

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION n°2

Auto-évaluation

Examen au cas par cas ad hoc

Sommaire

PREAMBULE	2
1. Objet de la procédure de modification	3
2. Auto-évaluation.....	3

PREAMBULE

La communauté de communes Challans Gois Communauté dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12/12/2024.

Une première modification du document a été approuvée en Conseil Communautaire en date du 22 mai 2025.

Cette nouvelle procédure de modification vise à rectifier, préciser ou assouplir certaines dispositions du règlement du PLUi.

Dans le cadre cette procédure, la présente note vise à apprécier les incidences environnementales de la modification envisagée, conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme.

Cette démarche s'inscrit dans la perspective d'un dépôt de demande d'examen au cas par cas ad hoc par la personne publique responsable auprès de l'autorité environnementale, afin de demander un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la procédure.

1. Objet de la procédure de modification

Par arrêté n°25-258 en date du 25 juin 2025, Monsieur le Président de Challans Gois Communauté a décidé d'engager une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure vise à rectifier, préciser ou assouplir certaines dispositions du règlement du PLUi :

- Préciser les modalités d'application de la règle du pourcentage minimal de pleine terre obligatoire pour toutes les parcelles de plus de 200 m² (article 2 des dispositions communes à toutes les zones),
- Assouplir les règles d'implantation imposées aux nouveaux bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques (article A 4.3 de la zone A),
- Rectifier une erreur matérielle constatée sur le périmètre de la zone Ue du pôle santé/solidarités (rue de la Poctière) de la ville de Challans (règlement graphique),
- Compléter les dispositions applicables aux nouvelles clôtures implantées en zones A ou N (article 6 des dispositions communes à toutes les zones).

Ainsi, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi de Challans Gois n'a pas pour objet d'ouvrir une ou plusieurs zones à l'urbanisation. Elle porte uniquement sur des ajustements règlementaires mineurs tendant à clarifier et préciser la politique urbanistique sur le territoire intercommunal, et de corriger une erreur matérielle de zonage, en passant d'un zonage UE à un zonage U.

2. Auto-évaluation

Le projet de modification simplifiée n°2 est sans incidence notable sur l'environnement puisqu'il s'agit uniquement de la correction d'une erreur matérielle (*cf. point 2.1 de la notice de présentation de la modification*), dans un secteur déjà ouvert à l'urbanisation (zones U et UE) et d'ajustements mineurs de dispositions dans le règlement écrit.

Les précisions et compléments apportés aux dispositions relatives au coefficient de pleine terre (*cf. point 2.2*) ne remettent pas en cause les objectifs initiaux de maintien d'un espace de pleine terre pour tout projet générant une imperméabilisation des sols, à l'exception cependant des projets d'extension d'équipement d'intérêt collectif. Cette exception s'inscrit dans un objectif de préservation des capacités de développement des équipements d'intérêt collectif. Bien que certains de ces équipements peuvent être d'initiative privée (exemple : école privée), la plupart resteront d'initiative publique, majoritairement les communes et la communauté de communes. Ces collectivités resteront ainsi vigilantes pour respecter au mieux les objectifs de limitation de l'imperméabilisation et de maintien d'espaces végétalisés, dans le cadre de ces projets d'extension. Par ailleurs, la notion de 'pleine terre' sera clairement définie, facilitant ainsi l'instruction des dossiers.

L'assouplissement de la règle relative à l'implantation des bâtiments agricoles avec toitures photovoltaïques (*cf. point 2.3*) limitera les freins à leur installation voire favorisera de nouvelles demandes d'implantation de ce type et ainsi accroître la production d'énergie électrique d'origine renouvelable sur le territoire, en compatibilité avec les objectifs fixés dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en vigueur de Challans Gois Communauté.

Le complément apporté aux règles de clôtures en zones A et N (*cf. point 2.4*) permettra de mieux maîtriser leur développement, en interdisant notamment les murs et les clôtures pleines, susceptibles de générer un obstacle à la fois pour la faune sauvage mais aussi pour l'écoulement des eaux de ruissellement.

Le tableau suivant présente une évaluation adaptée et proportionnée des incidences du projet de modification n°2 sur l'environnement, limitée à l'analyse des évolutions apportées au PLUi.

ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Thématique environnementale		Description du type d'incidence	Estimation de l'ampleur des incidences
Les milieux naturels	Incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Aucune incidence	Cette procédure n'a pas pour objet d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. L'unique évolution de zonage concerne le passage d'un secteur de Ue à U.
	Incidence sur le réseau Natura 2000	Aucune incidence	Cette procédure n'a pas pour objet de modifier les protections du réseau Natura 2000 prévues au PLUi approuvé. Le projet de modification simplifiée n'est pas susceptible d'affecter un site Natura 2000 de manière significative.
	Incidence sur les zones humides	Aucune incidence	Les changements portés dans le cadre de la présente procédure ne sont pas de nature à avoir des incidences sur les zones humides car ils ne concernent que des secteurs déjà urbanisés (zone U) et des évolutions mineures du règlement écrit.
	Incidence sur la trame verte et bleue	Incidence faible positive	Les changements portés dans le cadre de la présente procédure ne sont pas de nature à avoir des incidences sur la trame verte (milieux boisés, bocage...) ni la trame bleue (mares, cours d'eau...) car ils ne concernent que des secteurs déjà urbanisés (zone U) et des évolutions mineures du règlement écrit. La modification introduit toutefois des dispositions favorables aux trames verte et bleue, avec l'instauration d'une réglementation pour les clôtures implantées en zones agricole et naturelle. L'interdiction des murs et des clôtures pleines en limites séparatives limite les obstacles aux déplacements de la faune sauvage et permet de faciliter l'écoulement des eaux de ruissellement.
La ressource en eau	Incidence sur l'eau potable	Aucune incidence	Les changements portés dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée ne sont pas de nature à augmenter la population et donc d'avoir des impacts notables sur la ressource en eau. L'interdiction de murs et de clôtures pleines en limites séparatives des zones A et N limite la constitution d'obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement.
	Incidence sur la gestion des eaux pluviales		
	Incidence sur l'assainissement		

<p>Incidence sur le paysage ou le patrimoine bâti</p>	<p>Incidence faible positive</p>	<p>La réglementation des clôtures en zones agricole et naturelle permettra de mieux maîtriser leur implantation sur des secteurs présentant des enjeux sensibles d'un point de vue paysager et/ou environnemental. L'assouplissement des règles d'implantation imposées aux nouveaux bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques ne remet pas en cause les dispositions prévues à l'article A 5 quant à l'intégration architecturale et paysagère des panneaux.</p>
<p>Incidence sur les risques et nuisances</p>	<p>Aucune incidence</p>	<p>Les changements portés dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée ne sont pas de nature à augmenter ni les risques identifiés du territoire (PPRL), ni l'exposition aux nuisances (pollutions industrielles, sites pollués, axes routiers, réseau de gaz...). L'assouplissement de la règle relative à l'implantation des bâtiments agricoles avec toitures photovoltaïques maintient une distance de précaution pour les bâtiments de tiers, notamment des maisons d'habitation, en cas de risques d'incendie.</p>
<p>Incidence sur l'air, l'énergie ou le climat</p>	<p>Incidence faible positive</p>	<p>L'assouplissement de la règle relative à l'implantation des bâtiments agricoles avec toitures photovoltaïques (cf. point 2.3) limitera les freins à leur installation voire favorisera de nouvelles demandes d'implantation de ce type et ainsi accroître la production d'énergie électrique d'origine renouvelable sur le territoire, en compatibilité avec les objectifs fixés dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en vigueur de Challans Gois Communauté.</p>

Au vu de cette analyse, la procédure projetée n'a aucune incidence notable sur l'environnement. Les ajustements prévus concernant les dispositions relatives aux clôtures et aux toitures photovoltaïques ont plutôt tendance à générer des effets positifs sur l'environnement (trame verte et bleue, gestion des eaux pluviales, paysage et énergie).