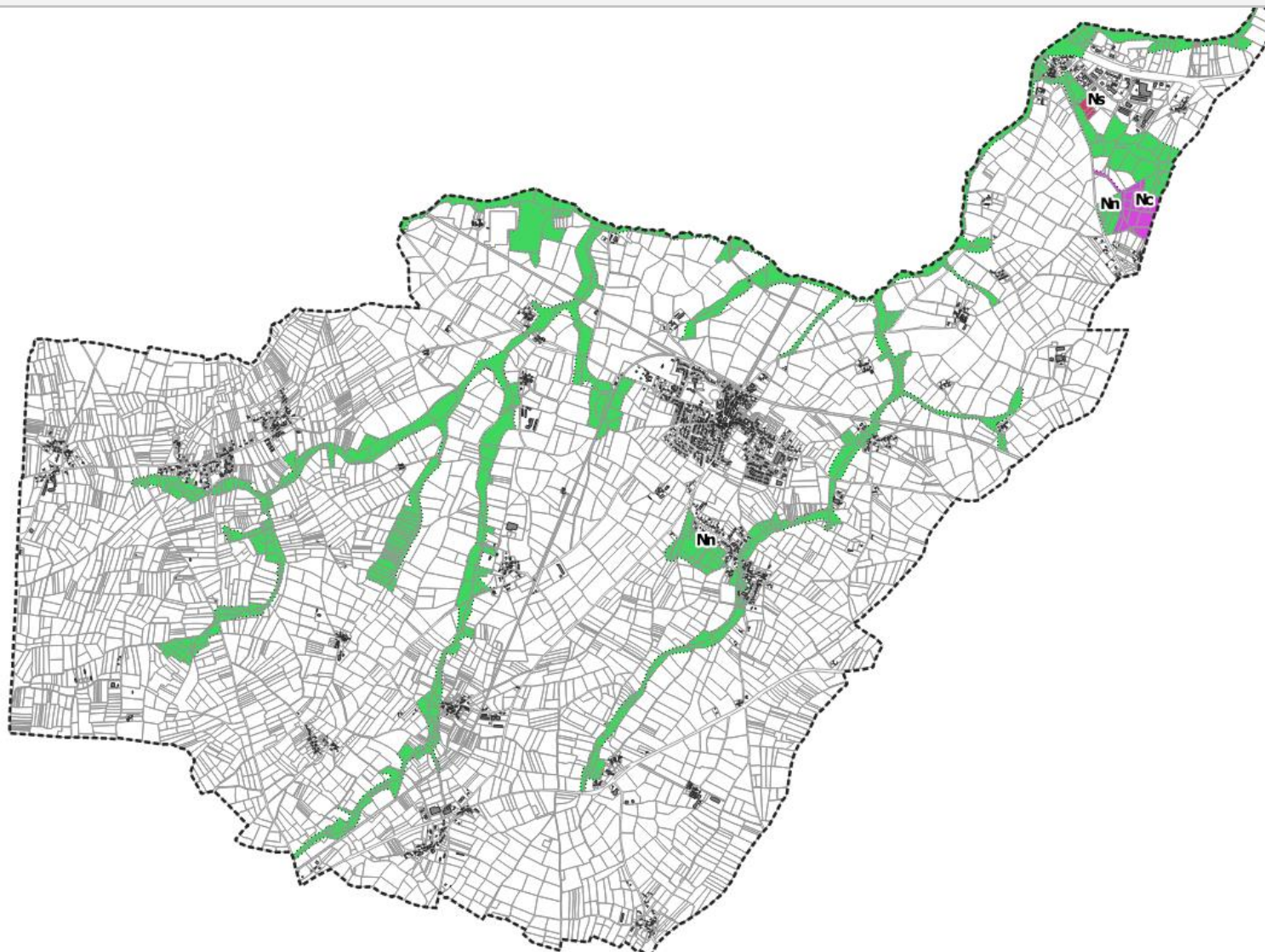
destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :



1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les zones à dominante naturelle

garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources et à prévenir des risques



CHAPITRE 2

Résumé non technique de l'évaluation environnementale

2.1. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes

Ce chapitre indique le niveau d'articulation du PLU avec d'autres plans ou programmes afin d'apprécier les relations et la cohérence du PLU avec ces documents.

Ces plans et programmes sont listés à l'article R. 122-17 du code de l'environnement. Après exclusion explicitée des documents ne concernant pas le territoire ou sans aucun rapport avec le projet de PLU, le rapport de présentation rappelle les orientations des documents concernés et la manière dont le PLU les prend en compte ou est compatible avec eux.

Pour le PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons, ces documents sont :

- le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Retz,
- le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire,
- le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne,
- le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Pornic Agglo Pays de Retz,
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire,
- le plan de mobilité (PDM) de la communauté d'agglomération de Pornic agglo Pays de Retz,
- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Le projet de PLU veille à prendre en compte ou à rester compatible avec tous ces documents.

Tout au long de la procédure, les représentants de la communauté d'agglomération et du SCoT ont été associés à la révision du PLU afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec celui du SCoT et du PLH.

2.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

La mise en œuvre du P.L.U. est susceptible d'avoir des incidences positives ou négatives sur l'environnement communal.

L'analyse de ces incidences porte sur l'ensemble des enjeux environnementaux importants identifiés dans l'état initial de l'environnement, en tenant compte de leur hiérarchisation. Elle est proportionnée aux enjeux du territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons.

Les principaux effets, positifs ou négatifs, permanents ou temporaires, ainsi que les mesures correctives proposées sont présentés en synthèse dans les tableaux ci-après. Ils portent :

- sur les secteurs à enjeux, qui sont les plus susceptibles d'être impactés par le plan. Il s'agit principalement des secteurs de développement de l'habitat et des activités économiques,
- sur le territoire communal d'une manière générale en appréciant l'impact du plan sur les différentes thématiques environnementales développées dans le cadre de l'analyse de l'état initial.

2.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences des zones à urbaniser et/ou concernées par des projets d'aménagement

Des investigations spécifiques (relevés faune/flore, sondages pédologiques, ...) réalisées sur ces secteurs n'ont pas mises en évidence d'enjeux écologiques remarquables.

Secteur susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du PLU	Sensibilité environnementale	Incidences et mesures proposées
Secteur 1AUz et 2AUz à vocation d'habitat Les Sencives 2 (ZAC)	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Site localisé à plus de 7 km du site Natura 2000 (à vol d'oiseau) le plus proche. Pas de continuité écologique identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Absence de zones humides (selon l'inventaire communal) Etude d'impact et dossier loi sur l'eau réalisés dans le cadre de la création de la ZAC multisites. Absence de zones humides selon ces documents (sondages à la tarière manuelle + relevés floristiques réalisés en 2018). Terrain cultivé (dominé par le ray-grass), absence d'espèces d'intérêt patrimonial. Présence de quelques haies bocagères (chêne pédonculé, aubépine, prunellier essentiellement) : intérêt écologique pour la préservation de la biodiversité (oiseaux et insectes...). Aucune espèce floristique protégée et/ou patrimoniale inventoriée.	Incidences très faibles et limitées : - absence d'impact sur Natura 2000, - absence d'impact sur les zones humides, - préservation des haies bocagères existantes, - eaux usées traitées en station d'épuration, - limitation de l'imperméabilisation des sols + mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales
Secteur 2AUz à vocation d'habitat Les Barbusnières (ZAC)	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Site localisé à plus de 7 km du site Natura 2000 (à vol d'oiseau) le plus proche. Pas de continuité écologique majeure ni secondaire identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Bois sans intérêt écologique notable Absence de zones humides (selon l'inventaire communal) Etude d'impact et dossier loi sur l'eau réalisés dans le cadre de la création de la ZAC multisites. Actualisation réalisée en 2018. Présence de deux mares (46 m² et 150 m²). Présence d'une zone humide (240 m²) bordant la mare à l'Ouest du périmètre. Il s'agit d'une prairie humide, mésotrophe, dominée par la renoncule rampante, l'Oenanthe safranée ou encore du Jonc à fruits brillants. Présence d'un fossé en limite Sud du site Présence de quelques haies bocagères (chêne pédonculé, aubépine, prunellier essentiellement) : intérêt écologique pour la préservation de la biodiversité (oiseaux et insectes...).	Incidences faibles et limitées : - absence d'impact sur Natura 2000 - la principale mare est protégée pour son intérêt biologique (OAP n°7) - eaux usées traitées en station d'épuration - limitation de l'imperméabilisation des sols + mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales La seconde mare (46 m²) et la zone humide attenante sont potentiellement impactées par le projet. Néanmoins, l'OAP n°7 veille à préserver la haie accolée à la mare. Cette zone humide est en lien avec la hauteur d'eau de la mare qui reçoit les écoulements pluviaux du secteur.

2.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences des zones à urbaniser et/ou concernées par des projets d'aménagement (suite)

Secteur susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du PLU	Sensibilité environnementale	Incidences et mesures proposées
Secteur 1AUea à vocation d'activités économiques - Pont Béranger PAPB 3	Terrains cultivés, largement remembrés, bordés par quelques haies résiduelles Présence du vallon du ruisseau des Fontenelles au Nord du secteur (hors périmètre) Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Site localisé à plus de 6 km du site Natura 2000 (à vol d'oiseau) le plus proche. Pas de continuité écologique identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Présence de zones humides protégées via l'OAP, avec des investigations environnementales en cours par Pornic Agglo Pays de Retz pour en affiner le contour.	Incidences très faibles et limitées : ▪ absence d'impact sur Natura 2000, ▪ eaux usées traitées en station d'épuration, ▪ limitation de l'imperméabilisation des sols + mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales ▪ un classement élargi du vallon du ruisseau des Fontenelles en zone Nn de manière à renforcer sa préservation, ▪ une préservation des haies bocagères existantes et des zones humides au travers des dispositions de l'OAP n°8 et la mise en place de plantations complémentaires ▪ des dispositions renforcées en matière de composition paysagère au regard des enjeux de perception depuis la RD 751 et le souhait de limiter la marge de recul.

2.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences du projet de PLU sur l'environnement

Incidences du projet sur les territoires limitrophes (déplacements, paysage, ...)	Les incidences du projet sur les territoires limitrophes resteront très limitées. Le développement de nouveaux quartiers d'habitat sur le bourg de Saint-Hilaire entraînera une augmentation des déplacements domicile-travail. Le développement des zones d'activités du Pont Béranger et la reconfiguration de La Maison Bertin est susceptible de limiter les migrations vers l'agglomération nantaise. Les secteurs constructibles hors bourg bénéficient d'accès alternatifs à la voiture en direction du bourg. Le projet prévoit l'amélioration et la sécurisation des flux, à la fois des flux routiers et des flux cyclables et piétonniers, avec notamment le retraitement des entrées de bourg, la création de nouveaux cheminements 'doux' qui offriront de meilleures conditions à l'ensemble des usagers dans leur déplacements, notamment en direction de Sainte-Pazanne. La présence de la gare est aussi valorisée. Le projet de retraitement des accès de la carrière de La Coche permettra de reporter le trafic de poids lourds sur la RD, supprimant ainsi un transit par le village de La Coche (situé en partie sur la commune de Sainte-Pazanne), entraînant ainsi une diminution des nuisances pour les riverains.
Impacts envisagés des ouvertures à l'urbanisation	Les choix de développement urbain ont été fortement encadrés et conditionnés par des paramètres géographiques, techniques et réglementaires, mis en évidence par le diagnostic. Les choix retenus par le projet permettent de limiter la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie et de réduire les zones projetées à l'urbanisation par rapport au PLU antérieur (de 61,9 hectares de zones à urbaniser pour le PLU précédent à seulement 23,4 hectares pour le projet de PLU, soit une diminution de 265%). Les incidences de ces ouvertures à l'urbanisation seront limitées : · les milieux naturels les plus sensibles, notamment la vallée de La Blanche ainsi que les continuités écologiques identifiées à l'échelle communale sont préservés, · les zones humides, les boisements et haies d'intérêt écologique, hydrologique ou paysager sont préservés, · l'urbanisation de ces secteurs induira certes un accroissement de flux de véhicules (et par conséquent des émissions sonores et rejets à l'atmosphère supplémentaires), mais ceux-ci seront échelonnés dans le temps et seront répartis sur différentes voies permettant de ventiler les flux, de plus la création de cheminements 'doux' prévue dans le cadre des futures opérations limitera l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité, · les nouveaux logements créés sur le bourg, sur Pont Béranger, sur La Coche et sur La Thibaudière/Mulonnière seront raccordés au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront ainsi traitées en station d'épuration limitant les risques de pollution des milieux récepteurs, · des dispositions sont également prises pour la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

2.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité	L'activité agricole ne sera que très faiblement affectée par le développement urbain. Le projet veille à limiter l'étalement urbain en concentrant avant tout le développement urbain sur le bourg et sur le Pont Béranger, en favorisant des opérations de renouvellement urbain et en limitant la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie et par rapport au PLU antérieur. Toute amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées est exclue (autre que des constructions liées aux exploitations agricoles ou liées à des équipements d'intérêt collectif, ainsi que quelques changements de destination restant autorisés, à condition de ne pas créer de gêne pour l'activité agricole). Enfin, le projet veille également à prendre en compte la Charte Agricole de Loire-Atlantique.
Incidences sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux	Le projet n'affecte aucun milieu naturel sensible. Le développement urbain est projeté en dehors et à l'écart des milieux naturels les plus sensibles. Les seuls espaces concernés par des extensions urbaines (au Sud et à l'Ouest du bourg et au Pont Béranger) renferment des milieux ordinaires, peu propices au développement d'une forte biodiversité, ceux-ci se situant à proximité immédiate d'espaces déjà bâtis et sur des terrains à dominante agricole. On y rencontre des espèces communes à très communes. Seules les marges Nord et Sud du projet d'extension du parc d'activités du Pont Béranger présentent une sensibilité environnementale avec la présence d'un vallon affluent de La Blanche au Nord et la présence d'une zone humide au Sud (que le projet de PLU préserve). Ponctuellement, quelques haies résiduelles sont présentes et protégées. Les autres sites d'extension ne présente pas d'intérêt écologique notable. Le site des Barbussières intègre un petit boisement (plantations de conifères) ainsi que deux mares et une petite zone humide, sans intérêt écologique notable. La seule continuité écologique majeure identifiée sur la commune (la vallée de La Blanche) est préservée en zone naturelle Nn, avec un règlement adapté. Les corridors humides principaux sont préservés en zone naturelle Nn. Les corridors humides secondaires sont également préservés pour la majeure partie d'entre en zone naturelle Nn ou en zone agricole inconstructible An. Les principales incidences sur les milieux naturels récepteurs resteront circonscrites aux rejets générés par le développement urbain : eaux usées (préalablement traitées) et eaux pluviales. Le projet prévoit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées. Des coefficients minimum de pleine terre sont ainsi définis par zone. Les stations d'épuration desservant le bourg de Saint-Hilaire et le secteur de Pont Béranger disposent des capacités suffisantes pour permettre l'urbanisation programmée pour les 10 prochaines années (en zones U et AU). Le zonage d'assainissement des eaux usées sera également joint en annexe.

2.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences du projet sur la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames verte et bleue)	Le projet n'affecte pas la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Les réservoirs de biodiversité et les principaux corridors écologiques sont préservés par un zonage Nn ou An. Ces zonages permettent d'éviter toute construction au sein de ces espaces qui seraient susceptibles d'impacter le cycle de vie ou les voies de déplacement des espèces sauvages.
Incidences sur le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales	La mise en œuvre du projet implique un impact sur le paysage qui se traduit par : - la disparition de terrains agricoles en continuité du tissu urbain existant au profit de constructions nouvelles, - une densification des espaces agglomérés du bourg et dans une moindre mesure des principaux villages et hameaux, - la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements (changement de destination). Mais qui reste limité, le projet prévoyant : - des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs de renouvellement urbain ou d'extensions urbaines qui veillent à réussir la greffe des nouveaux quartiers par rapport à leur environnement, qu'il soit agricole ou urbain. - la préservation d'éléments du paysage (bois, haies, arbres) et du patrimoine localisés en campagne (patrimoine bâti, patrimoine rural, 'petit patrimoine'...), - la préservation des espaces agricoles et naturels en limitant strictement les possibilités de construction en campagne.

2.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences du projet sur la vulnérabilité du territoire, sur l'exposition aux risques et nuisances des populations	Le projet n'emporte pas d'augmentation ou de diminution de la vulnérabilité du territoire, de l'exposition aux risques et nuisances des populations. Il préserve les champs d'expansion des crues en classant les principales vallées et vallons en zone naturelle Nn. Le projet prend des mesures pour la gestion des eaux pluviales afin de limiter les débits rejetés. Il prévoit également la préservation des éléments naturels (zones humides, cours d'eau et leurs abords, haies, boisements) jouant un rôle dans la régulation des eaux de ruissellement (rétention et épuration des eaux). Les eaux usées générées par le développement futur seront traitées en station d'épuration avant rejet dans le milieu naturel, limitant ainsi les risques de pollution des milieux récepteurs. Le projet veille également à éviter le développement de constructions nouvelles destinées à des tiers à proximité de secteurs à source de risque, nuisance ou pollution (prise en compte de l'ancienne décharge au lieu-dit 'Besson', sites d'exploitation agricole, zones d'activités...). Les zones d'activités se situent à l'écart des principaux secteurs d'habitat, les zones d'équipements sportifs ou de loisirs sont préservées en UI et n'admettent pas de nouveaux logements. Des zones tampon sont préservées en interface entre la zone du Pont Béranger et les secteurs d'habitat riverain (zones à planter). Le projet de nouvel accès à la carrière de La Coche permettra de reporter le trafic de poids lourds, traversant actuellement le village de La Coche, sur un site à l'écart des habitations. Hormis la création de cet accès, aucune extension du site de la carrière n'est autorisée.
Incidences en matière de déplacements et de lutte contre l'émission des gaz à effet de serre	L'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) permet de limiter les déplacements motorisés individuels, de favoriser l'utilisation des transports alternatifs à la voiture et notamment les modes de déplacements doux (piétons, cycles). Le projet veille à limiter les flux de véhicules et incite au recours aux 'déplacements doux' par l'affirmation d'un réseau de liaisons piétonnes et cyclables (assurant l'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux équipements d'intérêt collectif).

2.3. Incidences sur Natura 2000

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons n'est pas concernée par un site Natura 2000 sur son territoire. Le site Natura 2000 le plus proche du bourg de Saint-Hilaire est situé à environ 7 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.

Le projet vise à respecter au plus près les richesses naturelles, les conditions de fonctionnement, de dynamique du milieu physique actuel pour éviter de perturber les équilibres écologiques et la pérennité d'espèces rencontrées au sein des sites Natura 2000.

Les abords des cours d'eau, notamment La Blanche, et l'ensemble des zones humides sont préservées au document graphique et au règlement du PLU ou dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Les boisements ainsi que les haies d'intérêt paysager, hydrologique et écologique sont également préservés. Ces éléments naturels contribuent à l'autoépuration et à la régulation des eaux et ainsi à la préservation de leur qualité.

De manière générale, le projet veille à préserver l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleue et les continuités écologiques identifiées sur le territoire communal concourant à la préservation de la biodiversité.

D'autre part, le raccordement (actuel ou programmé) des principales zones urbanisées au réseau d'assainissement collectif permet de s'assurer un bon traitement des eaux usées en station d'épuration avant rejet vers le milieu récepteur, ce qui évite toute dénaturation potentielle de la qualité des eaux des ruisseaux affluents de la Blanche (pour le bourg et Le Pont Béranger) ou de la vallée du Tenu (pour La Coche, raccordé au réseau collectif de Sainte Pazanne).

Il est également à noter que le projet limite la consommation d'espace par rapport au précédent PLU. Il intègre désormais des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, en lien avec le projet de zonage pluvial (en cours d'élaboration à l'échelle communautaire), afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les flux d'eaux pluviales en direction des milieux récepteurs et notamment la vallée de La Blanche, et les risques d'inondation.

Enfin, le développement urbain projeté se fera au sein du tissu urbain existant ou directement en continuité d'espaces déjà urbanisés sur des sites peu propices au développement d'une flore et d'une faune riche et d'intérêt patrimonial, il n'affectera en ce sens aucune espèce ni aucun habitat d'intérêt communautaire. De plus, des mesures sont prises dans le règlement et les OAP pour limiter leurs incidences sur l'environnement.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 et notamment celui de l'estuaire de la Loire. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire. Il n'est donc pas proposé de mesures compensatoires, les mesures intrinsèques au projet permettant d'éviter toute atteinte aux sites Natura 2000 les plus proches.

2.4. Explications des choix retenus au regard d'alternatives

Dans le cadre de la réflexion sur l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, différentes alternatives de développement à l'échelle communale ont été présentées. Il a été choisi de renforcer le développement centré sur l'agglomération (cf. chapitre 3.4.2 du titre 3 du rapport de présentation) tout en maintenant quelques possibilités de construction sur les principaux villages et hameaux du territoire.

Le rapport de présentation fait également part des justifications liées au choix des secteurs d'extensions urbaines pour l'habitat, au regard du contexte réglementaire (poursuite de la réalisation de la ZAC) et des critères retenus pour définir les possibilités d'accueil de nouveaux logements en dehors du bourg. Il explique également les choix d'extensions en matière de zones d'activités économiques, en lien avec la réflexion menée à l'échelle intercommunale (stratégie foncière menée par Pornic Agglo Pays de Retz).

2.5. Suivi de l'application du PLU

En application de l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation d'espace, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation de ce plan.

Le P.L.U. devra donc faire l'objet d'**une analyse des résultats de son application d'ici à 2029 au plus tard**. Les critères, indicateurs et modalités retenus pour cette analyse sont précisés dans le présent rapport de présentation du P.L.U. (Titre 3 – chapitre 5).

Les indicateurs sont choisis pour être mesurables, afin d'être plus facilement utilisable pour le suivi.

CHAPITRE 3

Méthodologie de l'évaluation environnementale

3.1 Auteurs du PLU et de l'évaluation environnementale

REALISATION DES ETUDES :



Bureau d'études A+B Urbanisme et Environnement

Sylvain JOUAN, Assistance complète à Maîtrise d'Ouvrage pour l'animation des réunions auprès de la collectivité et le montage global du dossier de PLU, pour la présentation de l'état initial de l'environnement, du projet et du zonage au rapport de présentation, pour la réalisation du diagnostic, pour la définition des indicateurs de suivi, pour la rédaction de l'évaluation environnementale du projet de PLU (intégrant notamment l'étude d'incidences Natura 2000, la prise en compte des continuités écologiques, l'intégration au PLU de l'inventaire des zones humides)

Assistée de :

Julie AVENEL, pour la réalisation de l'étude sur la Trame Verte et Bleue,

Ludovic BOUCHEREAU, pour l'assistance de manière générale à la procédure de révision et pour la numérisation du PLU.

3.2 Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisé

L'évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre d'une **démarche itérative tout au long de la procédure de révision du PLU** (voir page suivante), afin de prendre en compte l'environnement dans les choix opérés. Cette démarche a été facilitée par le fait que l'ensemble des études PLU ont été réalisées en interne par un seul et unique bureau d'études, ce qui facilite les échanges et la vision intégrée et transversale des problématiques environnementales. Les auteurs sont cités page précédente.

Le contenu du dossier d'évaluation environnementale est réparti sur plusieurs chapitres du rapport de présentation de manière à répondre aux prescriptions de l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme.

C'est pourquoi, les éléments relatifs à l'évaluation environnementale sont intégrés au présent rapport de présentation, en particulier aux :

- **Titre 1, chapitre 3** relatif à l'état initial de l'environnement ,
- **Titre 2, chapitre 1** relatif à la **justification des choix** du P.A.D.D., au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement,
- **Titre 2, chapitre 2** relatif à la **traduction réglementaire** du P.A.D.D., au sein duquel sont précisées les caractéristiques des secteurs U, AU, A et N et de leurs sous-secteurs,
- **Titre 3** relatif à l'**évaluation environnementale** du PLU, incluant l'analyse des **incidences** du projet et les **mesures envisagées pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement** contenues dans le projet de P.L.U., les raisons qui justifient les choix opérés au regard de **solutions de substitution raisonnables** ainsi que les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des implications du plan (suivi du PLU).

La méthodologie employée s'est articulée autour de la réalisation de trois phases successives :

1. l'élaboration d'un état initial de l'environnement ;
2. la réflexion sur le projet de territoire répondant aux enjeux de préservation de l'environnement ;
3. l'évaluation des incidences notables prévisibles sur l'environnement, avec le cas échéant la définition de mesures pour les éviter, les réduire, ou les compenser.

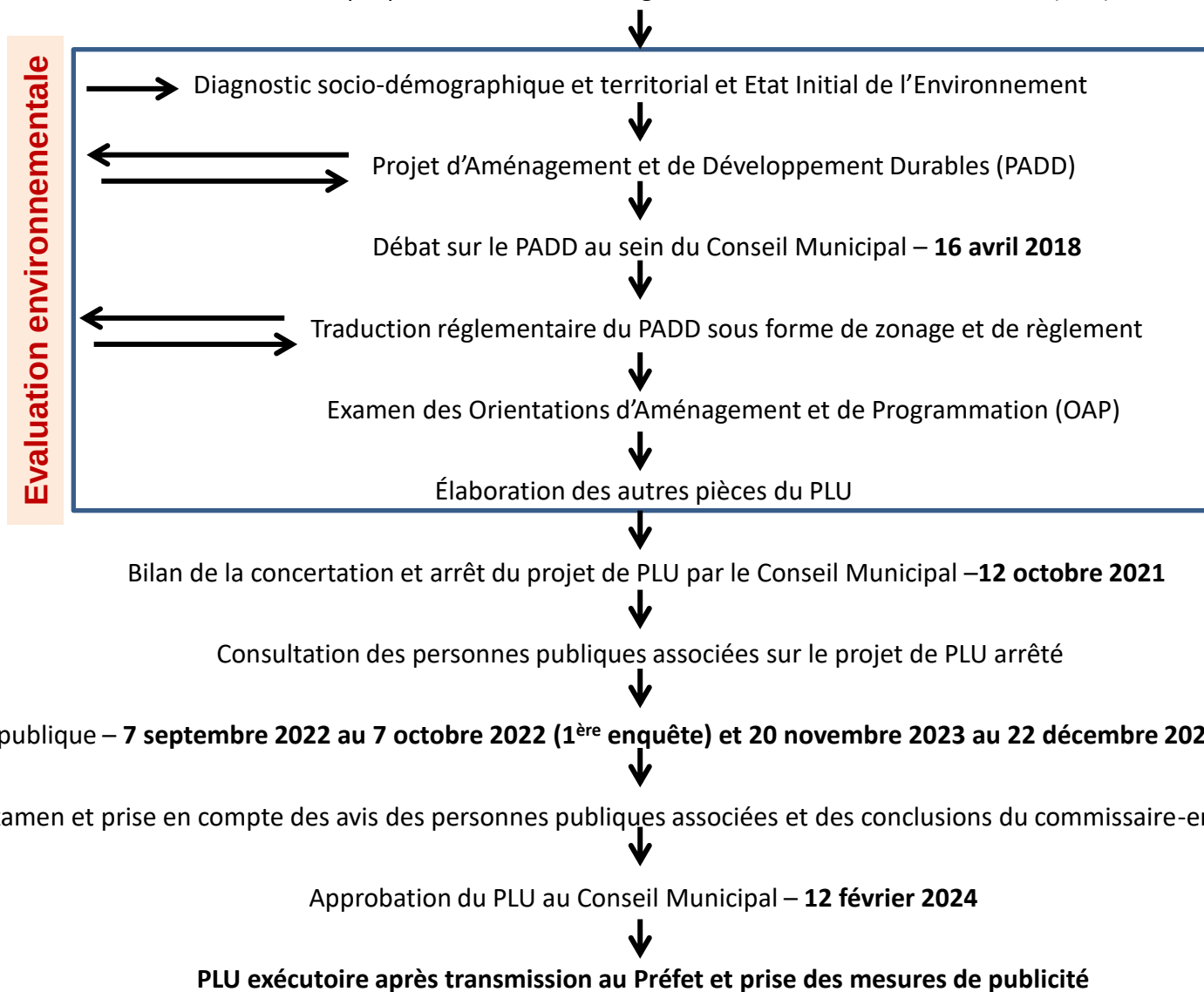
1. L'analyse de l'état initial du site et de son environnement permet de décrire de manière qualitative, voire quantitative, l'environnement proche et éloigné de la commune, passant donc d'analyses à des échelles variées, en fonction de thématiques environnementales et des secteurs étudiés. Cette analyse veille à mettre en évidence les éléments sensibles de l'environnement (notamment les secteurs revêtant un intérêt important comme les sites Natura 2000), les spécificités et les contraintes du contexte et les enjeux auxquels doit répondre le projet pour limiter ses effets sur le milieu naturel, physique ou humain et pour s'insérer au mieux dans son environnement. L'état initial de l'environnement permet aussi de constituer un état de référence pour le suivi du PLU.

Dans cette optique, l'analyse de l'état initial de l'environnement repose sur :

- **des investigations de terrain** réalisées par le bureau d'études A+B Urbanisme & Environnement sur l'ensemble du territoire communal, mais également sur ses marges (repérage notamment des points de vue sur le bourg, appréciation par la route des composantes et de la qualité paysagère du territoire communal, sa topographie, son occupation actuelle, réalisation de relevés relatifs aux réseaux, aux milieux naturels, observations ponctuelles de la faune et de la flore...), relevé du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', relevé des boisements, haies ou alignements d'arbres remarquables...

Une démarche itérative

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – **11 avril 2017**



3.2 Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisé

- ***l'inventaire des zones humides et des cours d'eau*** réalisé par EF Etudes en avril 20102
- ***l'inventaire des haies*** réalisé par la Fédération des Chasseurs des Pays de la Loire en 2009,
- ***des repérages et des clichés photographiques*** à la fois des principales entités paysagères, des espaces agricoles et naturels et des secteurs concernés par de potentielles extensions urbaines ou par des compléments d'urbanisation au sein du tissu urbain existant,
- ***des données bibliographiques :***
 - ..***climatologiques*** (données Météo France) : données à la station de Bouguenais (aéroport de Nantes-Atlantique),
 - ..***qualité de l'air*** (données Association Air Pays de la Loire relatives à la qualité de l'air dans les Pays de la Loire)
 - ..***contexte géologique et hydrogéologique*** (données du B.R.G.M. - Bureau de Recherche en Géologie Minière, site [Infoterre.brgm.fr](http://infoterre.brgm.fr))
 - ..***réseau hydrographique*** : Agence de l'Eau Loire-Bretagne, SDAGE Loire Bretagne ; Référentiel unique cours d'eau, DDTM 44, 1^{er} aout 2020
 - ..***paysage*** :
 - Atlas des paysages de Loire-Atlantique sur le site Internet de la DREAL, 2011
 - Le patrimoine des communes de Loire-Atlantique Ed. Flohic, 1999
 - Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire SCoT du Pays de Retz
 - ..***recensement, étude de milieux naturels inventoriés ou protégés*** sur Saint-Hilaire-de-Chaléons
 - Données de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Pays de la Loire – *Données sur les sites Natura 2000 et notamment le DOCOB, les ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)*
 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire
 - Inventaire national du patrimoine naturel (Muséum national d'histoire naturelle)
 - SCoT du Pays de Retz

ZAC multisite, Etude d'impact, octobre 2005, SOGREAH

ZAC multisite, diagnostic environnemental, octobre 2018, ARTELIA

..***risques*** : Données en ligne sur le site georisques.gouv.fr dont liste des Arrêtés de Catastrophe Naturelle, sites Basias

Données du BRGM *sur les phénomènes de retrait-gonflement des argiles*,

DDRM 2017 de Loire-Atlantique,

..***assainissement*** : Rapport annuel de Pornic Agglo Pays de Retz 2020

Portail de l'assainissement communal du Ministère, données 2020

..***données socio-économiques*** relatives à Saint-Hilaire-de-Chaléons : INSEE (RGP 1990, 1999, 2013, 2018), RGA 2000 et 2010

Données communiquées par la Mairie (effectifs scolaires, naissances/décès, permis de construire, équipements publics existants,...)

.. ***déplacements*** : Résultats de comptages routiers (CD 44)

L'analyse de l'état initial n'a pas rencontré de difficultés particulières.

2. La prise en compte de l'environnement dans la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débute dès les premières réflexions sur le projet de territoire, notamment dans l'examen des scénarios de développement possibles. Elle se poursuit tout au long de la construction du projet de PLU, de la définition des orientations du PADD à leur traduction réglementaire sous formes de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La démarche vise à garantir la bonne prise en compte des enjeux environnementaux mis en évidence lors de la phase 1 en excluant voire en limitant les éventuelles incidences sur l'environnement.

3.2 Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisé

3. L'analyse des incidences notables du plan sur l'environnement :

Elle est élaborée au regard du P.A.D.D. et de sa traduction réglementaire, mis en rapport avec des exigences réglementaires et de préservation de l'environnement.

L'évaluation est effectuée thème par thème puis porte sur les interactions entre les différentes composantes de l'environnement. Cette évaluation est quantitative chaque fois que possible compte tenu de l'état des connaissances, et/ou qualitative. Elle précise les incidences négatives mais aussi les incidences positives sur l'environnement.

Les mesures prises pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du projet pour l'environnement répondent aux dispositions réglementaires (pouvant relever du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme, du Code Civil, etc.).



Commune de **Saint-Hilaire-de-Chaléons**

Département de la Loire-Atlantique

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation

ANNEXE 1 – Diagnostic socio-démographique

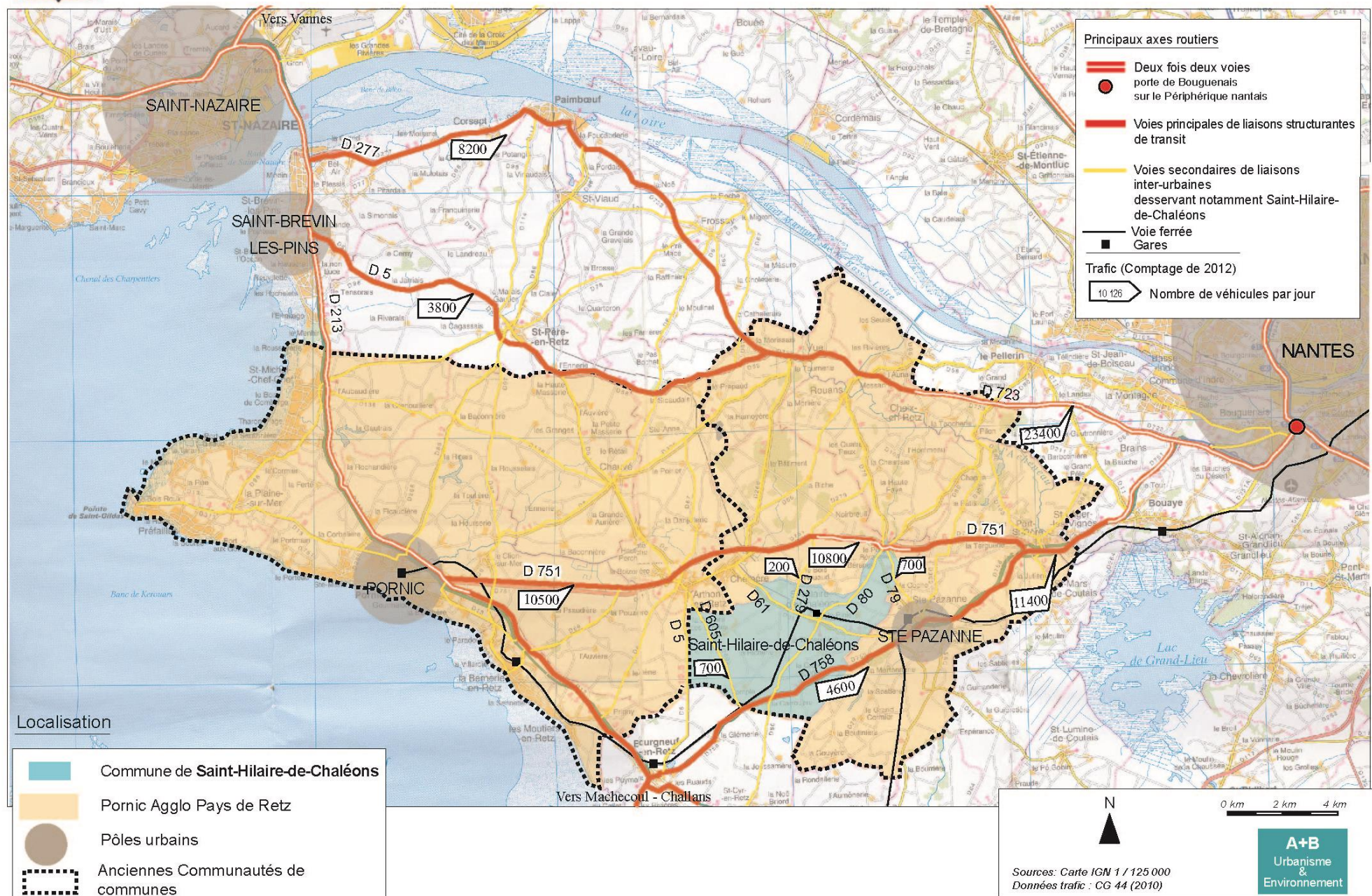
- ➔ **1. Evolution de la population.....3**
- ➔ **2. Evolution du parc de logements.....24**
- ➔ **3. Evolution socio-économique.....34**

I. Le dynamisme démographique de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Déchiffrage de la croissance démographique



Comprendre le profil et les dynamiques socio-démographiques de Saint-Hilaire-de-Chaléons : l'influence du positionnement géographique



La croissance démographique de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Une croissance continue et régulière depuis 1990 ...

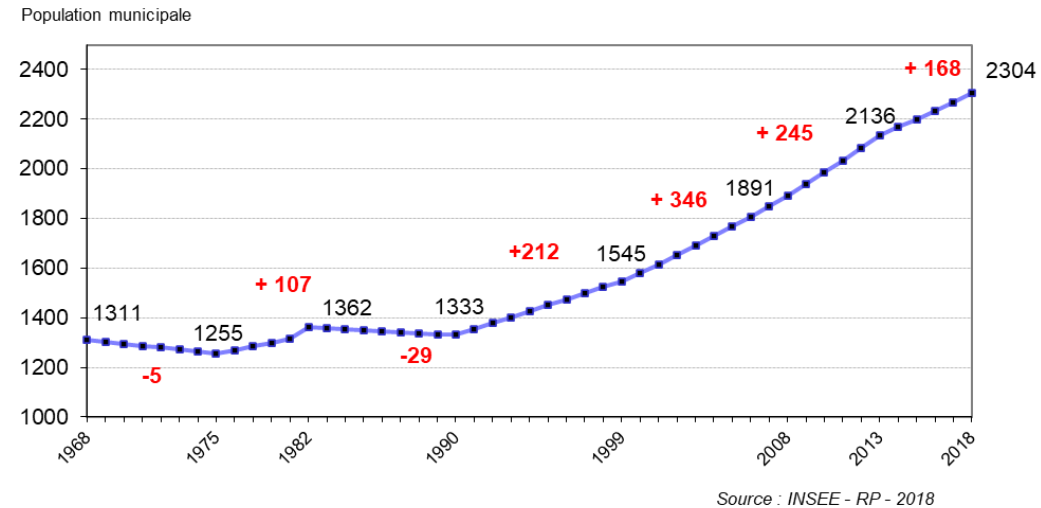
- ❑ Une croissance démographique continue depuis 1990 (+971 habitants) :
 - + 23,5 hab./an entre 1990 et 1999**
 - + 118 logements (RP) entre 1990 et 1999
soit **+ 33 logements / an**
 - + 38,4 hab./an entre 1999 et 2008**
 - + 151 logements (RP) entre 1999 et 2008
soit **+ 17 logements / an**
 - + 49 hab./an entre 2008 et 2013**
 - + 94 logements (RP) entre 2008 et 2013
soit **+ 18,5 logements / an**
 - + 33,6 hab./an entre 2013 et 2018**
 - + 75 logements (RP) entre 2008 et 2013 (*estimation*)
soit **+ 15 logements / an**

croissance d'autant plus ressentie qu'elle fait suite à :

- ❑ Une légère période de diminution dans les années '80'
- ❑ Une croissance faible durant les années '70'
- ❑ **Près d'1/3 de la population**
a une vingtaine d'années de vécu sur la commune.

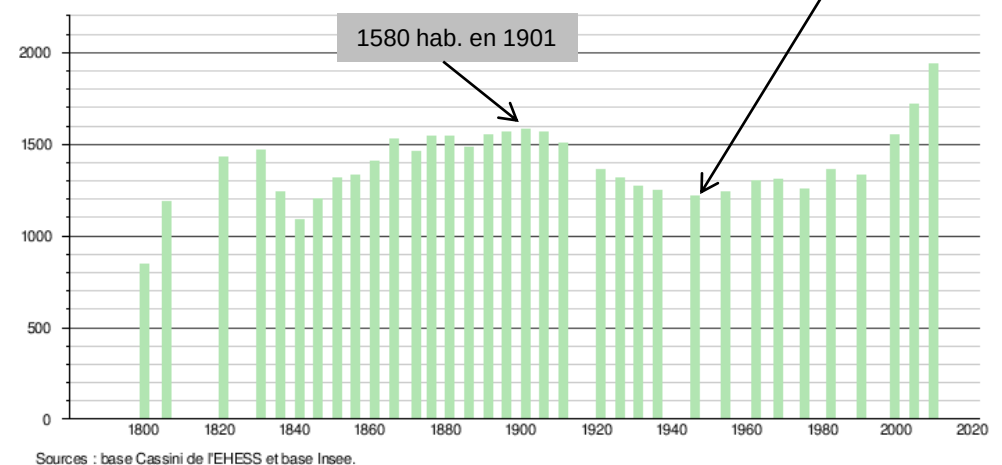
La commune connaît une progression importante de + 73% entre 1990 et 2018, caractéristique des communes situées dans l'aire d'influence de l'agglomération nantaise.

Evolution de la population de Saint-Hilaire-de-Chaléons entre 1968 et 2018



Objectif PLU 2005 : **1750 habitants en 2010**
(objectif dépassé dès 2006)

Histogramme de l'évolution démographique



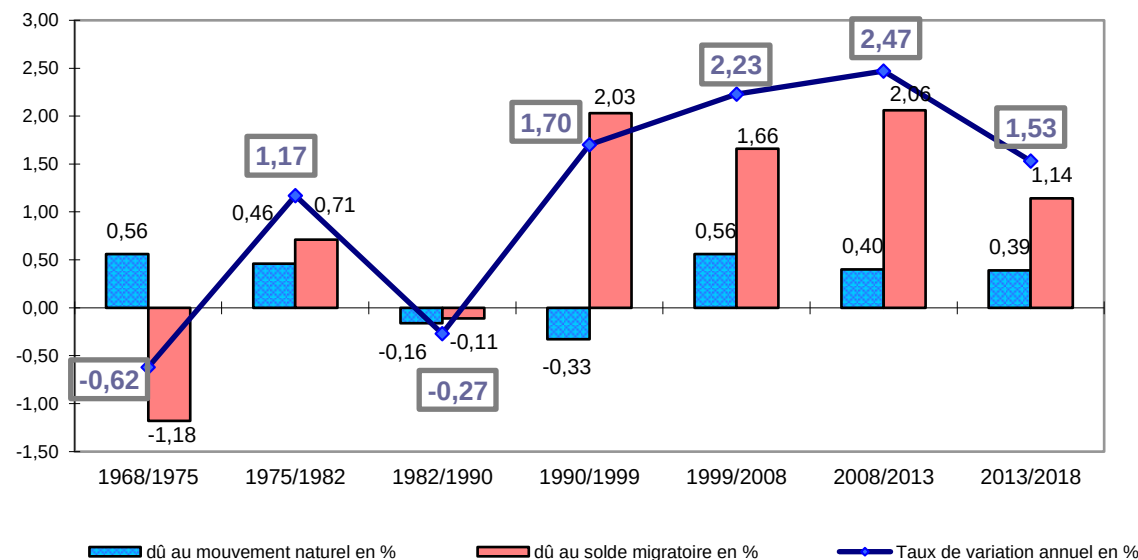
La croissance démographique de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Une forte croissance portée avant tout par les apports migratoires, permettant de soutenir le renouvellement naturel de la population

La commune bénéficie :

- ❑ d'une certaine attractivité illustrée par la **régularité de ses excédents migratoires** depuis les années '90'
- ❑ d'un **renouvellement naturel de population fragile**, lié aux apports migratoires

Evolution des soldes naturel et migratoire à Saint-Hilaire-de-Chaléons entre 1968 et 2018



Source: INSEE / RGP 1999, 2018

	1968/1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2018
solde des entrées/sorties	-106	65	-12	261	254	205	125
solde des naissances/décès	50	42	-17	-43	86	40	43
total	-56	107	-29	218	340	245	168

La baisse du solde migratoire durant les années '80', traduite par une diminution de la construction à cette époque explique la baisse de la population.

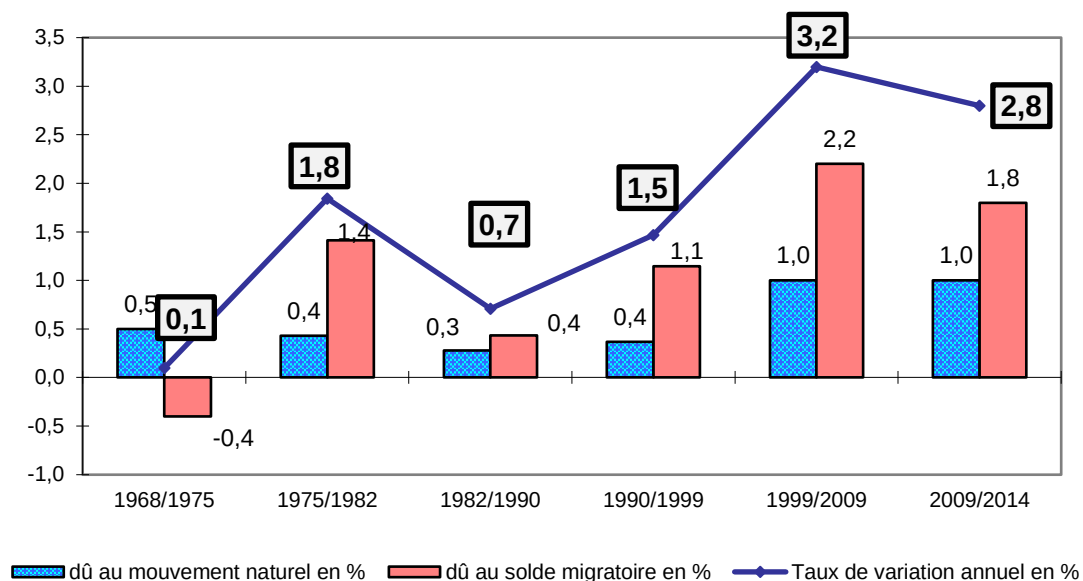
Depuis 1990, l'accroissement démographique repose en premier lieu sur les excédents migratoires de la population, en particulier de jeunes ménages (cf. évolution des classes d'âges en page 16), soutenant son renouvellement naturel.

Depuis 2013, un ralentissement de la croissance est observé, du fait notamment d'une limitation des excédents migratoires (s'expliquant avant tout par un ralentissement de la construction), pouvant fragiliser le renouvellement naturel (limitation des naissances et baisse des excédents naturels)

Un dynamisme démographique partagé à l'échelle communautaire

Une forte attractivité qui touche l'ensemble de l'ancienne communauté de communes Cœur Pays de Retz
(désormais intégrée au sein de Pornic Agglo Pays de Retz)

Evolution des soldes naturel et migratoire sur la communauté de communes Cœur Pays de Retz



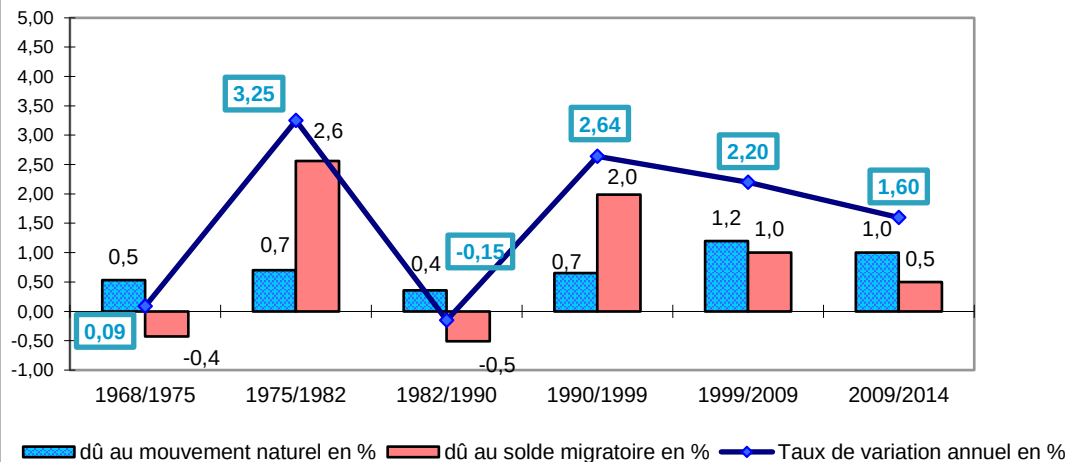
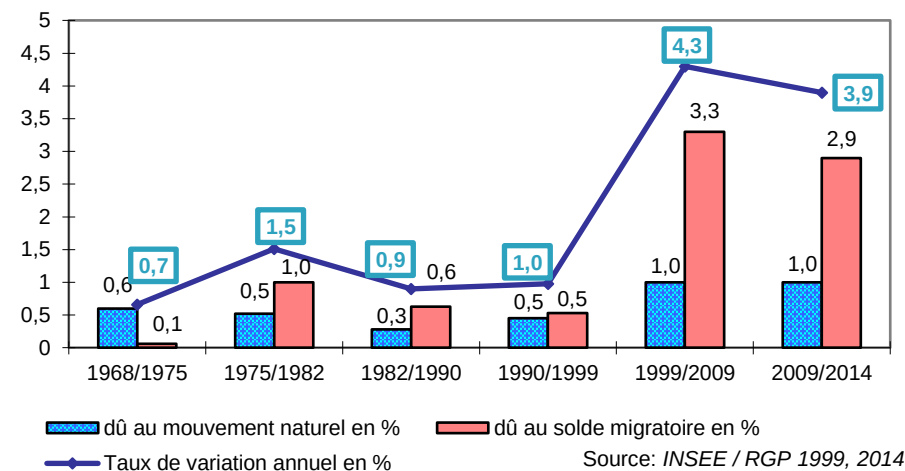
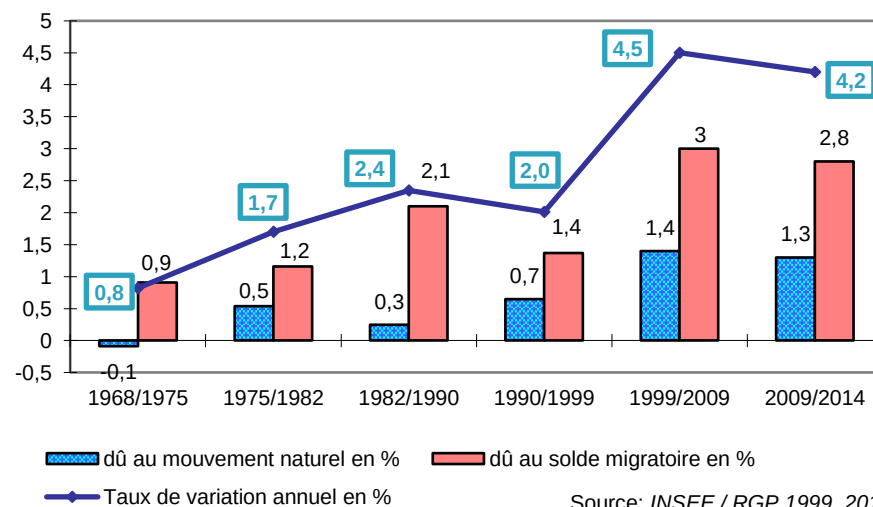
Source: INSEE / RGP 1999 et 2011

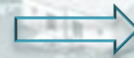
L'accroissement démographique à l'échelle de l'ancienne communauté de communes Cœur Pays de Retz, met en lumière **l'attractivité de son territoire** (excédents migratoires), liée :

- au desserrement de l'agglomération nantaise,
 - à la proximité du littoral,
 - la qualité du cadre de vie,
 - les prix du foncier et de l'immobilier, plus abordables que les communes de première couronne nantaise
- Cette croissance profite surtout aux communes bien desservies, proches de l'agglomération nantaise et disposant d'une offre séduisante (accessible) en logements ou en terrains à bâtir.

Un dynamisme démographique partagé à l'échelle communautaire

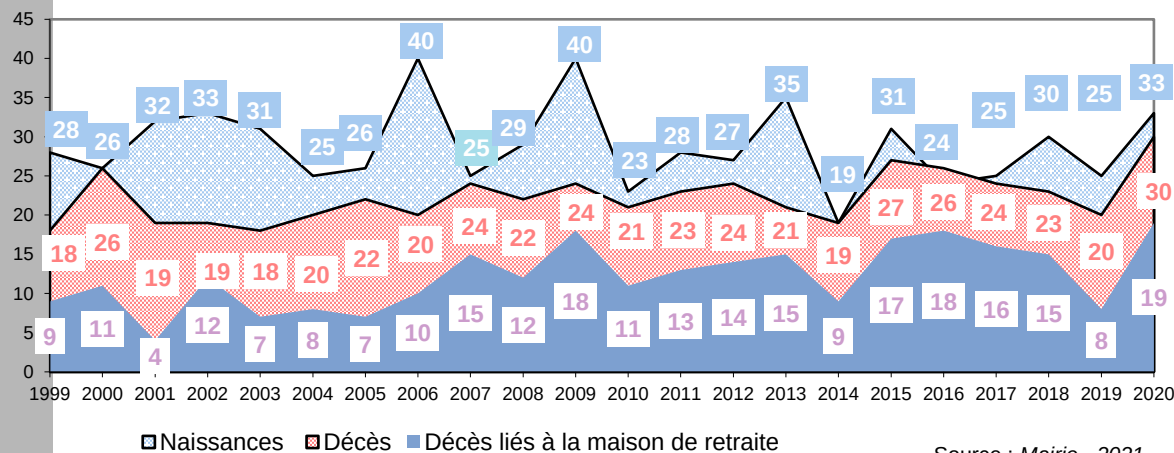
Une forte attractivité qui touche l'ensemble de la communauté de communes Cœur Pays de Retz

Evolution des soldes naturel et migratoire
à Port-Saint-Père entre 1968 et 2014Evolution des soldes naturel et migratoire
à Sainte-Pazanne entre 1968 et 2014Evolution des soldes naturel et migratoire
à Cheix-en-Retz entre 1968 et 2014

Enjeux :**Maîtrise de la croissance démographique****Réussite d'intégration de la population nouvelle à la vie locale****Ajustement des capacités des équipements d'intérêt collectif et des prestations à la population locale**

Un net accroissement des naissances depuis 1999, hérité des apports migratoires...

Evolution des naissances et des décès
à Saint-Hilaire-de-Chaléons de 1999 à 2020



Une progression du solde naturel liée à celle de la natalité :

Le nombre de naissances a doublé par rapport aux années '90' :
29/an en moyenne contre 15/an durant les années '90'

soit un solde naturel de **+ 7 habitants/an en moyenne** (+19/an en excluant les décès liés à la maison de retraite)

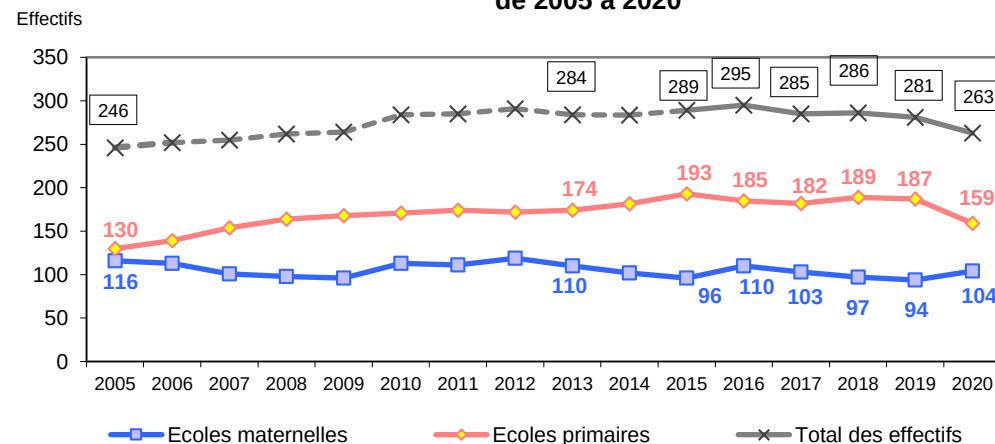
55% des décès sont liés à la maison de retraite

... générant de nouveaux besoins liés aux écoles

Un accroissement marqué des effectifs scolaires depuis la fin des années '90', héritant de la progression du solde migratoire et des naissances mais qui tend désormais à se stabiliser voire à décroître

- **+ 50 élèves** entre 2005 et 2016 (soit + 4,5 élèves/an en moyenne), hausse particulièrement marquée durant les années 2000
- **- 32 élèves** depuis 2016 (soit -4 élèves/an en moyenne)
- une stabilité fragile des effectifs maternelle (-16 élèves entre 2016 et 2019)
- une évolution pouvant être corrélée à celle de la construction : un rythme moins soutenu depuis 2013 notamment (cf. logements)

Evolution des effectifs scolaires de Saint-Hilaire-de-Chaléons de 2005 à 2020



Enjeux de la croissance démographique : régulation des effectifs scolaires

Enjeu majeur :

Maintenir et maîtriser le fonctionnement des équipements scolaires et périscolaires



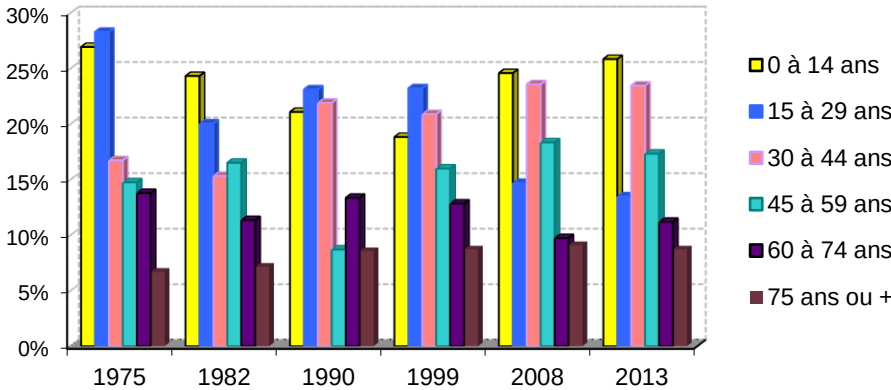
Comment réguler les apports démographiques et le renouvellement des jeunes classes d'âge ?

Renouvellement démographique et vieillissement contenu de la population

L'arrivée massive de jeunes ménages permet d'endiguer le vieillissement démographique ...

Evolution de la répartition de la population à Saint-Hilaire-de-Chaléons par classe d'âges

en % de la population totale



Source : INSEE - RGP 1999, 2013

L'arrivée de ménages soutient le renouvellement naturel de la population de Saint-Hilaire-de-Chaléons et contribue à atténuer le vieillissement de la population, et même à rajeunir le profil communal

Un rajeunissement de la population qui se traduit par :

- un **indice de jeunesse qui progresse** : de 1,20 en 1999 à 1,54 en 2008, mais qui se stabilise depuis (1,55 en 2013)
- une **forte progression de la part des moins de 15 ans** (+ 260 personnes entre 1999 et 2013) ... classe d'âge majoritaire en 2013 avec plus d'1 habitant sur 4.
- un **apport conséquent de jeunes parents** ou futurs parents (30-44 ans) (+ 177 personnes entre 1999 et 2013)... seconde classe d'âge
- un **vieillissement contenu** de la population la part des + de 60 ans ne progresse plus (- de 20% de la population, contre 22% en 1990)

Evolution de la structure par âge de la population Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Source : INSEE.

Commune	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +	Total	0 à 19 ans	Indice de jeunesse
1975	338	355	210	185	173	84	1255	467	1,82
en %	26,9%	28,3%	16,7%	14,7%	13,8%	6,7%	100,0%	37,2%	
1982	330	272	208	224	154	97	1357	471	1,88
en %	24,3%	20,0%	15,3%	16,5%	11,3%	7,1%	100,0%	34,7%	
1990	281	308	292	116	178	114	1333	399	1,37
en %	21,1%	23%	22%	9%	13,4%	8,6%	100,0%	29,9%	
1999	292	360	324	248	199	135	1551	402	1,20
en %	18,8%	23,2%	20,9%	16,0%	12,8%	8,7%	100,0%	25,9%	
2008	465	278	446	347	184	172	1892	549	1,54
en %	24,6%	14,7%	23,6%	18,3%	9,7%	9,1%	100,0%	29,0%	
2013	552	288	501	370	239	186	2136	660	1,55
en %	25,8%	13,5%	23,5%	17,3%	11,2%	8,7%	100,0%	30,9%	
Cdc2013	25,5%	15%	25%	17,9%	10,9%	6,6%	18810	5827	1,4

+ d'1/4 des habitants de Saint-Hilaire-de-Chaléons a - de 15 ans

Renouvellement démographique et vieillissement contenu de la population

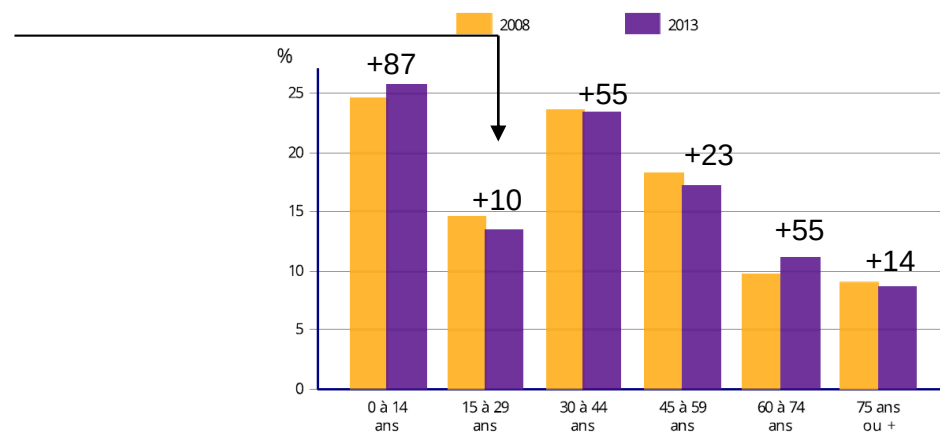
L'arrivée de jeunes ménages actifs ne peut occulter les départs de jeunes pour le travail ou leurs études et le vieillissement de la population

❑ **Le glissement générationnel des classes d'âges jeunes** témoigne d'une tendance des jeunes de 18 à 29 ans à quitter la commune

❑ **La population des + de 60 ans s'accroît néanmoins :** **+ 69 entre 2008 et 2013** résultant en partie d'un glissement générationnel et lié à la présence de la maison de retraite (64 lits)

❑ **Le rajeunissement de la population dépendant des apports migratoires, laisse présager une possible reprise du vieillissement d'ici quelques d'années (lié au glissement générationnel – dont notamment les personnes arrivées sur la commune dans les années '90' et '2000').**

Population par tranche d'âge en 2008 et 2013



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Enjeux :

La poursuite de la croissance nécessitera de :

- assurer le renouvellement des populations jeunes et les effectifs scolaires
- continuer à répondre aux besoins des plus jeunes (gardes d'enfants, équipements scolaires, équipements de loisirs, ...)
- anticiper et accompagner le vieillissement de la population (logements adaptés, services, équipements, déplacements, ...) pour offrir des capacités de maintien et soutenir la vitalité locale

Adapter l'offre et la typologie de logements

Favoriser le renouvellement du parc de logements

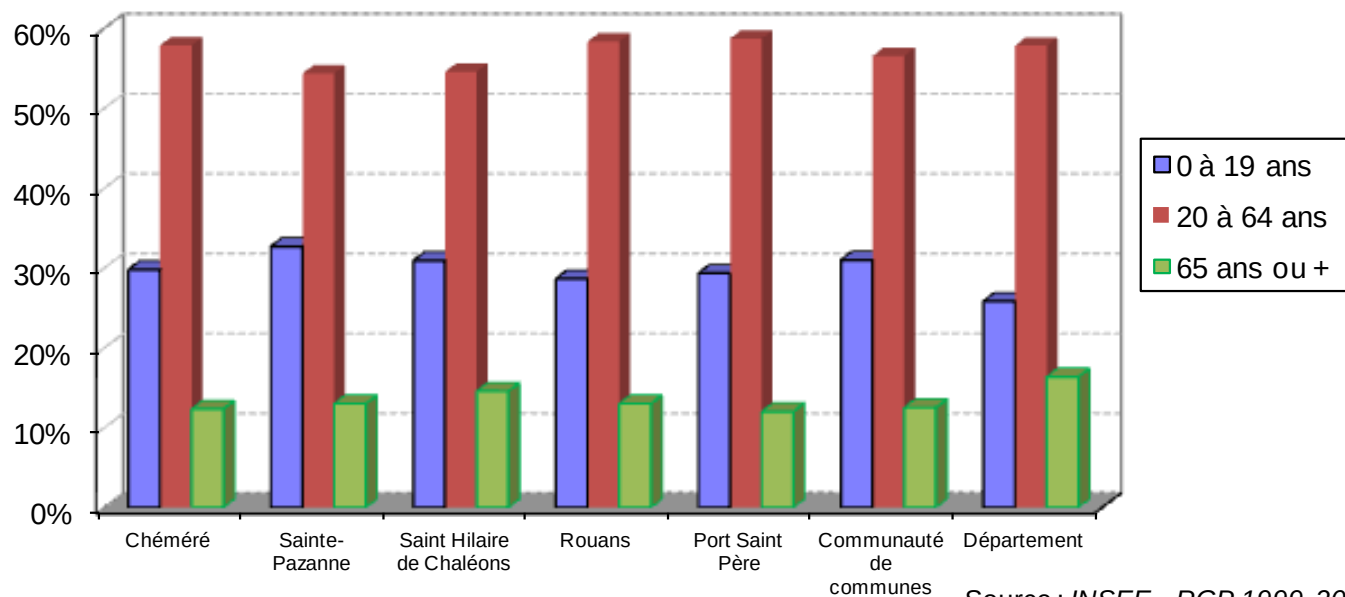


Renouvellement démographique et vieillissement contenu de la population

Un profil encore jeune, comparable à la moyenne communautaire

Le territoire de la communauté de communes, accueillant de nombreux jeunes ménages à la recherche de l'accession à la propriété, présente un profil un peu plus jeune que celui du département

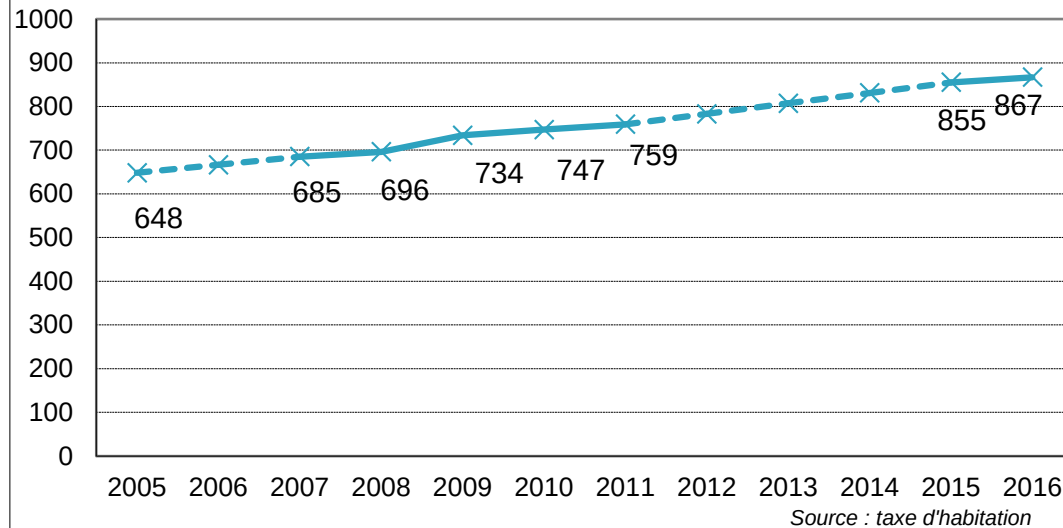
**Répartition par classe d'âge de la population en 2013 :
approche comparative entre Saint-Hilaire-de-Chaléons et d'autres entités
géographiques**



Source : INSEE - RGP 1999, 2013

Une taille des ménages en légère baisse depuis 2012 du fait de la limitation d'accueil de jeunes ménages actifs

Evolution du nombre de ménages
à Saint-Hilaire-de-Chaléons
de 2005 à 2016



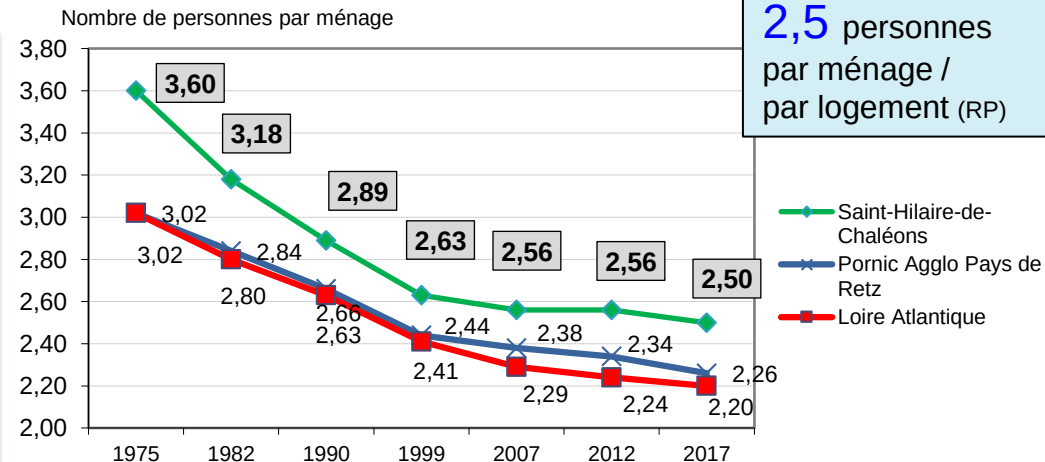
**1999 à 2017 : + 56% en nombre de ménages
+ 48% en habitants**

Suite à la croissance démographique de ces dernières années, l'évolution démographique de la commune est soumise au 'desserrement' des ménages (départ des enfants, baisse du nombre moyen d'enfants par ménage, décohabitations, allongement de la durée de vie des personnes âgées à leur domicile) qui se traduit par une augmentation de ménages de taille de plus en plus réduite.

2,5 personnes / ménage en moyenne en 2017 :
une taille en légère diminution par rapport à 2012 après s'être stabilisée entre 2007 et 2012.

Evolution de la taille des ménages

- Approche comparative entre Saint-Hilaire-de-Chaléons
et d'autres entités géographiques -



**2,5 personnes
par ménage /
par logement (RP)**

Entre 1999 et 2007 :

1 nouveau logement = 2,3 habitants

Entre 2007 et 2012 :

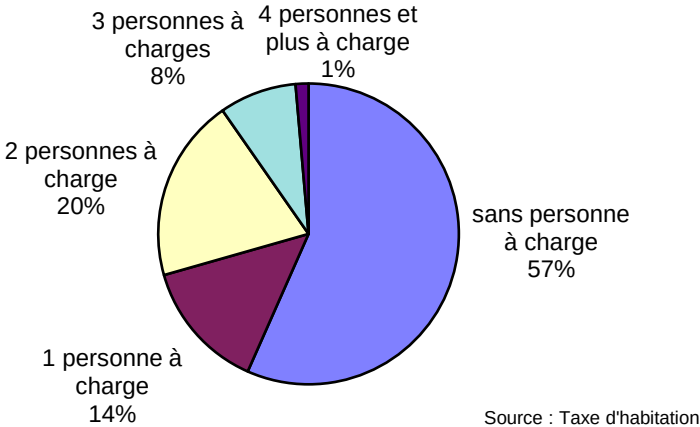
1 nouveau logement = 2,6 habitants

Entre 2012 et 2017 :

1 nouveau logement = 2,2 habitants

L'accueil de jeunes ménages actifs maintient la tradition de la famille et aide à enrayer le desserrement des ménages

Composition des ménages à Saint-Hilaire-de-Chaléons en 2016



Profil type de ménages s'implantant sur Saint-Hilaire-de-Chaléons depuis 1999 :
Jeune ménage, actif (travaillant sur l'agglomération nantaise), sans enfant mais amené à avoir un ou deux enfants, ou jeune ménage ayant déjà un voire deux enfants

Evolution du nombre d'enfants de moins de 25 ans par familles							
Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons							
Source : INSEE							
Commune	0 enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants ou +	Total	avec enfants
1999	192	80	108	52	8	440	248
1999%	43,6%	18,2%	24,5%	11,8%	1,8%	100,0%	56,4%
2008	245	109	109	58	3	524	279
-2008%	46,8%	20,8%	20,8%	11,1%	0,6%	100,0%	53,2%
2013	257	107	156	73	15	608	351
-2013%	42,3%	17,6%	25,7%	12,0%	2,5%	100,0%	57,7%

Près de 60% des ménages n'ont pas de personne à charge, soit environ 491 ménages en 2016 sur un total de 867.

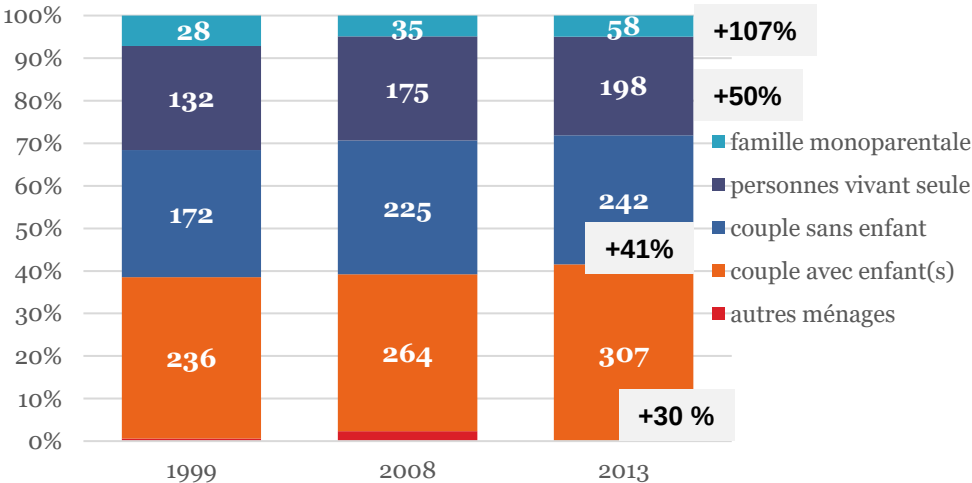
Ce type de ménage a augmenté de près de 27 % en 11 ans (depuis 2005 – source : taxe d'habitation).

Une progression plus importante des ménages avec enfant(s) que des ménages sans enfant

Entre 2005 et 2016, le nombre de ménages avec enfant(s) progresse de plus de 44% (soit + 115 nouveaux ménages) contre 27% pour les ménages sans enfant (+ 104 ménages).

Ce sont les ménages avec deux enfants (+ 71 ménages) qui progressent le plus.

Nombre de ménages par typologie entre 1999 et 2013 sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons



Impacts et enjeux du desserrement des ménages pour les besoins en logements

**Un impact sensible du desserrement des ménages
sur le besoin en logements** (pour maintenir un niveau de population)

	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Evolution de T (taille moyenne des ménages)	De 2,89 à 2,63	de 2,63 à 2,56	de 2,56 à 2,56	de 2,56 à 2,50
Nombre de logements (RP) nécessaires pour compenser le desserrement des ménages (baisse de T)	40 logements	19 logements	Pas de desserrement	16 logements
Soit par an	4,5/an	2,3/an		3,2/an
Soit en % de la croissance des résidences principales (RP) observées sur la période considérée	34% des RP supplémentaires	14% des RP supplémentaires		16% des RP supplémentaires

Enjeu :

Le nombre de ménages risque de progresser plus rapidement que la population.

Cela nécessite de :

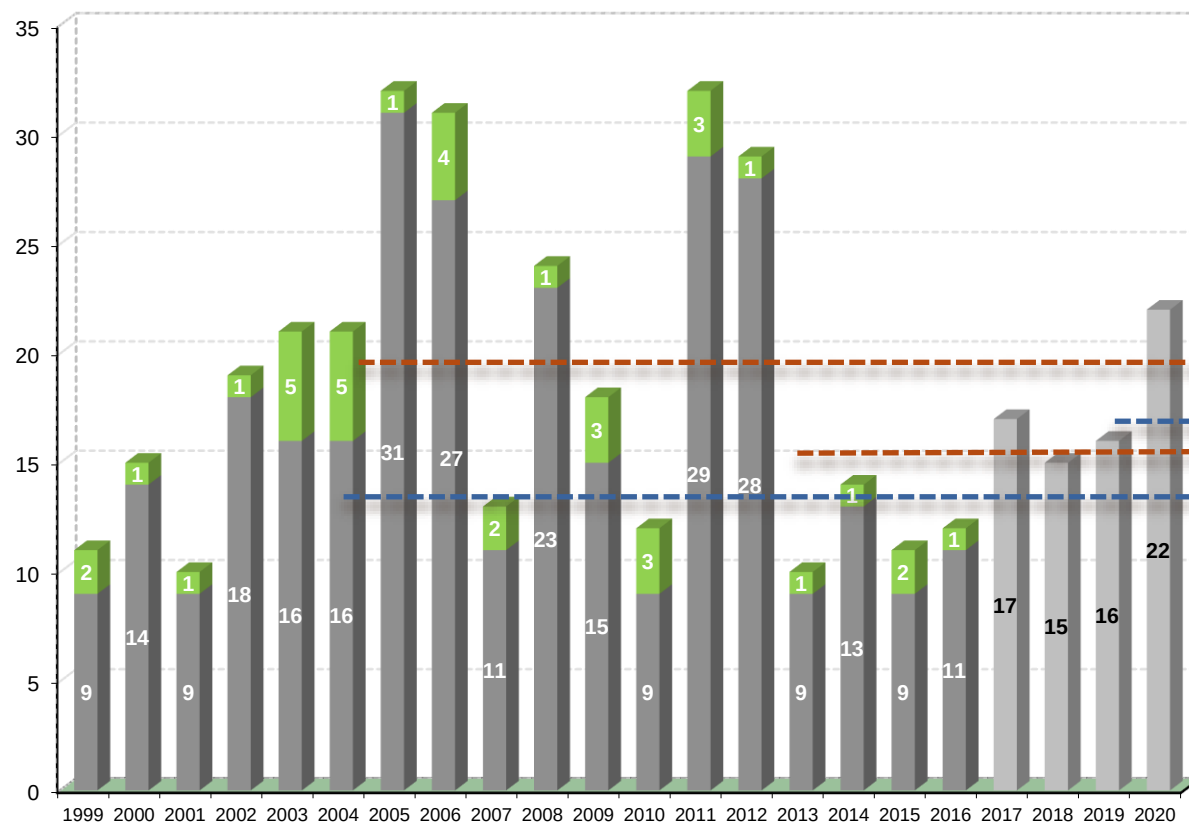
- **diversifier le parc de logements pour loger à la fois les personnes seules et les familles**
- **Adapter les besoins en logements aux perspectives d'évolution démographique** pouvant être escomptées pour ces dix prochaines années, **en prenant en compte l'évolution de la taille moyenne des ménages**

II. Le dynamisme de la construction

Un rythme de la construction soutenu durant les années '2000' qui ralenti depuis 2013

En moyenne 19 logements créés par an depuis l'approbation du PLU en 2004

Evolution du nombre de logements accordés entre 1999 et 2020 à Saint-Hilaire-de-Chaléons



Le rythme de la construction s'est :

- accélééré entre 2002 et 2012 : près de 23 logements / an en moyenne
- atténué depuis 2013 : à peine 15 logements/an

~11% des logements créés résultent de rénovations (38 logements entre 1999 et 2016)

Moyenne observée depuis 2004 = ~19/an

Objectif PLH 2019-2024 (~ 17/an)

Moyenne observée depuis 2013 = ~15/an

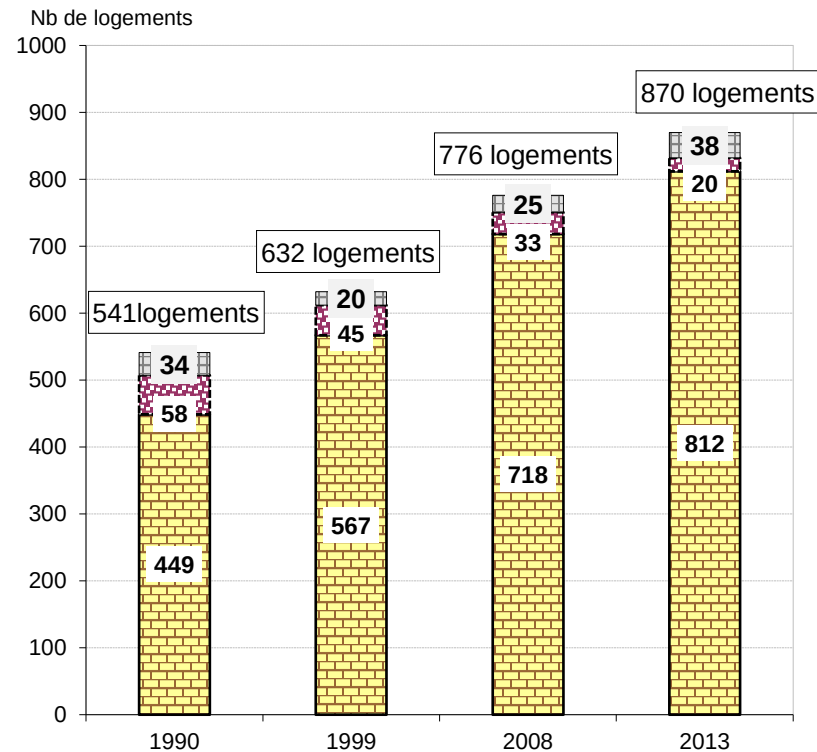
Objectif PLU approuvé en 2004 (~ 14 /an)

■ Rénovation
■ construction neuve

Source : Mairie - 2021

Des résidences principales avant tout

Evolution du parc de logements de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons entre 1990 et 2013



Source : INSEE - RGP 1999 et 2013

■ Logements vacants

■ Logements occasionnels / résidences secondaires

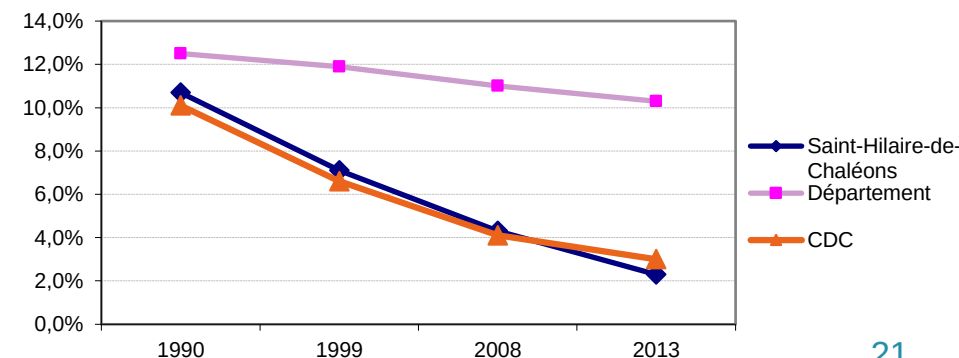
■ Résidences principales

Le parc de résidences principales (93,3% des logements) a augmenté de 43% (+ 245 logements) entre 1999 et 2013 :

- par construction neuve (maisons individuelles très majoritairement),
- par rénovation (de manière limitée)

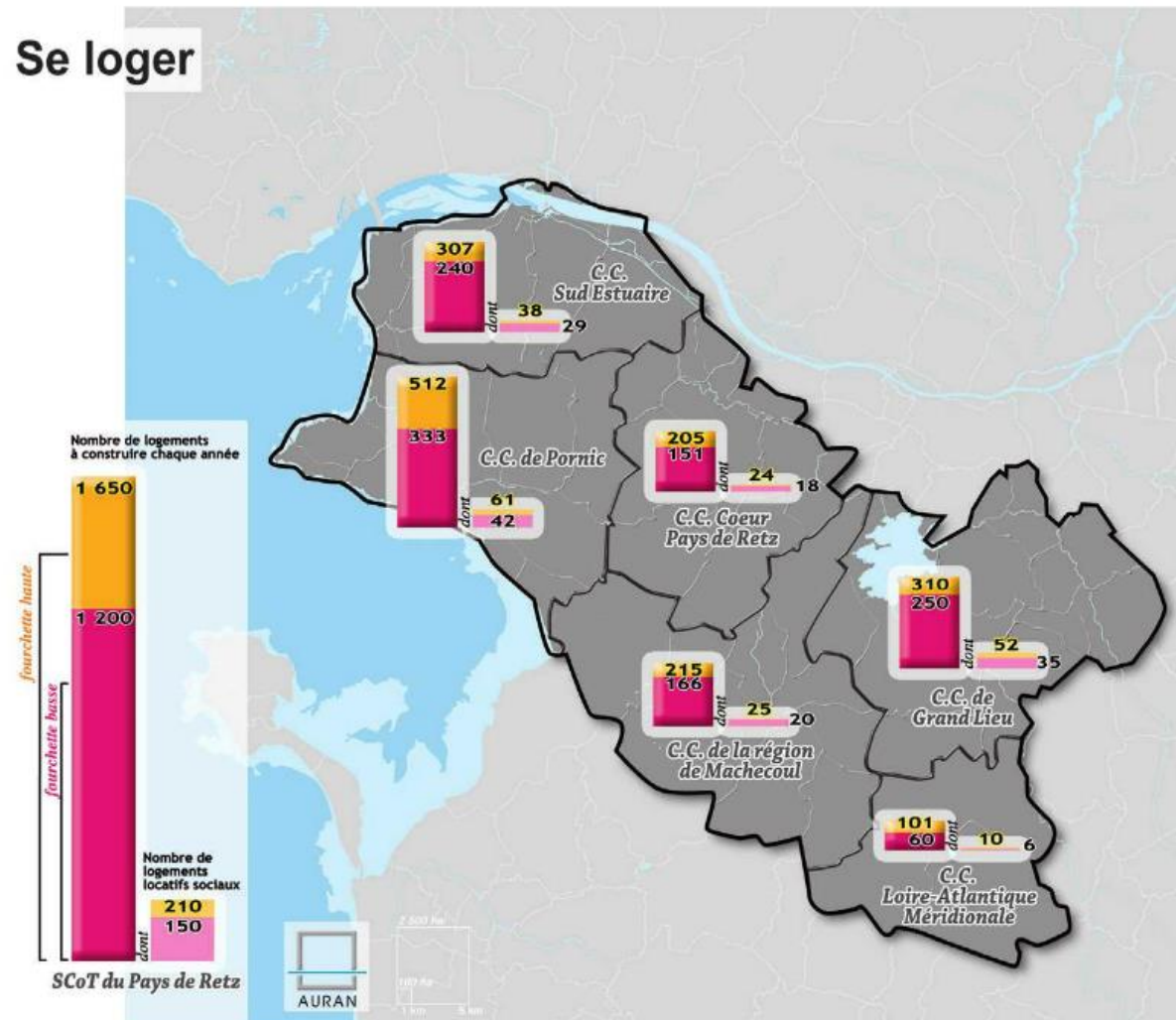
Le parc de résidences secondaires (2,3%), **très faible, diminue** depuis 1990. Ce taux est comparable à celui de la communauté de communes (3 %). Cf. graphe ci-dessous
Il ne constitue pas un potentiel significatif pour des transformations en résidence principale

Le taux de vacance augmente depuis 1999 mais reste très faible : 38 logements vacants (4,4 % du parc total de logements) relevés selon l'INSEE en 2013, Ce taux est légèrement inférieur à celui de la communauté de communes (5%) et à celui du département (6%).
Il ne constitue pas de réserve importante pour une production en locatif ou en résidence principale.

Evolution du nombre (%) de résidences secondaires
Approche comparative entre Saint-Hilaire-de-Chaléons et d'autres entités géographiques

Adapter l'offre en logements aux besoins de la commune en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz approuvé en 2013

Répartition de la construction de logements :



Adapter l'offre en logements aux besoins de la commune
en compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat 2019/2024 de Pornic Agglo Pays de Retz

Territorialisation PLH 2019-2024							
	Objectif de production en logements	%	Part de la production consacrée au locatif social	Objectif de production en locatif social	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS
Communes au profil résidentiel	630	17%	10%	63	22	32	9
Port-Saint-Père	130	3%	10%	13	5	7	2
Rouans	180	5%	10%	18	6	9	3
Chauvigné	118	8%	10%	12	4	6	2
Saint-Hilaire-de-Chaléons	100	3%	10%	10	4	5	1
La Vieuville	70	2%	10%	7	2	4	1
Cheix-en-Retz	40	1%	10%	4	1	2	1
Communes au profil touristique	570	15%	10%	57	20	29	8
La Bernerie-en-Retz	240	6%	10%	24	8	12	3
Les Moutiers-en-Retz	180	5%	10%	18	6	9	3
Préfailles	150	4%	10%	15	5	8	2
Communes mixtes de plus de 3 500 habitants	1380	37%	25%	345	121	176	48
Chaumes-en-Retz	390	10%	25%	98	34	50	14
Saint-Michel-Chef-Chef	250	7%	25%	63	22	32	9
La Plaine-sur-Mer	320	8%	25%	80	28	41	11
Sainte-Pazanne	420	11%	25%	105	37	54	15
Pornic	1200	32%	25%	300	105	153	42
CA Pornic Agglo Pays de Retz	3780	100%	20%	765	268	390	107
	630			128			



Objectifs de construction neuve 2019/2024 :
100 logements sur Saint-Hilaire-de-Chaléons, soit ~ 17 logements par an dont près de 2 logements sociaux/an

Une commune « recherchée » pour l'accession à la propriété mais développant son patrimoine locatif

Plus de 3 ménages occupant des résidences principales sur 4 sont propriétaires. L'accession à la propriété apparaît comme une motivation majeure des ménages résidant sur la commune : + 190 nouveaux ménages propriétaires entre 1999 et 2013.

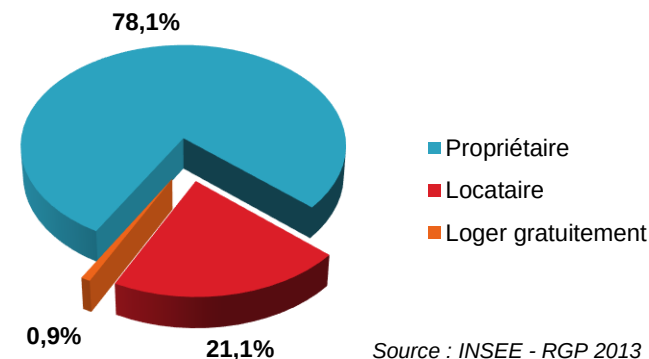
21,1 % de logements locatifs : sa part augmente légèrement avec le nombre de locataires qui progresse depuis 1990 (+59 logements locatifs depuis 1999).

Cette part de locatifs est inférieure à la moyenne communautaire (22,6 % sur la Communauté de communes Cœur Pays de Retz en 2013) et à celle du département (36,4% sur le département en 2013).

Un parc social encore faible : 24 sont des logements HLM en 2017. La part de locatif social au sein du parc de résidences principales est d'environ 3 %.

Le développement du parc locatif témoigne ici de l'intérêt que peut susciter ce type de logements (environ 2 demandes de logement social/mois d'après la mairie). La faible présence d'immeuble collectif témoigne du développement du locatif en maison individuelle.

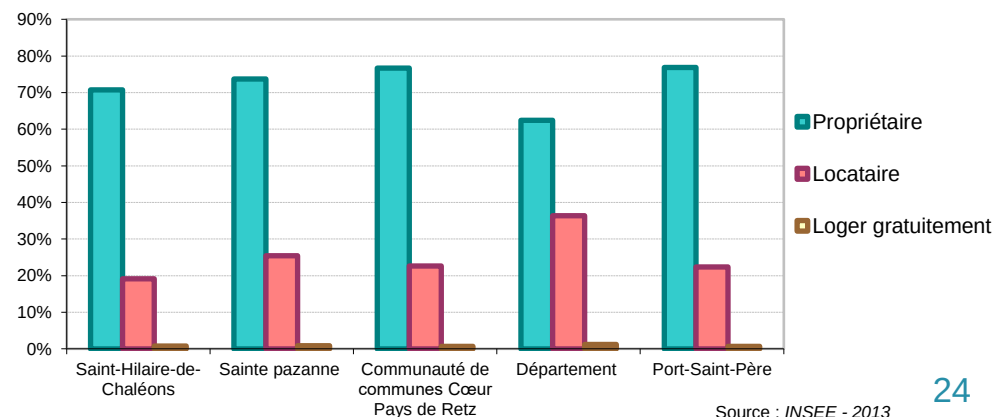
Statut d'occupation des logements à Saint-Hilaire-de-Chaléons en 2013



Source : INSEE - RGP 2013

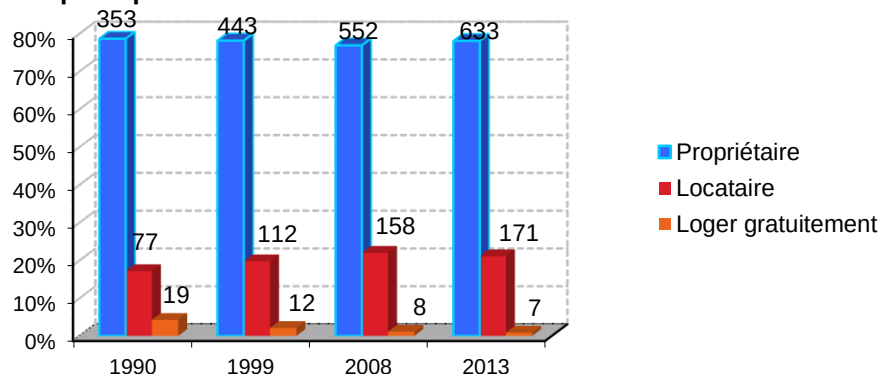
Statut d'occupation des résidences principales
Approche comparative entre Saint-Hilaire-de-Chaléons et d'autres entités géographiques - 2013

en % du nombre de ménages



Source : INSEE - 2013

Evolution du statut d'occupation des résidences principales sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons

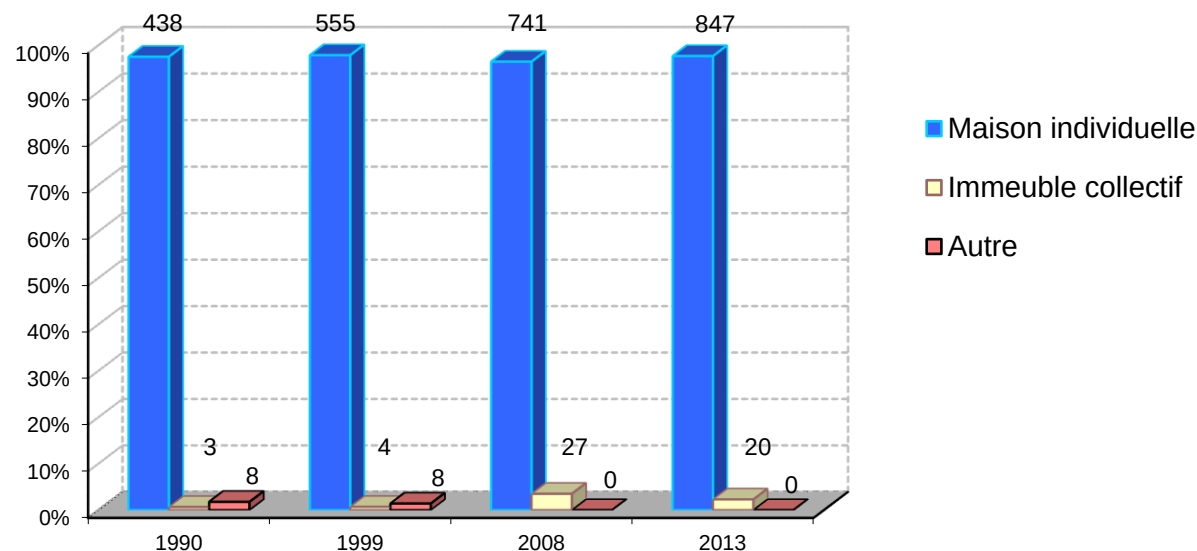


Source : INSEE - RGP 1999, 2013

Un parc mono-typé « individuel » : 98 % des logements sont des maisons individuelles

L'évolution du parc de logements se traduit très **majoritairement par une croissance du parc de maisons individuelles**. Toutefois, émergent des formes d'habitat plus denses (+23 logements en collectif entre 1999 et 2008)

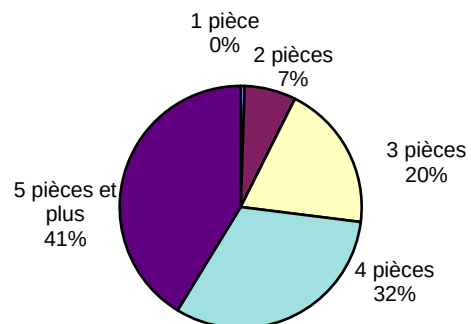
Type de résidences principales à Saint-Hilaire-de-Chaléons



Source : INSEE - RGP 1999, 2013

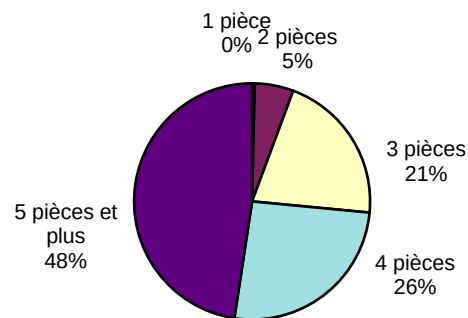
Des logements de grande taille adaptés aux familles et à des modes de vie privilégiant de plus grandes pièces de vie...

Taille des résidences principales
à Saint-Hilaire-de-Chaléons en 1999



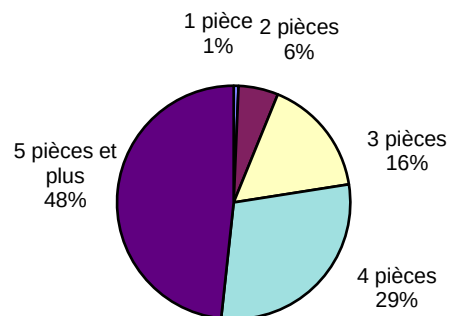
Source : INSEE - RGP 1999

Taille des résidences principales
à Saint-Hilaire-de-Chaléons en 2013



Source : INSEE - 2013

Taille des résidences principales
au niveau de la communauté de communes
en 2013



Source : INSEE - 2013

Une taille de logements comparable à la moyenne de la communauté de communes (4,5 pièces par RP) mais supérieure à celle du département (4,1 pièces).

La proportion en petits logements (1-2 pièces) reste faible et sa part régresse depuis 1999 : **moins de 6% en 2013**. Seuls 3 studios sont recensés.

La réalisation d'un typologie unique de logements est un frein au parcours résidentiel au sein de la commune et à une certaine mixité générationnelle qui permet de limiter l'effet 'commune dortoir'. L'offre locative peine à répondre à la demande (env. 2 demandes/mois) compte-tenu de la faiblesse des petites et moyennes typologies, pourtant très recherchées par la demande locative.

A l'inverse, la part des grands logements (5 pièces et plus) progresse de 65% entre 1999 et 2013 (+152 logements). Cette catégorie est celle qui progresse le plus. Elle atteint près de la moitié des logements.

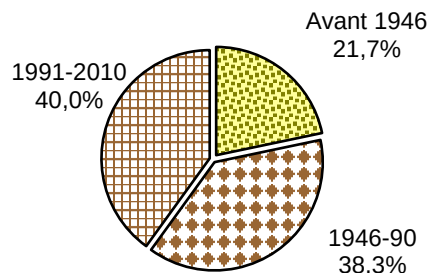
Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,5 en 2013 (4,5 en 2008).

Apporter une diversité dans la typologie de l'offre en logements représente un atout pour favoriser le "parcours résidentiel" au sein de la commune, une certaine mixité générationnelle.

Un parc de logements récent : 40% des résidences principales ont moins de 20 ans

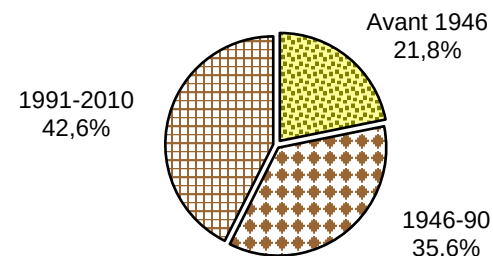
La composition du parc de logements illustre partiellement les dynamiques d'évolution démographique de la commune.

Epoque d'achèvement des logements à Saint-Hilaire-de-Chaléons en 2013
(parc de 870 logements en 2013)



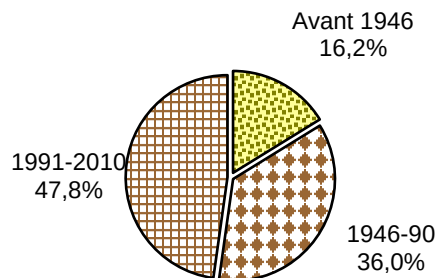
Source : INSEE - 2013

Epoque d'achèvement des logements au niveau de la communauté de communes
(parc de 7 743 logements en 2013)



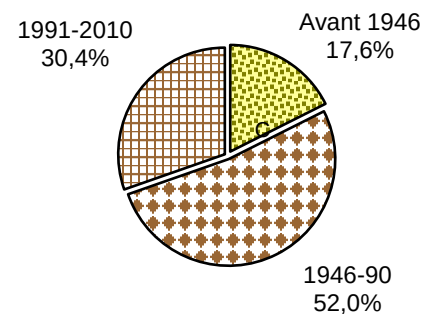
Source : INSEE 1999

Epoque d'achèvement des logements à Saint-Pazanne en 2013
(parc de 2412 logements en 2013)



Source : INSEE - 2013

Epoque d'achèvement des logements sur le département
(parc de 692 970 logements en 2013)

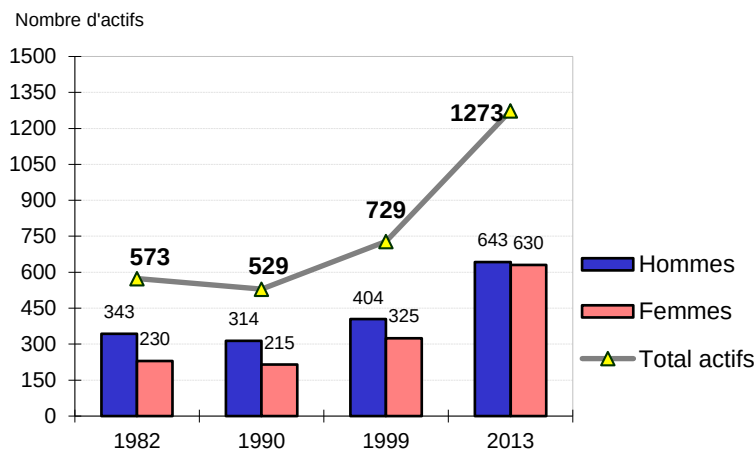


Source : INSEE - 1999

III. Le dynamisme socio-économique de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Une population active qui progresse proportionnellement plus rapidement que la population municipale

Evolution des actifs hommes et femmes
résidant à Saint-Hilaire-de-Chaléons depuis 1982



Source : INSEE - RP 1990,1999, 2013

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2013

	2013	2008
Ensemble	1 273	1 137
Actifs en %	81,7	81,0
actifs ayant un emploi en %	74,9	76,4
chômeurs en %	6,9	4,5
Inactifs en %	18,3	19,0
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,6	5,7
retraités ou préretraités en %	8,1	7,9
autres inactifs en %	3,6	5,5

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

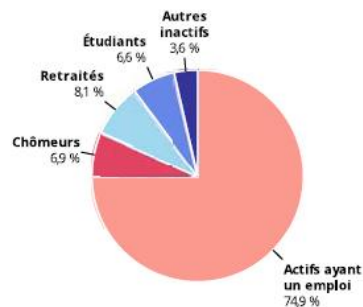
La commune fait preuve d'un dynamisme d'accueil d'actifs, lié aux centres d'emplois extérieurs au territoire communal, plus spécifiquement avec l'agglomération nantaise :

+ 75% : croissance d'actifs ayant un emploi entre 1999 et 2013 (dominante d'actifs masculins) : rythme de croissance supérieur à celui de la population municipale (+ 38% sur la même période).

66% : en hausse, la part des emplois offerts sur Saint-Hilaire-de-Chaléons par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi (contre 53 % en1999).

Emplois sur Saint-Hilaire-de-Chaléons					
Source : INSEE, RGP 1999 et 2013					
			Evolution 99/2013		
	1999	2008	2013	v.a.	%
Population active ayant un emploi	655	869	953	298	45%
Dont travaillant sur la commune	168	177	208	40	24%
Sorties (actifs travaillant à l'extérieur)	487	692	745	258	53%
Entrées (actifs d'autres communes)	180	352	426	246	137%
Nombre d'emplois sur la commune	348	529	634	286	82%

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type
d'activité en 2013



53%

66%

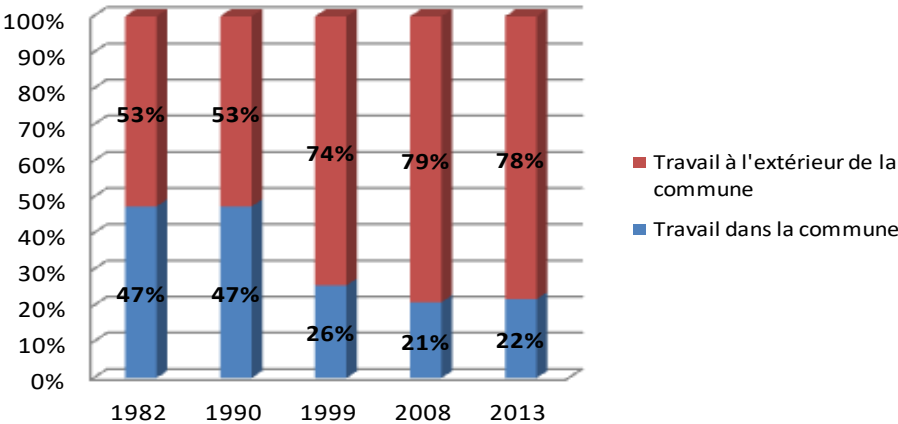
Ratio emplois / actifs
ayant un emploi

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

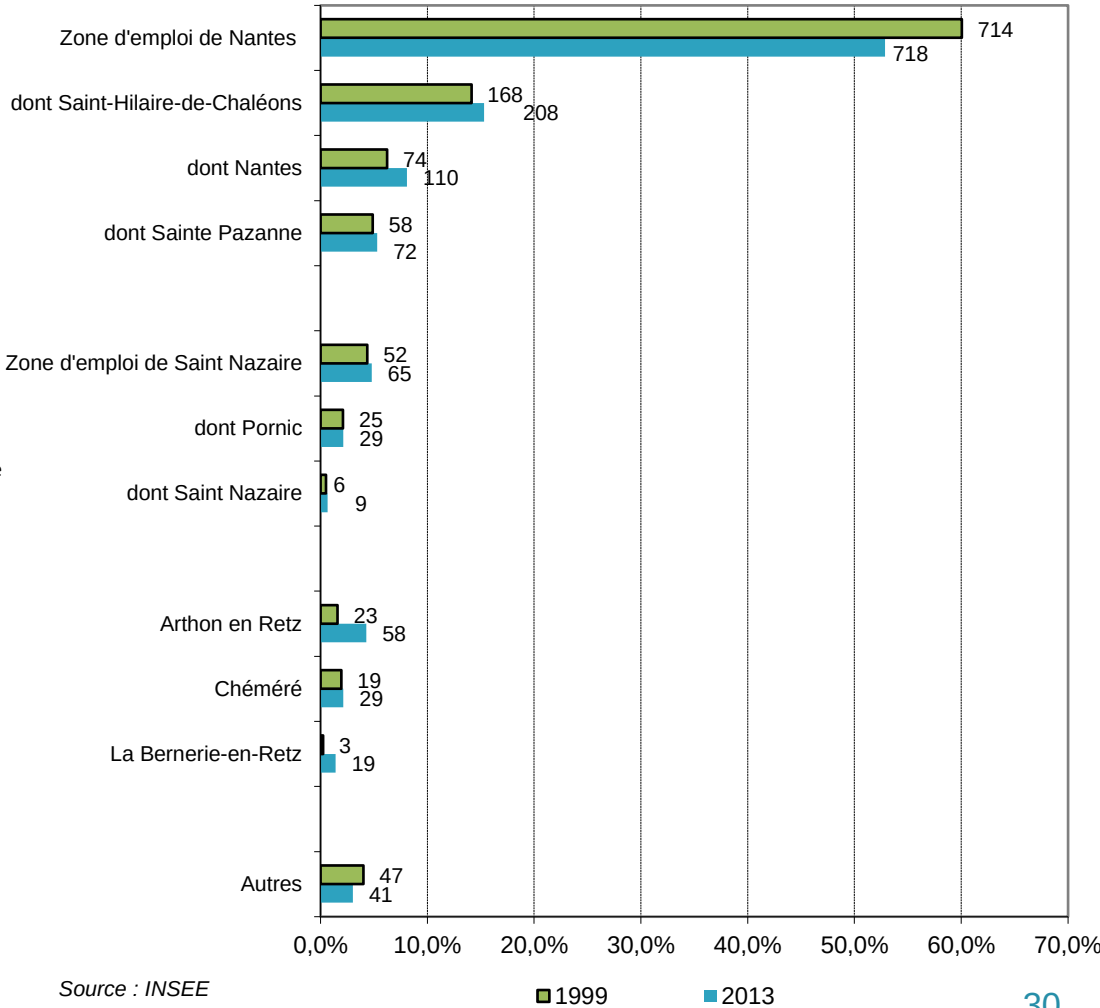
Une augmentation continue des migrations domicile-travail depuis plus de 30 ans...

Plus de 3 actifs occupés sur 4 (78%) de Saint-Hilaire-de-Chaléons travaillent en dehors de leur commune d'origine, leur part n'a cessé de croître depuis 1982 mais semble se stabiliser .
Un phénomène comparable à la moyenne de la communauté de communes (79% en 2013).

Les actifs de Saint-Hilaire-de-Chaléons et leur lieu de travail entre 1982 et 2013

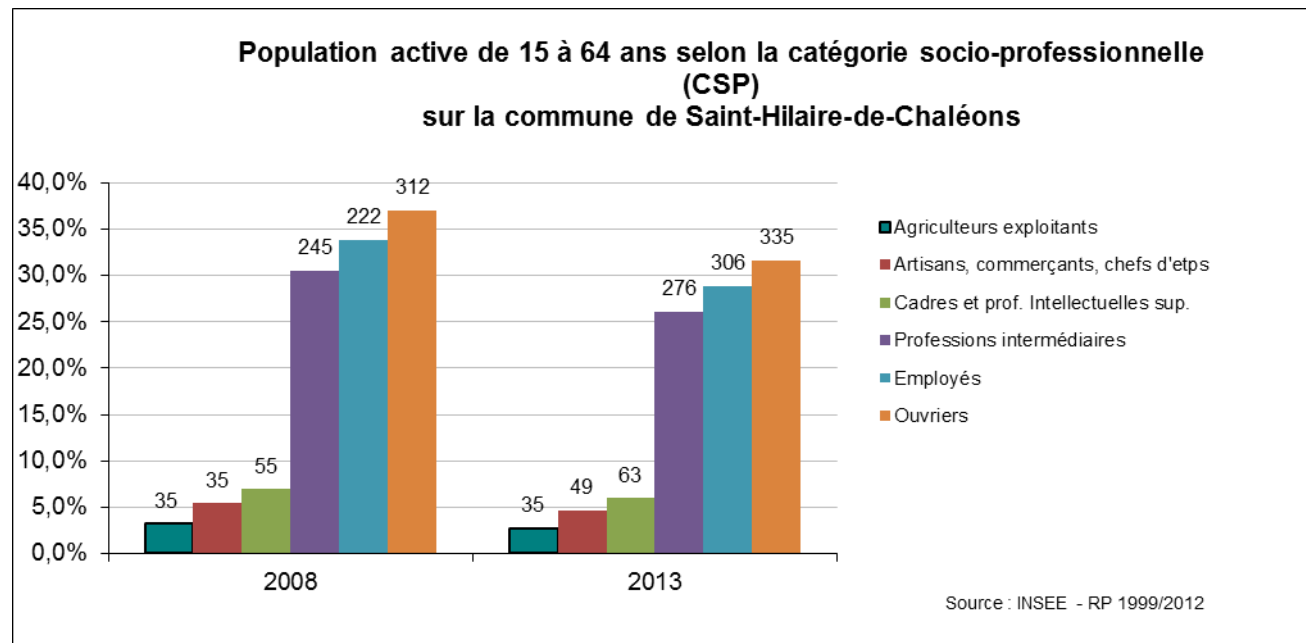


Principales destinations des actifs occupés de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons en 1999 et 2013



Le profil de la population active : domaines d'activités, qualifications

Une population active marquée par la prédominance des ouvriers et des employés ...

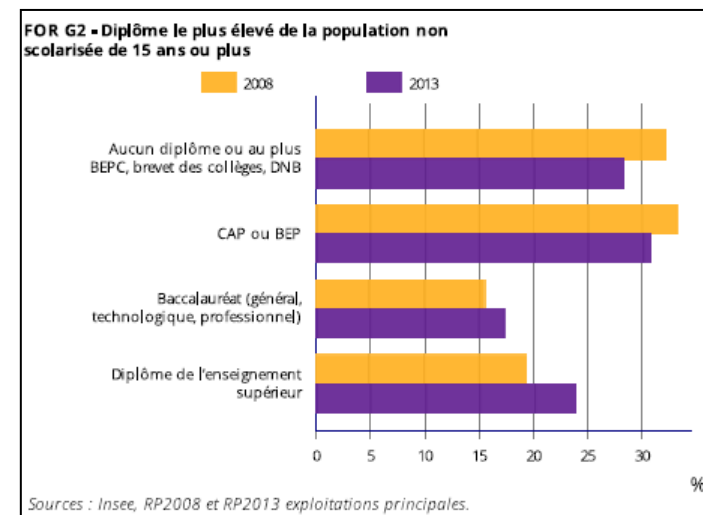


- Les ouvriers et les employés représentent **60% des actifs**.
- Une progression plus importante des **employés (+38% entre 2008 et 2013), artisans, commerçants et chefs d'entreprises**.
- La part des personnes retraitées reste stable voire diminuée (-22 personnes entre 2008 et 2013)
- Les apports démographiques de Saint-Hilaire-de-Chaléons semblent drainer une **population de plus en plus diplômée**

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2013

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	1 469	707	762
<i>Part des titulaires en %</i>			
d'aucun diplôme ou au plus d'un BEPC, brevet des collèges ou DNB	28,2	22,0	34,0
d'un CAP ou d'un BEP	30,7	38,0	24,0
d'un baccalauréat (général, technologique, professionnel)	17,3	17,8	16,8
d'un diplôme de l'enseignement supérieur	23,8	22,3	25,1

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.



Le profil de la population active : domaines d'activités, qualifications

Un tissu économique diversifié

- Tissu économique surtout lié aux à la construction et l'industrie, aux commerces/services et à l'agriculture.
- **L'agriculture** représente environ **6% des emplois** de la commune et occupe en 2017, 2,1% de la population active (25 actifs), contre 3,9 % en 2007 (34 actifs).

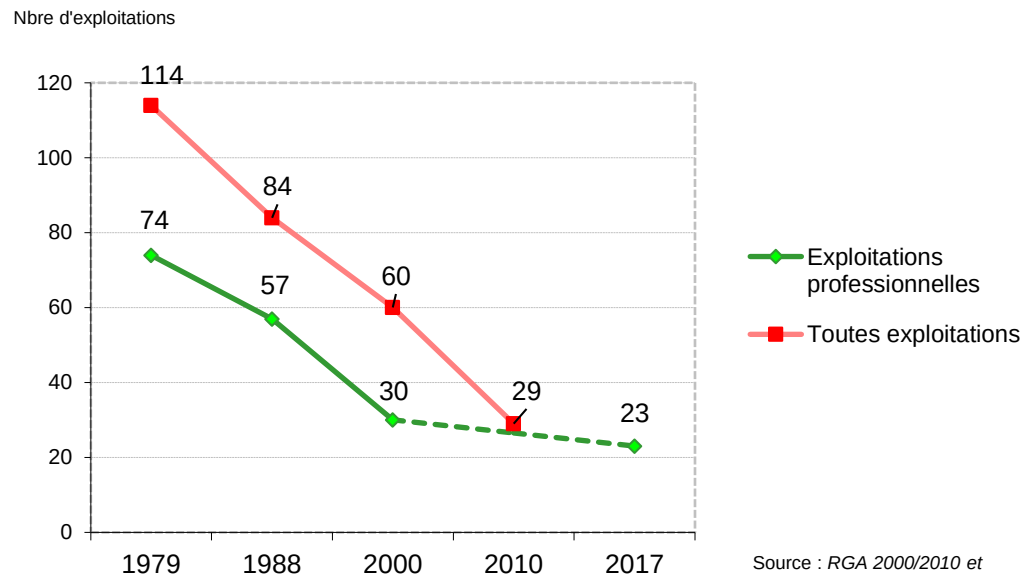
Emplois selon le secteur d'activité

	2007		2012		2017			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	491	100,0	622	100,0	676	100,0	46,3	81,6
Agriculture	42	8,6	37	6,0	41	6,0	12,1	63,6
Industrie	133	27,1	179	28,7	115	17,0	30,4	80,7
Construction	67	13,6	51	8,1	95	14,1	20,8	63,7
Commerce, transports, services divers	120	24,4	160	25,7	184	27,2	33,7	76,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	129	26,3	195	31,4	241	35,6	79,3	95,9

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2020.

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

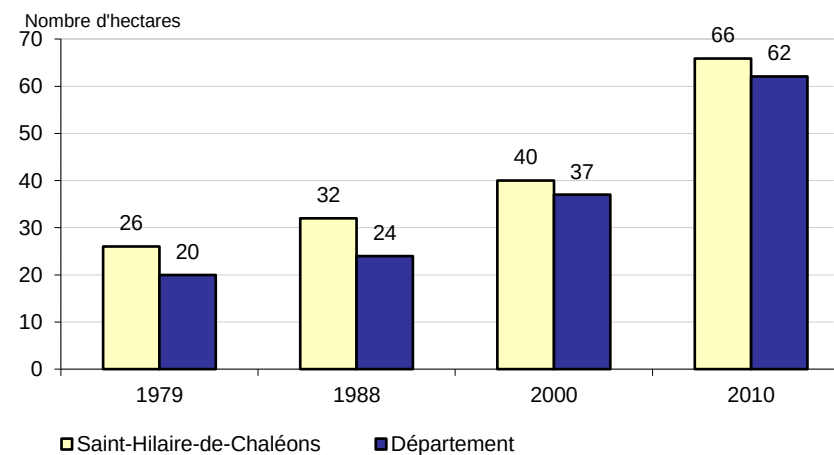
Une activité agricole encore très présente

Evolution du nombre d'exploitations agricoles
à Saint-Hilaire-de-Chaléons de 1979 à 2014

**23 exploitations professionnelles
ont leur siège sur la commune**

Une diminution du nombre d'exploitations agricoles depuis plus de 30 ans : 24 exploitations professionnelles se maintiennent sur la commune en 2017, contre plus du triple en 1979.

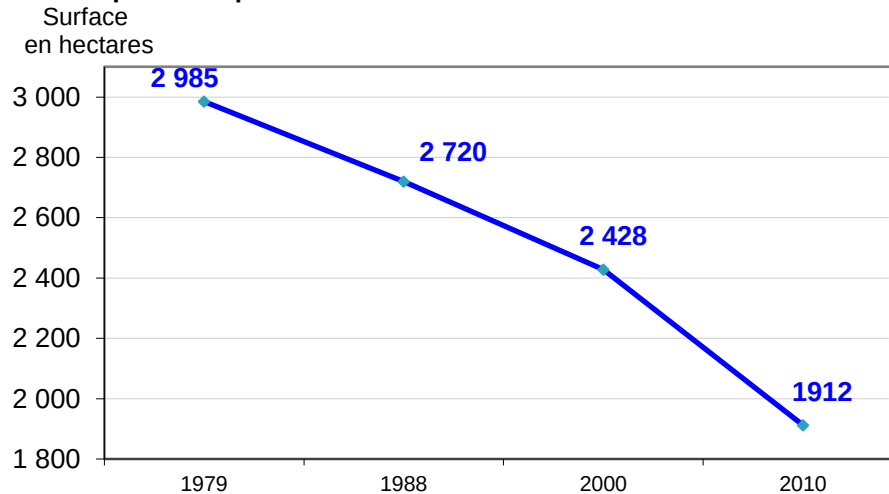
Le territoire agricole s'inscrit dans les mutations observées à l'échelle communautaire ou départementale : une diminution et **une concentration des exploitations agricoles (développement des formes sociétaires, plus du tiers des exploitations concernées).**

Evolution de la taille moyenne des exploitations
(en hectares)

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Une activité agricole encore très présente

Evolution de la Superficie Agricole Utilisée
par les exploitations de Saint-Hilaire-de-Chaléons de 1979 à 2010



Source : RGA 2000/2010

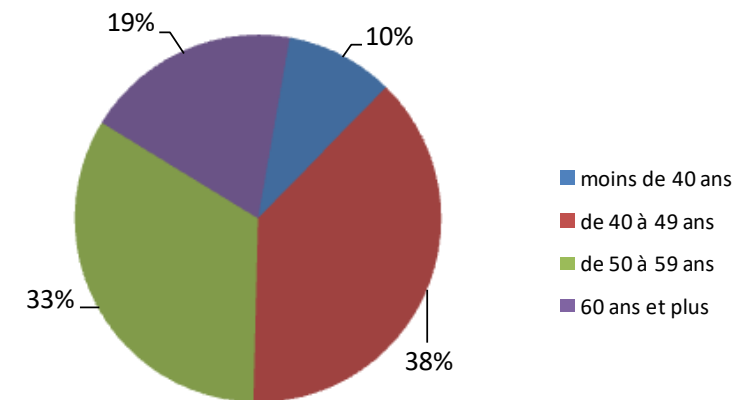
D'après les données de la RGA 2000 (absence de données plus récentes), la SAU communale couvrait 2608 hectares (soit ~75% de la superficie communale).

Les données RGA 2010 évoquent une diminution de la SAU des exploitations (-36% entre 1979 et 2010) estimée à 1912 ha.

19% des chefs et coexploitants ont plus de 60 ans en 2016. La majorité des chefs et coexploitants ont entre 40 et 49 ans.

Age des chefs d'exploitation sur Saint-Hilaire-de-Chaléons en 2017

Répartition en classes d'âge

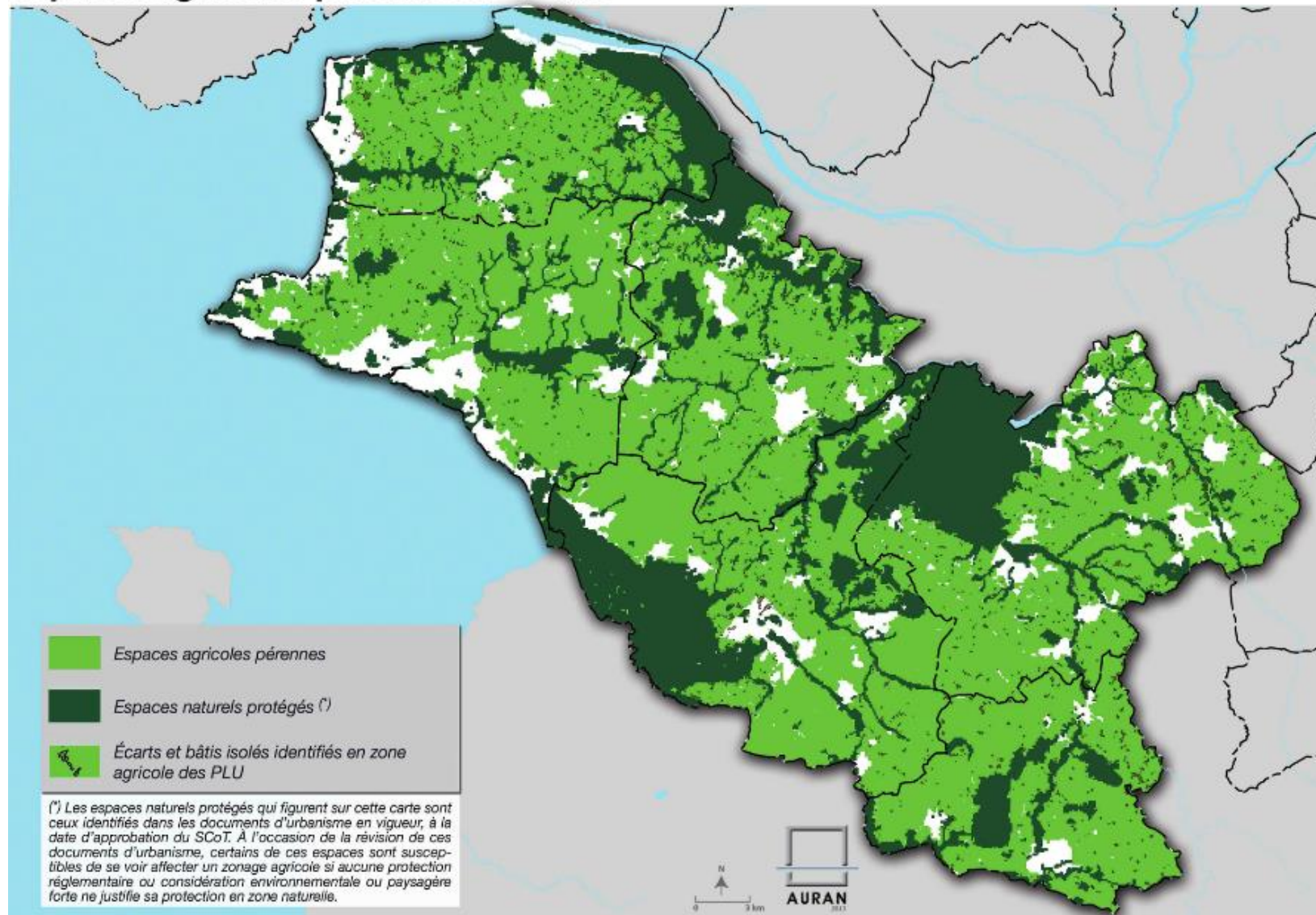


Source : mairie

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Assurer la préservation des espaces agricoles en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz

Espaces agricoles pérennes à 20 ans



Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Une activité agricole principalement tournée vers la polyculture et l'élevage

Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons	1979	1988	2000	2010				
Chefs et coexploitants-Total	115	97	72	30				
Chefs et coexploitants à temps complet	83	73	37	nc				
Pop. familiale active sur les expl.	216	154	100	nc				
UTA Familiales	170	122	58	nc				
UTA salariés	4	5	7	nc				
UTA totales (y c. ETA-CUMA)	174	128	65	26				
Utilisation du sol	Nb d'exploitations				Superficie en ha			
Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Céréales	71	54	22	15	309	358	262	304
Fourrages en cult. Ppale	99	73	46	nc	2 601	2 264	1 930	nc
Superf. toujours en herbe	84	62	39	22	665	478	308	297
Superf. Agricole Utilisée	114	83	57	29	2 985	2 720	2 428	1 912
Terres labourables	90	71	34	nc	2 247	2 207	2 086	1 588
Blé tendre	66	41	13	12	227	171	139	146
Oléagineux	nc	9	10	s	nc	29	109	s
Maïs (total)	70	55	24	s	374	571	317	s
Prairies temporaires	81	64	30	nc	1 235	1 224	1 318	nc
Vignes	89	43	17	s	58	28	30	s
Superficie en fermage	87	73	39	nc	1 995	1 938	1 825	nc
Superficie drainée	0	c	3	nc	0	c	125	nc
Cheptel	Nb d'exploitations				Effectifs			
Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Vaches laitières	78	45	21	12	1 301	1 079	814	707
Vaches nourrices	22	36	16	11	146	350	331	208
Total bovins	90	63	34	19	4 289	4 233	3 043	2 389
Total chèvres	15	3	6	s	109	154	210	s
Total brebis	6	7	7	nc	128	33	28	nc
Total volailles	78	66	38	nc	6 665	33 858	92 234	nc
Total porcins	21	11	c	nc	30	15	c	nc

83 % de la SAU des exploitations sont réservés aux terres labourables (75 % en 1988).

La superficie des surfaces toujours en herbe (-368 ha. depuis 1979) a été divisé par 2. Elle ne représente que 15% de la SAU.

Les principales productions sont le lait, la viande, la volaille et la culture des céréales. Il existe également des ateliers de chèvres et de brebis. Le cheptel bovin est en diminution par rapport à 1988 (-44%).



Commune de **Saint-Hilaire-de-Chaléons**

Département de la Loire-Atlantique

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation

ANNEXE 2 – Diagnostic territorial



Occupation des sols 3

Développement urbain, composition urbaine8

Mobilités et conditions d'accessibilité18

Ambiances climatiques et énergies renouvelables .33

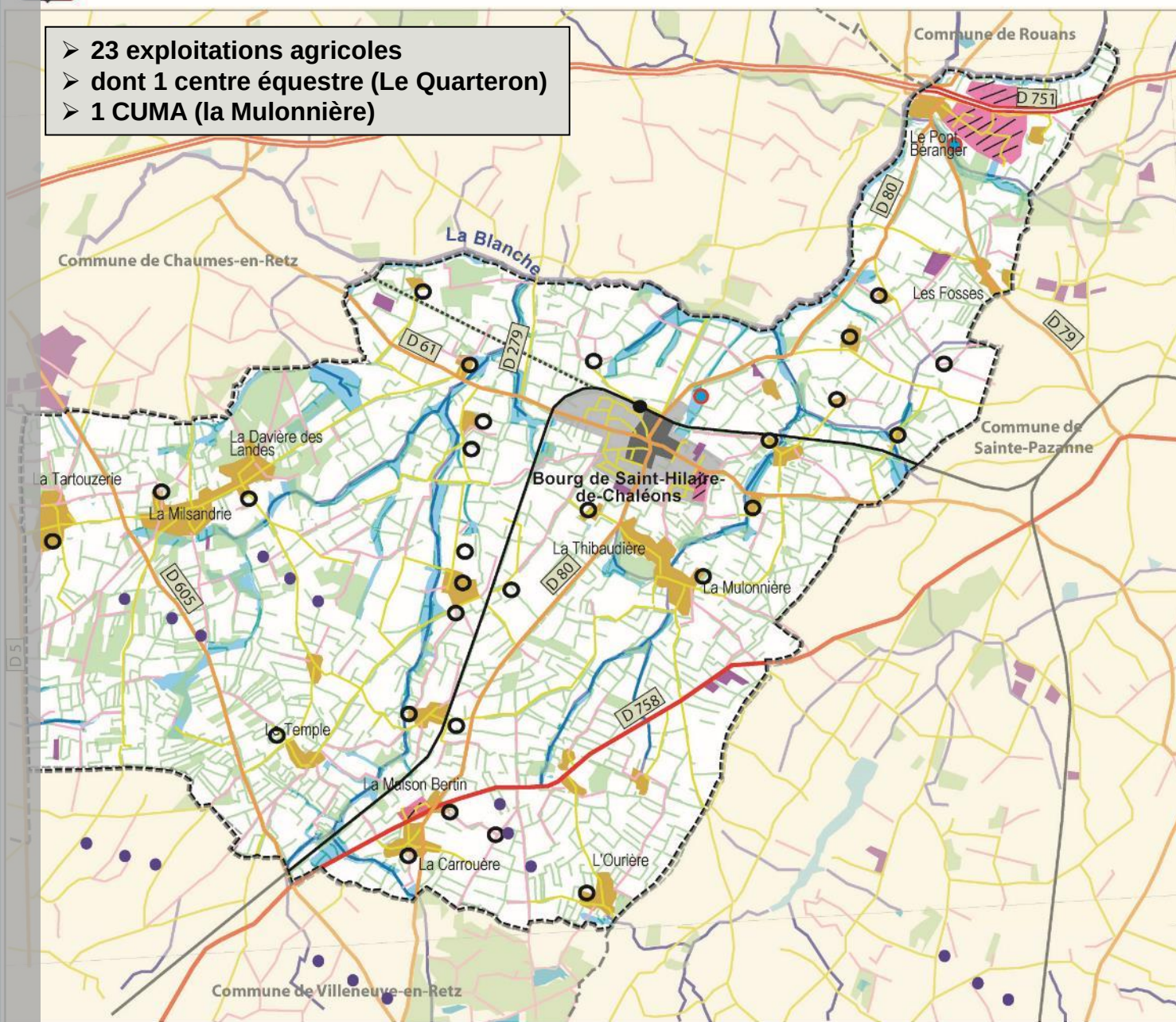
Communications numériques41

Une commune rurale au cœur du Pays de Retz





- 23 exploitations agricoles
- dont 1 centre équestre (Le Quarteron)
- 1 CUMA (la Mulonnière)



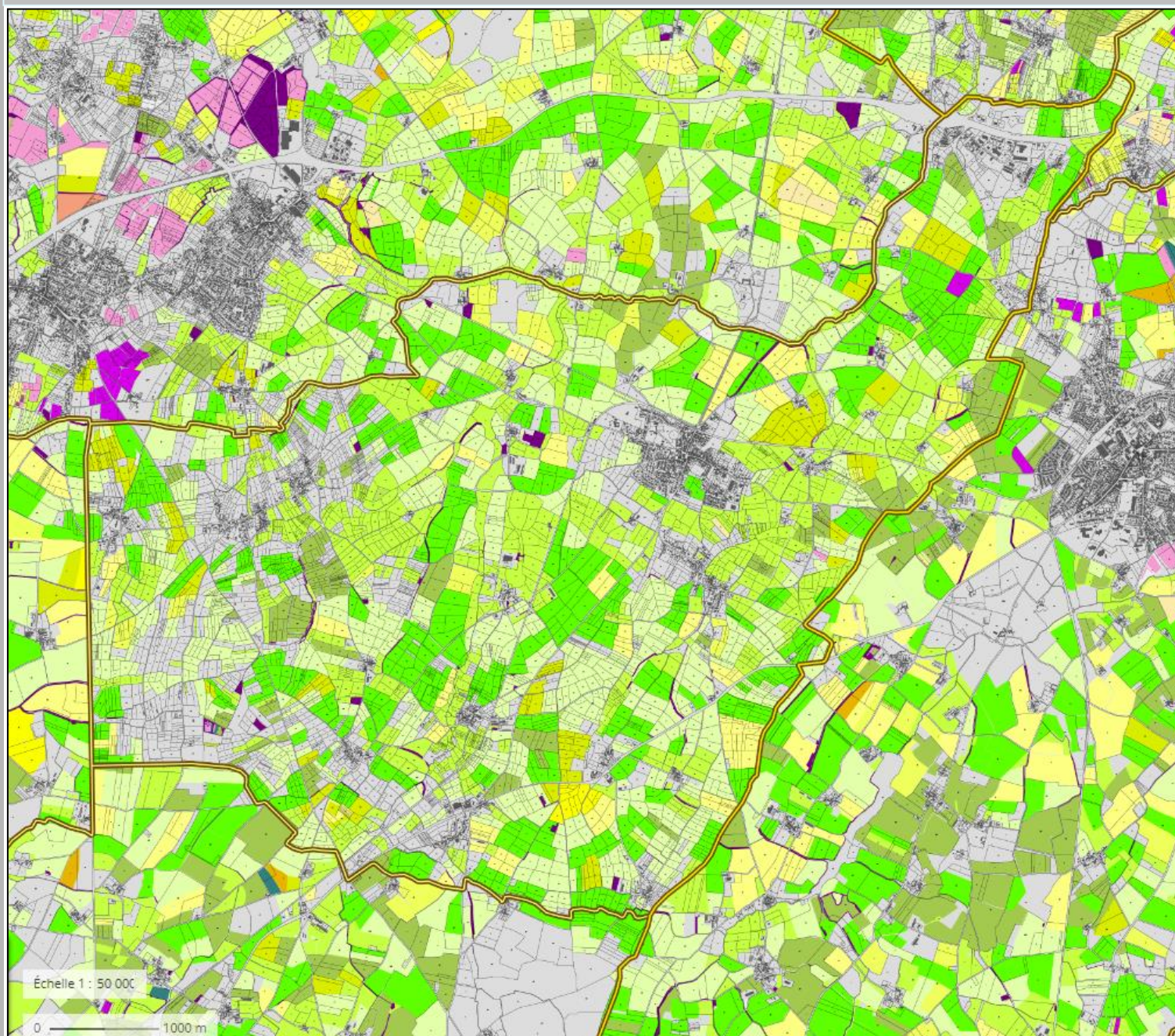
- Dense : centre bourg ancien
- Extensions du centre-bourg
- Zone d'activités économiques
- Ouvrages d'assainissement
- Habitat diffus : villages, hameaux, écarts, maisons isolées
- Sites d'exploitation agricole
- Eoliennes
- Vignes (Source : IGN 25)
- Espaces boisés
- Haies
- Cours d'eau inventoriés
- Zones humides inventoriées
- Voies structurantes de transit
- Voies de liaisons intercommunales
- Voies de desserte locale
- Chemins ruraux
- Voie ferrée
- Gare
- Ancienne voie ferrée

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DIND-1-44-0030



Occupation des sols

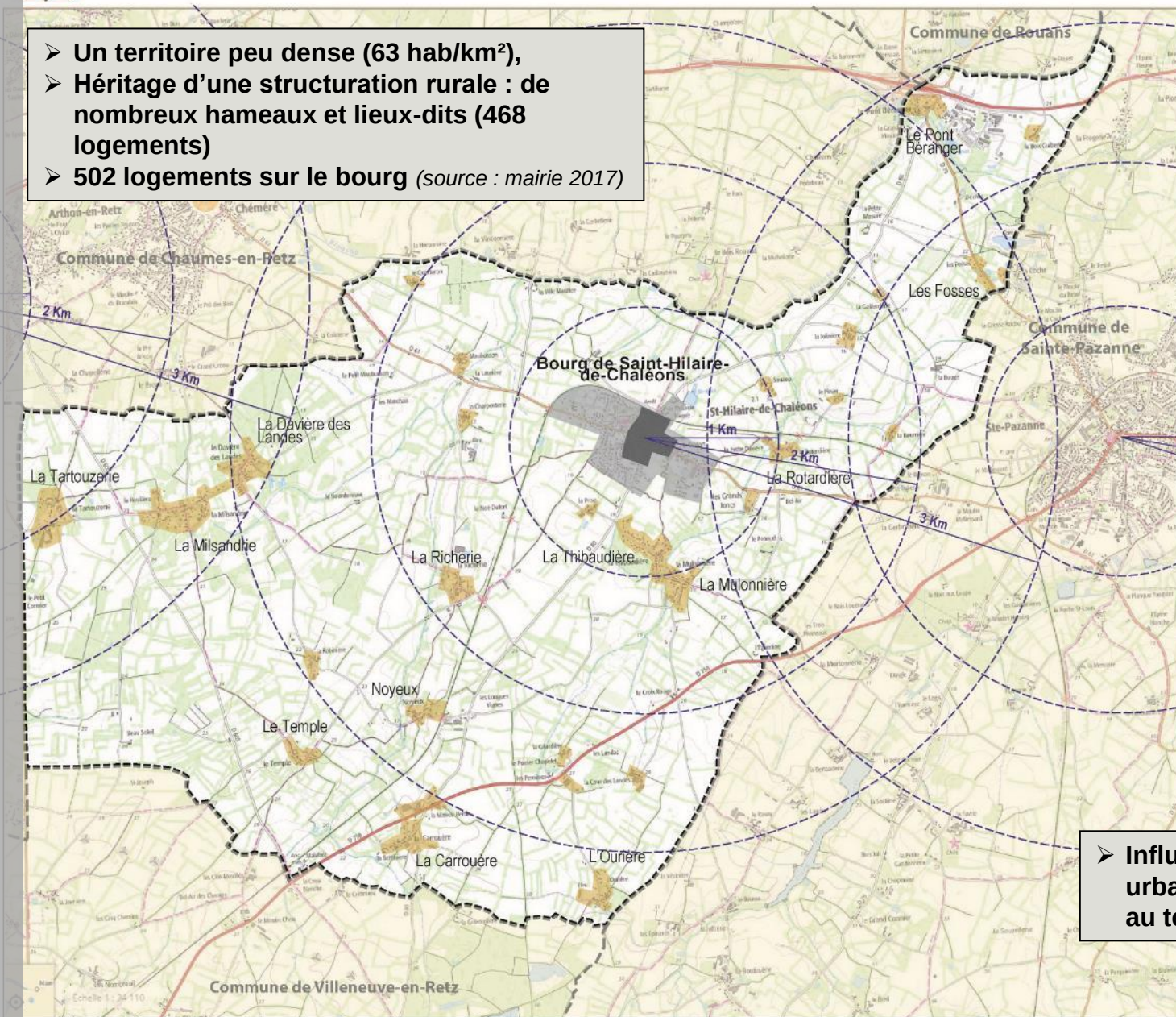


- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (Surfaces gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes-fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

Source :
Registre parcellaire graphique (RPG) 2019



- Un territoire peu dense (63 hab/km²),
- Héritage d'une structuration rurale : de nombreux hameaux et lieux-dits (468 logements)
- 502 logements sur le bourg (source : mairie 2017)



Vers une typologie urbaine à l'échelle de la commune

- Bourg de Saint-Hilaire-de-Chaléons
- Principales entités agglomérées
- Autres hameaux, lieux-dits ou maisons isolées

Repères

- Limite communale

- Influence de la proximité de centralités urbaines (et commerciales) extérieures au territoire (Ste Pazanne, Arthon)

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conservatoire Universel de Loire-Atlantique
IGN - référence n°2012-DIN01-1-44-0030



Un territoire rural marqué par l'empreinte de ses activités agricoles

Diagnostic territorial

Occupation des sols

~ 85 % d'espaces agricoles (d'après la BDMOS 2012)

23 exploitations agricoles professionnelles – réparties sur l'ensemble du territoire

➤ **Enjeu : garantir la pérennité des espaces agricoles, activité économique à part entière et vectrice d'identité pour la commune**

~ 7 % d'espaces à sensibilité naturelle (d'après la BDMOS 2012)

3,2 % de bois et bosquets (source : BDMos) (~ 113 hectares au total dont 35,7 en EBC)
(moyenne Loire-Atlantique : 10 % du territoire)

7 % de zones humides (source : inventaire des ZH – validé en 2012) (~ 245 hectares)

350 Kml de haies pour une densité de 100 ml/ha (source : fédération régionale des chasseurs - 2009)
(densité bocagère moyenne Loire-Atlantique : 56,1 ml/ha)

➤ **Enjeu : Préserver et mettre en valeur les espaces à sensibilité naturelle**
Préserver et entretenir le maillage bocager existant

~ 8 % du territoire est urbanisé : ~ 279 hectares environ (source : BDMos)

Densité faible : 63 habitants/km² (198 en Loire-Atlantique)

Dispersion de l'habitat en campagne :

env. 66 écarts, regroupant ~ 45 % de la population communale (source : mairie 2017)



Développement urbain, composition urbaine





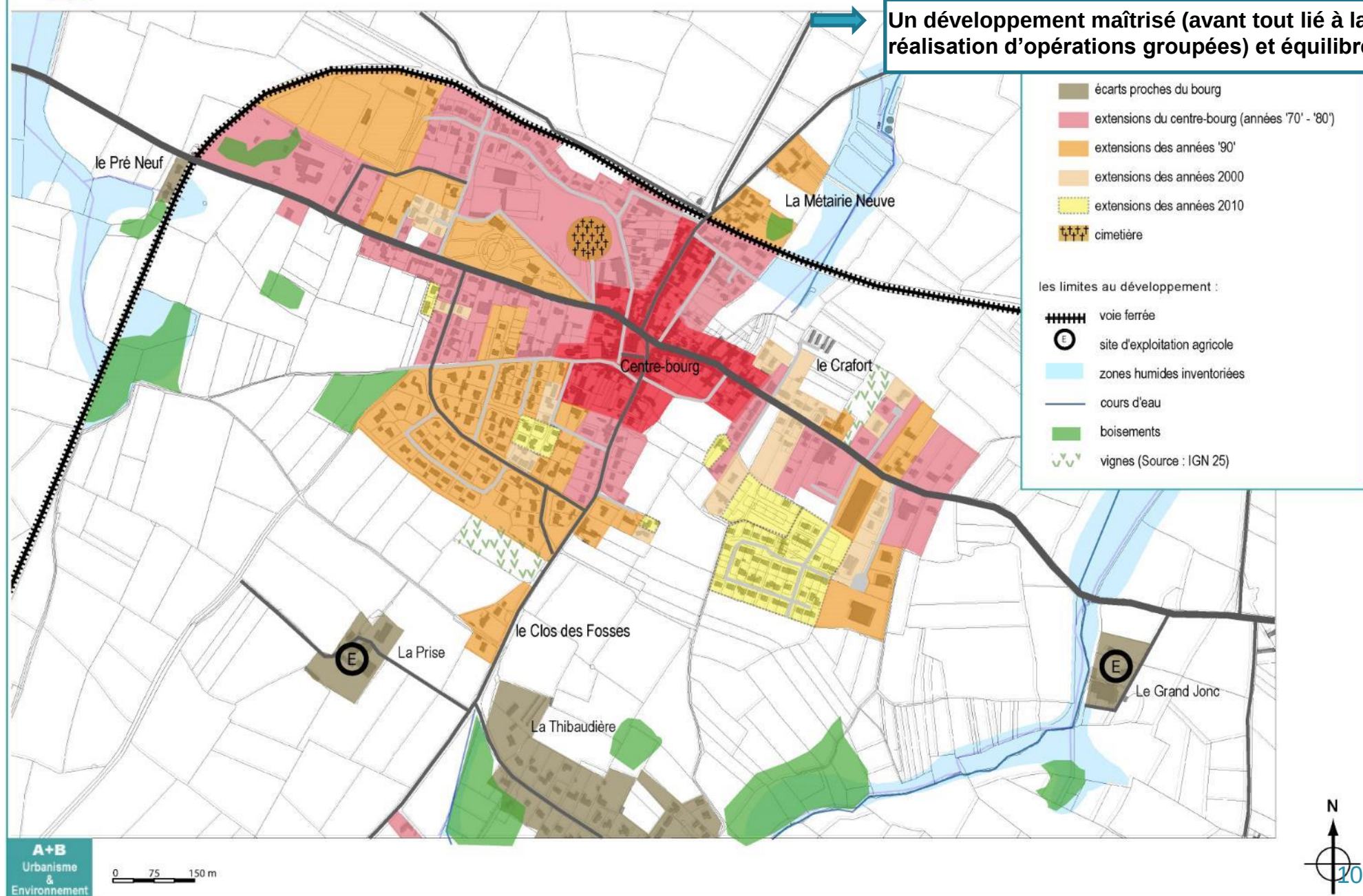
Diagnostic urbain

Développement urbain, consommation d'espaces et densités urbaines

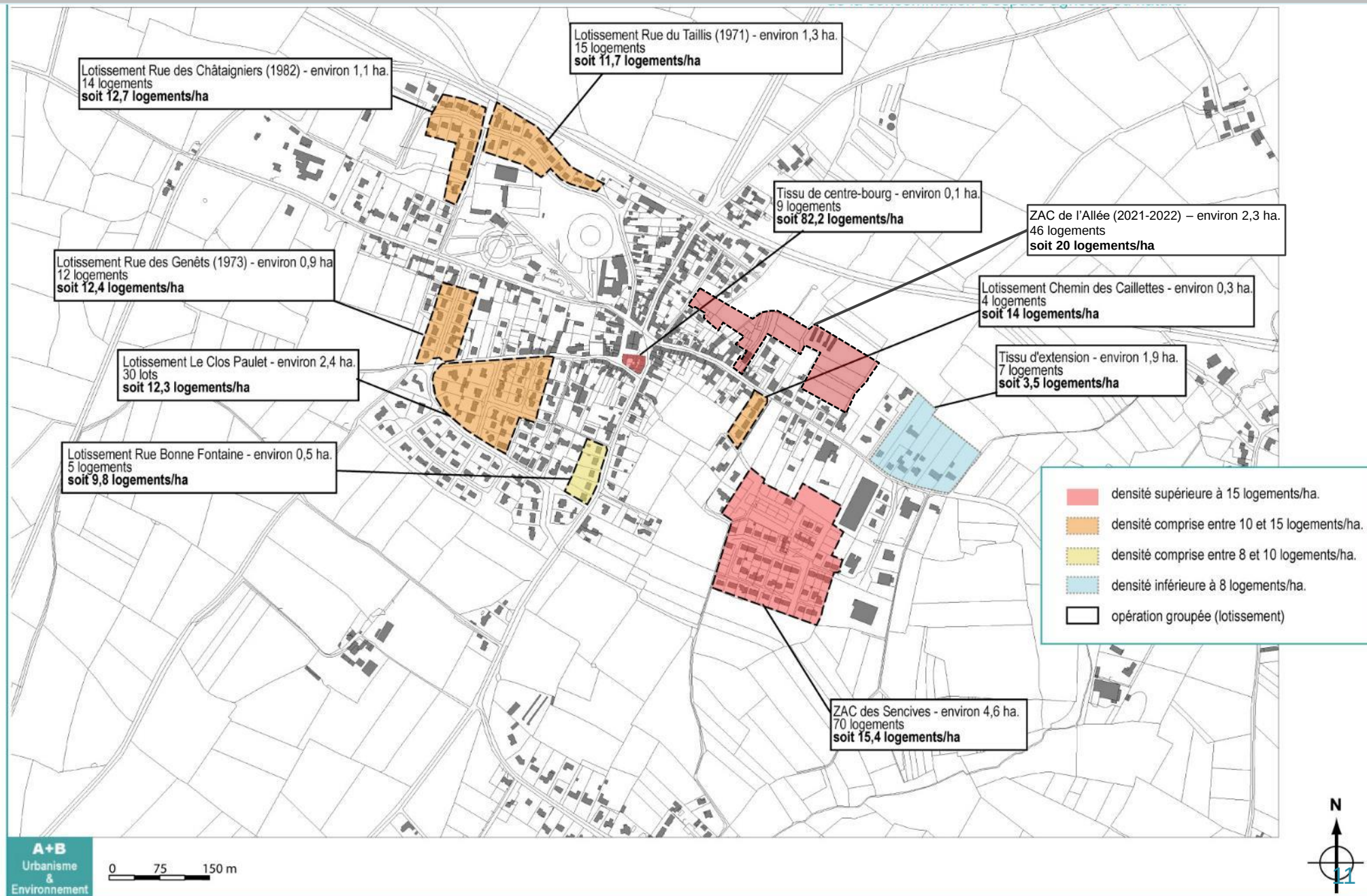


Diagnostic urbain : les étapes du développement urbain

Un développement maîtrisé (avant tout lié à la réalisation d'opérations groupées) et équilibré



Diagnostic urbain : densités urbaines



Diagnostic urbain : densités urbaines

Des choix délicats :

Comment préserver le caractère, les ambiances et la valeur patrimoniale du centre-bourg et des villages, jusqu'où admettre et inciter le renouvellement urbain, la densification ?



*Des terrains de grande superficie
côtoient des terrains de taille
plus modeste issus de la ZAC*

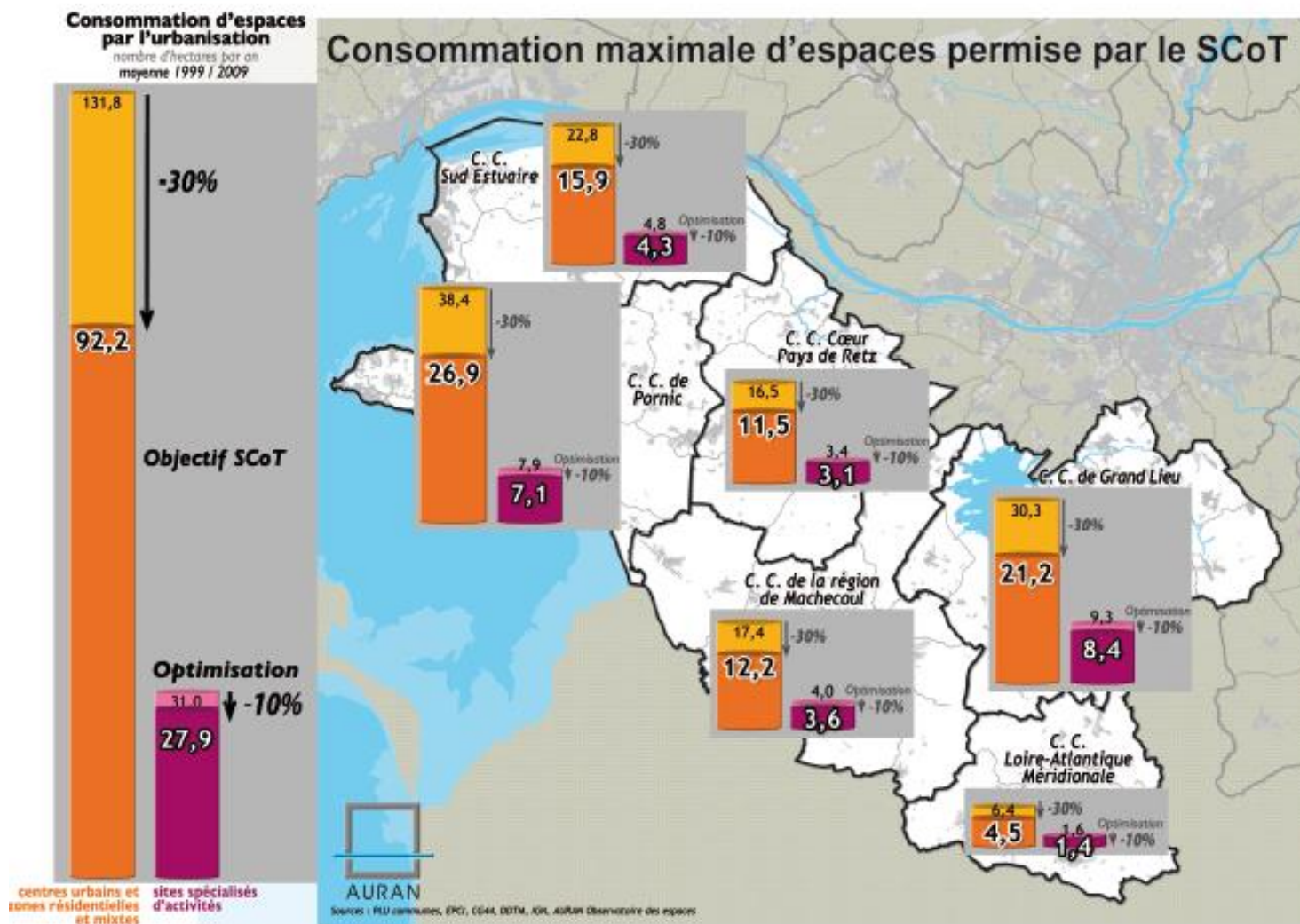


Divisions de terrains au sein du hameau de La Carrouère



Double 'seconds rideaux' allée des Châtaigniers

➡ Ce que le SCoT du Pays de Retz demande



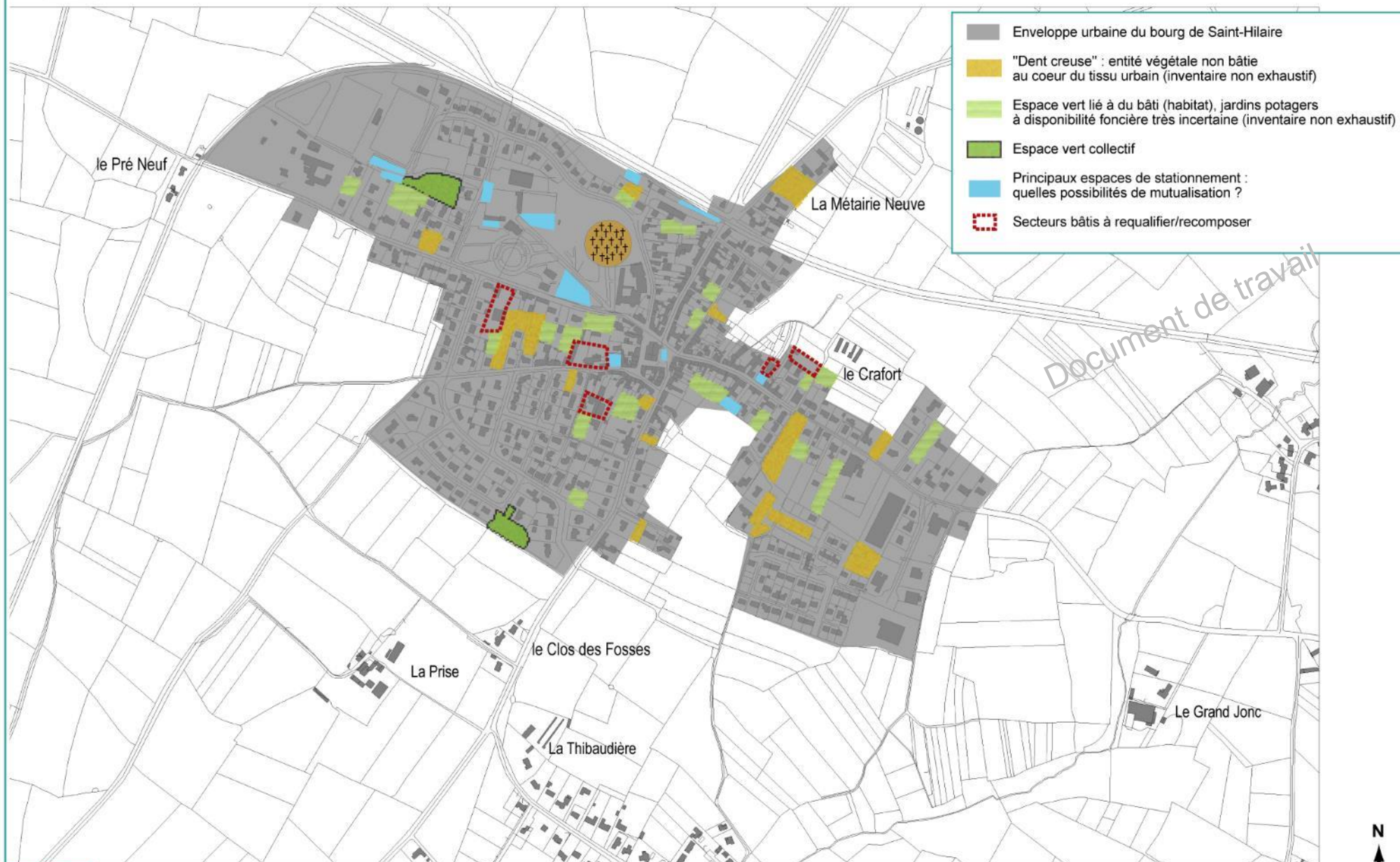
- 30% de consommation d'espace par l'habitat et les équipements
- 10% de consommation d'espace par les activités



Diagnostic urbain

**Capacités de renouvellement urbain et d'économie de l'espace :
préservation, valorisation d'espaces verts au sein du tissu urbain**





II.2. Quelles possibilités et capacités d'urbanisation d'espaces verts, localisés dans l'enveloppe urbaine ?

Usages et fonctionnalités d'espaces verts au cœur de l'agglomération

Des espaces à préserver ou offrant des capacités de reprise pour de l'habitat ?

Exemples de "dents creuses" : parcelles végétales insérées dans le tissu urbain de l'agglomération

(respectivement, rue de l'allée – concernée par la ZAC multisites, Les Barbussières, et rue du Clos Paulet – projet de division pour 2 lots à bâtir)



Exemple de jardins (liés ou non à du bâti)
(rue du stade, rue du Clos Paulet et chemin des Caillettes)

II.3. Quelles possibilités et capacités de requalification de sites et de renouvellement urbain, au sein de l'enveloppe urbaine ?

Capacités de requalification de sites et de renouvellement urbain

Des opportunités pour des espaces relevant du domaine public, très incertaines en domaine privatif



Bâti rue de la Mairie



Le Crafort



Chemin des Loges

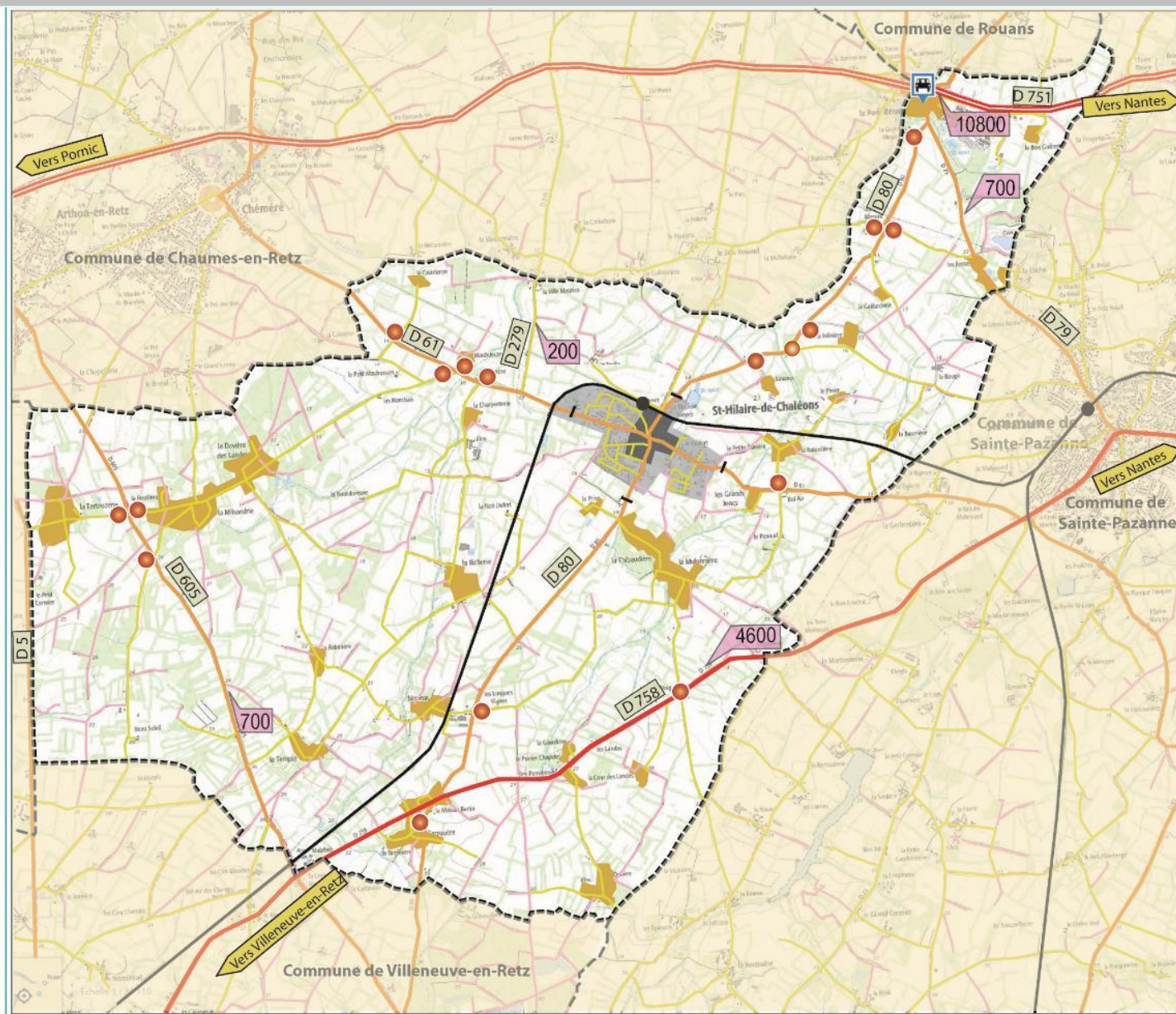


Ancien site d'exploitation agricole rue du Clos Paulet

Mobilités et conditions d'accessibilité



Hiérarchie viaire : une agglomération à l'écart des principaux flux de transit



Un réseau dense

- Voies principales de transit RD 751
- Voies principales de transit
- Voies de liaisons intercommunales
- Voies de desserte locale
- Chemins ruraux
- Panneaux d'entrée d'agglomération
- Aire de covoiturage
- Carrefours dangereux

Un trafic qui reste mesuré sur les principaux axes

Comptages routiers (nombre de véhicules/jour en moyenne)

4600 données CG 44 - 2012

Repères

- Agglomération de Saint-Hilaire-de-Chaléons
- Habitat en campagne
- Limite communale
- Voie ferrée
- Gare

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN, Série n° 2012-DIV-1-44-0030

Hierarchie viaire : une agglomération à l'écart des principaux flux de transit

Le Schéma Routier Départemental

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement et cadre de vie, préservation des ressources, ...) le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a actualisé en juin 2012 son Schéma Routier afin de l'adapter aux usages de la route et en proposer une structuration plus modulable et respectueuse des engagements pris.

Le Schéma Routier prévoit une hiérarchisation des liaisons établie à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées. A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme.

A ce titre, **la RD 751 est classée dans le Réseau principal de catégorie 1+ (RP1+)**. Il s'agit d'un axe régional. Afin de préserver le niveau de service de cette voie, hors agglomération, aucune création d'accès n'y est autorisé et une marge de recul de 100 mètres minimum s'applique par rapport à l'axe de la voie pour toute nouvelle construction (sauf pour les constructions à usage d'activités, marge réduite à 50 mètres minimum).*

La RD 758 est classée dans le réseau principal de catégorie 2 (RP2). C'est un axe d'intérêt départemental. Toute création d'accès est interdite hors agglomération. Les marges de recul par rapport à l'axe de cette voie sont de 35 mètres minimum.

Les RD 5, 61, 79, 80, 279 et 605 sont classées dans le Réseau de Desserte Locale (R.D.L.). Les R.D.L. assurent une desserte locale à partir du réseau majeur. Les aménagements y seront ponctuels et qualitatifs (sécurité, environnement). Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité. Il est toutefois souhaitable de limiter l'urbanisation autour des routes, notamment en linéaire. Les marges de recul par rapport à l'axe de ces routes départementales (hors agglomération) sont de **25 m pour toute construction**.

** La RD 751 est par ailleurs soumise à la réglementation au titre de la loi Barnier.*

Liste des carrefours dangereux

Le Département, dans le cadre de son Porter à Connaissance, dresse une liste de carrefours dangereux :

- 8 carrefours sur la RD 80 (pour le carrefour de la Maison Bertin RD80/RD758, la réalisation d'un aménagement de sécurité a été fait en 2022),
- 5 carrefours sur la RD 61 (pour le carrefour de La Laurière, ce dernier avait des distances de visibilité insuffisantes. Il a été supprimé et été déplacé à quelques dizaines de mètres en direction du bourg de Saint-Hilaire-de-Chaléons),
- 3 carrefours sur la RD 605.

Au regard de la localisation des ces carrefours, qui desservent majoritairement de petits ensembles bâtis et hameaux, le Département préconise de ne pas développer l'urbanisation sur ces secteurs situés le long de ces routes départementales.

Hierarchie viaire : une agglomération à l'écart des principaux flux de transit

Les projets routiers départementaux

La RD 751 est un axe stratégique du département. Avec près de 40 kilomètres entre le périphérique nantais et la route bleue à Pornic, la RD 751 compte aujourd'hui parmi les axes les plus fréquentés de Loire-Atlantique.

Pour renforcer la sécurité routière et poursuivre les aménagements déjà réalisés, l'assemblée départementale a délibéré en octobre 2017 en faveur du réaménagement de l'ensemble de l'itinéraire Nantes – Pornic.

Sur les 40 km que représentent cet itinéraire, 13 km ont été aménagés à 2x2 voies entre 1991 et 1997 à hauteur de Bouguenais, Bouaye et « Le Pont-Béranger ». Par ailleurs, les travaux de doublement de la déviation de Port-Saint-Père sur 4 km environ sont en cours.

Les aménagements à l'étude sur les 23 km restants de la route départementale 751 sont divisés en quatre sections :

- la liaison entre Port-Saint-Père et « Le Pont-Béranger » (2 variantes de tracé à 2x2 voies) ;
- la liaison entre « Le Pont-Béranger » et Chaumes-en-Retz (2 variantes : 2 voies et 2x2 voies) ;
- la déviation de Chaumes-en-Retz (mise à 2x2 voies) ;
- la liaison entre Chaumes-en-Retz et Pornic (5 scénarios d'aménagement à 2 voies et à 2x2 voies).

Ce projet de réaménagement de l'axe Nantes-Pornic a fait l'objet d'une concertation publique du 21 septembre au 4 novembre 2020 sous l'égide de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), qui a désigné deux garants pour accompagner et garantir le processus.

Le bilan du Département intégrant les recommandations des garants a été validé par délibération du 7 janvier 2021. Compte tenu des avis émis sur le projet et des attentes de précisions, le Département a décidé d'organiser un temps supplémentaire d'études et de concertation avant les enquêtes publiques préalables aux déclarations d'utilité publique.

Cette nouvelle étape permettra d'intégrer de nouvelles options d'aménagement et d'apporter une réponse plus précise aux sujets d'inquiétudes des riverain.es et exploitant.es agricoles. En attendant la réalisation d'aménagements définitifs, le Département va poursuivre la mise en œuvre d'actions de sécurité et leur évaluation sur la route actuelle. Des dispositions particulières ont été arrêtées pour chacune des 4 sections.

Concernant plus particulièrement la liaison entre Port-Saint-Père et « Le Pont-Béranger », les réflexions en vue d'un aménagement à 2x2 voies vont se poursuivre pour raccorder les flux vers et en provenance de Pornic ou de Vue à partir du « Pont-Béranger », suivant deux variantes : tracé historique et aménagement sur place.

Une réflexion sera menée sur :

- l'opportunité du maintien d'un point d'échange à La Paternière ;
- la desserte des exploitations agricoles et de la CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) de « la Lande » ;
- les modalités de rétablissement des déplacements de proximité notamment entre le bourg de Port-Saint-Père et les lotissements de « Bellevue » et de « Bel Air » ;
- la circulation des poids lourds à destination de la zone d'activités des « Berthaudières » à Sainte-Pazanne.

De plus une attention particulière sera portée sur :

- les habitations riveraines ;
- le bruit ;
- la circulation des piétonnes et cyclistes ;
- les dessertes économiques et agricoles ;
- l'emprise foncière ;
- la biodiversité.

Hierarchie viaire : une agglomération à l'écart des principaux flux de transit

Desserte de la carrière de La Coche

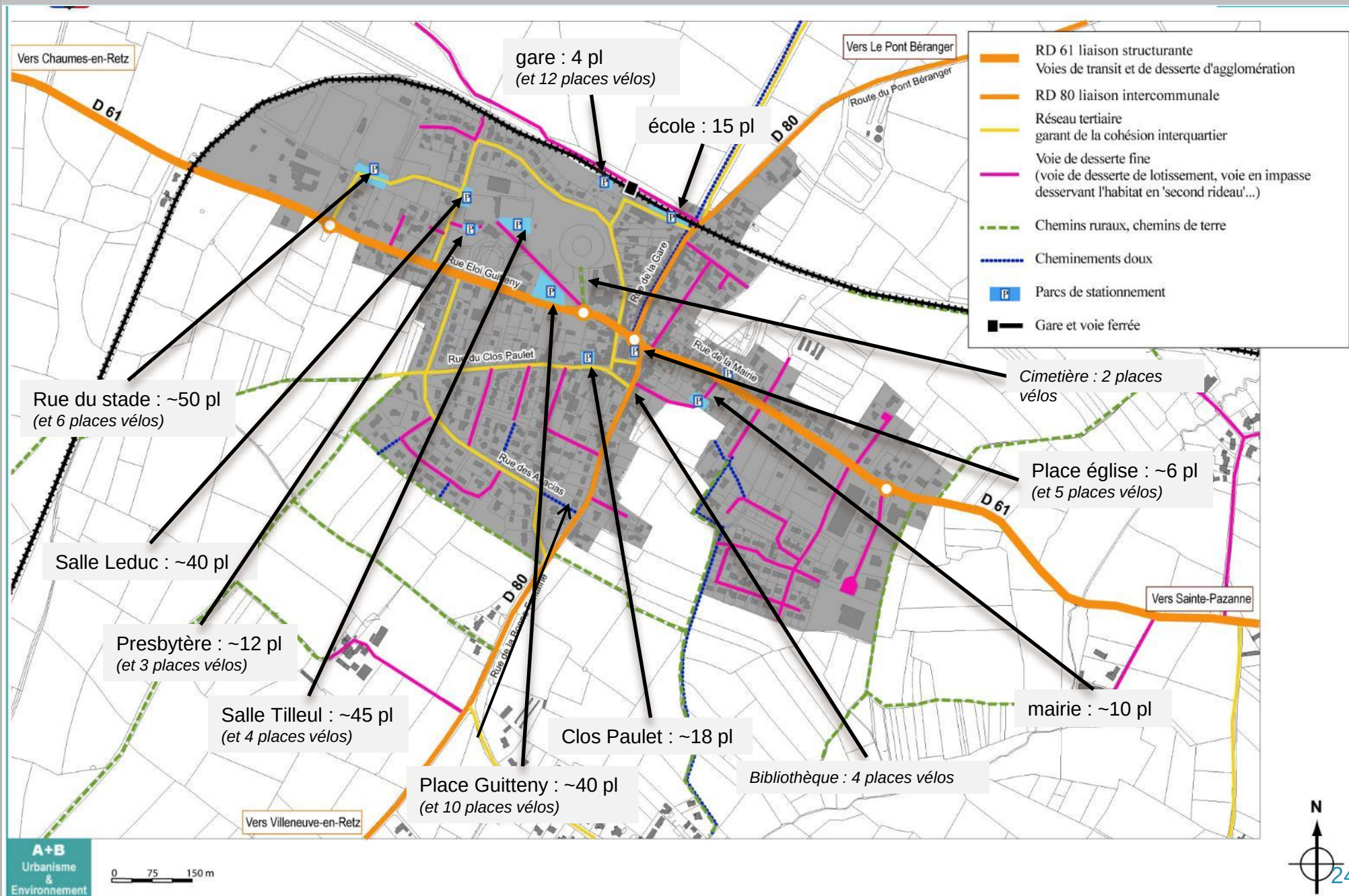
La carrière GSM a contacté le service aménagement de la délégation du Pays de Retz pour un projet de sortie alternative sur la RD 79. Actuellement, la desserte est assurée par la voie communale 'La Coche'. Des aménagements ont été réalisés sur la voie communale et sur la RD 79 mais la gêne et les nuisances créées par le trafic quotidien d'une soixantaine de camions persistent.

Aussi, afin d'améliorer les conditions, la carrière envisage, avec l'accord de la commune de Saint-Hilaire et de la commune de Sainte-Pazanne, d'utiliser l'accès principal à la déchetterie sur la RD 79, dont le site a été transféré courant 2021).

Le débouché de l'accès principal (côté Sainte-Pazanne) présente des distances de visibilité satisfaisantes. Par contre, la visibilité au droit de l'accès secondaire, situé du côté de Saint-Hilaire-de-Chaléons est masquée par le virage à droite.

Un accord de principe a été donné sur la proposition de la carrière visant à utiliser l'accès principal, et la fermeture de l'accès secondaire a été demandée.

Hiérarchie viaire : un centre-bourg à l'écart des principaux axes de transit







Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons
Révision du P.L.U.

Les cœurs de vie du bourg : espaces verts, équipements, commerces, services à la population

Diagnostic





Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Révision du P.L.U.

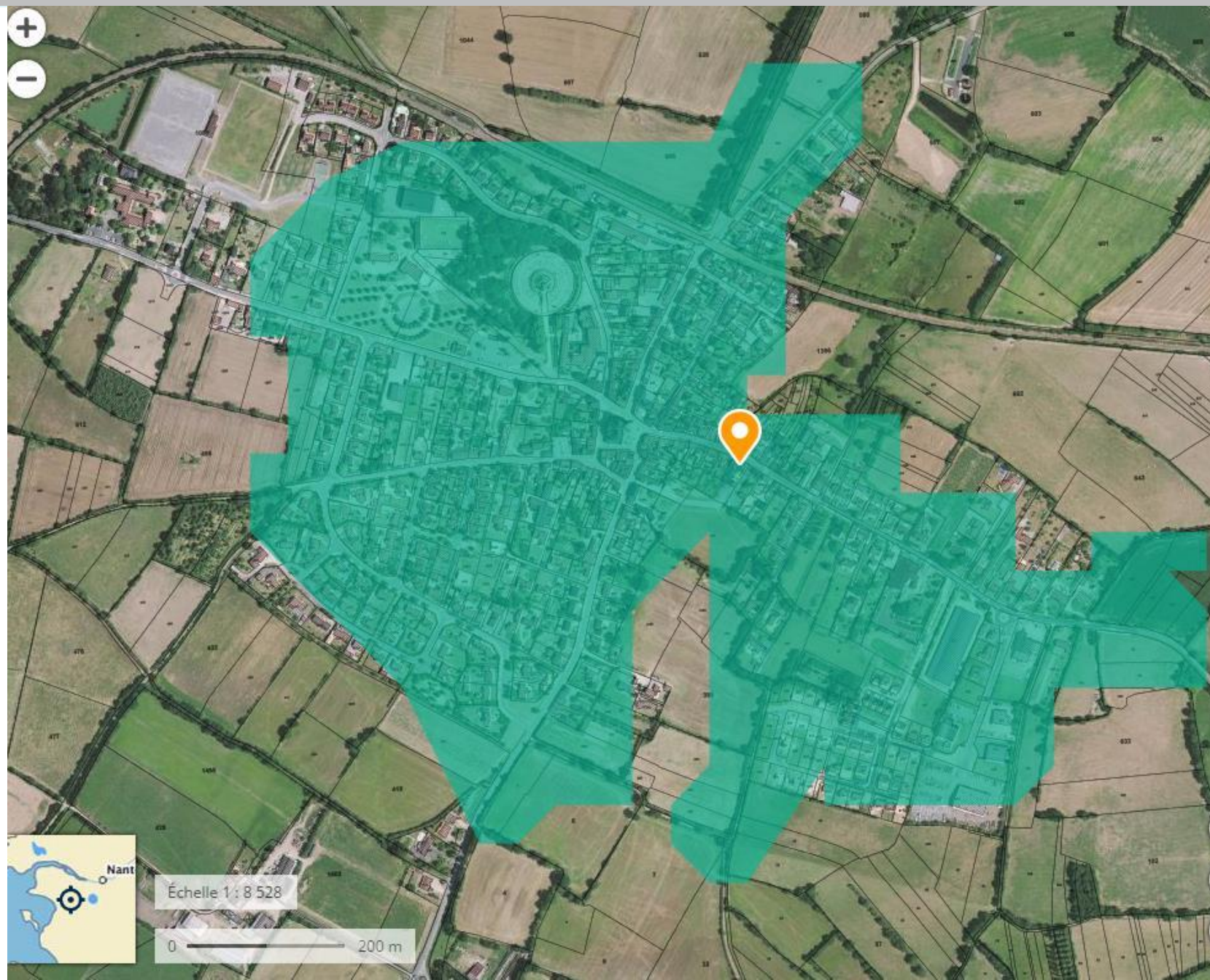
Les coeurs de vie du bourg :

espaces verts, équipements, commerces, services à la population

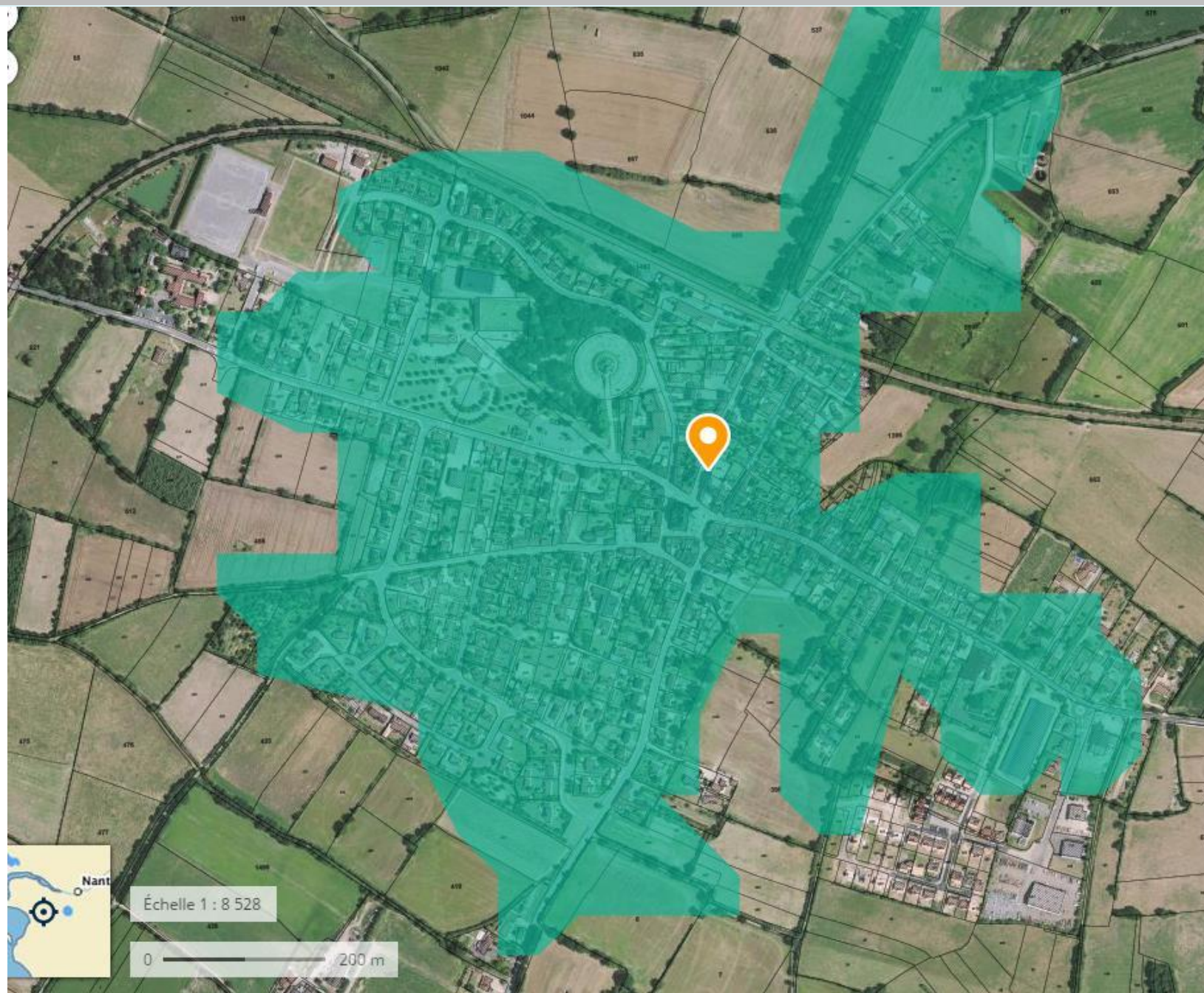
Diagnostic



Distances isochrones : secteurs situés à moins de 10 minutes de la mairie



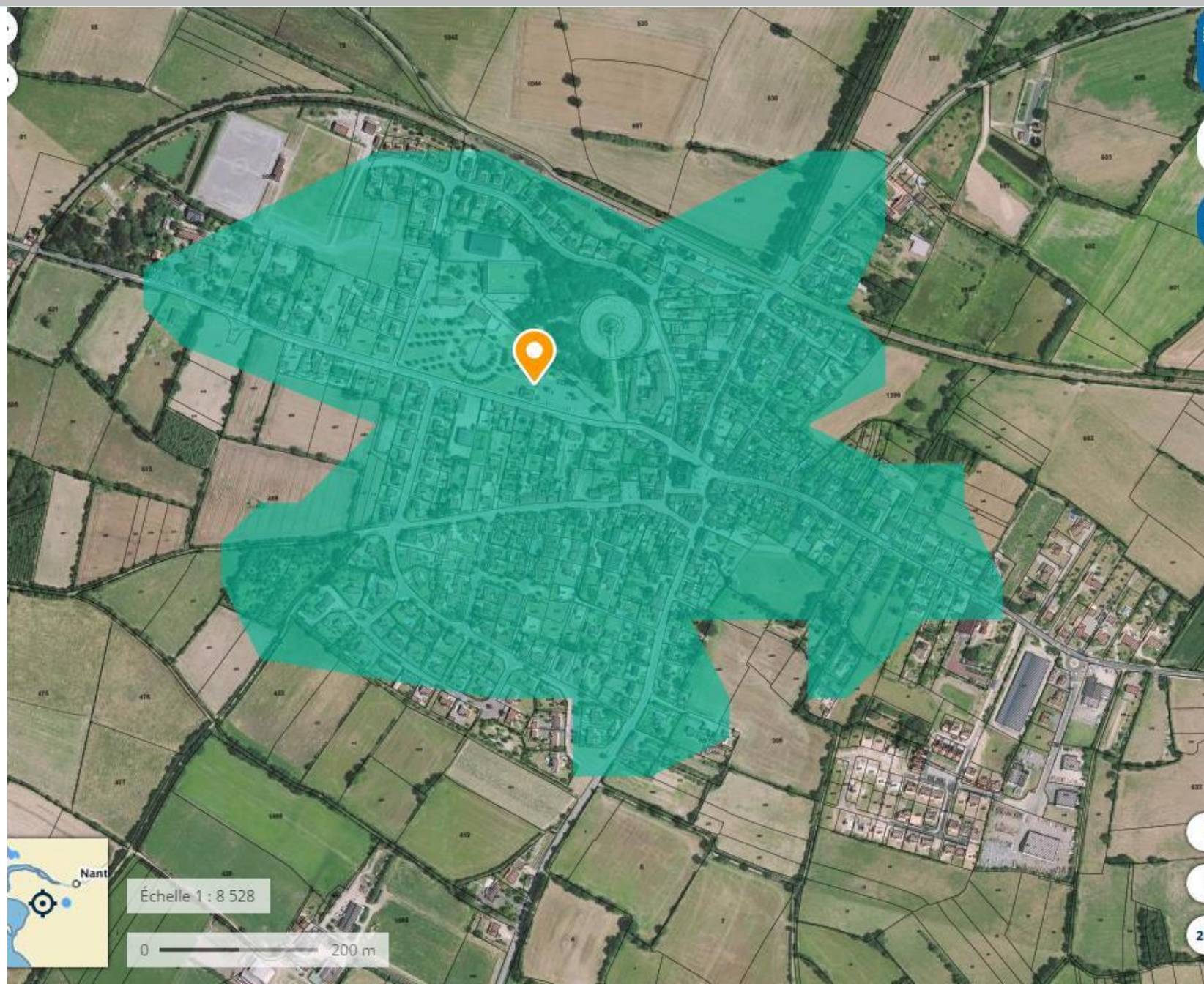
Distances isochrones : secteurs situés à moins de 10 minutes de l'école privée



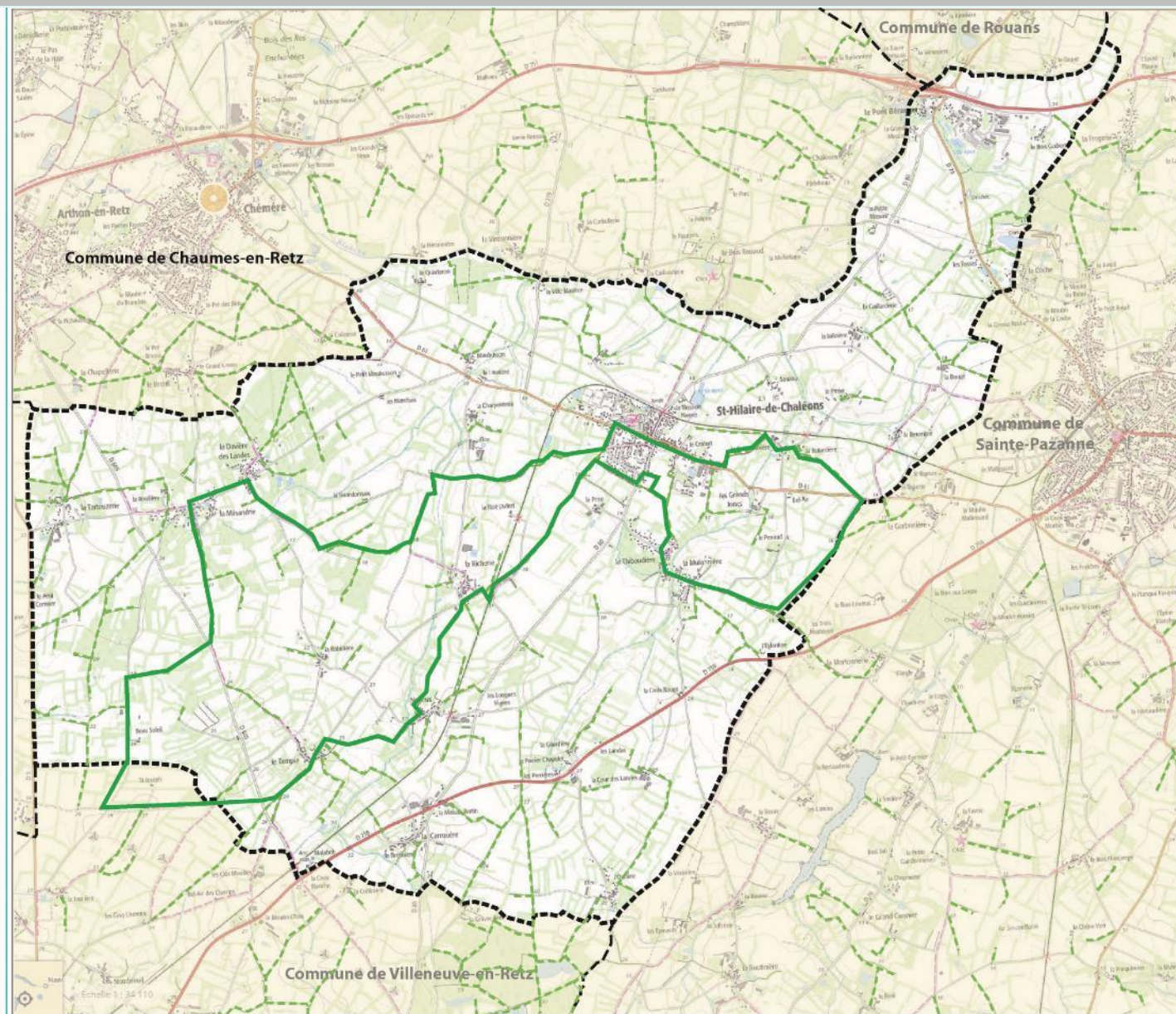
Distances isochrones : secteurs situés à moins de 10 minutes de l'école publique



Distances isochrones : secteurs situés à moins de 10 minutes de la place Guitteny



Circuits et itinéraires de randonnées



Des chemins ruraux qui invitent à la promenade

- Circuit des Templiers (18 Km) - PDIPR
- Chemins ruraux, chemins agricoles

Repères

- Limite communale

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Comité Général de Loire Atlantique
RMA - Version n°2012, DMG : 1 - 44 6030



A+B
Urbanisme
&
Environnement



Ambiances climatiques et énergies renouvelables

Ambiances climatiques et énergies renouvelables

Les données climatiques doivent être prises en considération :

- d'une part, les vents influent sur les dispersions de flux polluants, sur la propagation de bruits, d'odeurs, sur l'assainissement de l'air,
- d'autre part, les précipitations renseignent sur la pluviométrie locale, sur les niveaux de pluie maximale qui ont pu être observés sur la région, les pluies ayant une incidence première sur les écoulements d'eaux superficielles,
- enfin, les températures doivent aussi être considérées de manière à adapter les installations, les équipements mis en place sur la commune aux risques liés aux gels, voire aux périodes de fortes chaleurs.

Avec sa façade océanique orientée vers l'Ouest et un relief peu accentué, le climat de la Loire-Atlantique est de type tempéré océanique, humide et doux.

Les données météorologiques ont été recueillies par Météo France à partir des relevés effectués à la station de Bouguenais localisée à l'aéroport de Nantes-Atlantique (voir page suivante).

La pluviométrie est de 797 mm par an en moyenne. Hormis l'été, les précipitations varient peu au cours de l'année. La régularité de la pluviométrie est propice à la récupération des eaux pluviales toute l'année pour des utilisations extérieures (arrosage, lavage).

L'amplitude thermique est faible et caractéristique d'un climat océanique.

La période de chauffage est relativement longue (octobre-avril).

Les périodes à risque de surchauffes sont principalement juillet et août. L'écart de température jour/nuit (10°C en moyenne) est favorable à l'utilisation d'une ventilation nocturne.

Le potentiel solaire reste limité (environ 1350 kWh/m²/an) mais favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité). La plupart des bâtiments peuvent accueillir des capteurs solaires en toiture ou au sol, ce qui permettrait de couvrir 30 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire moyenne annuelle. 7% de la consommation électrique domestique pourrait être couverte par le solaire photovoltaïque (source : Département de Loire-Atlantique - 2019)

Au 31/12/2014, il existait sur la commune 38 installations de solaire photovoltaïque pour une puissance de 126 kWc, soit une production annuelle d'environ 150 MWh, correspondant à environ 12% de la consommation électrique domestique de la commune.

Principales données climatiques

Paramètres	Unités	Jan.	Fév.	Mar.	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Aoû.	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
P.	mm	86.4	69.0	60.9	61.4	66.2	43.4	45.9	44.1	62.9	92.9	89.7	96.8	819.6
E.T.P.	mm	12.6	23.3	53.1	84.2	115.7	138.1	145.9	123.8	80.3	41.4	15.3	10.3	844.0
P. - E.T.P.	mm	73.8	45.7	7.8	-22.8	-49.5	-94.7	-100.0	-79.7	-17.4	51.5	74.4	86.5	-24.4
Jour(s) pluie	-	12.3	10.0	10.1	10.1	10.9	7.2	6.9	6.6	8.0	11.8	12.2	13.0	119.1
" neige	-	1.6	2.1	0.4	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	1.1	5.6
" gel	-	8.2	8.1	3.7	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	3.1	7.6	31.6
" orage	-	0.4	0.3	0.5	1.0	2.8	2.4	2.6	2.6	1.1	1.2	0.7	0.5	16.1

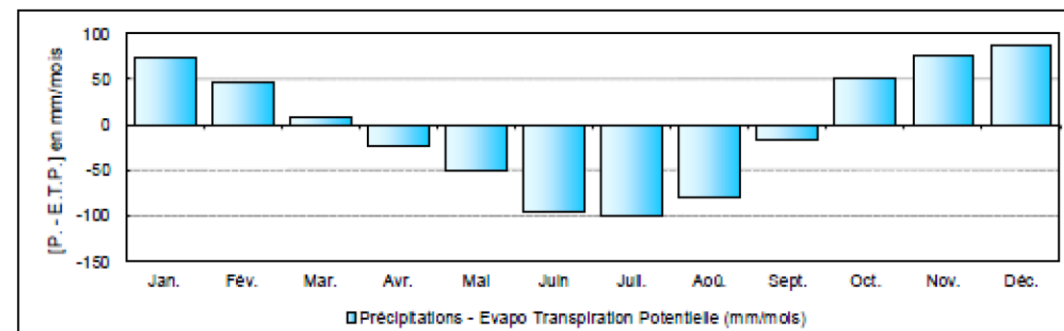
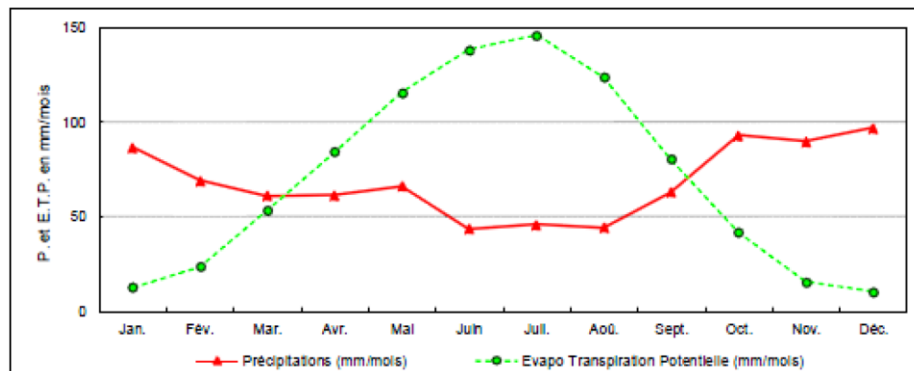
Source : Station Météo-France, Bouguenais (44).

Données statistiques : Moyennes mensuelles sur la période de référence 1981-2010.

Légende : T. : Température

P. : Précipitations

E.T.P. : Evapo Transpiration Potentielle (Méthode de mesure : PENMAN - 1991-2010)



Rose des Vents

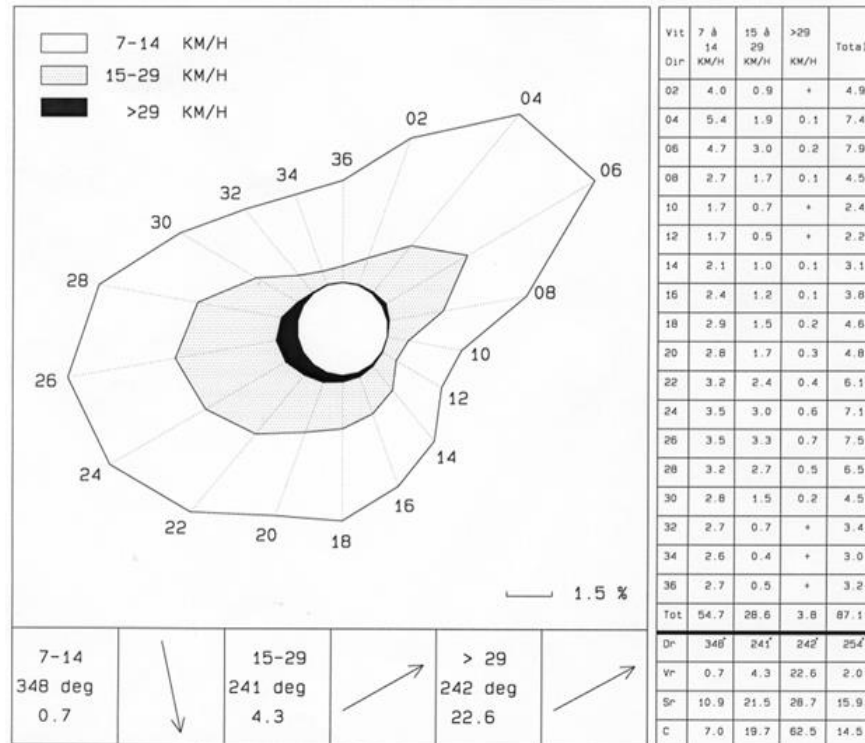
Station MN NANTES M-F
Commune BOUGUENAI
Lieu-dit AEROPORT
Département LOIRE-ATLANTIQUE

Altitude 26,0 m
Latitude 47°09'0 N
Longitude 01°36'5
Hauteur anémo. 10,0 m

Période : JANVIER 1971 à DECEMBRE 2000

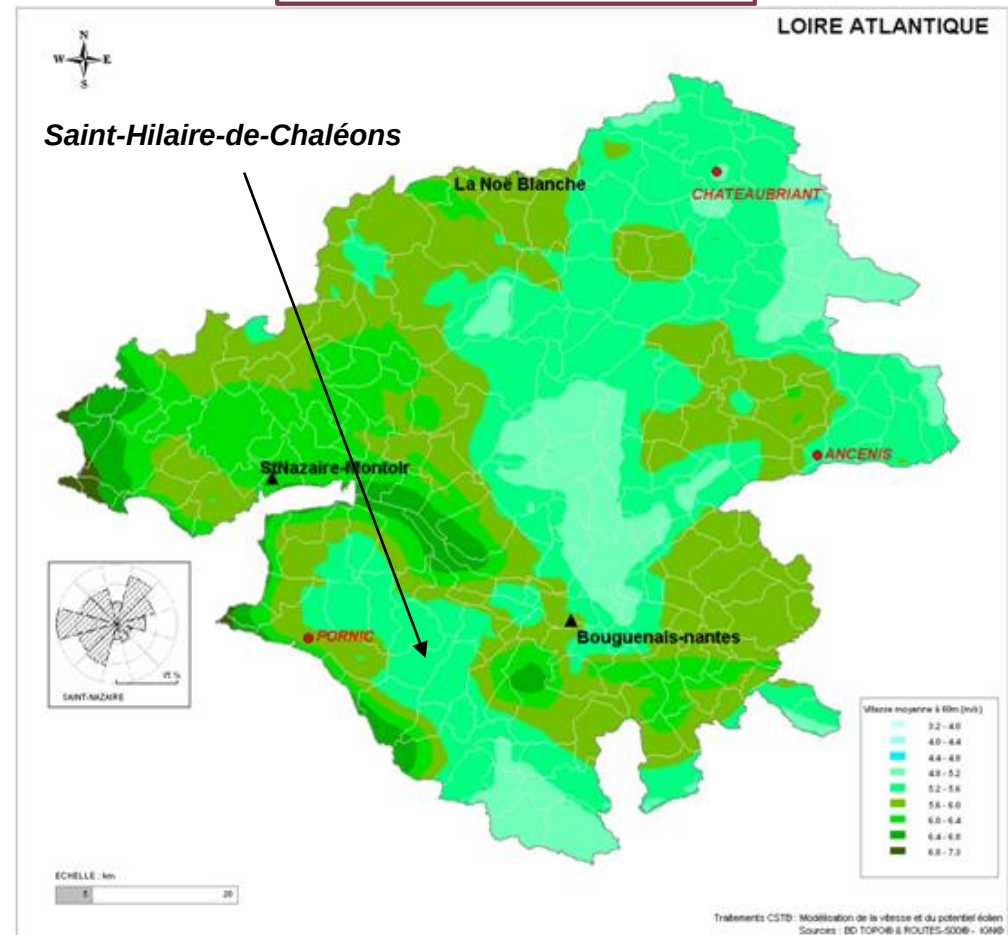
Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %
Par groupes de vitesses : 7-14 KM/H, 15-29 KM/H, sup. à 29 KM/H

Type de données : Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC



Nombre de cas observés : 87600. Nombre de cas manquants: 0.
VENT VECTORIEL MOYEN (Vent résultant):
de direction Dr, de force Vr, d'écart type Sr en KM/H.
C=constance, paramètre de variabilité directionnelle=100*(Vr/vent moyen).
TABLEAU: pour les trois classes de force (7-14 KM/H, 15-29 KM/H, sup. à 29 KM/H ou pour l'ensemble (dernière colonne), on retrouve par direction (lignes) la fréquence exprimée en %. Si on ne s'intéresse qu'à la force, la ligne "Tot" donne les résultats indépendamment de la direction. Dans ce cas Tot= 87.1 % soit 12.9 % de vents inférieurs à 7 KM/H.

Vitesse moyenne du vent à 60 m



Ambiances climatiques et énergies renouvelables

LOIRE ATLANTIQUE

Les dynamiques météorologiques s'avèrent favorables au développement de l'éolien sur le territoire, car en dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année, représentant un bon potentiel éolien (200 à 350 W/m²). Le petit éolien (mâts de moins de 12 mètres) peut aussi être envisageable.

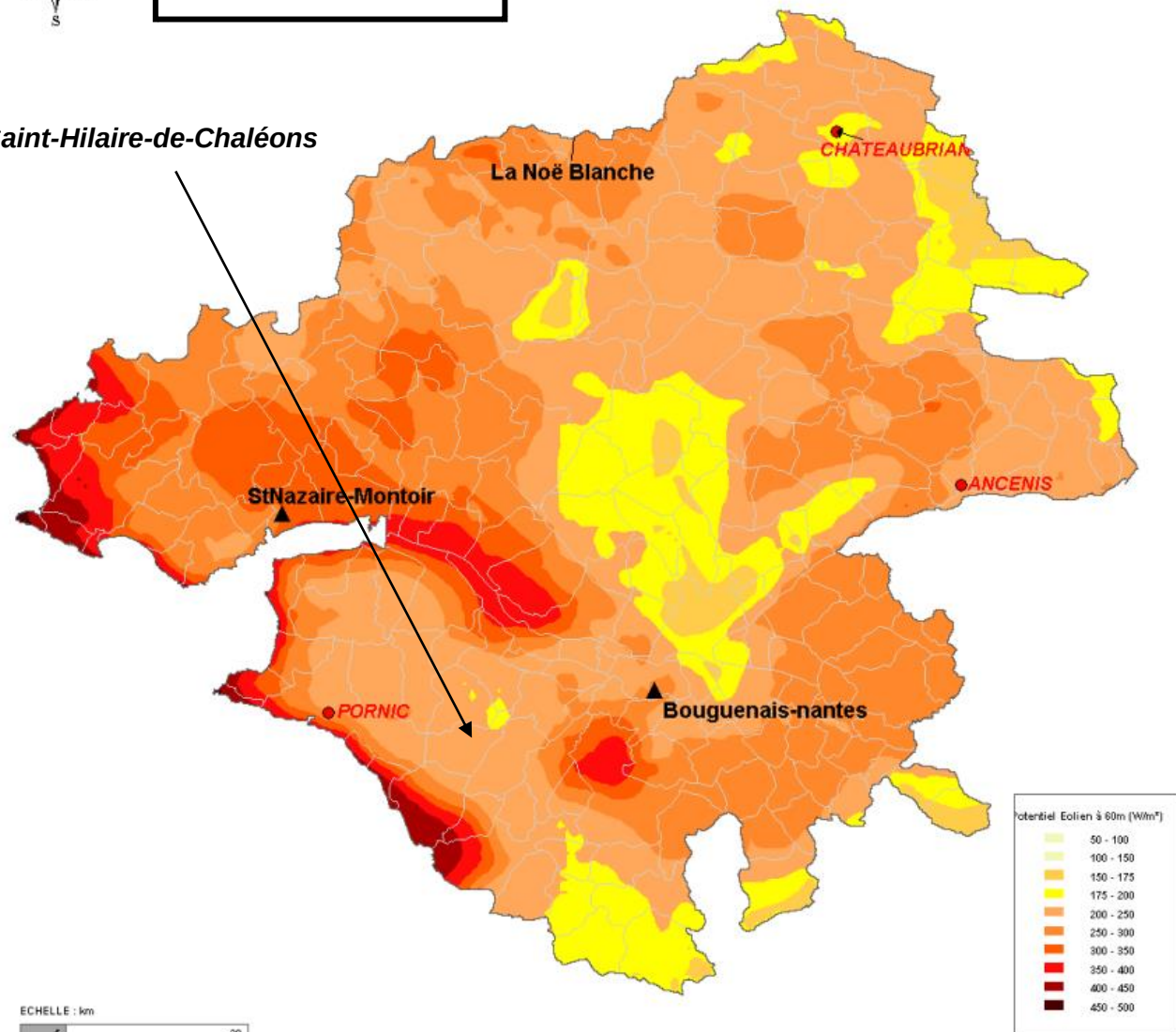
A noter que le Schéma Régional Eolien terrestre des Pays de la Loire adopté le 8 janvier 2013 a été annulé par le TA de Nantes par jugement du 31 mars 2016.

Deux parcs éolien sont déjà présents au Sud du territoire (9 éoliennes au total) : le parc éolien St Hilaire Energie (12,30 MW) mis en service en 2016 et le parc Chaléons Energies (6,15 MW) mis en service en 2016.



Potentiel éolien à 60 m

Saint-Hilaire-de-Chaléons



Traitements CSTB : Modélisation de la vitesse et du potentiel éolien
Sources : BD TOPO® & ROUTES-500® - IGN®

Ambiances climatiques et énergies renouvelables

Consommations d'énergie

Concernant l'électricité, la consommation de Saint-Hilaire se composait comme suit :

- Environ 7 400 MWh, pour des consommateurs de type particuliers (puissance raccordée inférieure à 36 KvA) répartis sur 1003 points de livraison,
- Environ 1800 MWh consommés par un usage 'moyen' (tertiaire et les activités économiques supérieures à 36 kVA, en basse tension)
- Une consommation d'un ou deux 'gros' usagers (raccordés au réseau haute tension, vraisemblablement des industries, à un niveau non déterminé pour cause de secret statistique).

Concernant le gaz naturel, la commune est desservie par le réseau de distribution au niveau du bourg. La consommation en 2014 a été d'environ :

- 1800 MWh, pour les consommateurs de type particuliers ou petit tertiaire (consommation inférieure à 300 MWh/an) répartis sur 155 points de livraison,
- Une consommation d'un ou deux usagers 'moyens' (consommation comprise entre 300 et 5 000 MWh/an)

Concernant les autres types d'énergie, si l'on applique à Saint-Hilaire les ratios moyens départementaux de consommation d'énergie issus du PCED au prorata de la population communale, on estime :

- Environ 24 000 MWh/an de produits pétroliers (environ 3000 MWh de fioul ou propane domestiques, et 21 000 MWh/an de carburants pour véhicules,
- Environ 4800 MWh/an de bois pour les particuliers.

En ajoutant l'électricité et le gaz, la consommation énergétique finale totale de la commune est donc d'environ 39 000 MWh/an, hors gros consommateurs.

Source : Département de Loire-Atlantique, 2014

La méthanisation

D'après une étude réalisée à l'échelle départementale, le gisement de matières méthanisables disponibles sur le territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons présente, en première approche, un potentiel d'environ 3 900 MWh/an de biogaz, à 94% d'origine agricole. Ces gisements pourraient, sous réserve de concurrence entre projets voisins, être complétés par des matières organiques venant des communes voisines.

Concernant les débouchés locaux possibles de ce biogaz, qui conditionnent la possibilité d'implantation locale d'une unité de méthanisation, cette étude met en évidence :

- Une consommation de chaleur on négligeable et continue par la maison de retraite située dans le bourg, qui pourrait éventuellement rendre pertinent un petit réseau de chaleur alimenté par une installation de méthanisation à proximité du bourg,
- Des possibilités intéressantes en injection de biométhane dans le réseau de distribution de gaz dans la moitié Nord de la commune, ou, dans des proportions plus importantes, dans le réseau de transport de gaz qui traverse la pointe Nord-Ouest de la commune.

Les réseaux de chaleur sont des vecteurs stratégiques pour l'utilisation de sources d'énergies renouvelables et la promotion de l'efficacité énergétique, réduisant par là même les consommations de combustibles fossiles et les émissions de gaz à effet de serre.

Néanmoins, il n'existe pas de réseaux de chaleur et/ou de froid utilisant les énergies renouvelables ou de récupération sur la commune. Cela est principalement lié à l'absence d'unités de production de chaleur suffisamment importantes. Aucun projet de création de réseau de chaleur n'est prévu à l'heure actuelle sur la commune.

Au regard de la forte densité bocagère de la commune, l'exploitation du bois-énergie représente un gisement estimé à 3 700 MWh/an sur le seul territoire de Saint-Hilaire, soit près de 80% de la consommation de bois des ménages.

Source : Département de Loire-Atlantique, 2014

Ambiances climatiques et énergies renouvelables

Qualité de l'air

Le suivi de la qualité de l'air en Loire-Atlantique est assuré par Air Pays de la Loire, organisme agréé par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable pour la surveillance de la qualité de l'air dans la région des Pays de la Loire.

Il n'existe pas de station de mesure sur la commune de Saint-Hilaire. La station de mesure la plus proche se situe à Nantes.

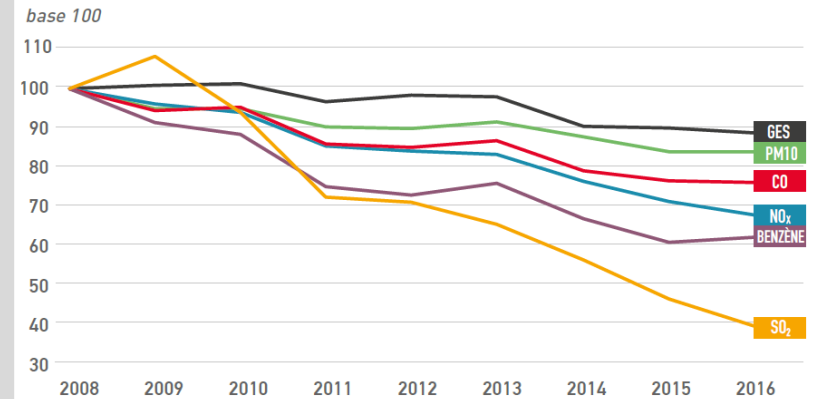
La qualité de l'air se base sur l'indice ATMO qui prend en considération les quatre principaux polluants constatés en milieu urbain (le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone et les poussières fines) sur une échelle de 1 (très bon) à 10 (très mauvais). En 2019, les indices de qualité de l'air sur Nantes sont bons à très bons 76% de l'année et moyens à mauvais 24% de l'année.

La baisse générale des émissions de polluants est plus marquée sur les polluants issus de la combustion, ce qui témoigne d'une amélioration des technologies.

Globalement, la qualité de l'air sur la région est bonne, avec des concentrations moyennes annuelles en polluants inférieures aux valeurs définies par la réglementation. Cependant, à proximité des axes fortement circulés (RD 751, RD 758), les niveaux en polluants et en particulier en dioxyde d'azote peuvent être importants.

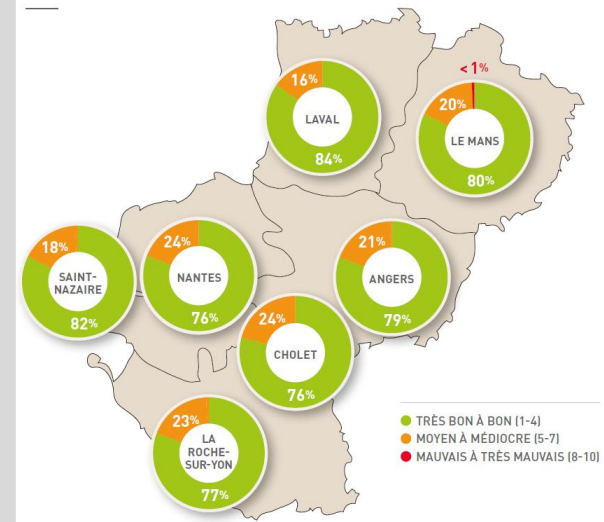
Les conditions météorologiques jouent un rôle dans la dispersion des polluants, le vent est le paramètre principal pour leur dispersion dans l'atmosphère, ainsi un faible vent favorisera l'accumulation des polluants. Du fait de sa situation à proximité du littoral atlantique et des circulations océaniques, la commune bénéficie d'une bonne ventilation et d'un bon renouvellement d'air (vents d'Ouest dominants).

Évolution des émissions de polluants atmosphériques dans les Pays de la Loire



LES INDICES DE QUALITÉ DE L'AIR

Proportion de journées de l'année avec un air de bonne, moyenne et mauvaise qualité



Source : Air Pays de la Loire, synthèse 2019

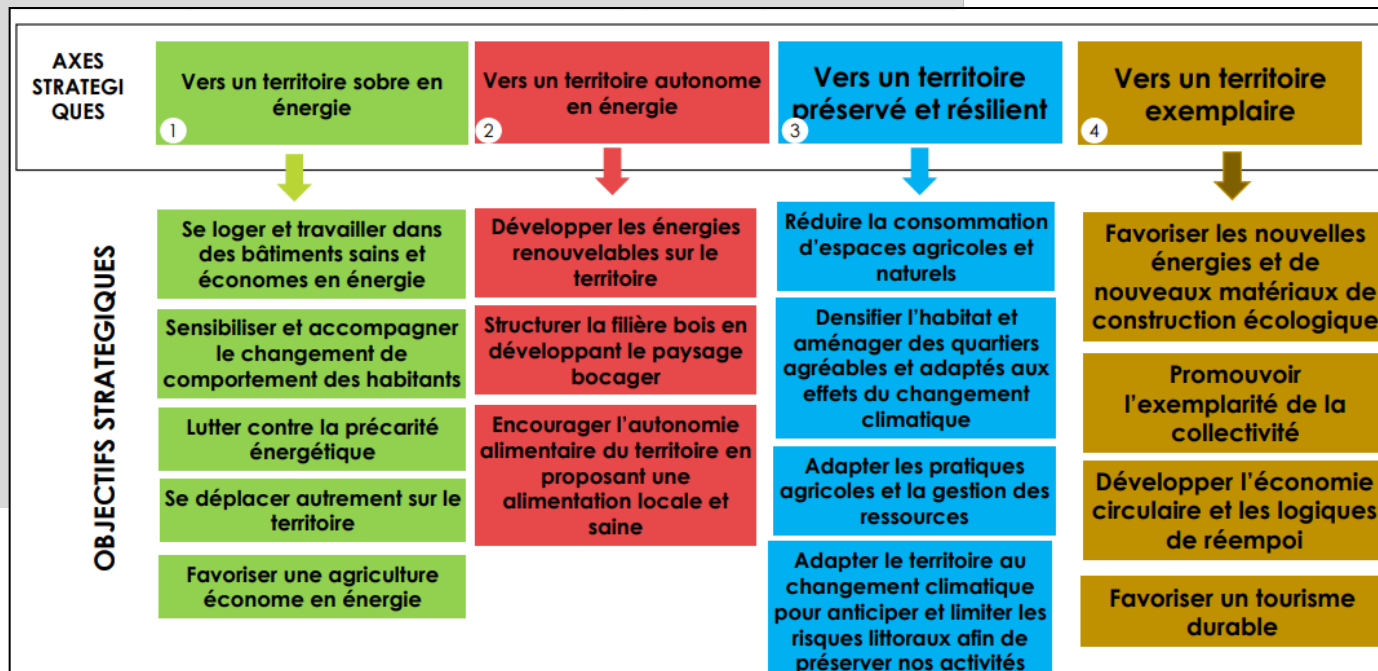
Ambiances climatiques et énergies renouvelables

- **Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)** des Pays de la Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 décembre 2002 : un outil pour prévenir et réduire la pollution atmosphérique
- **Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)** des Pays de la Loire, prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.
- Le Plan Climat Energie Départemental 44 (PCED), adopté en décembre 2012
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) **de la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz adopté le 19 décembre 2019.**

En matière de qualité de l'air, Pornic Agglo Pays de Retz s'est fixé pour objectif d'atteindre les objectifs réglementaires du Plan national de Réduction des Emissions de Polluants Atmosphériques (PREPA) à l'horizon 2030.

Le PCAET se décline en 4 axes stratégiques et 16 objectifs stratégiques :

A la demande du Préfet, un dispositif de suivi et d'évaluation du PCAET est précisé au sein du programme d'actions. Une évaluation à mi-parcours sera réalisée en 2022 avec les acteurs associés à l'élaboration du PCAET. Elle se traduira par la rédaction d'un rapport de bilan intermédiaire mis à disposition du public.



Ambiances climatiques et énergies renouvelables

En Pays-de-la-Loire, la température annuelle moyenne de l'air a augmenté de +1°C entre 1959 et 2009. Cela équivaut à un déplacement de la Région de 100km vers le Sud. Cette tendance est plus marquée en été qu'en hiver et elle est plus prononcée pour les températures minimales. Au-delà des moyennes, il faut noter la récurrence des années chaudes sur la période 1990-2010 (graphiques ci-après). Depuis 1959, dans les Pays de la Loire, les trois années les plus chaudes ont été observées au XXIème siècle : 2011, 2014 et 2015.

Les Pays de la Loire ont connu une augmentation continue du nombre de journées chaudes (température supérieure à 25°C sur une journée) depuis 40 ans. En Pays-de-la-Loire, les mesures météorologiques montrent une baisse significative des jours de gel, toutefois moins marquée sur le littoral que dans les terres, du fait de l'influence océanique.

Le rapport du Conseil économique, social et environnemental régional (CESER) des Pays de La Loire souligne une hausse projetée des températures : « En Pays de la Loire, la température moyenne s'est élevée de 0,8 °C au cours du XXème siècle. À l'horizon 2030, la modélisation climatique prévoit une hausse des températures annuelles moyennes comprise entre 0,8 et 1,4°C selon les différents scénarios du GIEC. Cette hausse serait plus marquée en été, avec des écarts de température pouvant atteindre 1,8°C dès 2030 sur la Vendée et la Loire-Atlantique.

Le cumul annuel des précipitations montre une légère tendance à l'augmentation (+137mm à Saint-Nazaire sur la période 1976-2005). Les observations saisonnières montrent que c'est essentiellement l'automne qui explique l'augmentation annuelle. En Pays-de-la-Loire, les climatologues restent prudents quant à la possible modification des précipitations dans les décennies à venir. Les principales tendances seraient :

- une diminution modérée mais généralisée des précipitations annuelles,
- et une augmentation des épisodes de sécheresse qui pourraient durer 6 à 7 fois plus longtemps qu'actuellement.

Le réchauffement climatique concerne également la température des mers et des océans qui augmente au même titre que la température atmosphérique. Selon une étude publiée par l'Université de Londres, entre 1996 et 2005, la température à la surface de l'océan Atlantique a augmenté de 0,5°C. Les scientifiques du GIEC estiment par ailleurs que le niveau des océans devrait augmenter de +26 à +98cm à l'horizon 2100. Les régions côtières seront ainsi menacées par les risques de submersion marine et d'érosion du littoral.

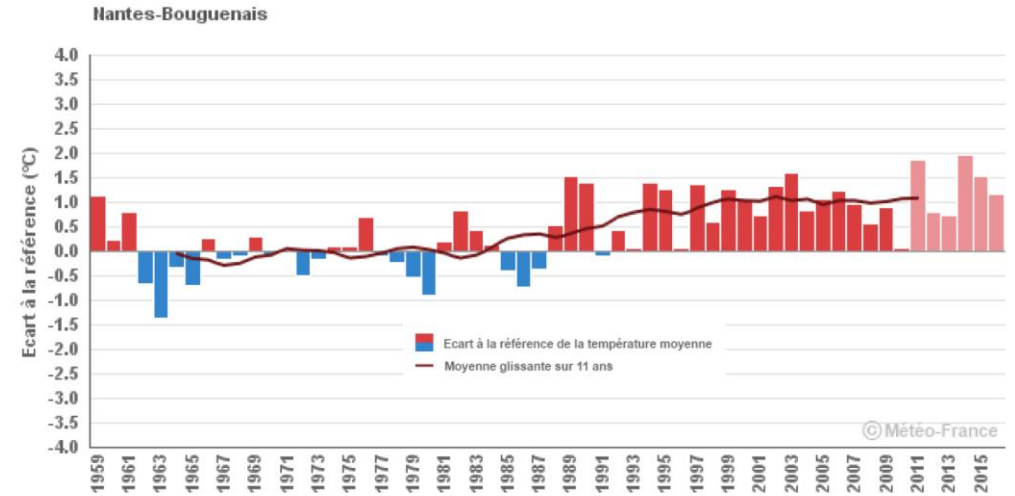


Figure 102 : Température moyenne annuelle : écart à la référence 1961 – 1990 sur le territoire de Nantes-Bouguenais

Source : Climat HD, Météo France

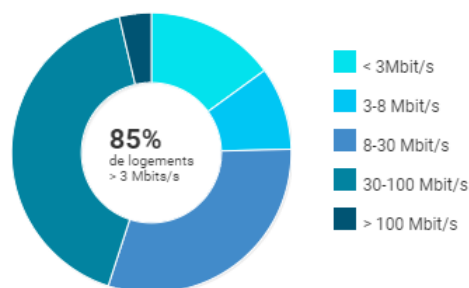
Le changement climatique impactera les conditions de vie et la santé des habitants de Saint-Hilaire-de-Chaléons. Nous pourrions assister à :

- la multiplication (en fréquence et intensité) des événements climatiques extrêmes tels que les vagues de chaleur, les tempêtes, les feux de forêt et donc à l'augmentation des désagréments et risques sanitaires liés à ces événements :
 - des coupures d'électricités fréquentes dues aux tempêtes,
 - un inconfort thermique, des malaises et des décès anticipés dus aux vagues de chaleur et à la canicule (la canicule de 2003 a provoqué 968 décès anticipés en Pays de la Loire, soit +68 % par rapport à la normale régionale),
 - la précarisation de l'habitat suite aux inondations ;
- l'exposition des habitants à un nouvel environnement avec :
 - une qualité de l'air extérieur dégradée,
 - une qualité de l'air intérieur potentiellement affectée (accumulation de radon sous l'effet de la chaleur, ...)
 - des ressources en eau potable limitées (point de vue quantitatif et qualitatif),
 - des rayons ultraviolets plus intenses,
 - des allergies liées aux pollens et aux cyanobactéries ;
- l'apparition et/ou la propagation de maladies infectieuses comme le chikungunya, dengue, borréliose de Lyme, etc.

Communications numériques

La desserte par les communications numériques

Taux des habitations éligibles en fonction du débit à Saint-Hilaire-de-Chaléons

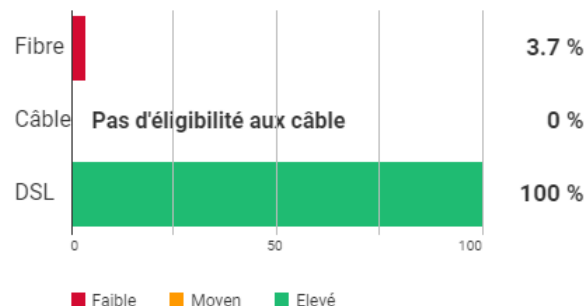


A Saint-Hilaire-de-Chaléons, il y a encore 15% des habitants qui ont des difficultés d'accès à internet. 45% des logements chalonnois ont accès au Très Haut Débit dont 3,7% qui ont accès à un **débit potentiel de + de 100Mbit/s**.

Le haut débit (entre 8 et 30Mbit/s) concerne 30,4% des 2 265 Chaléonnais.

Source : zoneadsl.com

Taux d'éligibilité des logements par technologie à Saint-Hilaire-de-Chaléons



Les logements Chaléonnais sont 3,7% à pouvoir bénéficier d'un accès à **la fibre optique**.

La technologie DSL (**ADSL ou VDSL**) est présente sur la totalité de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons.

Les usages créés par l'internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès de tous, **particuliers, entreprises et services publics**. Le haut débit (et le très haut débit), s'impose comme un service essentiel pour tous et constituera pour les territoires un enjeu majeur en termes de **compétitivité et de développement économique** mais il est aussi une attractivité forte pour **l'installation des ménages**.

Les technologies ADSL, ReADSL, ADSL2+ et VDSL2 sont disponibles sur la commune de Saint-Hilaire. Mais ces données fournies par Orange ne signifient pas que toutes les lignes téléphoniques situées à Saint sont éligibles à l'ADSL. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès à Internet haut-débit. 15% des habitants ont en effet des difficultés d'accès à internet.

Les lignes téléphoniques de la commune sont rattachées à 2 NRA :

- le central 44164 SHC (950 lignes)
- le central 441642 HP (250 lignes)

Sur le réseau mobile, Orange, Free et SFR sont présents, offrant un réseau 4G.

Le **Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de la Loire-Atlantique** a été approuvé en mars 2012 par le Département, révisé en 2014.

Le SDAN fixe l'ambition d'une desserte complète en fibre optique à l'abonné (FTTH) en 2025/2030. Au troisième trimestre 2020, seuls 36 locaux (localisés à l'extrême Ouest de la commune) sont raccordables à la fibre (le taux d'éligibilité fibre atteint 3,7%). Le raccordement du bourg de Saint-Hilaire et de la majeure partie des habitations en campagne est prévu à l'horizon 2025, le secteur du Pont-Béranger à l'horizon 2021. La fibre est déployée par Loire-Atlantique numérique (LOAN). C'est un réseau d'initiative publique dont l'exploitation est confiée à Orange.

Afin d'anticiper et de considérer globalement la question de la desserte numérique du territoire, le Département recommande de prévoir, de manière systématique, les pré-équipements nécessaires à la desserte en très haut débit d'une zone ayant vocation à être urbanisée (ou lorsqu'une voirie doit faire l'objet de travaux de réfection).



Commune de **Saint-Hilaire-de-Chaléons**

Département de la Loire-Atlantique

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation

ANNEXE 3 – Typologie des entités urbaines de la commune

Définition de la typologie des entités bâties

L'armature urbaine du territoire chalonais a fait l'objet, pour le présent PLU, d'une étude de définition des entités bâties, en s'appuyant sur la typologie définie par le SCoT du Pays de Retz (*cf. page suivante*).

Ce travail a en particulier consisté en la qualification des entités en village ou hameau.

Présentation générale de l'armature urbaine et enjeux pour le PLU

De nombreux écarts (villages, hameaux ou lieux-dits) sont disséminés sur l'ensemble du territoire chalonais. On en dénombre près de 70 au total, témoin d'une tradition rurale encore bien présente.

La plupart des écarts sont globalement constitués d'un bâti mixte : des ensembles d'habitations récentes (implantées depuis les années '70') sont venues se greffer aux noyaux anciens souvent composés d'un bâti de caractère correspondant à d'anciens corps de ferme, ce qui complexifie aujourd'hui la définition des notions de villages, hameaux et lieux-dits.

Quelques bâtiments agricoles (encore en activité ou délaissés) sont souvent présents. Certains de ces bâtiments présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial (bâtiments anciens en pierre) et ont fait l'objet d'une rénovation pour y habiter.

Certains écarts commencent à être marqués par l'implantation de nombreuses constructions qui défigurent peu à peu ce cadre de vie. Cette urbanisation standardisée a pu nuire à la qualité architecturale du bâti traditionnel des noyaux urbains originels. L'urbanisation récente, de type pavillonnaire, se caractérise la plupart du temps par une densité relativement faible, en rupture avec les structures bâties anciennes (implantation à l'alignement, orientation Sud privilégiée, espaces semi-publics, ...).

Exemple ci-contre sur La Carrouère

Outre l'impact sur les paysages, le développement de constructions récentes sur certains écarts est parfois source de conflit d'usage (cohabitation avec l'activité agricole, consommation d'espace agricole ou naturel, multiplication des sorties sur les axes structurants, ...). Le fonctionnement ou développement de certains sièges agricoles peut se retrouver gêné par la présence d'un habitat résidentiel important.

Enfin, l'éclatement de la population sur l'ensemble du territoire accroît de façon importante le coût des services (ramassage des ordures ménagères, distribution du courrier, développement des transports scolaires, gestion de l'assainissement, renforcement des réseaux, ...).



Définition de la typologie des entités bâties

L'armature urbaine de Saint-Hilaire-de-Chaléons trouve son équilibre en s'appuyant sur :

■ le **bourg de Saint-Hilaire (ou agglomération principale)**, au centre du territoire, au croisement de deux RD, dont le développement reste relativement peu contraint malgré la présence de la voie ferrée. Le bourg s'est développé à l'opposé de la voie ferrée, côté Sud. Il tend désormais à rejoindre les secteurs de La Thibaudière et de La Mulonnière, situés à moins de 300 mètres.

■ la présence de **villages et hameaux de taille relativement importante** :

- à **proximité du bourg de Saint-Hilaire** : sur les secteurs de La Thibaudière et de la Mulonnière, qui forment désormais un seul et même ensemble urbain et qui profitent de la proximité des services, équipements et commerces du bourg,
- **en partie Nord du territoire** : sur les secteurs de La Coche (dont la majeure partie est localisée sur la commune de Sainte-Pazanne), qui bénéficie de la proximité du bourg de Sainte-Pazanne (l'entrée d'agglomération étant située à moins de 300 m) et du Pont Béranger, qui constitue, avec le Parc d'activités situé en continuité, un vaste ensemble aggloméré de plus de 40 hectares. Ces secteurs profitent de la proximité de l'échangeur sur la RD 751 (axe Nantes-Pornic).
- **en partie Sud de la commune** : les écarts de La Davière-des-Landes, de La Milsandrie, de La Tartouzerie, de Noyeux, du Temple, de La Richerie, de l'Ourière, de La Carrouère. Ce dernier se localise à proximité de la zone d'activités de La Maison Bertin, en partie Sud de la RD 758.

■ des **hameaux et des lieux-dits de taille plus modeste**, bien répartis sur le territoire, souvent liés à des exploitations agricoles et globalement préservés de toute urbanisation diffuse.

■ la présence de **sites d'activités plus ou moins conséquents** :

- les **zones d'activités du Pont Béranger et de La Maison Bertin**, desservies par les RD 751 et RD 758,

- la **zone d'activités de La Petite Croix**, située en continuité de l'agglomération principale (en entrée Est),

- la **carrière de La Coche**, située à proximité du village du même nom et pour l'essentiel sur la commune voisine, et dont le trafic traverse le village pour rejoindre la RD 79 (axe Sainte-Pazanne – Pont-Béranger).

Choix retenus pour la typologie communale au regard du SCoT

Au sens de la définition du **SCoT du Pays de Retz***, outre le bourg, Saint-Hilaire comprend plusieurs secteurs agglomérés de taille significative s'apparentant aux 'formes complexes modernes' définies par le SCoT.

Ainsi, les secteurs de **La Coche** (en cohérence avec le PLU voisin de Sainte-Pazanne), **La Thibaudière/La Mulonnière** (formant désormais un seul ensemble aggloméré), **La Davière-des-Landes**, **La Milsandrie** constituent des 'formes urbaines complexes modernes' caractérisés par un développement urbain linéaire le long des routes et aujourd'hui **assimilables à des villages au regard de leur taille et de leur densité bâtie significative**. Le secteur du **Pont Béranger** constitue également, avec la partie zone d'activités, un vaste ensemble aggloméré de taille significative.

Les écarts du **La Tartouzerie et de La Carrouère** constituent également des 'formes urbaines complexes modernes' au regard de leur développement récent mais de plus petite taille et de plus faible densité, leurs formes et leurs structurations sont plutôt **assimilables à des hameaux**.

Les autres écarts correspondent à des hameaux de plus ou moins grande taille ou à des lieux-dits isolés (habitat isolé au sens du SCoT).

Les tableaux et cartes ci-après présentent les caractéristiques des principaux écarts de la commune, ayant permis de justifier leur classement en village, forme complexe moderne ou hameau.

***La typologie proposée s'appuie sur les définitions du SCoT du Pays de Retz (voir page suivante) :**

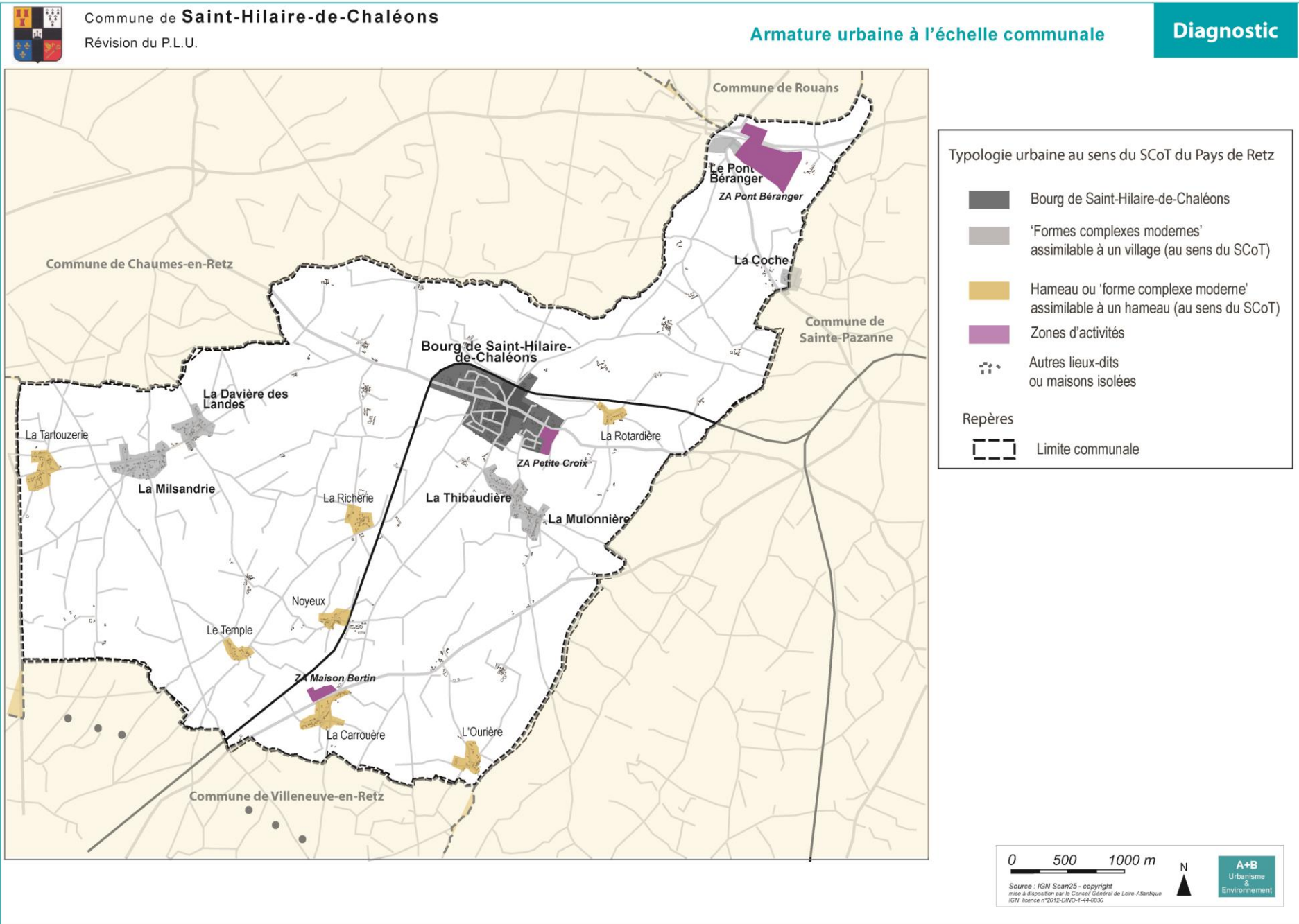
- le **bourg** est le lieu privilégié du développement urbain et résidentiel des communes
- le **village** est un groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente composé de plus de 15/20 maisons. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée. Il est doté d'un minimum d'espaces publics actuels ou historiques. Il peut aussi avoir une vie sociale organisée,
- le **hameau** est un groupement d'habitations sur parcelles limitrophes d'origine ancienne ou récente composé de 5 à 15/20, dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée,
- l'**habitat isolé** correspond 1 à 5 constructions voisines en situation d'isolement géographique

Définition de la typologie des entités bâties

La définition des villages et hameaux au regard du SCoT

VILLAGE	FORMES COMPLEXES MODERNES	HAMEAU
Groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente, autre que le bourg, composé de plus de 15/20 maisons. Les gros villages regroupent 30/40 à 200 maisons environ. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée (routes, ruelles, chemins partant vers la campagne). Il est doté d'un minimum d'espaces publics (actuels ou historiques) tels que chapelle, commun de village, lavoir, place, café, petit commerce, panneau d'affichage municipal, conteneurs de tri sélectif, téléphone, bancs sous un arbre, espace de jeu (boules, pelouse...). Il peut aussi avoir une vie sociale (fêtes locales, événements susceptibles d'attirer une population extérieure...)	Formes récentes de développement de l'urbanisation, mises en place sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières et des droits à construire donnés par les plans d'urbanisme : étirements, nappes, agrégats de tailles et de contenus divers... Elles peuvent relier et envelopper des formes traditionnelles (habitat isolé et hameaux en particulier).	Groupement d'habitations sur parcelles limitrophes, d'origine ancienne ou nouvelle, composé de 5 à 15 / 20 maisons. Le hameau est en général dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée.

Définition de la typologie des entités bâties



Définition de la typologie des entités bâties

La Coche

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
8 bâtiments	Environ 35 habitations (dont 30 sur la commune voisine de Sainte-Pazanne)	La forme du village est plutôt ramassée avec un bouclage viaire. Il s'est développé autour d'un noyau ancien d'origine viticole. Il tend à se rapprocher sur sa partie Ouest du secteur des Fosses (développement linéaire de quelques maisons le long de la RD)	Présence d'une cave (local de vente du domaine viticole) et d'une mare Présence d'un ancien moulin dont seule la base apparaît encore	Assainissement collectif (réseau de Sainte-Pazanne)	Forme complexe moderne assimilable à un village

Définition de la typologie des entités bâties

Le Pont Béranger

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
3 bâtiments	Environ 25 habitations	Forme du secteur plutôt ramassée, continuité urbaine avec la ZA du Pont Béranger, formant un ensemble urbain d'environ 40 hectares) Développement au gré des opportunités foncières et des droits à construire réalisé à partir d'un petit noyau ancien. Bouclage viaire	Aire de covoiturage, espaces verts plantés en bordure de la RD 79	Assainissement collectif, réseau du Pont Béranger	Forme complexe moderne assimilable à un village

Définition de la typologie des entités bâties

La Milsandrie

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
16 bâtiments sur La Milsandrie et 4 sur La Rouillère	Environ 60 habitations	Développement urbain linéaire le long des voies, à partir du noyau ancien de la Milsandrie, formant désormais un regroupement avec La Rouillère, lieu-dit d'origine agricole Développement au gré des opportunités foncières et des droits à construire. Bouclage viaire sur La Milsandrie	Présence d'un terrain communal à l'Ouest Fête du village par le passé (arrêtée en 2015)	Autonome Réflexion en cours pour un éventuel raccordement vers Chéméré	Forme complexe moderne assimilable à un village

Définition de la typologie des entités bâties

La Davière des Landes

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
11 bâtiments	Environ 40 habitations	La forme du secteur reste plutôt ramassée malgré un développement linéaire vers le Nord (la présence d'une exploitation au Sud limite les possibilités) Développement au gré des opportunités foncières et des droits à construire. Bouclage viaire	Présence d'un terrain communal au cœur du secteur	Autonome	Forme complexe moderne assimilable à un village

Définition de la typologie des entités bâties

La Thibaudière

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
3 bâtiments	Environ 45 habitations	Développement urbain linéaire et pavillonnaire à partir du noyau ancien, le long de la voie communale Absence de bouclage viaire Développement ayant rejoint celui de La Mulonnière (au Sud-Est)	Espace vert communal situé entre La Thibaudière et La Mulonnière : fête du village (130 personnes) Chemin communale des Caillettes permet de rejoindre le bourg à pied ou à vélo	Assainissement collectif	Forme complexe moderne assimilable à un village

Définition de la typologie des entités bâties

La Mulonnière

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
6 bâtiments	Environ 35 habitations	La forme du secteur est plutôt linéaire. Développement au gré des opportunités foncières et des droits à construire, contraint par la présence d'une exploitation agricole à l'Est. Absence de bouclage viaire Développement ayant rejoint La Thibaudière (au Nord-Ouest)	Espace vert communal situé entre La Thibaudière et La Mulonnière : fête du village (130 personnes) Présence de la CUMA	Assainissement collectif	Forme complexe moderne assimilable à un village

Définition de la typologie des entités bâties

La Carrouère

Source : Géoportail

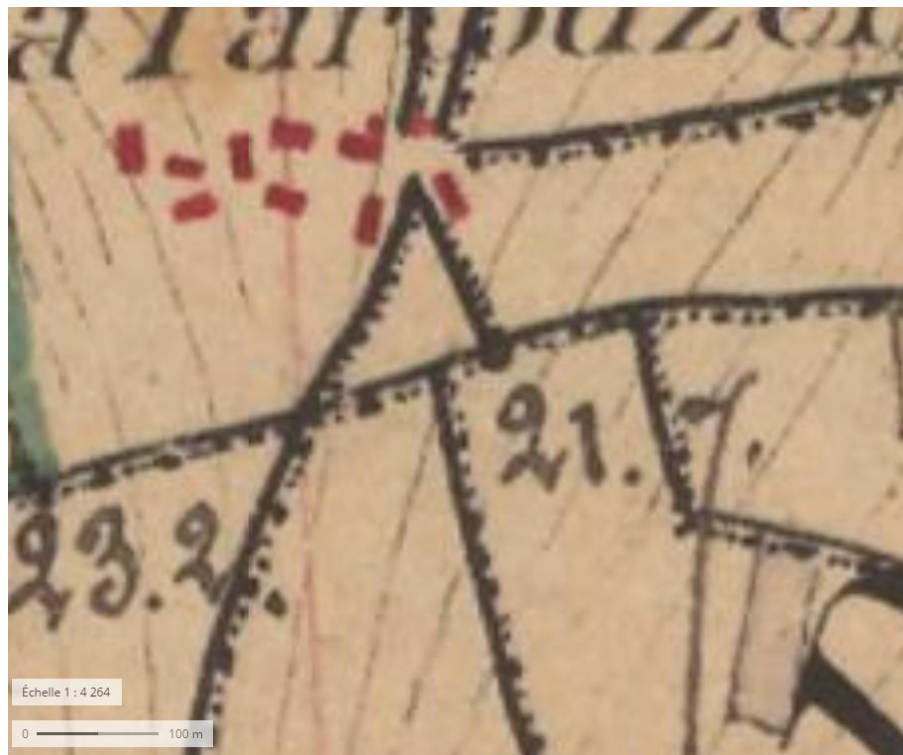


Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
8 bâtiments	Environ 30 habitations	Développement linéaire regroupant désormais les anciens lieux-dits de La Maison Bertin (situé au carrefour RD 80/RD758), de La Carrouère et de La Bretinière Présence d'exploitations agricoles ayant contraint le développement urbain au Sud et au Nord-Est du secteur Bouclage viaire sur la RD 758	Présence ancienne d'une forge et d'un café/relais (aujourd'hui disparus) Absence de lieu de vie Proximité de la ZA de la Maison Bertin	Autonome	Forme complexe moderne assimilable à un hameau

Définition de la typologie des entités bâties

La Tartouzerie

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
10 bâtiments	Environ 30 habitations	Développement urbain linéaire à partir du noyau ancien situé au fond d'une impasse Développement au gré des opportunités foncières et des droits à construire. Développement contraint par la présence de deux exploitations agricoles	Absence de lieux de vie ou d'animation	Autonome	Forme complexe moderne assimilable à un hameau

Définition de la typologie des entités bâties

Noyeux

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
12 bâtiments	Environ 20 habitations	Forme plutôt ramassée d'origine agricole Développement récent limité, contraint par la présence de deux sites d'exploitation, situés à l'Ouest (désormais à l'arrêt) et à l'Est du site.	Pas d'animation particulière 2 espaces communaux (placette au centre + terrain au Nord)	Autonome	Hameau

Définition de la typologie des entités bâties

Le Temple

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
12 bâtiments	Environ 18 habitations	Urbanisation linéaire d'origine ancienne ayant peu évoluée Absence de bouclage viaire	Présence d'un terrain communal au centre (avec jeux de boules et table de pique-nique)	Autonome	Hameau

Définition de la typologie des entités bâties

L'Ourière

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
4 bâtiments	Environ 18 habitations	Développement limité à partir d'un lieu-dit agricole Urbanisation linéaire le long de la voie communale (en direction de la RD 758) Absence de bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière	Autonome	Hameau

Définition de la typologie des entités bâties

La Rotardière

Source : Géoportail

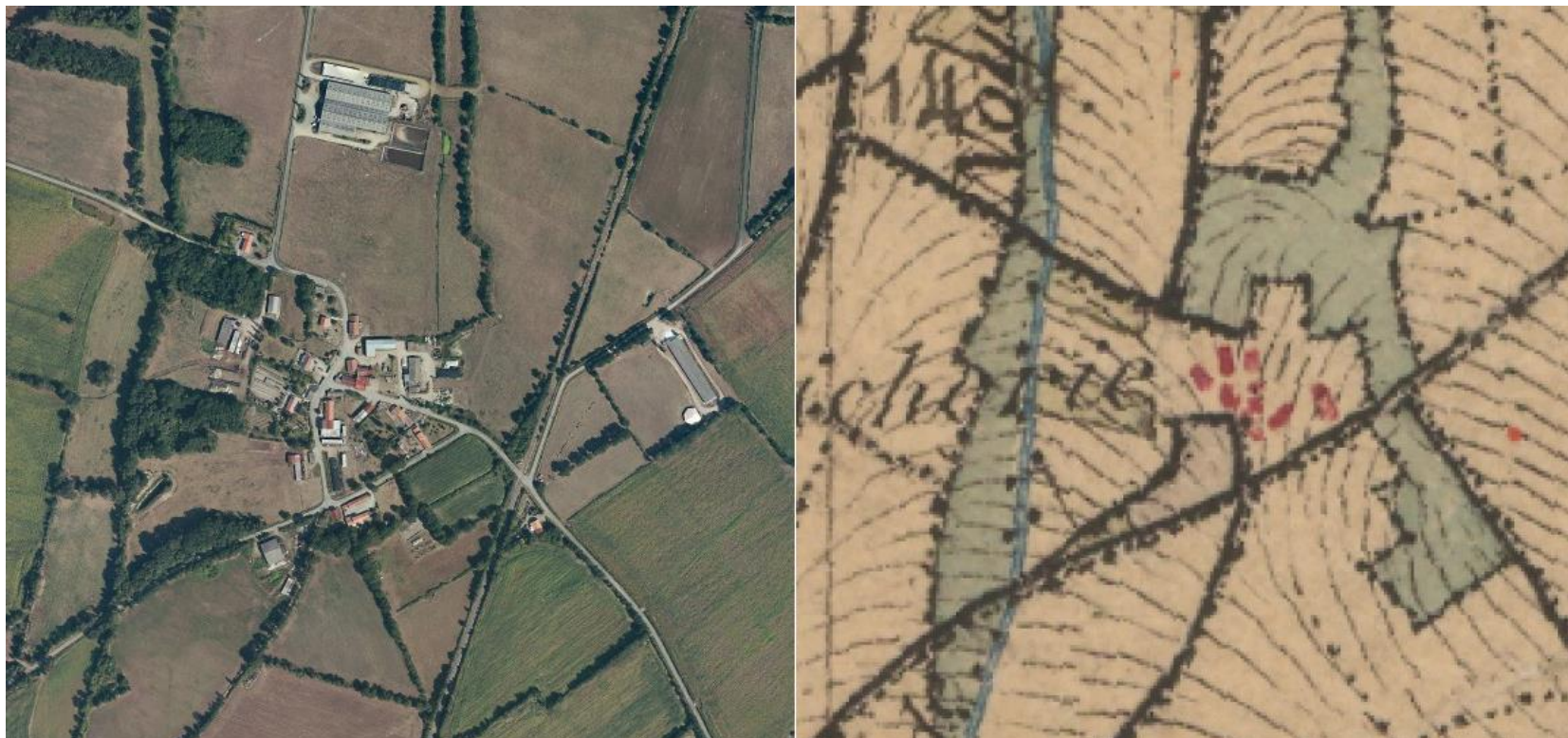


Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
8 bâtiments	Environ 15 habitations	Développement linéaire au gré des opportunités foncières et des droits à construire réalisé à partir d'un petit noyau ancien. Absence de bouclage viaire	Absence de lieux de vie ou d'animation	Autonome	Hameau

Définition de la typologie des entités bâties

La Richerie

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2021	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
8 bâtiments	Environ 10 habitations	Forme plutôt ramassée Développement limité à partir d'un lieu-dit agricole Nombreux sites d'exploitation agricole ayant limité tout développement urbain Bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière	Autonome	Hameau



Département de la Loire Atlantique (44)

Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification simplifiée 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



Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Objet du projet de modification simplifiée n°1 du PLU	3
Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU.....	4
Déroulement de la procédure	5
Objet 1 : Modification de l'article 3.1.1 portant sur le coefficient d'emprise au sol	6
Motivation et justification des évolutions apportées.....	6
Évolutions apportées au règlement écrit	9
Objet 2 : Adaptation des marges de recul conformément aux dispositions du nouveau schéma directeur des mobilités du Département de la Loire-Atlantique et ajustement de la règle des hauteurs en conséquence.....	10
Motivation et justification des évolutions apportées.....	10
Évolutions apportées au règlement graphique	13
Évolutions apportées au règlement écrit	14
Évolutions apportées à l'OAP n° 8	16
Objet 3 : Rectification d'une erreur matérielle sur la délimitation du secteur de la Milsandrie.....	17
Motivation et justification des évolutions apportées.....	17
Évolutions apportées au règlement graphique	20
Analyse des incidences du projet sur l'environnement.....	21
Les principaux éléments de contexte environnemental de la commune.....	21
Analyse des incidences sur l'environnement.....	22
Conclusion sur les incidences sur l'environnement.....	24

Préambule

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

Objet du projet de modification simplifiée n°1 du PLU

Par arrêté municipal en date du 6 février 2025, Madame le Maire de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons a engagé une procédure de modification simplifiée de son PLU approuvé le 12 février 2024.

Cette modification simplifiée a pour objectifs :

1. De compléter et préciser la règle 3.1.1 portant sur le coefficient minimal d'emprise au sol dans les secteurs à dominante d'activités économiques.

Pour ce faire, il convient de procéder à une modification du règlement écrit des zones Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2.

2. D'intégrer les nouvelles dispositions du schéma directeur des mobilités 2024-2030 du département de Loire-Atlantique adopté le 14 octobre 2024 et d'ajuster la règle des hauteurs en conséquence.

L'évolution des règles applicables sur les marges de recul par rapport aux routes départementales en dehors des agglomérations, notamment vis-à-vis de la RD 751, impacte les zones Uea et 1AUe et les possibilités d'optimisation foncière de ces zones. Il convient de procéder à la modification du règlement écrit, du règlement graphique et de l'OAP 8 du secteur de Pont Béranger.

Par ailleurs, grâce à la mise à jour du référentiel des routes départementales, de nouvelles données ont été rendues disponibles sur le tracé des voies traversant la commune permettant ainsi l'ajustement des marges de recul à reporter sur le plan de zonage pour que ces dernières correspondent au tracé actualisé.

Enfin, dans le cadre de l'aménagement du secteur du Pont-Béranger, des études de zones humides avaient été réalisées dans le but de définir une délimitation des zones à préserver. Il convient donc d'intégrer ces études au règlement graphique tout en modifiant la carte et les termes de l'OAP n°8 de ce secteur. Il convient également d'ajouter aux orientations de l'OAP la précision selon laquelle toute nouvelle étude venant préciser ou ajuster la délimitation des zones humides identifiées ferait foi dans l'instruction d'un projet dans le périmètre concerné.

3. De rectifier une erreur matérielle sur la délimitation du secteur de la Milsandrie.

Une erreur a été commise entre l'arrêt-projet et l'approbation du PLU sur la délimitation de la zone Uh sur le secteur de la Milsandrie. Il convient donc de procéder à la modification du règlement graphique sur ce secteur. Cette erreur s'est également reportée sur la délimitation de l'OAP dans le règlement graphique et sur la délimitation du périmètre de droit de préemption urbain.

Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU

Les évolutions du règlement écrit, du règlement graphique et de l'OAP n°8 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 :

- *Favoriser l'implantation (ou le transfert) d'entreprises sur le parc d'activités du Pont-Béranger (PAPB), adaptée à l'accueil et au développement des activités industrielles, artisanales ou tertiaires ;*
- *Maintenir et conforter l'espace d'activités commerciales spécialisées de la Maison Bertin au Sud du territoire.*

En ce sens, l'évolution envisagée s'inscrit bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elle n'a 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 ;*
- *De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- *D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, créée depuis plus de 9 ans.*

En outre, cette modification du PLU peut être réalisée par le biais d'une procédure de modification simplifiée, en vertu de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que « *dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative [...] du maire être effectuée selon une procédure simplifiée. [...]* ».

En effet, au regard de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans la mesure où elle n'a pas pour effet :

- *De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *De diminuer ces possibilités de construire ;*
- *De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *D'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.*

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 zones à dominantes d'activités économiques (Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2) et sur les règles générales applicables par rapport aux voies départementales ;
- Le règlement graphique sera modifié
 - . sur la partie Nord-Est de la commune (secteur Pont Béranger)
 - . sur la partie Ouest de la commune (secteur Milsandrie)
 - . sur le tracé des voie départementales et des marges de recul applicables à l'échelle de la commune
- L'OAP n° 8 sera modifiée sur le traitement de la marge de recul par rapport à la RD 751 et sur la délimitation des zones humides identifiées sur ce secteur.

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 dossier de modification simplifiée (exposé des motifs, avis des personnes publiques associées...) est ensuite tenu à disposition du public.

La mise à disposition du dossier de modification simplifiée se tient sur une durée d'un mois minimum. Elle est portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

PRESCRIPTION

Arrêté du maire du 6 février 2025 prescrivant la modification simplifiée 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

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Mise à disposition du public pendant un mois du projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées. Le public doit pouvoir formuler des observations.

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 mise à disposition du public.

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

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

Délibération approuvant la modification simplifiée

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

Objet 1 : Modification de l'article 3.1.1 portant sur le coefficient d'emprise au sol

Motivation et justification des évolutions apportées

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons dispose de 3 secteurs dédiés au développement économique, en plus d'un secteur Uhe correspondant à une activité isolée.

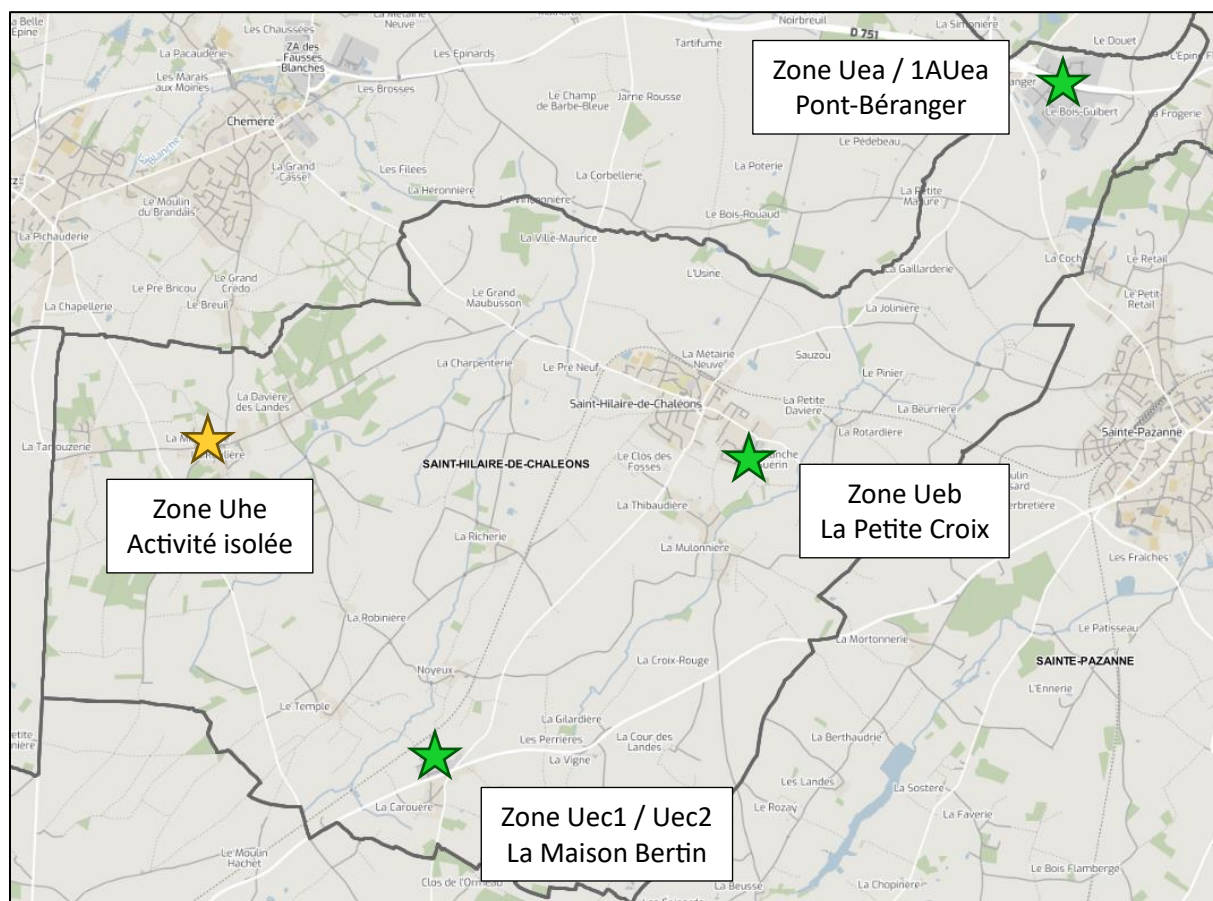


Figure 1 : Carte de localisation des zones d'activités économiques

Dans le détail, voici les zonages respectifs sur les 3 secteurs.

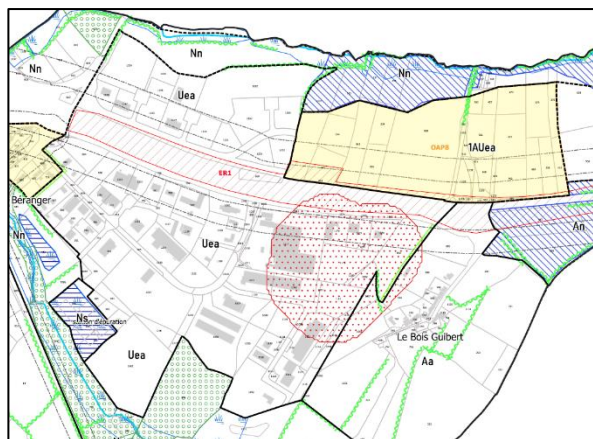


Figure 2 : Zonage sur le Pont-Béranger

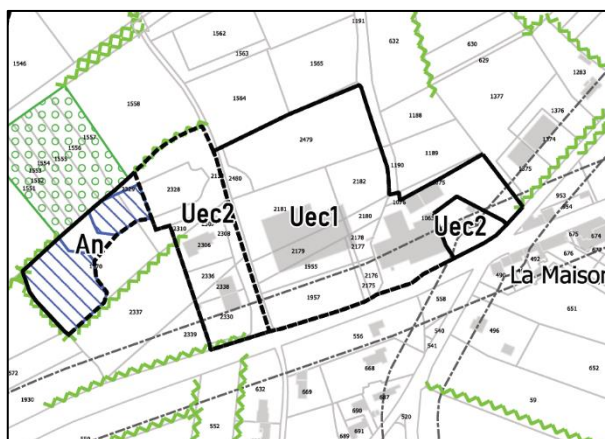


Figure 3 : Zonage sur La Maison Bertin

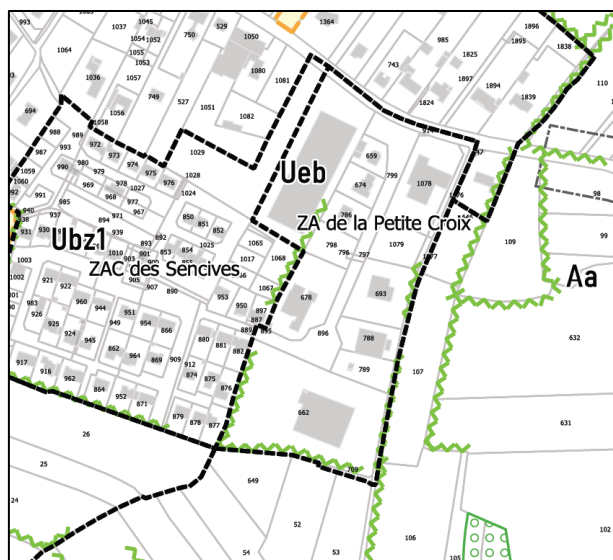


Figure 4 : Zonage sur La Petite Croix

L'article 3.1.1. portant sur l'emprise au sol dans les secteurs à dominante d'activités économiques fixe un coefficient d'emprise au sol minimal de 30% dans les zones Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2. Introduite dans le cadre de la réponse apportée aux avis des PPA lors de la révision générale du PLU, cette disposition a pour objectif de favoriser l'optimisation foncière des zones d'activités économiques de la commune. En particulier, elle vise :

- Pour de nouveaux projets économiques, à rationaliser la taille de l'unité foncière par rapport aux besoins de l'activité économique, en limitant les effets de constitution de réserve foncière ;
- Pour le développement d'activités existantes, d'amener les porteurs de projets à s'interroger sur l'utilisation et l'optimisation de leur foncier et, le cas échéant, inciter à la libération de leurs éventuelles réserves foncières inutilisées ou sous-utilisées, pour accueillir d'autres activités en densification (dents creuses).

Cette disposition s'inscrit notamment dans le cadre de la stratégie de développement économique de Pornic aggro Pays de Retz qui a été adoptée en bureau communautaire le 21 mars 2024. Plus spécifiquement, la stratégie prévoit, entre autres :

- *D'accompagner les communes sur les évolutions des PLU pour inciter à l'optimisation ;*
- *De définir de nouveaux critères d'implantation sur les nouvelles cessions (tendre vers une densité bâtie au sol de 30% minimum pour l'activité productive et de 100% pour le tertiaire).*

Ainsi, en imposant une emprise au sol minimale de 30%, il est attendu une amélioration de l'utilisation du foncier économique, dont les surfaces cédées ne sont aujourd'hui utilisées par des constructions qu'à hauteur de 19% sur le territoire de Pornic aggro Pays de Retz.

Toutefois, appliquée strictement, cette disposition méconnaît les besoins et nécessités de certaines activités économiques. En particulier :

- Certaines activités productives ou industrielles, pour des raisons liées aux caractéristiques et au fonctionnement même de ces activités, ne justifient pas d'un besoin d'une emprise au sol bâti importante, notamment pour des activités qui nécessitent davantage d'espaces de stockage en plein air que de bâti (ex : déchetterie et matériauthèque professionnelle, paysagiste, entreprise de travaux publics, etc.) ;

- Certaines configurations et localisations particulières d'unité foncière impliquent des contraintes techniques (marge de recul d'une route départementale, zones humides protégées, boisements protégés, etc.) qui ne permettent pas toujours au porteur de projet d'atteindre un coefficient de 30% à l'échelle de l'unité foncière ;
- Certaines configurations d'unité foncière ne permettent pas toujours, pour les entreprises déjà installées, de libérer un foncier suffisant pour accueillir une nouvelle activité en dent creuse, rendant alors impossible le développement des activités déjà en place dans le cas où leur projet d'extension ou d'annexe ne permettrait pas d'atteindre le coefficient de 30% ;
- Le décompte des accès dans le calcul du coefficient d'emprise au sol peut rendre difficile l'application de la disposition pour des constructions situées en densification au-delà du premier rideau lorsque le porteur de projet est propriétaire de cet accès.

En parallèle, l'application de la règle sur la base d'une surface d'emprise au sol plutôt que d'une surface de plancher pourrait inciter les porteurs de projets à étaler davantage leur construction à l'horizontale en lieu et place d'une densification verticale, qui s'avérerait pourtant plus vertueuse.

Pour autant, la notion de surface d'emprise au sol présente, elle aussi, un intérêt certain, notamment dans le cadre de l'application de l'article 40 de la loi APER qui est venu rendre obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïque sur les parcs de stationnement de plus de 500 m². Ces zones de stationnements peuvent s'avérer d'une taille relativement importante en zone d'activités économiques et ainsi rentrer dans les obligations de la loi APER, en particulier dans le cas d'une activité industrielle avec une forte densité d'emplois ou dans le cas d'une entreprise logistique avec une flotte importante de véhicules. Les ombrières photovoltaïques qui seront à installer en application de cette loi seront générateurs d'une emprise au sol et entreront alors dans les modalités de calcul du coefficient d'emprise au sol, mais ils ne sont pas générateurs d'une surface de plancher.

Ainsi, l'objectif de la modification simplifiée est de venir compléter et préciser les conditions d'application de l'article 3.1.1. relatif à l'emprise au sol pour mieux concilier l'optimisation foncière recherchée avec le maintien et le développement de l'activité économique.

Les évolutions apportées visent donc à :

- Introduire la notion de surface de plancher en priorité par rapport à la notion de surface d'emprise au sol, tout en conservant cette dernière pour l'implantation des ombrières ;
- Introduire une dérogation à la règle pour des raisons d'impératifs techniques liés à la nature de l'activité économique ;
- Introduire une dérogation pour les extensions et annexes aux activités existantes pour des projets d'une faible ampleur (considérant à l'inverse qu'un projet d'une ampleur plus importante, qui ne permettrait pas d'atteindre le coefficient minimal requis, serait révélateur d'une capacité de libération d'une partie de foncier pour accueillir une entreprise nouvelle en densification) ;
- Introduire une dérogation pour les unités foncières avec une configuration qui rend impossible l'atteinte du coefficient.

Évolutions apportées au règlement écrit

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

Article 3.1.1. des règles applicables au secteur à dominante d'activités économiques (Uhe, Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2) portant sur l'emprise au sol

Page 56 du règlement écrit

REDACTION AVANT MODIFICATION	REDACTION APRES MODIFICATION
3.1.1. <u>Emprise au sol</u> A l'exception du secteur Uhe, un coefficient minimal d'emprise au sol de 30% est imposé. En complément, l'emprise au sol des bâtiments destinés au logement de fonction est limitée en fonction des dispositions précisées à l'article 2.1 précédent.	3.1.1. <u>Emprise au sol</u> A l'exception du secteur Uhe, <i>une surface de plancher cumulée au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière est imposée sur chaque terrain ou, à défaut, un coefficient minimal d'emprise au sol de 30% est imposé.</i> <i>A titre exceptionnel, une dérogation pourra être accordée dans les cas suivants :</i> - En cas d'extension de bâtiments existants et en cas de création et d'extension d'annexes, dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface d'emprise au sol existante sur la totalité de l'entité foncière ; - En cas de projet ne générant pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes ; - En cas d'impératif technique avéré lié à la nature de l'activité économique exercée ou projetée sur le terrain (déchetterie, paysagiste, entreprise de travaux publics ou de maçonnerie, etc.) ; - Dans le cas d'une unité foncière présentant des contraintes particulières avérées (topographie accidentée ; marge de recul liée à une route départementale hors agglomération ; terrain en second, troisième, ... rideau avec un accès en drapeau en pleine propriété ; espaces boisés classés ou éléments protégés dans le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; etc.). Dans ce cas, les surfaces liées aux contraintes particulières seront déduites de la surface de l'unité foncière prise en compte. Schéma d'illustration du calcul du coefficient d'emprise au sol dans le cas de contraintes particulières avérées En complément, l'emprise au sol des bâtiments destinés au logement de fonction est limitée en fonction des dispositions précisées à l'article 2.1 précédent.

Objet 2 : Adaptation des marges de recul conformément aux dispositions du nouveau schéma directeur des mobilités du Département de la Loire-Atlantique et ajustement de la règle des hauteurs en conséquence

Motivation et justification des évolutions apportées

Adaptation des marges de recul et ajustement de la règle des hauteurs

Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a approuvé en octobre 2024 son nouveau schéma directeur des mobilités pour la période 2024-2030 qui porte l'ambition d'une meilleure optimisation des aménagements et de l'exploitation du réseau routier, la poursuite du développement d'itinéraires cyclables, de la multimodalité et des nouveaux usages ainsi que la réduction des impacts environnementaux.

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est impactée par les nouvelles dispositions applicables en matière de recul par rapport à la RD 751 qui traverse la commune sur sa partie Nord-Est. En particulier, la zone d'activités du Pont Béranger regroupe les zones **Uea** (d'une superficie de 40,7ha), laquelle est divisée en deux parties au Nord et au Sud de la route départementale 751 et la zone **1AUea** (pour 11,5ha) ayant pour vocation d'accueillir le projet d'extension de la zone d'activités.

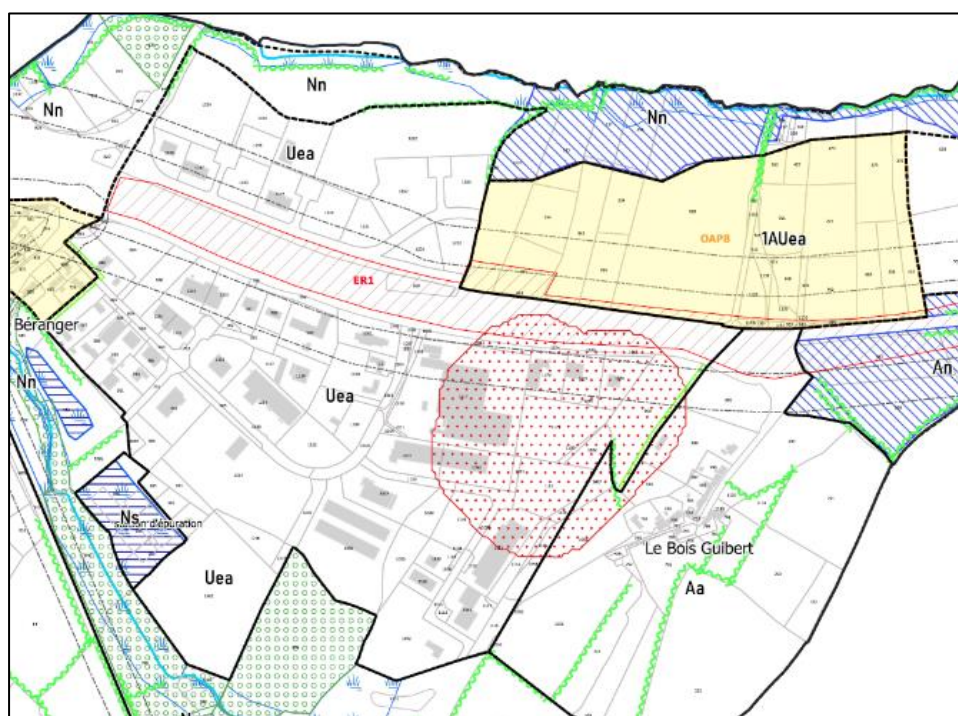


Figure 5 : zonage sur le secteur Pont-Béranger

Le schéma directeur des mobilités adopté par le Département de Loire-Atlantique vient notamment réglementer, en dehors de l'agglomération, les distances de recul des constructions autorisées par rapport aux voies départementales.

Ainsi, aux termes du document mis à jour pour la période 2024-2030, la règle applicable à la RD751 s'agissant de la bande de recul à respecter pour autoriser l'implantation des constructions à usage d'activités économiques passe de 50 mètres à 35 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale.

Ce changement de disposition permet de faciliter la densification et l'optimisation des zones d'activités économiques situées le long des axes structurants, notamment afin de mobiliser des espaces résiduels aujourd'hui sous-exploités et situés entre l'emprise routière et l'emprise des zones d'activités économiques.

Ainsi, la commune, dans le respect de la stratégie de développement économique de Pornic agglo Pays de Retz (cf. objet n°1) souhaite se saisir de ces nouvelles possibilités offertes par la modification des règles correspondantes.

Il est précisé que ce secteur a fait l'objet d'une étude loi Barnier approuvée en 2010 pour permettre la réduction de la marge de recul fixée initialement à 75 mètres en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (cf. annexe 1). Cette étude concluait à une nouvelle marge de recul de 35 mètres sur le secteur de Pont-Béranger, en application des critères fixés à l'article L.111-8. Il est précisé que les conclusions de cette étude ont été reprises dans le cadre de la révision générale du PLU (cf. pages 143-144 du rapport de présentation de la révision générale du PLU).

Cependant, dans la pratique, le PLU imposait une marge de recul de 50 m au regard du schéma routier départemental alors applicable. Ainsi, la modification de la règle fixée par le schéma directeur des mobilités reprise dans le PLU n'entraîne pas de modification de l'étude réalisée au titre de la loi Barnier.

Toutefois, l'étude réalisée au titre de la loi Barnier conduisait à appliquer une règle de hauteur différenciée entre la partie située dans une marge de recul de 50 mètres, de celle située au-delà de cette marge de recul. Ainsi, il était indiqué les éléments suivants :

« Il est apparu, que compte tenu du paysage environnant notamment du fond paysager constitué par le coteau, les hauteurs des constructions pouvaient être plus importantes que dans la zone de Pont Béranger 1. C'est pourquoi, limitées à 9,00 m à l'égout et à 12,00 m au point le plus haut sur la première ligne de construction, répondant ainsi à la zone de Pont Béranger 1 (soit entre la zone constructible et 50 m), elles pourront atteindre 15 m pour la deuxième ligne de constructions (soit au-delà de cette distance. »

Actuellement, le PLU fixe une règle de hauteur maximale à 15 m dans la marge de recul de 100 m et de 22 m au-delà. Il convient donc d'introduire une nouvelle règle de hauteur maximale de 9 m à l'égout ou 12 m au point le plus haut pour les constructions situées entre 35 et 50 m de l'axe de la RD 751, en cohérence avec les conclusions de l'étude loi Barnier.

En outre, il est précisé que, dans le respect des conditions applicables à la procédure de modification simplifiée du PLU, il a été procédé au calcul des possibilités de construire supplémentaires induites par la réduction de la marge de recul ramenée à 35m par rapport à l'axe de la route départementale. Avec ces nouvelles règles, la zone Uea bénéficie d'une augmentation des possibilités de construire d'environ 0,79 ha, soit 11,4 % de la superficie totale de la zone et la zone 1AUea dispose d'une surface supplémentaire de 0,85 ha, soit environ 8 % de sa superficie totale.

Il s'agit donc d'une évolution qui n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans chacune des zones et vient par ailleurs renforcer les objectifs d'optimisation foncière déclinés aux termes des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Il est précisé que ces espaces interstitiels situés entre la RD 751 et les constructions existantes ne sont pas constitutifs d'une consommation d'espaces supplémentaires.

Ainsi, pour la réalisation de cette modification, il convient de :

- ➔ Modifier les marges de recul présente sur le règlement graphique du PLU
- ➔ Modifier les règles générales sur les reculs par rapport aux routes départementales hors agglomération et les hauteurs en zones d'activités dans le règlement écrit du PLU
- ➔ Modifier les orientations de l'OAP n°8 reprenant ces règles applicables.

Intégration du nouveau référentiel des voies départementales

Concomitamment à l'approbation du nouveau schéma directeur des mobilités, de nouvelles données géographiques ont été mises en disposition via la BD Topo. Elles constituent un nouveau référentiel des voies départementales dressé par le Département de Loire-Atlantique et offrent ainsi une base de données géographiques à jour.

Ces données permettent de disposer d'une cartographie précise des emprises routières, tenant compte des éventuelles modifications, reclassements ou créations intervenues depuis la version antérieure intégrée au PLU et permettent d'actualiser en conséquence les marges de recul à respecter.

En intégrant ce référentiel dans le règlement graphique, les zonages et règles attachées (marges de recul, restrictions liées au réseau routier, etc.) peuvent être appliqués avec davantage de précision tout en facilitant la lecture du règlement graphique.

Intégration des études de zones humides

Conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, et dans le cadre de la présente modification simplifiée n°1 du PLU, la commune a saisi, le 11 février 2025, l'autorité environnementale d'une demande d'avis conforme d'examen au cas par cas ad'hoc.

Suite à cet examen conduit par la commune, il a été conclu que le projet de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-de-Chaléons n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens 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 et qu'il n'est pas nécessaire de le soumettre à une évaluation environnementale.

La décision d'avis conforme rendue par la MRAe le 10 avril 2025 est toutefois assortie d'une recommandation relative à l'identification des zones humides sur le secteur Pont-Béranger.

En effet, dans le cadre de l'aménagement futur de la zone du Pont-Béranger en zone 1AUea le long de la RD 751, des études de zones humides ont été réalisées et ont révélé la présence de zones humides à préserver dans la zone tampon située entre l'emprise de la voie et la marge de recul applicable. La procédure venant réduire la marge de recul, elle conduit potentiellement à ouvrir de nouveaux droits sur des espaces en partie située en zone humide.

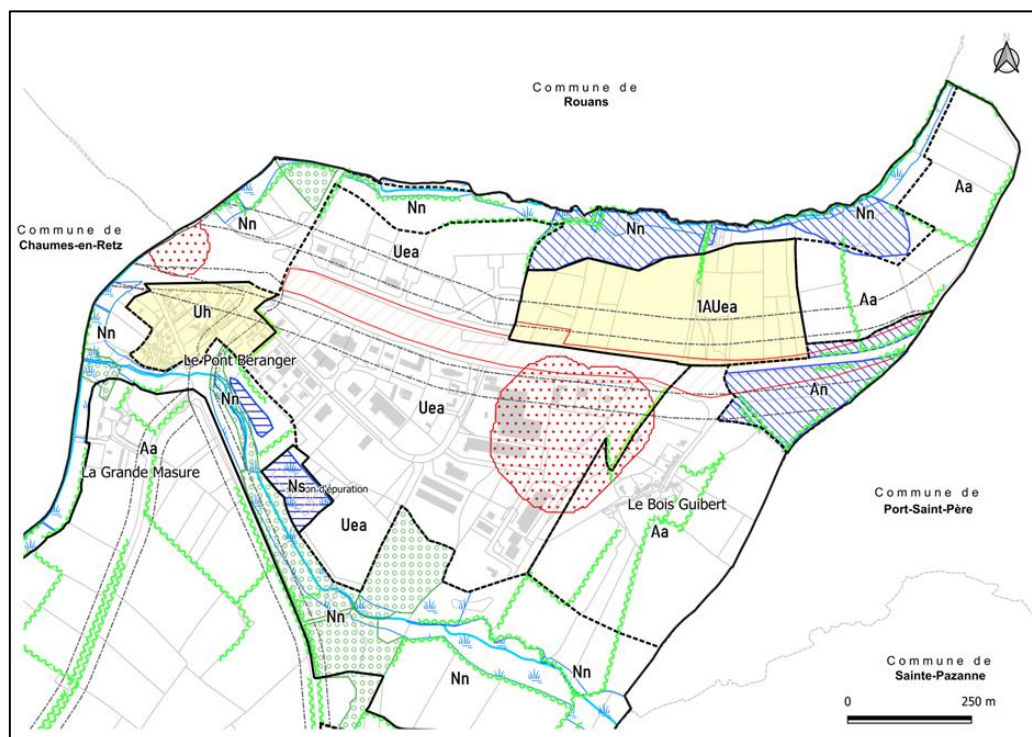
Ces dernières sont protégées dans cadre de l'OAP n°8. Cependant, par soucis de clarté dans l'application des règles, il convient donc d'intégrer les zones humides identifiées dans ces études en prescription graphique pour garantir davantage leur protection.

Par ailleurs, il est rappelé que le règlement écrit du PLU en vigueur précise, en son chapitre 3 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, à l'alinéa 3.3 Zones Humides que « *Les zones humides figurant sur le règlement graphique (plan de zonage) ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections de zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.* ». Par cohérence, il convient de reporter les termes tels que rédigés à l'article 3.3 sur le texte de l'OAP n°8 du Pont-Béranger, pour permettre l'actualisation du périmètre de zones humides en cas de nouvelle étude.

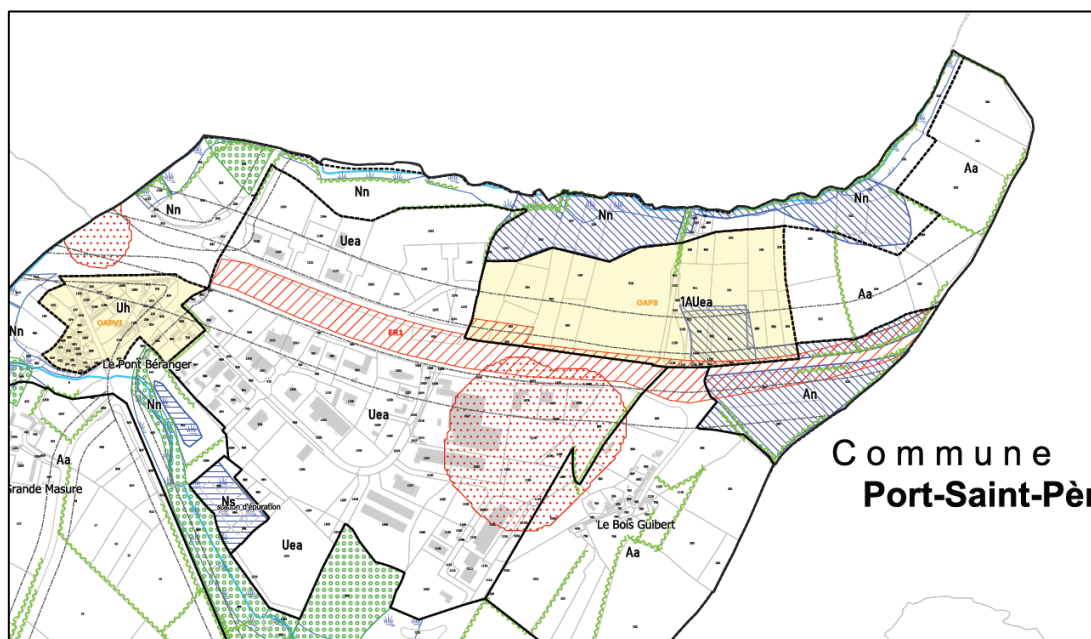
Évolutions apportées au règlement graphique

Les marges de recul actuellement vigueur au PLU étant identifiées sur le règlement graphique, ce dernier nécessite par conséquent une mise à jour, comme représenté ci-dessous, sur le secteur de Pont-Béranger. Pour les autres routes départementales, seule une actualisation sur la base du nouveau référentiel est réalisée. Les nouvelles marges sont disponibles sur le règlement graphique. Enfin, les données sur les zones humides dans le secteur de l'OAP n°8 sont ajoutées sur le règlement graphique

Avant modifications



Après modifications



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

Extrait du chapitre 2 relatif aux règles générales à l'échelle communale portant sur les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies départementales

Pages 25 et 26 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION

Règles générales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul minimal de :

- . 25 mètres minimum par rapport à l'axe des voies départementales 5, 61, 79, 80, 279 et 605,
- . 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 758,
- . 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 751, pour les constructions à vocation d'habitat, d'activités d'hébergement et d'enseignement,
- . ~~50~~ 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 751, pour les autres constructions.

Dispositions de la loi Barnier du 2 février 1995 concernant les secteurs Uea et 1AUea en bordure de la RD 751

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 751, route classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- * aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- * aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- * aux réseaux d'intérêt public.
- * à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

L'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme précise que les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que « les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ».

Pour les secteurs Uea et 1AUea (Parc d'Activités du Pont Béranger), en dehors des espaces urbanisés, les constructions à usage d'activités doivent respecter un recul minimal de ~~50~~ 35 m par rapport à l'axe de la RD 751.

~~Certaines installations (parkings, aires de stockage, aires de manœuvre), précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (cf. OAP n°8, pièce 3 du dossier de PLU) peuvent être admises à moins de 50 mètres, sous réserve de respecter les justifications et les motivations au regard des 5 critères prévues par l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.~~

Article 3.1.2. 2 des règles applicables au secteur à dominante d'activités économiques (Uhe, Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2) portant sur la hauteur des constructions

Page 57 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les règles de hauteur maximale des constructions sont fixées dans le tableau suivant :

Selon les secteurs		Hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
En secteur Uea, et 1AUea	Dans la marge de recul de 50 m par rapport à l'axe de la RD751	<u>9 mètres à l'égout de toiture</u> <u>12 mètres au point le plus haut</u>
	Dans la marge de recul de Entre 50 et 100 m par rapport à l'axe de la RD751	<u>15 mètres au point le plus haut</u>
	Dans une zone tampon de 100 m par rapport à la limite de la zone Uh du PLU	
	Sur le reste du secteur	<u>22 mètres au point le plus haut</u>
En secteur Ueb, Uec1 et Uec2		<u>15 mètres au point le plus haut</u>
En secteur Uhe		<u>la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres.</u>

[...]

Évolutions apportées à l'OAP n° 8

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°8. Elles sont mises en évidence comme ceci :

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

Extrait de l'OAP 8

Page 31 des OAP

Traitement de la marge de recul par rapport à la RD 751

La marge de recul édictée en bordure des voies classées à grande circulation (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) est réduite à **35 mètres par rapport à l'axe de la RD 751**, en application de l'article L.111-8 (cf. justification de cette limitation dans le rapport de présentation du PLU).

En cohérence avec les règles du Schéma ~~routier départemental~~ *directeur des mobilités* relatives à l'implantation des constructions à vocation d'activités le long des voies structurantes, **l'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 50 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 751**. ~~De ce fait, entre 35 et 50 m ne pourront être prévues que des aménagements extérieurs et certaines installations (parkings, aires de stockage, aires de manœuvre).~~ Les clôtures seront doublées de plantations afin de limiter l'impact visuel, de préférence devant la clôture (côté RD 751).

Dans cette marge de recul de 35 mètres seront interdites toute construction et toute installation et notamment les parkings, les aires de stockage, les aires de manœuvre. Cette marge sera traitée de manière paysagère avec engazonnement et plantations de bosquets, dans la continuité des aménagements opérés pour le PAPB 2. Les plantations seront de hauteur et de densité variables et de différentes formes (haut-jet, cépée, touffe). Ce mode de plantation permet de créer des 'fenêtres' vers les entreprises et de donner une image dynamique et valorisante de la zone d'activités.

Intégration et gestion des zones humides

Des zones humides ont été pré-délimitées sur la section d'étude et sont reportées sur le document graphique de l'OAP *ainsi que sur le règlement graphique*, mais à titre indicatif et d'illustration. Le secteur d'étude doit au préalable (avant tout aménagement) faire l'objet d'une délimitation précise des zones humides, dont l'aménagement du secteur devra tenir compte. *En cas de nouvelle étude actualisée sur ces zones humides, la délimitation actualisée sera celle prise en compte pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.*

Objet 3 : Rectification d'une erreur matérielle sur la délimitation du secteur de la Milsandrie

Motivation et justification des évolutions apportées

Le secteur de la Milsandrie constitue un village constructible de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons, classé en zone Uh dans le PLU actuellement opposable. Il ressort qu'une erreur matérielle de délimitation du périmètre de la zone Uh constructible et du périmètre de l'OAP correspondante a été commise sur le règlement graphique entre l'arrêt-projet du PLU en octobre 2021 et l'approbation du document en février 2024. Cette erreur concerne les parcelles OE 1032, OE 2249 et OE 2390.

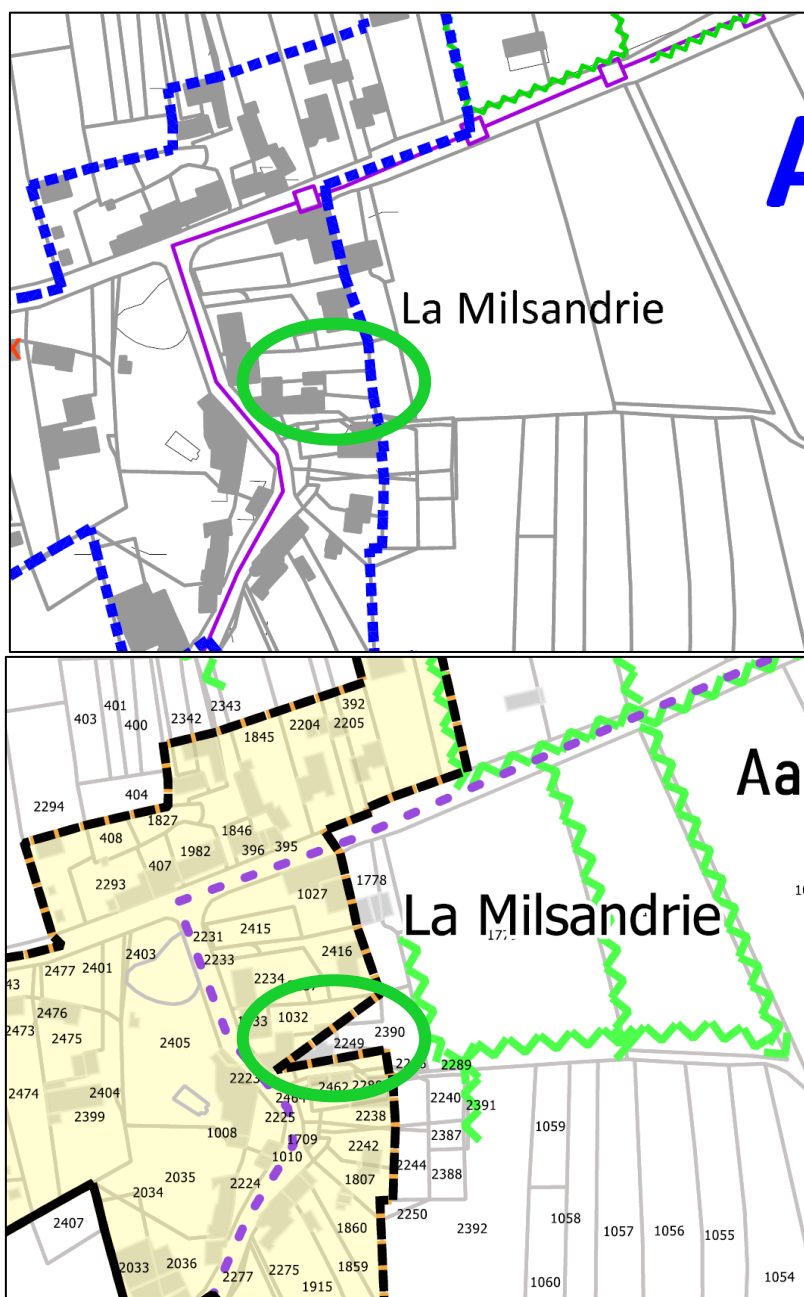


Figure 5 : Extrait du plan de zonage à l'arrêt-projet (en haut) et extrait du plan de zonage à l'approbation (en bas)

En effet, le dossier d'approbation du PLU ne présente pas la même délimitation que le dossier d'arrêt-projet du PLU. Le zonage et l'OAP sur ces parcelles n'ont pas fait l'objet d'une modification entre l'enquête publique et l'approbation.

Pour rappel, les modifications réalisées pour tenir compte des avis des personnes publiques associées ou des observations formulées par les personnes publiques associées ont été annexées à la délibération d'approbation du PLU. Ces parcelles n'y figurent pas.

La délimitation du périmètre de l'OAP du Village de la Milsandrie, telle qu'approuvée dans la pièce du PLU dédiée aux OAP, atteste également de l'absence de volonté de modifier la délimitation du secteur constructible sur ces parcelles entre l'enquête publique et l'approbation du PLU.

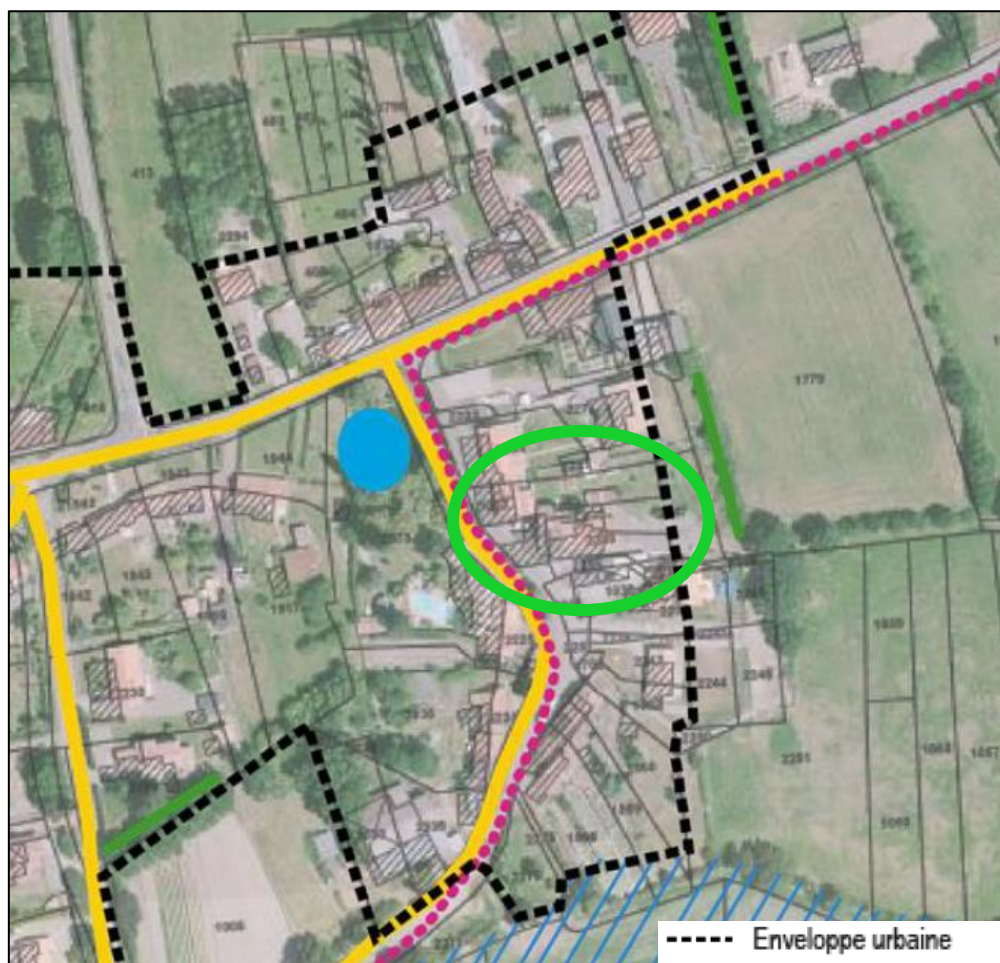


Figure 6 : Extrait de l'OAP sur le secteur de la Milsandrie

Enfin, le rapport de présentation, en sa page 42, atteste du périmètre de l'enveloppe urbaine qui a été retenue pour définir la zone constructible.

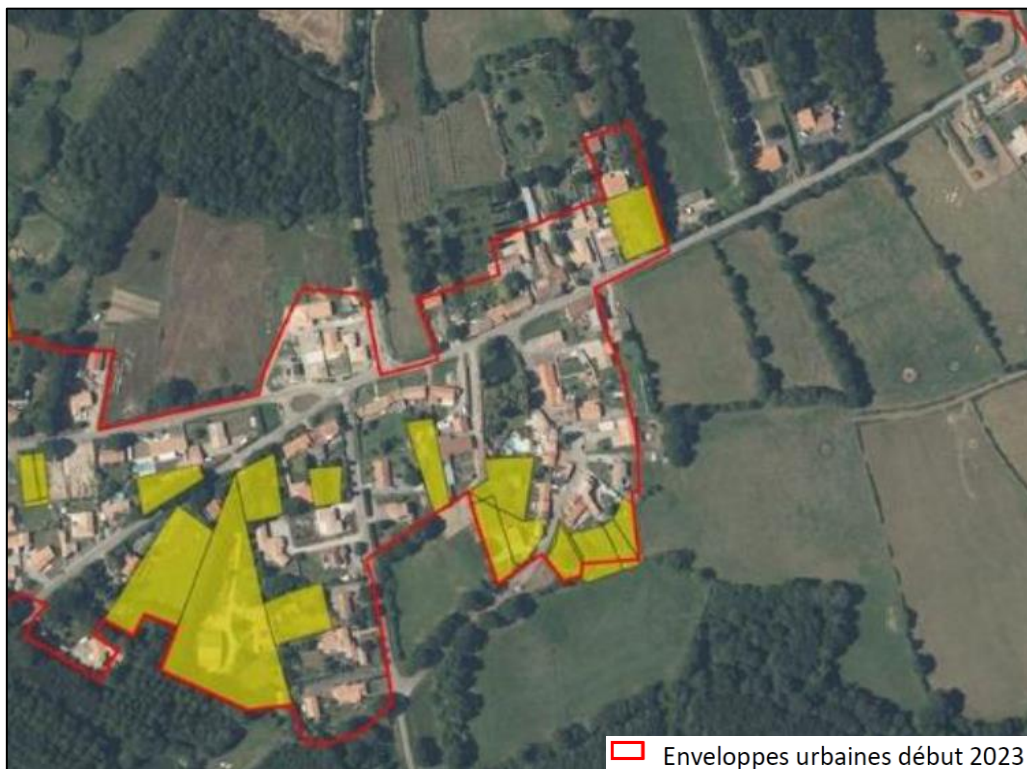


Figure 7 : Extrait de l'enveloppe urbaine de la Milsandrie dans le rapport de présentation

En conséquence, il convient de rectifier cette erreur matérielle dans la délimitation du zonage et du périmètre de l'OAP sur ce secteur. Il est précisé qu'une mise à jour du périmètre du plan de droit de préemption urbain sera également à prévoir au moment de l'approbation de la présente modification du PLU (celui-ci étant basé sur les périmètres définis au plan de zonage).

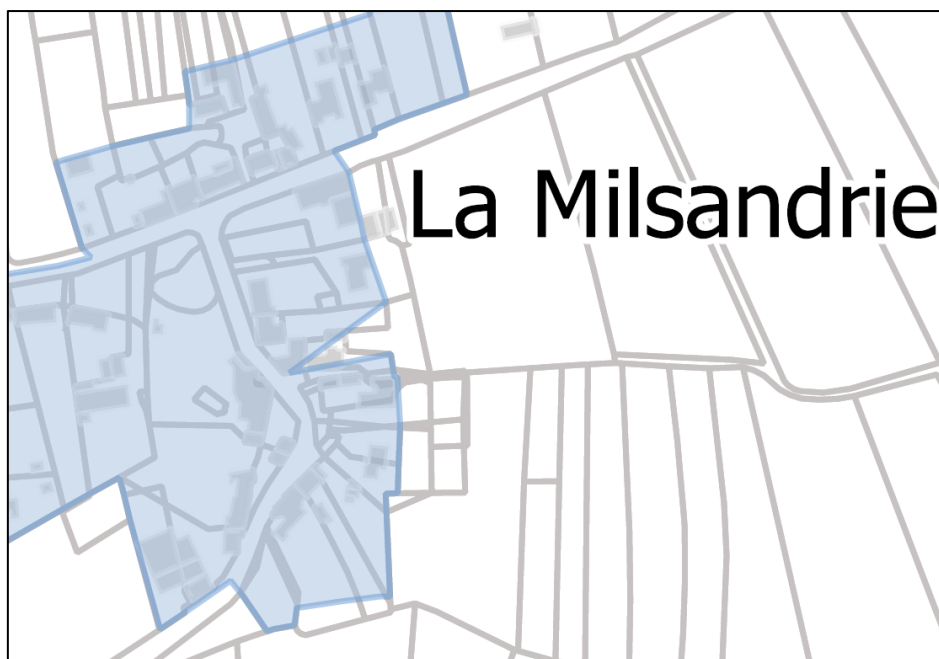
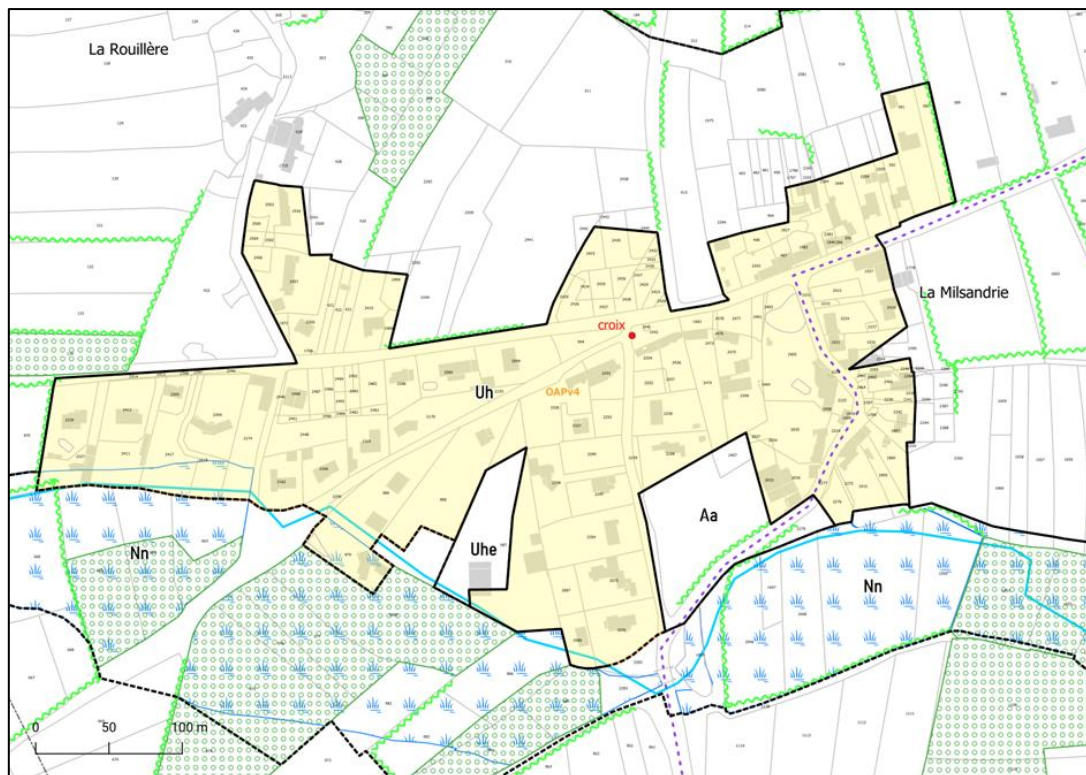


Figure 8 : Extrait du plan de droit de préemption urbain annexé au PLU

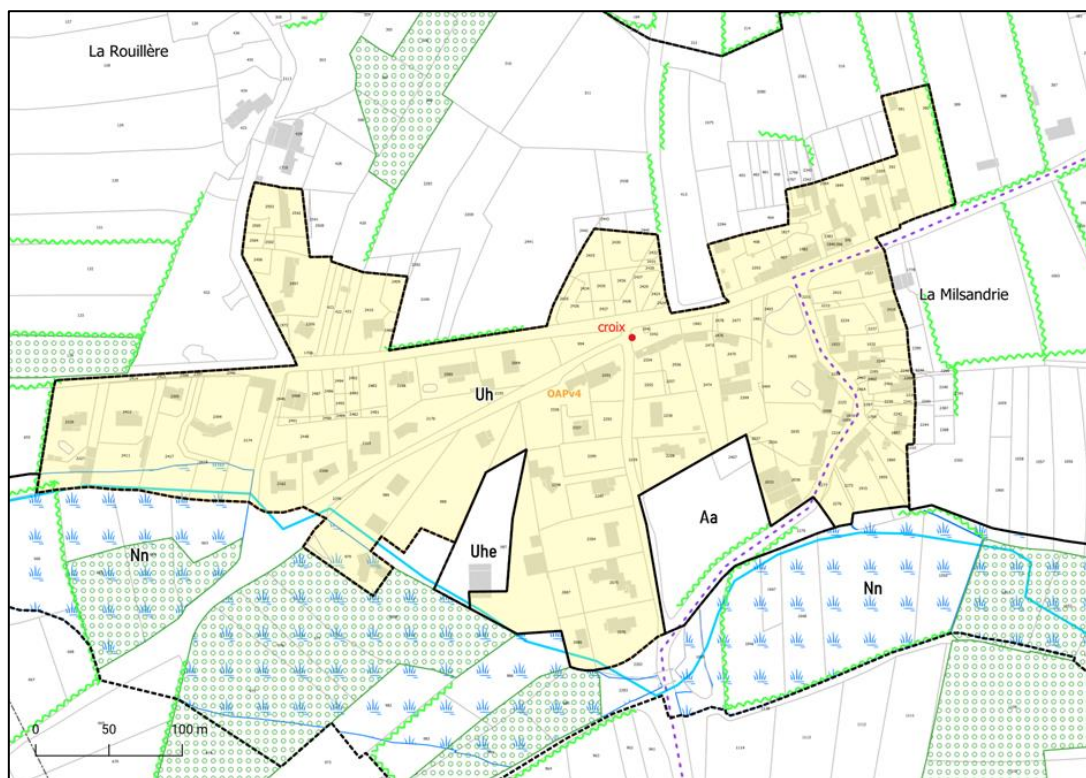
Évolutions apportées au règlement graphique

La délimitation de la zone Uh et la délimitation de l'OAP du Village de la Milsandrie sont rectifiées.

Avant modification



Après modification



Analyse des incidences du projet sur l'environnement

La présente modification simplifiée 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 simplifiée 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.

Il convient de noter que l'objet n°3 portant sur la rectification d'une erreur matérielle est sans incidence sur l'environnement. Il n'est donc pas décliné dans les éléments exposés ci-après.

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, ...). Le site Natura 2000 le plus proche de l'une des zones d'activités est situé à environ 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 près de 4 km de la zone d'activités économiques la plus proche.

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, ... Elle se situe à plus de 4 km de la zone d'activités économiques la plus proche.

Le secteur faisant l'objet d'une protection spécifique le plus proche de l'une des zones d'activités économiques 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 de la zone d'activité de Pont-Béranger.

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.

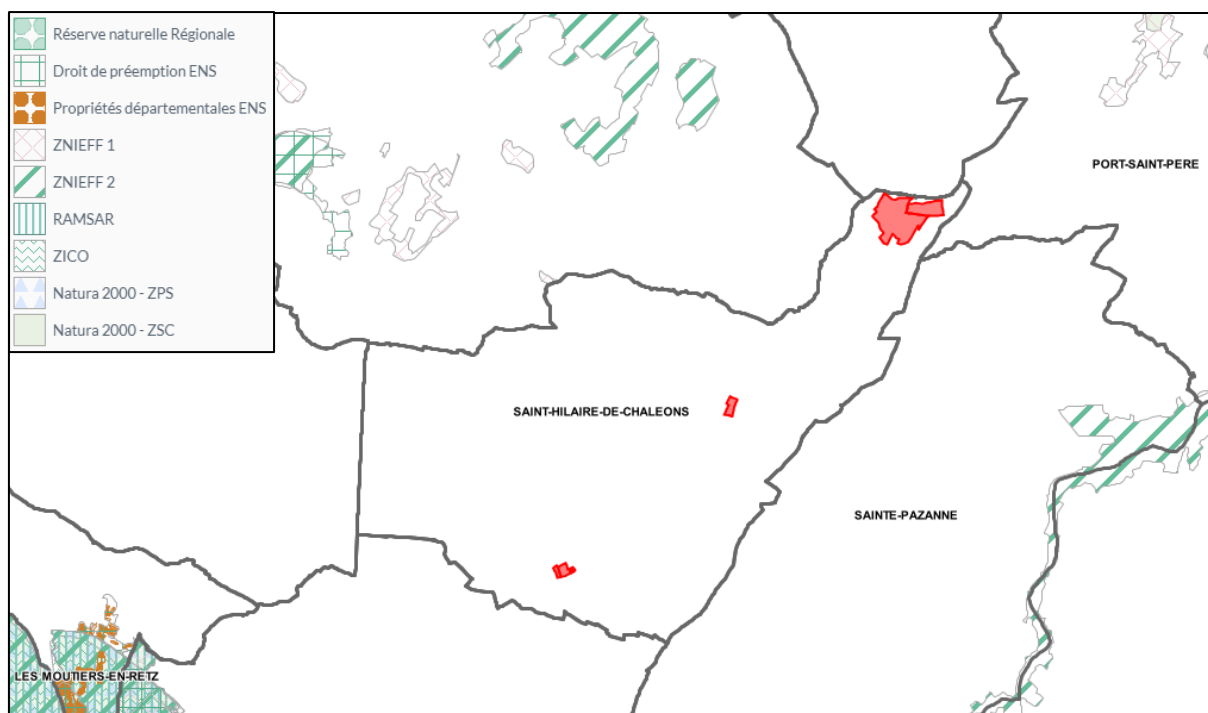


Figure 9 : Carte des protections réglementaires existantes autour de Saint-Hilaire-de-Chaléons. Les zones d'activités économiques concernées par la modification de la règle sur l'emprise au sol apparaissent en rouge.

Analyse des incidences sur l'environnement

L'objet de la modification simplifiée du PLU concerne des secteurs déjà urbanisés ou ouverts à l'urbanisation, sur des espaces bâtis et non bâtis concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Les évolutions apportées concernent la règle du coefficient d'emprise au sol minimal en zone d'activités économiques et le recul par à la RD 751, dans l'objectif de renforcer les possibilités d'optimisation et de sobriété foncière, tout en conservant l'équilibre paysager.

Concernant l'objet n°1 sur l'emprise au sol, les évolutions apportées ont surtout pour objet de compléter et ajuster cette disposition du plan local d'urbanisme, sans remettre en question le principe général de cette règle qui s'inscrit notamment dans les objectifs d'optimisation foncière souhaités par l'autorité environnementale dans son avis rendu le 27 février 2023 sur le projet de révision du PLU.

Compte-tenu de la nature de l'évolution proposée et de l'éloignement important entre les zones d'activités économiques et les espaces faisant l'objet d'une protection réglementaire, celle-ci n'a pas d'impacts négatifs sur l'environnement. Potentiellement, les précisions de calcul de la règle d'emprise au sol et la primauté accordée à la surface de plancher peuvent permettre de réduire l'obligation de construction de bâtiments en cas de présence d'une protection environnementale spécifique sur le terrain d'assiette du projet, permettant ainsi de limiter l'artificialisation du sol à proximité d'espaces déjà protégés au PLU (boisements, zones humides, etc.).

Cet objet est donc considéré comme étant sans incidence sur l'environnement.

Il en va de même pour l'actualisation des marges de recul sur la base du nouveau référentiel. En effet, celle-ci ne vient pas modifier la règle en vigueur, mais vient seulement procéder à un ajustement marginal de tracé au regard des nouvelles données cartographiques disponibles.

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

Sols et artificialisation

En réduisant la marge de recul par rapport à la RD751, le projet de modification simplifiée vient renforcer les dispositions en matière de densification prises par la commune pour permettre de s'inscrire dans le respect de la trajectoire ZAN, en accord avec la stratégie de développement économique de l'agglomération récemment adoptée.

En particulier, la modification des règles de recul va permettre d'optimiser l'utilisation de fonciers déjà construits ou ouverts à l'urbanisation, constituant des espaces résiduels situés entre diverses voies (RD751 et voies de desserte de la zone d'activité) et les constructions existantes ou projetées. En ce sens, les évolutions apportées permettent d'éviter une consommation d'espaces supplémentaire pour un accueil équivalent d'activités économiques.

Il est rappelé que les zones d'activités économiques font l'objet d'un coefficient minimal de pleine terre de 15% à respecter, permettant ainsi de garantir le maintien d'une partie d'espaces non-artificialisés, quand bien même les marges de recul ont été réduites. Ainsi, il est précisé que la nouvelle rédaction permet de ventiler différemment ces espaces de pleine terre, en fonction des besoins des projets et des configurations de chaque entité foncière.

En complément, il est également rappelé qu'il y a une obligation de plantations complémentaires sur le restant des marges de recul, imposant également une limitation, de fait, de l'imperméabilisation de ces espaces.

En conséquence, le projet de modification simplifiée, possède un faible impact potentiel sur les sols et l'artificialisation, par rapport à la situation initiale du PLU avant la modification simplifiée, sans pour autant agrandir l'espace constructible.

Milieu naturel, biodiversité et ressource en eau

La modification simplifiée renforce les dispositions prises en faveur de la préservation des zones humides en ce qu'elle intègre en prescription graphique les études de zones humides identifiées sur le secteur du Pont Béranger le long de la RD 751.

Les dispositions préexistantes permettant également d'assurer une bonne prise en compte des milieux naturels, de la biodiversité et de la ressource en eau (zones humides et haies protégées, coefficient de non-imperméabilisation, etc.) n'ont pas été modifiées.

Ainsi, au regard des objectifs poursuivis, la procédure de modification simplifiée n'entraîne pas de changement de la situation par rapport à l'état initial du PLU avant la modification simplifiée.

Paysage et patrimoine

La modification simplifiée s'appuie sur les conclusions de l'étude loi Barnier qui a été conduite pour permettre un recul de 35 mètres par rapport à la RD 751 (ce recul ayant été limité par l'ancien schéma routier départemental). En particulier, en accord avec l'étude, la règle des hauteurs a été ajustée sur la partie située entre 35 et 50 m de recul afin de limiter la hauteur à 9 m à l'égout de toiture ou 12 m au point le plus haut.

Ainsi, il n'y a pas de modification des analyses conduites dans le cadre de cette étude qui répondaient aux 5 critères fixés par le code de l'urbanisme dont la prise en compte de la qualité architecturale, la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et la prise en compte de la qualité du paysage.

En conséquence, le projet de modification simplifiée permet de limiter les impacts potentiels des futures constructions sur le paysage et le patrimoine, en application des conclusions de l'étude loi Barnier.

Déchet, risques et nuisances,

Les dispositions préexistantes avaient déjà intégré les conclusions de l'étude loi Barnier réalisée. Ces dispositions n'ayant pas été modifiées, la procédure de modification simplifiée n'entraîne pas de changement de la situation par rapport à l'état initial du PLU avant la modification simplifiée.

Air, Energie et Climat

L'objet n°1 de la modification simplifiée intègre les obligations de production d'énergie photovoltaïque issues de la loi APER en maintenant leur décompte dans le calcul du respect du coefficient de pleine terre.

En ce sens, malgré des adaptations sur les coefficients d'emprise au sol, le projet de modification simplifiée n'entraîne pas de changement sur la production d'énergie renouvelable par rapport à l'état initial du PLU avant la modification simplifiée.

Conclusion sur les incidences sur l'environnement

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification simplifiée ne semblent pas avoir d'impacts négatifs sur l'environnement. Au contraire, elles viennent renforcer les mesures prises en faveur des objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience. Elles n'entravent pas les dispositions prises en faveur de la production d'énergie renouvelable introduite par la loi APER. Enfin, elles garantissent le respect des conditions fixées dans le cadre de l'étude loi Barnier réalisée précédemment.

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