



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de
Saint-Hilaire-de-Chaléons (44)

N°MRAe PDL-2022-6602

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 27 février pour l'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Hilaire-de-Chaléons (44).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Bernard Abrial, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre et Audrey Joly.

Étaient absents : Mireille Amat et Olivier Robinet.

Étaient présents sans voix délibérative : Stéphane Le Moing et Eric Renault, représentants de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 25 novembre 2022 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 06/12/2022 l'agence régionale de santé de Loire-Atlantique.

En outre, la DREAL a consulté par courriel du 06 décembre 2022 le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique, qui a transmis une contribution en date du 13/12/2022.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons qui organise son développement urbain sur la période 2021-2031.

Localisée au sud-ouest du département de la Loire-Atlantique, à 30 km de Nantes et 20 km environ du littoral Atlantique, la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons occupe une superficie de 3 498 hectares pour une population de 2 322 habitants (données INSEE en 2019). De type rural, son territoire est parsemé de nombreux hameaux et villages qui s'inscrivent dans un paysage encore fortement marqué par le maillage bocager.

Le projet de PLU prévoit d'accueillir 400 nouveaux habitants entre 2021 et 2031. Pour répondre à cet objectif, 170 logements sont prévus : 80 dans les secteurs urbanisés du bourg et des hameaux et villages alentours et 90 en extension sur un secteur de six hectares. Dix-huit hectares en extension sont réservés au développement des activités économiques. La consommation totale d'espaces agricoles et naturels du projet est d'environ 24 hectares pour les dix prochaines années.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernent :

- la limitation de la consommation des sols et d'espaces agricoles et naturels due à l'extension urbaine, en privilégiant le renouvellement urbain et la densification dans le respect de l'objectif de « zéro artificialisation nette » ;
- la protection de la fonctionnalité des corridors écologiques et de la biodiversité de la commune ;
- la protection des zones humides ;
- la prise en compte des enjeux énergie-climat dans le développement urbain.

Tout en renforçant l'offre de logement sur le bourg de Saint-Hilaire-de-Chaléons, le projet poursuit les constructions sur les hameaux et les villages. Ce type de développement urbain ne favorise pas la limitation des effets environnementaux tels que la consommation d'espace, l'altération des paysages, l'augmentation de la dépendance à l'automobile, le conflit d'usage autour des ressources naturelles.

Sur un territoire doté de quelques boisements et d'un maillage bocager important indispensable à l'accueil de la biodiversité ordinaire, le projet ne protège qu'une partie de ce patrimoine et ne garantit pas la pérennité de ces réservoirs de biodiversité et de ces corridors écologiques.

Le projet de révision de PLU prévoit l'utilisation des surfaces en extension pour l'habitat et les activités économiques sans que les espaces encore disponibles dans les enveloppes urbaines et les zones d'activités existantes soient optimisés de manière prioritaire.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Le PLU en vigueur sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons a été approuvé le 18 janvier 2005. Par délibération du 11 avril 2017, la commune a décidé de lancer une révision de son PLU afin, notamment, d'intégrer certaines évolutions intervenues depuis son approbation¹. La démarche de révision générale du PLU vise également à décliner les orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale (ScoT) du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013, le programme local de l'habitat (PLH) cœur Pays de Retz et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne (2016-2021). Le projet révision du PLU, objet du présent avis, a été arrêté par délibération du 12 octobre 2022.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas (droit en vigueur à la date du lancement de la procédure de révision). C'est le cas de la révision du PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons qui, après examen au cas par cas, a été soumise à évaluation environnementale suite à la décision n° PDL-2019-4366 du 29 décembre 2019 de la MRAe².

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité en septembre 2021 : projet d'aménagement et de développement durables (PADD), rapport de présentation et son résumé non-technique, règlements écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et annexes.

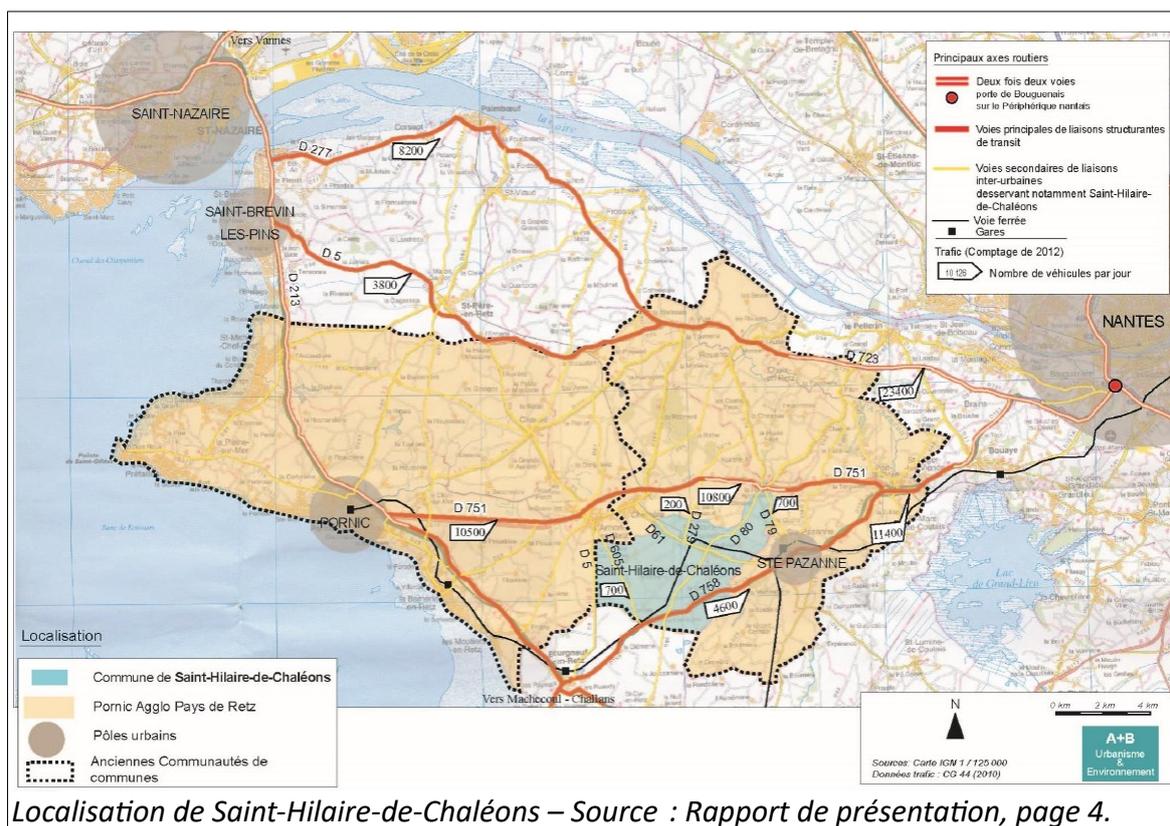
1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-de-Chaléons et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Saint-Hilaire-de-Chaléons est située à une trentaine de kilomètres de Nantes et une vingtaine du littoral Atlantique, tous deux accessibles par la RD 751 qui passe au nord du territoire communal. Sainte-Pazanne (6 800 habitants) ses commerces et services est à moins de 5 km. La RD 758 qui dessert Noirmoutier et la côte vendéenne passe à 2 km au sud du bourg. La ligne TER Nantes-Pornic dessert la halte ferroviaire de la commune. Cependant, de nombreux habitants privilégient la gare de Sainte-Pazanne située à cinq minutes en voiture et dont la desserte par les TER est plus importante.

1 Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 et la loi relative à la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016.

2 [Décision de la MRAe Pays de la Loire n°2019DKPDL187/PDL-2019-4366 du 29 décembre 2019](#)



Saint-Hilaire-de-Chaléons fait partie de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz qui regroupe 15 communes et comptait 63 534 habitants en 2018. Elle est comprise dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013.

La commune a vu sa population augmenter de 1 000 habitants en 30 ans, passant de 1 300 en 1990 à un peu plus de 2 300 résidents actuellement. Cette croissance démographique est corrélée à un rythme soutenu de constructions neuves entre 2007 et 2017 où 190 nouveaux logements ont été produits. Depuis 2013, la commune connaît un ralentissement de cette dynamique qui se traduit par une réduction des effectifs scolaires avec la fermeture d'une classe en 2017. Avec une moyenne de 2,5 personnes par ménages, la commune connaît depuis plusieurs années une légère baisse de la taille des ménages liée à l'augmentation des personnes seules et des familles monoparentales.

La commune accueille des activités réparties dans trois secteurs : la zone de La Petite Croix sur le bourg, Pont Béranger (40 ha) au nord le long de la RD 751 et La Maison-Bertin (5 ha) au sud le long de la RD 758. Plus de la moitié des actifs de la commune travaillent dans l'agglomération nantaise. Quelques commerces sont implantés dans le bourg : supérette, boulangerie, coiffeur, restaurant...

Implantée dans un paysage agricole bocager encore bien préservé, la commune conserve un caractère rural avec la présence encore importante d'un habitat dispersé au sein de nombreux villages et hameaux où réside près de la moitié de la population communale. Avec 23 sièges d'exploitation en 2017, le territoire communal reste marqué par l'agriculture tournée essentiellement vers l'élevage et la polyculture. L'absence de remembrement explique le maintien de ce maillage bocager dense. La commune est en revanche relativement peu boisée avec de petits boisements morcelés, liés au développement de friches pour nombre d'entre eux. Le territoire est traversé par le ruisseau de La Blanche et ses affluents qui se jette dans l'Acheneau 8 km plus au nord et le long duquel se trouve une part importante des zones humides recensées sur la commune.

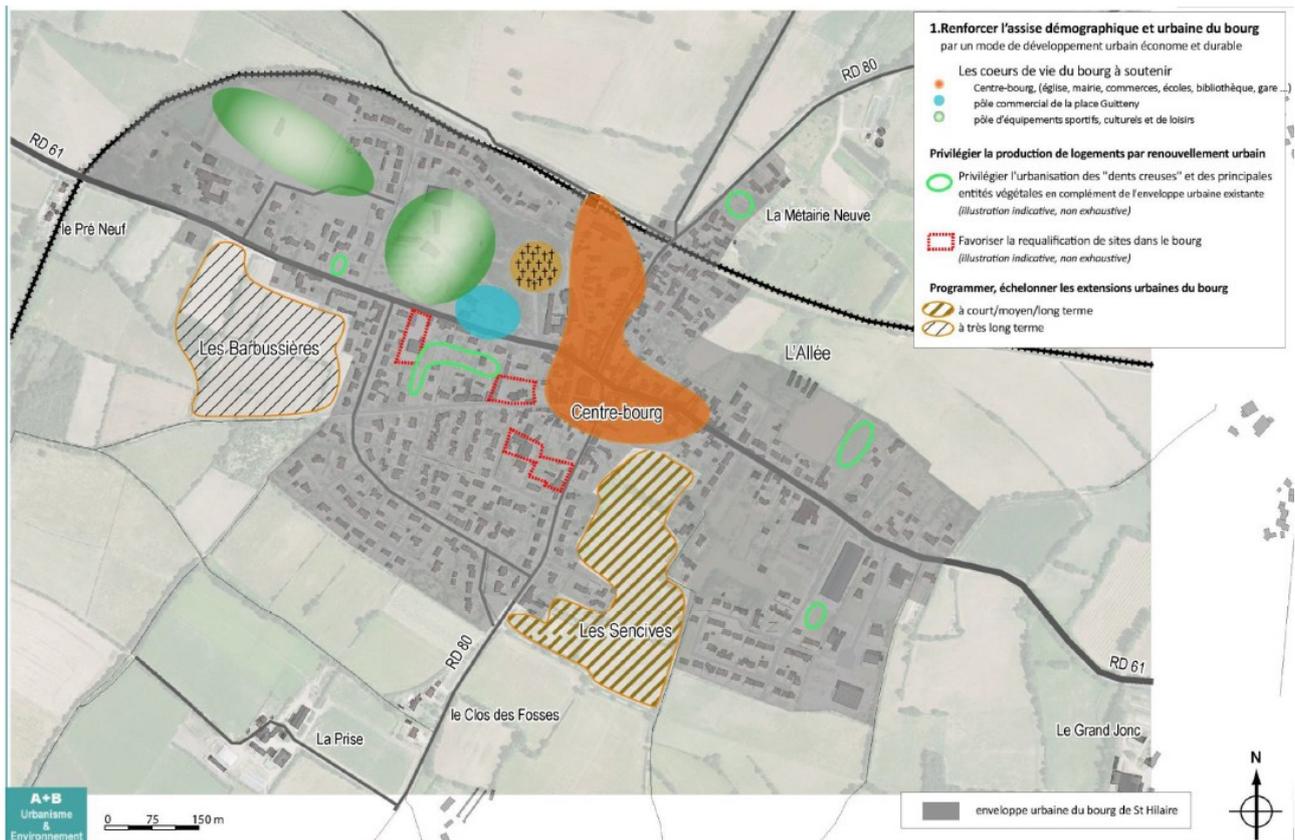


Illustration indicative du projet de développement du bourg – source : résumé non-technique page 8

1.2 Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Le projet de révision du PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons concerne le développement de la commune de 2021 à 2031. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) déroule la stratégie communale autour de quatre grandes orientations :

- soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg ;
- accompagner le développement pour en pérenniser la qualité ;
- soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire ;
- préserver et valoriser la qualité du cadre de vie.

Avec un objectif de 400 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années visant une population de 2 800 habitants en 2031, le projet de PLU 2021-2031 prévoit la production de 170 logements neufs pour accueillir ces nouveaux habitants dont 10 % de logements sociaux. Ces objectifs reprennent ceux prévus par le SCoT et le PLH 2019-2024 de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz.

Concernant l'habitat et les équipements, le projet de PLU prévoit de produire 130 logements dans et autour du bourg : 5,4 ha sur quatre secteurs en densification et 6 ha en extension. Présentées comme solutions complémentaires aux possibilités existant dans l'enveloppe urbaine, les extensions permettront d'accueillir 90 nouveaux logements. Les 40 logements restant seront réalisés au sein des villages et hameaux isolés du bourg.

Pour le développement des activités économiques, le projet de révision de PLU prévoit de

consommer 18 ha d'ici 2031 dont 16 ha sur le secteur de Pont Béranger et 2 ha sur celui de La Maison Bertin.

En plus des dispositions réglementaires, le PLU prévoit sept OAP sectorielles sur le bourg, six OAP « Projet de village » et une OAP à vocation économique sur le secteur de Pont Béranger. Deux OAP thématiques sont par ailleurs prévues : dispositions générales pour les secteurs à vocation principale d'habitat et dispositions générales relatives aux mobilités douces.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-de-Chaléons identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-de-Chaléons identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la limitation de la consommation des sols et d'espaces agricoles et naturels due à l'extension urbaine ;
- la protection de la biodiversité et de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- la protection des zones humides ;
- la prise en compte des enjeux énergie-climat dans le développement urbain.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Les différents documents fournis pour constituer le dossier arrêté de révision du PLU sont présentés et rédigés de manière claire. Le rapport de présentation est illustré par des cartes, photos, graphismes et tableaux qui facilitent la lecture du document. Il est complété par plusieurs annexes ainsi qu'un document présentant les orientations d'aménagement et de programmation.

Le dossier de révision du PLU est daté de septembre 2021. Le projet de révision de PLU porte sur une durée de 10 ans allant de 2021 à 2031. Certains passages consacrés aux activités économiques s'appuient sur des échéances allant jusqu'à 2033. Une partie du projet présenté est donc en cours de réalisation ce qui réduit la portée de l'évaluation environnementale présentée. Ainsi, le dossier signale (page 200) que le secteur du Pont Béranger à vocation économique sera réalisé sous forme de ZAC dont les études sont en cours notamment les investigations environnementales pour l'étude d'impact ainsi que les éléments relatifs au dossier loi sur l'eau. Le rapport de présentation évoque un dossier de création prévu pour la fin de l'année 2021, début 2022 et un démarrage des travaux de la ZAC en 2023. Le rapport de présentation demande à ce titre à être actualisé. Par ailleurs, il ne prend pas en compte les mises à jours qui sont intervenues pour certains plans et programmes depuis (aspect évoqué ci-dessous en §2.2).

2.1 Diagnostic socio-économique et urbain du territoire et état initial de l'environnement

Après des années de relativement forte croissance de sa population (taux de variation annuelle moyenne de + 2,3 % entre 1999 et 2008 et + 2,5 % entre 2008 et 2013), la commune connaît depuis 2013 un ralentissement avec un taux moyen de 1,4 % entre 2013 et 2019. Le projet urbain 2021 – 2031 repose sur un scénario de croissance démographique de 1,5 % de croissance annuelle moyenne faisant passer la commune de 2 300 à 2 800 habitants environ. Pour répondre à cette

croissance, la commune estime qu'il est nécessaire de construire 170 logements sur les dix années du projet de PLU. Le scénario démographique permettant de fonder les besoins de logement sur les 10 prochaines années semble réaliste.

Le dossier de présentation souligne la spécificité des paysages ruraux parsemés de nombreux hameaux et villages, d'un « petit » patrimoine rural (moulins puits, croix et calvaires, escaliers extérieurs en pierre, fontaines, lavoirs) important et d'un bocage dont le linéaire de haies et de talus est deux fois plus dense que la moyenne départementale. Le territoire est concerné par le périmètre de protection du château du Bois Rouaud, implanté sur la commune voisine de Chaumes-en-Retz, inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

La commune n'est concernée directement par aucun site Natura 2000 et zonage d'inventaire. Une Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique³ (ZNIEFF de type 1 n°520616261 – « Prairie humide à l'Ouest du Quarteron ») est néanmoins présente en limite du territoire communal (entièrement sur le territoire de Chaumes en Retz, commune déléguée de Chéméré).

La forte densité bocagère associée à son réseau hydrographique ont conduit le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Pays de la Loire (adopté en 2015) à identifier la quasi-totalité du territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons en réservoir de biodiversité. L'inventaire des haies et boisements réalisé entre 2018 et 2019 a permis d'identifier 360 km de haies bocagères et 239 hectares boisés.

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé en 2012 par l'ancienne communauté de communes Cœur Pays de Retz dans le cadre du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Estuaire de la Loire » a permis d'identifier 245 ha de zones humides. La vallée de la Blanche et ses petits affluents constituent un réseau de corridors écologiques organisant la trame bleue du territoire communal.

Même si elle est dépourvue d'espace doté de fort niveau de protection réglementaire, la commune est située à l'interface de trois sites Natura 2000 majeurs⁴ : l'Estuaire de la Loire distant de 7 km, le Lac de Grand Lieu et le Marais Breton tous deux à 8 km du centre-bourg. Saint-Hilaire-de-Chaléons dispose sur une large part de son territoire, notamment grâce à son tissu bocager bien préservé, de milieux favorables au développement d'une biodiversité ordinaire. Le rôle complémentaire de ces milieux et de leurs espèces « communes » avec les espaces majeurs à proximité hébergeant des espèces rares et à enjeux de conservation est souligné dans le dossier. Remplissant un rôle de corridor écologique important, ces milieux doivent être pris en compte dans le projet de révision du PLU afin d'assurer leur pérennité.

Le développement urbain du bourg est majoritairement porté dans le cadre d'une procédure de Zone d'aménagement concertée (ZAC) multi-sites. Créée en 2005, la ZAC prévoit près de 300 logements répartis sur trois sites totalisant 20 ha environ : les Sensives (11 ha), l'Allée (3,5 ha) et les Barbussières (6 ha). Le rapport souligne toutefois à plusieurs reprises que le site des Barbussières ne devrait pas être urbanisé d'ici 2031. Seuls 8 ha ont pour le moment été aménagés : une partie des Sensives (5 ha) avec 70 logements réalisés ainsi que 45 logements en cours de réalisation sur le site de l'Allée. Environ 95 logements devraient être construits sur Les Sensives 2 et 90 autres sur le site des Barbussières, ces derniers au-delà de l'échéance de la

3 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

4 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

présente révision PLU.

Le rapport signale qu'une déchetterie intercommunale a été ouverte en 2021 sur le site de Pont-Béranger 2. Cependant, il n'apporte aucune précision sur le devenir du site de l'ancienne déchetterie localisée sur le secteur de La Coche.

Le secteur de la Maison Bertin dédié à l'accueil d'activités commerciales et artisanales fait l'objet d'une extension du périmètre Uec sur 2,1 ha sans qu'une analyse des enjeux environnementaux de cette dernière soit produite. Cette absence rend impossible toute mise en œuvre d'une démarche d'évaluation des impacts selon la séquence Éviter – Réduire – Compenser.

La MRAe recommande :

- **que le dossier reproduise les cartes de synthèses des enjeux environnementaux de l'étude d'impact de la ZAC multi-sites ainsi que ses mises à jour ;**
- **que le dossier apporte des informations sur le devenir du site de l'ancienne déchetterie localisée sur le secteur de La Coche ;**
- **qu'un état initial de l'environnement soit réalisé sur les 2,1 ha correspondant à l'extension du secteur Uec sur le secteur de La Maison Bertin et, le cas échéant selon les enjeux identifiés, de reprendre la démarche ERC.**

2.2 Articulation du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-de-Chaléons avec les autres plans et programmes

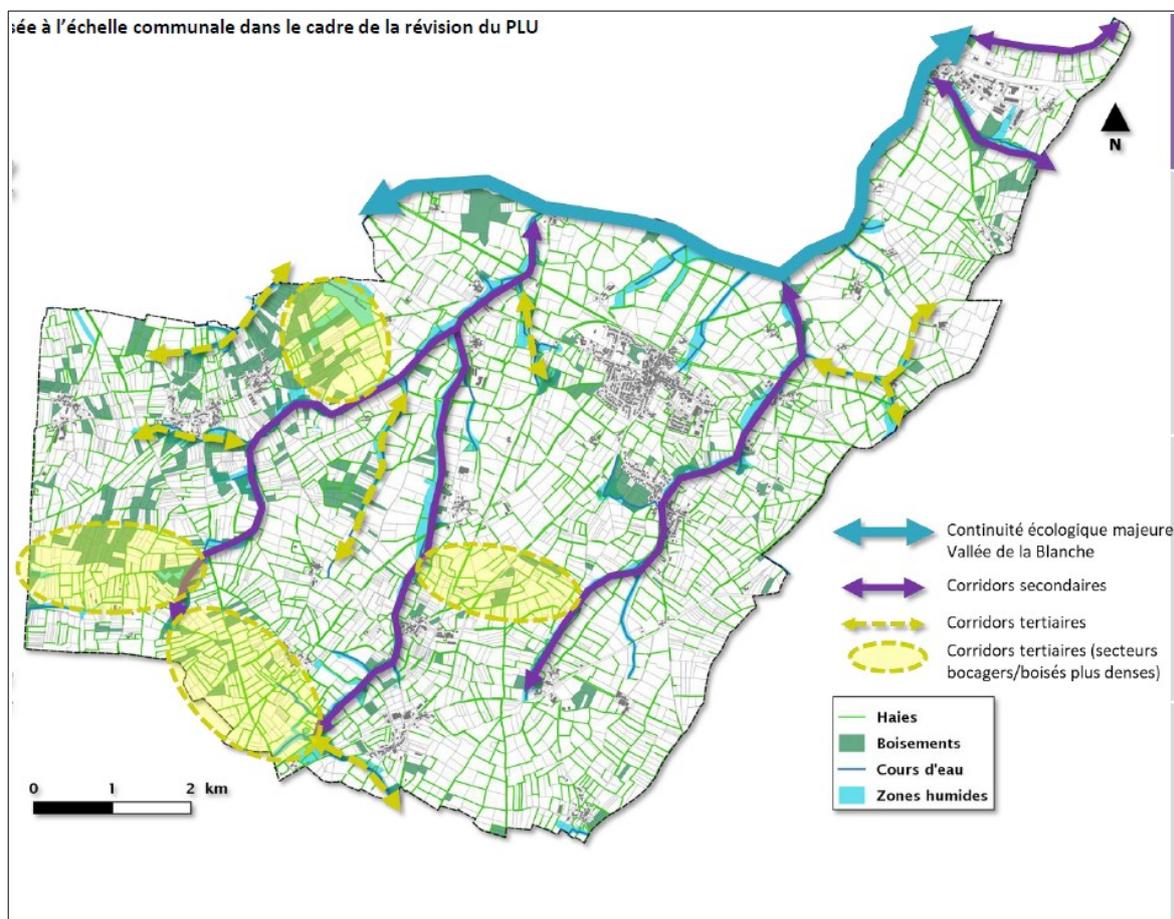
Saint-Hilaire-de-Chaléons est soumis au programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 de la communauté d'agglomération de Pornic Agglo Pays de Retz qui assigne à la commune un objectif de construction de 100 logements sur six ans soit 16 logements/an. Le PLH fixe un objectif de 10 % de logements locatifs sociaux sur les 170 programmés à dix ans. Le PLU prévoit un objectif minimal de 15 % de logements locatifs sociaux pour les secteurs d'extension du bourg de la ZAC qui concernent la part la plus importante des logements qui seront construits.

Identifié comme « pôle communal » dans le SCoT du Pays de Retz, Saint-Hilaire-de-Chaléons doit atteindre au minimum une densité de 15 logements par hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement. Le PADD reprend cet objectif ainsi que les objectifs du SCoT concernant la réduction de 30 % de la consommation d'espace pour l'habitat et les équipements et de 10 % pour les activités. Cependant, la matérialisation de cette réduction dans le projet de PLU est présentée de manière très peu lisible dans le dossier. Il conviendrait d'en proposer une restitution claire et synthétique. De plus, la cohérence du projet de révision du PLU avec les objectifs de la loi climat et résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets doit être démontrée. La MRAe rappelle en effet les objectifs de modération de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols tels que prescrits par la loi qui fixe une ambition claire de réduire de moitié sur les 10 prochaines années, au niveau national, le rythme de consommation d'espaces et l'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050. Les ambitions de réduction de consommation d'espaces du PLU reprises du SCoT sont ainsi très inférieures aux objectifs fixés par la réglementation. Avec 30 ha en extension prévus pour l'habitat, les équipements et les activités entre 2021 et 2031, contre 25 ha pendant la décennie précédente, le projet de PLU s'inscrit à l'inverse de la tendance générale voulue par le législateur.

Ainsi, avant même la territorialisation de la réduction de la consommation d'espaces qui sera définie par le SRADDET, la prise en compte de la limitation de cette consommation par le PLU apparaît insuffisante.

Le SCoT identifie par ailleurs la trame verte et bleue (TVB) à travers les principaux réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les éléments qui concourent à la fragmentation de ces

espaces. Dans le cadre de la révision du PLU, une étude a été menée de 2017 à 2019 pour identifier les éléments de la trame verte avec un inventaire des haies et des boisements. Ces connaissances viennent en complément de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé en 2012 pour la partie trame bleue. L'agrégation de ces deux études a permis d'aboutir à une carte communale de la TVB intégrée au projet de PLU 2021-2031.



Identification de la trame verte et bleue – Source : Rapport de présentation, page 72

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 et le SAGE « Estuaire de Loire » sont évoqués dans le rapport de présentation. Cependant, ce dernier ne prend pas en compte les dernières évolutions du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 qui a été adopté le 18 mars 2022.

La MRAe indique que le plan régional de prévention et de gestion des déchets de la région Pays de la Loire et son volet plan d'actions économie circulaire ont été adoptés par le conseil régional à l'unanimité lors de la session plénière du 17 octobre 2019. Ce document a été intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) dont l'arrêté d'approbation a été signé par le préfet de région le 7 février 2022. Il aurait été pertinent que les objectifs et les règles générales qui ne pouvaient être ignorés lors de la finalisation du projet de PLU puissent être anticipés.

Enfin, la MRAe observe que le dossier ne traite pas de la compatibilité avec le plan de déplacement urbain récemment élaboré par Pornic-Agglomération-Pays-de-Retz⁵.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes approuvés notamment le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 et le SRADDET en

⁵ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdl-2022-6000_pdm_pornicagglomeration_44_2022apdl24.pdf

particulier en matière de maîtrise de la consommation d'espace.

2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Le dossier évoque trois scénarios de développement pour établir le projet de révision du PLU. Celui correspondant à la poursuite du PLU de 2005 qui a permis d'urbaniser sur de nombreux villages et hameaux n'est pas reconduit par le projet 2021-2031. Celui consistant à l'inverse à concentrer la production de logements sur le bourg entraînerait une forte consommation d'espaces en extension dans la mesure où les réserves foncières dans le tissu urbain sont insuffisantes pour réaliser le programme de construction visé. C'est donc une troisième voie privilégiant un développement sur le bourg tout en permettant de construire dans les enveloppes de certains hameaux et villages (huit au lieu de onze dans le précédent PLU) qui est retenue. D'après le dossier, ce scénario est supposé offrir un bon compromis entre la maîtrise de la consommation d'espace, la nécessité de conforter la centralité du bourg tout en maintenant la vitalité des écarts. La commune s'est appuyée sur une étude de l'armature urbaine pour sélectionner les secteurs pouvant accueillir de nouveaux logements. Les huit secteurs retenus permettraient d'éviter une urbanisation trop diffuse, d'être en cohérence avec l'activité agricole à proximité, de ne pas prélever d'espaces agricoles et naturels et de respecter l'identité architecturale et paysagère. De plus, le projet de révision du PLU prévoit trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) – dont deux à vocation d'habitat localisés dans les hameaux de La Tartouzerie et Noyeux – ainsi que quatre possibilités d'évolution de la destination d'anciens bâtiments agricoles.

Le PADD met en avant la nécessité de renforcer l'assise démographique et les fonctionnalités urbaines du bourg. Avec 40 logements réalisés dans les hameaux et villages et 130 au niveau du bourg, le projet de PLU semble atteindre cette ambition. Cependant, pour ce qui est de l'habitat, cet objectif est évoqué de manière ambivalente dans le rapport dans la mesure où il inclut à la fois les logements qui doivent être produits par renouvellement urbain dans le tissu aggloméré et ceux en extension au contact du bourg pour une large majorité d'entre eux (75 %).

Par ailleurs, dans le rapport de présentation, la compréhension du nombre de logements produits et de la consommation foncière correspondante est rendue difficile en raison du statut ambiguë des secteurs de l'Allée et des Barbussières.

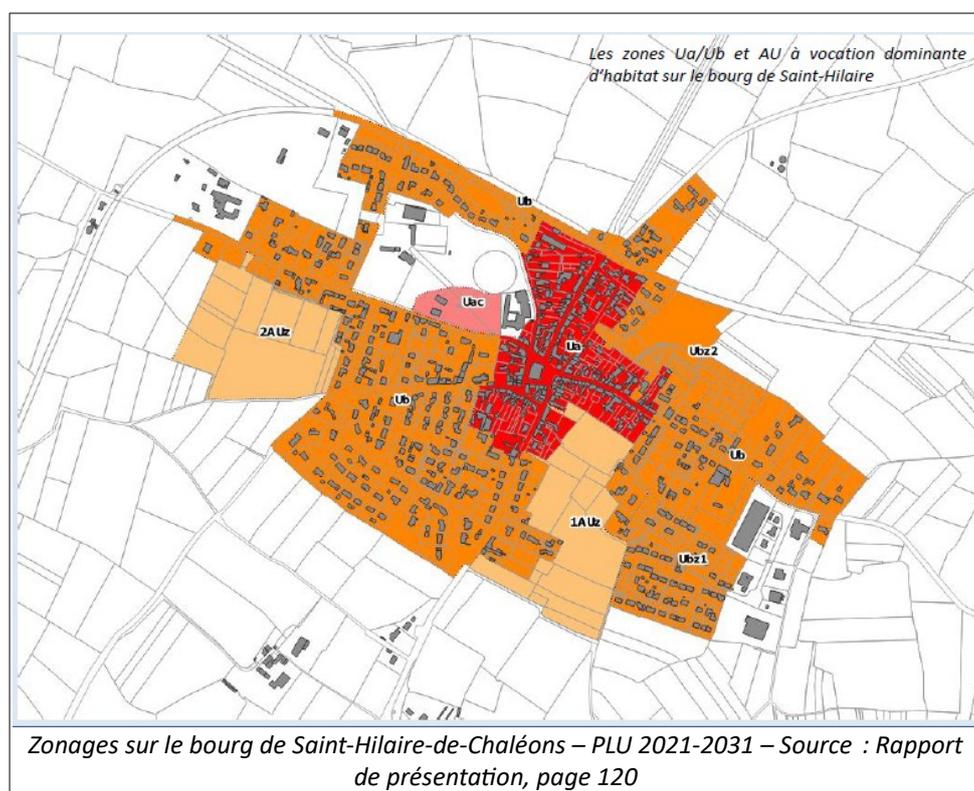
Avec 2,7 ha de surface opérationnelle, le secteur de l'Allée, classé 1AU dans le PLU actuel, est reclassé en secteur urbanisé Ubz2 dans le projet de révision 2021-2031 au motif que ses 45 logements sont en cours de construction. Cependant, le dossier ne permet de connaître ni le stade d'avancement de cette opération, ni si les logements correspondants sont utilisés pour les habitants actuels de la commune ou s'ils visent à répondre au besoin de 170 logements défini sur la période 2021-2031. En outre, la date de délivrance des permis de construire, non communiquée dans le rapport, pourrait changer la répartition des logements produits et des surfaces utilisées selon les exercices du PLU considérés.

Le statut du secteur des Barbussières est également problématique. Classé de 1AU à 2AU dans le projet de PLU, il est souligné à plusieurs reprises dans le rapport que ce secteur ne fera pas l'objet d'aménagement dans les 10 années à venir. Comptabilisé dans les surfaces à consommer alors qu'il ne sera pas aménagé, le classement en 2AU de ce secteur de 6 ha est incohérent dans le cadre du PLU 2021-2031. Un classement en zone agricole serait approprié. Dès lors, le projet de révision de PLU évoque de manière inexacte que 12,1 ha de surfaces en extension sont provisionnées. Si le secteur des Barbussières est effectivement destiné à être urbanisé après 2031, ce sont 6 ha qui ne seront pas utilisés sur l'exercice sur lequel porte le présent avis. Ces

imprécisions ne permettent pas de connaître précisément la consommation d'espaces programmée pour l'habitat du projet de PLU.

La MRAe recommande :

- **de justifier la définition des besoins en foncier en apportant davantage d'éléments de connaissance sur le stock de foncier disponible au sein du tissu urbain et au sein des zones d'activités ;**
- **que les statuts, le classement ainsi que leur report sur le règlement graphique du secteur des Barbussières et celui de l'Allée soient clarifiés dans la perspective du projet de révision de PLU 2021-2031 ;**
- **que, le cas échéant, le besoin de construction de logements en extension urbaine soit réduit afin de prendre en compte les logements à venir du secteur des Allées.**



L'urbanisation du secteur en extension du bourg Les Sensives 2 devrait s'effectuer une fois réalisées les opérations de renouvellement urbain et par densification dans le bourg. Ces possibilités restent cependant modestes avec un potentiel de construction de 18 logements à court et moyen termes. Le projet de PLU présente ainsi un échelonnement qui laisse présager à moyen terme (2024-2027) un démarrage de l'urbanisation des 6,1 ha encore disponibles du secteur des Sensives.

2.4 Incidences notables probables du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-de-Chaléons et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de celui-ci

L'analyse des incidences a pour objet d'identifier les effets bénéfiques et dommageables du projet de révision de PLU, afin de pouvoir corriger ces derniers par la recherche, prioritairement, de mesures d'évitement, de réduction et, à défaut de solution satisfaisante, de compensation.

Par rapport au PLU de 2005, le projet de révisions du PLU poursuit la consommation d'espaces agricoles et naturels sur environ 30 ha (12 ha pour l'habitat en incluant la zone 2AU des Barbussières et 18 ha pour les zones d'activités économiques). Comparée aux dix dernières années (2011-2020) où 25 ha ont été consommés (habitats, équipements et activités), la consommation prévue entre 2021 et 2031 est en augmentation avec 5 ha supplémentaires. Outre que cette augmentation place le projet de révision de PLU sur une trajectoire en décalage avec les objectifs de la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui demande une réduction de moitié de l'espace consommé sur dix ans. La MRAe souligne que cette poursuite de l'artificialisation des terres ne peut pas être considérée comme soutenable car elle contribue à la disparition des habitats de la faune et de la flore sauvages et à l'augmentation du dérèglement climatique.

Même si elle est réduite dans le projet de révision du PLU, l'urbanisation des hameaux et villages est encore rendue possible pour plusieurs d'entre eux. Si le projet assume une volonté de dynamiser l'ensemble de son territoire, ce choix va à l'encontre de renforcement de la centralité de la commune sur le bourg dans une optique de sobriété foncière et énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le domaine des déplacements.

En poursuivant l'urbanisation des villages et des hameaux, le PLU renforce la dispersion de l'habitat dans les espaces ruraux. Il convient de rappeler que l'accueil de population dans les écarts bâtis ne correspond pas aux politiques de développement durable territorial qui incitent à limiter l'étalement urbain et préconisent un accueil des nouveaux habitants au plus près des équipements et services afin de limiter les déplacements.

La MRAe recommande que le rapport prenne en compte de manière détaillée les incidences du projet de PLU sur l'artificialisation des terres et sur l'augmentation de la dépendance à la voiture et de ses effets en matière de consommation énergétique des ménages et d'augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

2.5 Évaluation des incidences Natura 2000

Saint-Hilaire-de-Chaléons est situé à 7 km du site Natura 2000 le plus proche « Estuaire de la Loire ». La protection de corridors comme celui du ruisseau de La Blanche relié à la Vallée du Tenue et l'Estuaire de la Loire ainsi que les mesures de gestion des eaux usées et pluviales (limitation des rejets d'eaux pluviales dans ces milieux récepteurs) contribuent à la préservation de ce site Natura 2000.

2.6 Dispositif de suivi des effets du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-de-Chaléons sur l'environnement

Des indicateurs sont proposés pour suivre la mise en œuvre du PLU sur les principales thématiques environnementales stratégiques du document. Des valeurs de références sont fournies pour la plupart des indicateurs sans que des valeurs cibles soient établies pour chacun d'entre eux.

Cependant, au-delà des indicateurs, il est attendu que le rapport présente les modalités (organisation, moyens, compétences) relatives au suivi de la mise en œuvre des dispositions du PLU, afin d'une part, de suivre leur réalisation par rapport aux enjeux environnementaux concernés et, le cas échéant, de permettre à la collectivité d'être en capacité d'apporter les mesures correctives en cas de non-atteinte des objectifs.

La MRAe recommande de préciser et de compléter le dispositif de suivi qui permettra à la collectivité de piloter la mise en œuvre de son PLU révisé en indiquant les valeurs cibles ou les objectifs manquants ainsi que les modalités de mise en œuvre de ce suivi (bilan, mesures

correctrices, etc.).

2.7 Méthodes

Aucune partie méthodologique distincte n'est fournie au sujet des investigations conduites pour décrire l'état initial. Seules quelques mentions sont faites concernant les inventaires complémentaires des zones humides au niveau des deux secteurs en extension du bourg.

Concernant la recherche de zones humides dans les secteurs en extension, le document mentionne, qu'en complément de l'inventaire communal réalisé en 2012, les investigations ont été faites sur la seule base de relevés pédologiques afin de mettre en évidence la présence de sols hydromorphes visés par l'arrêté zone humide du 24 juin 2008. Or dans tous les cas, la délimitation des zones humides dont la présence peut être attestée de manière alternative par les critères pédologiques ou botaniques⁶, implique que les deux critères soient recherchés. En l'occurrence, la recherche des zones humides dans les zones AU du projet de PLU de Saint Hilaire de Chaléons n'est pas appuyée sur la recherche des deux critères.

La MRAe recommande :

- ***que la délimitation des zones humides soit appuyée sur la recherche des critères pédologiques et floristiques ;***
- ***qu'une annexe méthodologique détaillant le dispositif d'investigation permettant d'identifier les enjeux environnementaux dans les secteurs à urbaniser soit fournie.***

2.8 Résumé non technique

D'une trentaine de pages, le résumé non-technique permet de prendre connaissance de manière synthétique des enjeux du territoire et des grandes lignes du projet de PLU. Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont rassemblées dans un tableau reprenant les principaux enjeux et zonages du PLU. Toutefois, une présentation des besoins et objectifs en matières de production de logements et d'activités ainsi que la consommation foncière correspondante dans l'enveloppe urbaine et en extension compléterait utilement le résumé non-technique. Il doit également prendre en compte les observations et recommandations du présent avis sur le rapport de présentation.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-de-Chaléons

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Bilan de la consommation du PLU 2005 – 2020

Le PLU de 2005 avait classé en zone AU, 43 hectares destinés à l'habitat dont 25 en zone 2AU. L'ensemble de ces zones est localisé sur le bourg en continuité de l'enveloppe urbaine. Le PLU prévoyait par ailleurs la possibilité de produire des logements sur 11 secteurs (classés en Uh) situés dans les villages et hameaux répartis sur la commune. Pour les activités économiques, les possibilités d'extension concernaient 30 ha sur la zone du Pont Béranger au nord de la commune et 13 ha sur le secteur de La Maison Bertin à 3 km au sud du bourg.

⁶La MRAe rappelle qu'en application de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, les critères relatifs au type de sol (hydromorphe) et au type de végétation (hygrophile) doivent être pris en compte de manière alternative

Au total, les 244 logements qui ont été construits entre 2004⁷ et 2020 se répartissent de la manière suivante : 38 dans le bourg, 123 en extension du bourg et 83 dans les hameaux et villages⁸. Sur les 17,4 ha utilisés pour construire ces logements, 10,3 ha ont été consommés en extension du bourg, des villages et des hameaux. La quasi-totalité des 26 ha consommés pour le développement des activités économiques s'est effectué en extension. Tout usage confondu, 40 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés entre 2004 et 2020.

Evolution entre les 2 PLU

Comparé au PLU en vigueur, le projet de révision 2021-2031 affiche une volonté de concentrer le développement sur le bourg et, dans une moindre mesure, dans les hameaux et les écarts. Or, en contradiction avec cette ambition, le projet prévoit que près des 3/4 des logements construits sur le bourg seront en extension, le reste étant en renouvellement urbain sur environ 5 ha. Ces ordres de grandeur sont cependant à considérer avec une certaine prudence étant donné le manque de clarté lié au statut des secteurs de l'Allée et des Barbussières évoqués précédemment.

Plusieurs éléments du projet de révision du PLU présenté peuvent être dégagés pour expliquer cette consommation foncière encore trop importante pour l'habitat par rapport aux objectifs réglementaires de réduction.

L'inventaire et l'utilisation des dents creuses, des réserves foncières et des logements vacants pour densifier dans l'enveloppe urbaine ne sont pas évoqués de manière précise dans le rapport. Les éléments fournis ne permettent pas de juger si ces réserves sont optimisées afin d'atteindre une densité optimale. Avec des densités dans les secteurs en renouvellement urbain variant de 14 à 17 logements/ha, il semble que des marges existent dans un tissu ancien où les densités moyennes dépassent les 20 logements par hectare.

D'une manière générale, reprise du SCoT, la densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare visée dans les nouvelles opérations d'aménagement, qu'elles soient en extension ou en renouvellement, apparaît insuffisante. Avec des densités minimales requises par les OAP en secteur urbanisé allant de 12 logements/ha sur des villages ou hameaux à 17 logements/ha dans le bourg, les exigences prévues semblent sous-dimensionnées. La recherche de formes urbaines alliant densité et qualité permettrait d'augmenter l'efficacité foncière du projet de révision de PLU.

D'autre part, les OAP contiennent un échancier prévisionnel pour la réalisation de ces opérations à court terme (2021-2024), à moyen terme (2024-2027), à long terme (2027-2031) et très long terme (au-delà de 2031). Cependant, ce phasage ne traduit pas clairement une volonté d'urbaniser en priorité dans le tissu urbain avant de recourir aux extensions. Ainsi des secteurs en renouvellement urbain comme celui de la rue du Clos Paulet ou celui du Chemin des Loges sont prévus à moyen/long termes voire très long termes alors que le site en extension des Sensives est programmé sur la même temporalité.

Avec 18 hectares, les surfaces provisionnées pour les activités économiques sont importantes sans que soient apportées des justifications précises sur les besoins. Relevant de la compétence de Pornic Agglo Pays de Retz, la zone d'activité de Pont Béranger supporte la quasi-totalité du développement économique sur la commune. Outre des entreprises, cette zone d'activités est également destinée à accueillir des équipements (institut médico-éducatif, crèche, déchetterie). Les secteurs Pont Béranger 1 et 2 totalisent près de 40 ha qui peuvent encore être optimisés. Avec 5 ha encore disponibles dans ces deux secteurs, l'utilisation prévue d'ici 2026 des 11 hectares de

7. Le calcul de la consommation d'espace a été effectué à partir d'une base de photographies aériennes à l'échelle du département de la Loire-Atlantique. Aucune campagne de prise de vue n'ayant été réalisée en 2005, la campagne de 2004 est prise comme référence.

8. Dont notamment 22 sur La Milsandrie, 16 sur La Davière-des-Landes, 13 sur La Thibaudière et 12 sur La Mulonnière.

Pont Béranger 3 semble prématurée.

Plus au sud de la commune, la zone artisanale et commerciale de La Maison Bertin pourrait s'étendre sur 2 hectares sans que les besoins sur ce secteur excentré soient précisés dans le rapport.

La MRAe rappelle l'exigence collective de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers dans un objectif de limiter les incidences du dérèglement climatique (cf §2,2 du présent avis) et constate un réel manque d'engagement du projet de révision de PLU en la matière.

La MRAe recommande que :

- **les densités des secteurs couverts par des OAP soient augmentées en renforçant les exigences en matières de typologie de logements et de formes urbaines ;**
- **le développement urbain privilégie à court et moyen termes l'urbanisation dans le tissu urbain avant les secteurs en extensions en programmant par exemple prioritairement le secteur du Clos Paulet ou celui du Chemin des Loges ;**
- **les besoins en espaces dans les zones d'activités soient justifiés ;**
- **les espaces disponibles dans les secteurs de Pont Béranger 1 et 2 déjà urbanisés soient utilisés avant d'envisager l'ouverture du secteur de Pont Béranger 3.**

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

3.2.1 Sols et zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2012 dans le cadre du SAGE « Estuaire de la Loire ». Le dossier présente les résultats des sondages pédologiques complémentaires qui ont été réalisés en 2018 sur le site des Sensives 2 et celui des Barbussières. Sur ce dernier, des indications de présence de zone humide (estimée à 240 m²) ont été détectées par sondage, sans qu'elle soit identifiée dans le règlement graphique ni dans l'OAP n° 7. Sur le site de l'Allée, des investigations ont permis de préciser le périmètre d'une zone humide dont la présence a été reportée au plan de zonage et dans l'OAP.

Sur le secteur du parc d'activités de Pont Béranger, aucun élément concernant des investigations pour identifier la présence de zones humides n'est en revanche évoqué. Le dossier se contente de signaler que des études environnementales sont actuellement menées par Pornic Agglo Pays de Retz pour le dossier de ZAC. Or, la présence au nord du secteur du ruisseau des Fontenelles dont les abords accueillent des zones humides sur la quasi-totalité du linéaire nécessite de vérifier la présence de zones humides sur le reste du secteur faisant l'objet de l'OAP n°8 selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 et de les prendre en compte, le cas échéant, dans l'OAP et le règlement graphique. De même, aucun élément de diagnostic environnemental n'est évoqué concernant l'agrandissement à l'ouest du secteur Uec dédié aux activités de La Maison Bertin.

La MRAe recommande :

- **que des éléments précis soient produits concernant la présence et les fonctionnalités des zones humides dans les secteurs destinés à accueillir des logements et des activités. Le cas échéant, que ces éléments soient pris en compte en revisitant la démarche ERC mise en œuvre ;**
- **que les enjeux concernant les zones humides, sur ces secteurs de projet soient reportés dans le règlement graphique et les OAP.**

3.2.2 Biodiversité

Sur les 239 ha de boisements recensés, 33,6 ha bénéficient du statut d'espace boisé classé au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout défrichement et donc suppression définitive des arbres. Par ailleurs, 113,9 ha sont identifiés au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme pour lesquels les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les 91,5 ha de boisements restants ne bénéficient pas de protection en raison d'une absence « d'intérêt notable » identifié. Le dossier précise qu'ils incluent des peupleraies, des bois de conifères et de jeunes feuillus de moins de 20 ans.

Sur les 360 km de haies recensées, 185 km sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les haies dites de « bordures » le long des chemins, des routes, des zones bâties, des cours d'eau sont concernées par cette protection pour leur intérêt paysager ainsi que celles situées en plein champ jouant un rôle de continuité écologique et hydraulique. Les 175 km de haies restantes ne bénéficient pas de protection afin de permettre des réorganisations foncières « *dans un objectif de soutien à l'économie agricole* ». L'absence de protection sur la moitié du linéaire communal de haies ouvre ainsi la possibilité de réduire de manière très importante ce patrimoine naturel et paysager alors même que la richesse du réseau bocager et son intérêt pour la biodiversité ont été clairement identifiés.

La MRAe recommande que l'ensemble des 239 ha de boisements et des 360 km de haies inventoriés bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-23⁹ L.151-19 et/ou L.151-23 du code l'urbanisme.

Les OAP sectorielles contiennent des dispositions de protection des haies et boisements existants qui sont par ailleurs identifiés au règlement. Elles prévoient également des lignes directrices de conservation et de gestion des espaces végétalisés adaptées aux éléments identifiés : espaces boisés, espaces naturels à préserver, haies, coulées vertes, types de plantation à réaliser, etc. Par ailleurs, 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 code de l'urbanisme.

Reprenant les corridors écologiques primaires, secondaires et tertiaires du SRCE, le PLU protège la vallée de La Blanche et de ses affluents classés en zone naturelle Nn en majorité et certaines portions en zone agricole inconstructible An. De même, on peut relever que la zone Uea prévue pour l'extension du Parc d'activités de Pont-Béranger 3 est réduite sur sa partie Nord de manière à préserver le vallon du ruisseau des Fontenelles.

3.2.3 Sites, paysages et patrimoine

Réparti sur l'ensemble du territoire, la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons possède un « petit patrimoine » rural composé de croix et calvaires, de moulins, de puits qui vient compléter le bâti rural encore très présent (anciennes fermes, granges) dans les hameaux et villages. Associé au tissu bocager, ce patrimoine rural participe à l'identité paysagère du territoire. Le règlement graphique du PLU identifie et protège au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et protège une partie de ce patrimoine.

3.2.4 Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

La compétence assainissement est assurée par les services de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz. La commune est dotée d'un zonage d'assainissement des eaux usées approuvé en 2004 dont la mise à jour est menée dans le cadre de la révision du PLU. Un schéma

9 Article L151-23 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

directeur d'assainissement est en cours de réalisation à l'échelle intercommunale.

La commune dispose de trois réseaux d'assainissement des eaux usées qui desservent respectivement le bourg et le secteur de La Thibaudière/Mulonnière, le secteur du Pont Béranger (hameau et parc d'activités) et enfin le secteur de La Coche raccordé à une station située sur la commune voisine de Sainte-Pazanne. Les trois stations d'épuration des eaux usées présentent des capacités de traitement suffisantes pour prendre en charge le développement de la commune prévu dans le projet de PLU. Sur le reste du territoire communal, et notamment dans les différents écarts, l'assainissement est assuré par des installations autonomes (415 en 2019) dont le contrôle est réalisé par le service dédié de Pornic Agglo Pays de Retz.

Le secteur de La Maison Bertin n'est pas desservi par un réseau collectif. Le rapport souligne que des dispositifs d'assainissement autonomes conformes aux normes en vigueur sont à prévoir sans davantage de précisions sur l'avancée de la réflexion. Cette absence d'anticipation des modalités de prise en charge des eaux usées sur un secteur économique voué à se développer n'est pas compatible avec les principes d'une bonne gestion des impacts du développement urbain sur la qualité de la ressource en eau et des milieux récepteurs.

La MRAe recommande de ne pas développer les activités économiques sur le secteur de la Maison Bertin en l'absence de raccordement à un dispositif d'assainissement collectif.

Les eaux pluviales sont gérées de manière séparative. Une étude de zonage d'assainissement pluvial est en cours afin de prendre en compte la révision du PLU. Les OAP contiennent par ailleurs des dispositions pour une bonne gestion des eaux pluviales.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

3.3.1 Risques naturels et technologiques

La commune est concernée par le risque tempête et sismique (aléa modéré) qui ne lui confère pas d'exposition spécifiquement préoccupante. Autre risque lié au contexte géologique du territoire, l'exposition potentielle au radon est de catégorie 3 (élevé) sur la commune. Le risque de retrait-gonflement des argiles est également présent sur le territoire communal à un niveau d'aléa majoritairement faible, quelques secteurs sont en aléa moyen, ainsi que le risque de remontée de nappes par le socle.

3.3.2 Déchets, sites et sols pollués

Une ancienne décharge localisée au lieu-dit de Besson sur une superficie de 4 ha a fait l'objet d'un réaménagement (remblais et plantations). Le site est partiellement en friche. Un classement en secteur Ad est prévu afin de conserver « la mémoire du site » et éviter tout aménagement incompatible avec la nature des pollutions existantes.

3.3.3 Bruit

Les RD 751 et RD 758 sont incluses dans le classement sonore des voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020. Le PLU reprend dans un plan les secteurs concernés par ce classement où des dispositions pour l'isolation acoustique des bâtiments selon leur usage (habitation, enseignement) sont prévues. Des marges de recul inconstructible sont par ailleurs préconisées par le schéma routier départemental le long de ces axes.

3.4 Climat, énergie et mobilité

Le projet souhaite conforter le développement des liaisons douces notamment en lien avec les

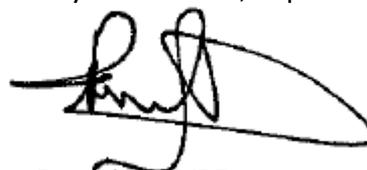
futures opérations d'aménagement en extension afin de les connecter au centre-bourg et à ses équipements (écoles, installations sportives et culturelles, halte ferroviaire) et commerces, notamment le petit pôle de la place Guitteny. Une liaison piétonne et cyclable est également en cours de développement entre le bourg et le secteur La Thibaudière/La Mulonnière. De même, Saint-Hilaire-de-Chaléons est intégré dans un réseau de liaisons douces sécurisées avec Sainte-Pazanne et Port-Saint-Père qui s'inscrit dans un réseau départemental reliant la commune à la Loire empruntant notamment une ancienne voie ferrée (Saint-Hilaire – Paimbœuf) aménagée en « voie verte ». Ces ambitions sont traduites dans une OAP thématiques spécifiquement dédiée aux déplacements doux.

Si les OAP incluent des développements concernant la sobriété énergétique des nouvelles constructions, ces derniers restent très généraux et se limitent à des rappels de principe. La collectivité ne s'est pas pleinement saisie, notamment dans les OAP, des dispositions offertes par le code de l'urbanisme qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (art. L151-21 et art R 151 42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles comme pour les projets de réhabilitation ou d'extension : label bâtiment basse consommation – (BBC), label bâtiment à énergie positive (BEPOS), exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable. Des dispositions dans ce sens gagneraient à être introduites au travers des OAP sectorielles. Un rappel des exigences imposées depuis le 1^{er} janvier 2022 pour les logements par la réglementation environnementale dite « RE 2020 » peut être également apporté dans les OAP.

La MRAe recommande que le règlement du projet de PLU et les OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments, de l'utilisation des énergies renouvelables et en cohérence avec les orientations du PCAET.

Nantes, le 27 février 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Fauvre', written over a horizontal line.

Daniel FAUVRE