

Département de la Loire Atlantique  
Commune de Saint Hilaire de Chaléons

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Révision**

### **Pièce n°2**

### **Projet d'Aménagement et de**

### **Développement Durable**

**Vu pour être annexé**  
**à la délibération**

**du 05 OCT. 2004**

U 122

  
  
**François LEMAIRE**  
Le Maire,

## Sommaire

I. Rappel du diagnostic et orientations de développement .....	3
II. Orienter le développement démographique et urbain .....	4
A. Un objectif de 1750 habitants en 2010 .....	4
B. Affirmer le rôle du bourg .....	4
1. Centraliser les fonctions urbaines .....	4
2. Mettre en sécurité la traversée de bourg .....	4
3. Programmer l'évolution de l'école .....	4
4. Rénover et étendre la mairie .....	4
5. Construire un terrain multisports .....	4
6. Construire des bâtiments culturels et de loisirs .....	4
7. Déplacer la station de lagunage .....	5
C. Développer l'urbanisation sur les marges du bourg .....	5
D. Créer des voies nouvelles .....	5
E. Valoriser les entrées de bourg .....	5
III. Favoriser un équilibre social de la commune .....	6
IV. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités .....	7
A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité .....	7
B. Favoriser l'accueil d'entreprises .....	7
C. Protéger les zones AOC .....	7
D. Développer l'offre touristique .....	7
V. Préserver la qualité des milieux et des paysages .....	8
A. Préserver et valoriser les espaces naturels .....	8
B. Préserver les cours d'eau .....	8
C. Des espaces verts à aménager .....	8
D. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine .....	8

# I. Rappel du diagnostic et orientations de développement

Les atouts de développement de la commune :

- La commune de SAINT-HILAIRE DE CHALEONS connaît au cours des dix dernières années une belle reprise démographique due à une arrivée massive de population.
- Les effectifs scolaires publics ont plus que doublé depuis 1996 : de 35 enfants, ils atteignent 84 en 2001.
- La zone d'activités intercommunale de Pont Béranger est située au nord-est du territoire communal au sud de la RD 751.

Des contraintes liées à :

- *Un projet d'échangeur programmé au Pont Béranger.*  
Le PADD tiendra compte de l'état du projet.
- *La présence de zones viticoles.*  
Les zones A.O.C. seront maintenues.
- *La préservation des activités agricoles.*  
En milieu périurbain, l'activité agricole est particulièrement fragile car elle est soumise à une forte pression foncière. Le maintien de conditions d'exploitation agricole viables passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.
- *La station de lagunage.*  
La situation actuelle de la station de lagunage peut compromettre l'extension du bourg à moyen terme.

Face à ces enjeux, la politique de la commune obéit aux objectifs suivants :

- Orienter le développement démographique et urbain
- Favoriser un équilibre social de la commune
- Soutenir le maintien et l'accueil d'activités
- Préserver le patrimoine architectural et paysager qui fait l'identité de la commune.

Ce projet est celui du développement de la commune. Il s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à long terme : il ménage ainsi le caractère durable du développement.

## **II. Orienter le développement démographique et urbain**

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement de ses équipements, services et commerces.

### **A. Un objectif de 1750 habitants en 2010**

Ce rythme de croissance implique la réalisation d'une quinzaine de nouveaux logements par an, soit un rythme de construction neuve proche de l'actuel. Cette production de logements nouveaux représenterait globalement une consommation d'une vingtaine d'hectares de terrain en dix ans.

### **B. Affirmer le rôle du bourg**

L'accueil de la nouvelle population se fera majoritairement autour du pôle urbain principal en confortant le caractère centralisant et en programmant les futures zones d'habitat au cœur du bourg à proximité de l'actuelle mairie.

#### **1. Centraliser les fonctions urbaines**

Les équipements seront regroupés autour du calvaire et de la mairie.

#### **2. Mettre en sécurité la traversée de bourg**

Une étude sur la départementale est en cours pour la mise en sécurité du centre bourg, afin de conserver et conforter le cadre de vie actuel.

#### **3. Programmer l'évolution de l'école**

Le PLU tient compte d'une réalité scolaire qui évolue considérablement à la hausse. (courrier du préfet du 27 juillet 1999). La cantine scolaire évoluera au même rythme que l'école. Un emplacement réservé permettra l'extension des locaux.

#### **4. Rénover et étendre la mairie**

Afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future, il convient de prévoir la réhabilitation et l'extension de la mairie.

#### **5. Construire un terrain multisports**

La commune souhaite renforcer la politique sportive pratiquée sur la commune en construisant un terrain multisports.

#### **6. Construire des bâtiments culturels et de loisirs**

Afin de poursuivre sa politique de dynamisation, la commune prévoit la construction d'une bibliothèque, d'une salle de loisirs. La réflexion sur la création de ces bâtiments se porte au niveau de l'intercommunalité.

Un pôle associatif pourrait se situer dans le presbytère.

## **7. Déplacer la station de lagunage**

Située en mitoyenneté du centre bourg les bassins seront déplacés afin de permettre la constructibilité des terrains favorables à l'extension du centre. La nouvelle station pourrait être construite pour 1900 équivalents habitants.

## **C. Développer l'urbanisation sur les marges du bourg**

Les secteurs d'extension urbaine sont localisés en continuité avec le bourg : les terrains derrière la Mairie, les Barbussières, l'Allée et les Moricets.

Ces extensions urbaines en continuité des espaces bâtis répond à une double exigence :

- Tenir compte de la sensibilité paysagère
- Utiliser de façon économe le territoire

Quelques dents creuses constructibles et extensions urbaines périphériques sont prévues dans certains villages pour permettre leur renforcement.

A long terme, des extensions urbaines sont prévues dans la continuité des prochains secteurs bâtis. L'ouverture du secteur au nord du bourg et à proximité immédiate de la gare est prévu à plus long terme et offre un départ d'urbanisation au nord pour un meilleur équilibre d'étalement rayonnant autour du centre.

## **D. Créer des voies nouvelles**

Un plan de circulation avec des liaisons inter-quartiers à long terme permettra de relier les futures zones d'habitat aux anciens quartiers et aux équipements. Il existe déjà une trame viaire irriguant convenablement le centre évitant le point de passage unique obligatoire.

Des liaisons piétonnes spécifiques seront programmées. Ces liaisons ont également pour fonction d'alléger la circulation sur les principaux axes (RD 80, rue de la Maine), et d'améliorer ainsi la sécurité en centre bourg.

## **E. Valoriser les entrées de bourg**

Les quatre entrées de bourg concernées sont :

- l'entrée Nord en transition avec la voie ferrée ;
- l'entrée ouest qui marque l'entrée du bourg par la zone d'activités ;
- l'entrée Sud qui fait la transition entre la campagne et la zone urbaine du bourg ;
- l'entrée est qui fait la transition entre les terrains de foot et la zone urbaine du bourg.

### III. Favoriser un équilibre social de la commune

Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune. Des logements locatifs offert en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région.

Pour les jeunes ménages, il convient de leur offrir des potentialités d'installation peu onéreuse et transitoire.

Pour les personnes âgées, des solutions alternatives d'habitat doivent être prévues.

Il convient de retenir les jeunes et de favoriser l'accueil de ménages sur la commune en leur proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages.

- *Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir*
- *Favoriser la mixité des opérations d'aménagement*

L'installation de ménages exige une offre en accession à la propriété mais aussi en locatifs. Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir la réalisation de logements locatifs.

- *Développer l'offre en logements locatifs* (répondre à la demande) en cohérence avec les orientations débattues et arrêtées au plan intercommunal (PLH, OPAH...).
- *Prévoir la possibilité de changement de destination des bâtiments situés en milieu agricole* sous réserve qu'il ne nuise pas aux exploitations agricoles en activité.

L'offre en logements sera diversifiée, par la mixité des opérations entre locatifs et accession à la propriété.

La commune a pour projet la réalisation de quatre logements locatifs sociaux.

## **IV. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités**

### **A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité**

La politique de dynamisation commerciale suppose le développement d'un partenariat étroit entre la collectivité et les acteurs économiques pour trouver des solutions pragmatiques :

- favoriser l'apport de services complémentaires,
- permettre la reprise de bâtiments dans le bourg pour installer des commerces de proximité...

### **B. Favoriser l'accueil d'entreprises**

La commune dispose de deux zones d'activités qui possèdent un potentiel d'implantations futures :

- A la Petite Croix : (zone d'activités communale) 5 entreprises sont implantées, 14 terrains sont disponibles
- Au Pont Béranger (zone d'activités intercommunale) : 9 entreprises sont implantées. L'extension de cette zone est prévue de la route à la limite communale et libère ainsi près de 25 hectares.

La Maison Bertin :

La mise aux normes et l'extension d'un local commercial à La Maison Bertin permet la création d'un nouveau pôle d'activités. Situé au sud de la commune, sur la RD 758, ce pôle commercial est idéalement placé pour irriguer le sud du département et au delà.

Ce projet fait l'objet d'un projet urbain développé en orientations particulières de ce PLU.

### **C. Protéger les zones AOC**

Il reste des terrains plantés en vigne sur le territoire. Ces terres inventoriées par l'INAO (Institut National des Appellations Contrôlées) seront protégées et resteront inconstructibles. Elles sont nommées spécifiquement sur le règlement graphique.

### **D. Développer l'offre touristique**

Cinq gîtes ruraux existent sur la commune. La pêche et la chasse sont pratiquées dans les marais. Les sentiers pédestres et équestres seront étendus.

La situation géographique de la commune en arrière pays côtier permet de programmer des projets d'hébergement. L'aménagement du camping et la réalisation de HHL (Habitations Légères de Loisirs) sont prévus dans ce cadre là.

## V. Préserver la qualité des milieux et des paysages

La commune de Saint Hilaire de Chaléons bénéficie d'une qualité de ses sites, particulièrement ressentie à travers :

- ses grands ensembles naturels,
- ses espaces verts propices à la détente,
- la qualité de son patrimoine architectural, en campagne comme en ville.

### A. Préserver et valoriser les espaces naturels

Le territoire de la commune de St-Hilaire-de-Chaléons est remarquable pour la préservation d'un bocage fermé sur l'ensemble du territoire, et notamment dans la moitié sud-ouest (ligne "frontière" allant de la Mulonnière au Petit Maubusson).

Les chemins creux nombreux, remarquablement arborés, sont un atout qui peut faire le lien entre les différents villages et hameaux.

En conséquence, les espaces naturels importants, boisés ou non, seront préservés de toute construction neuve.

### B. Préserver les cours d'eau

Les cours d'eau identifiés sur le territoire seront préserver et inclus dans la zone naturelle à protéger.

### C. Des espaces verts à aménager

Il existe déjà dans le bourg des espaces verts qui aèrent les quartiers. Cette pratique sera étendue aux nouveaux quartiers, aux Moricets et aux Barbussières jusqu'à la voie ferrée.

### D. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine

Le patrimoine, dans ce qu'il a de bâti, de paysager ou de naturel, représente un cadre référentiel tant pour l'architecture du territoire que pour le simple projet de construction ou de rénovation.

La préservation de la qualité du site passe par la préservation et la mise en valeur :

- des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural,
- de la trame végétale d'intérêt paysager,
- de quelques espaces boisés.

Certains éléments du patrimoine bâti, architectural et culturel méritent d'être préservés et mis en valeur :





- Ensembles architecturaux intéressants
- Patrimoine vernaculaire

Un cahier de repérage de ce patrimoine accompagné de prescriptions architecturales sera annexé au dossier de PLU.






Prise en compte des contraintes à l'urbanisation




Paysage

-  Abords des cours d'eau et zones humides
-  Boisements de qualité
-  Haies à préserver
-  Zone de carrière actuelle







Liaisons

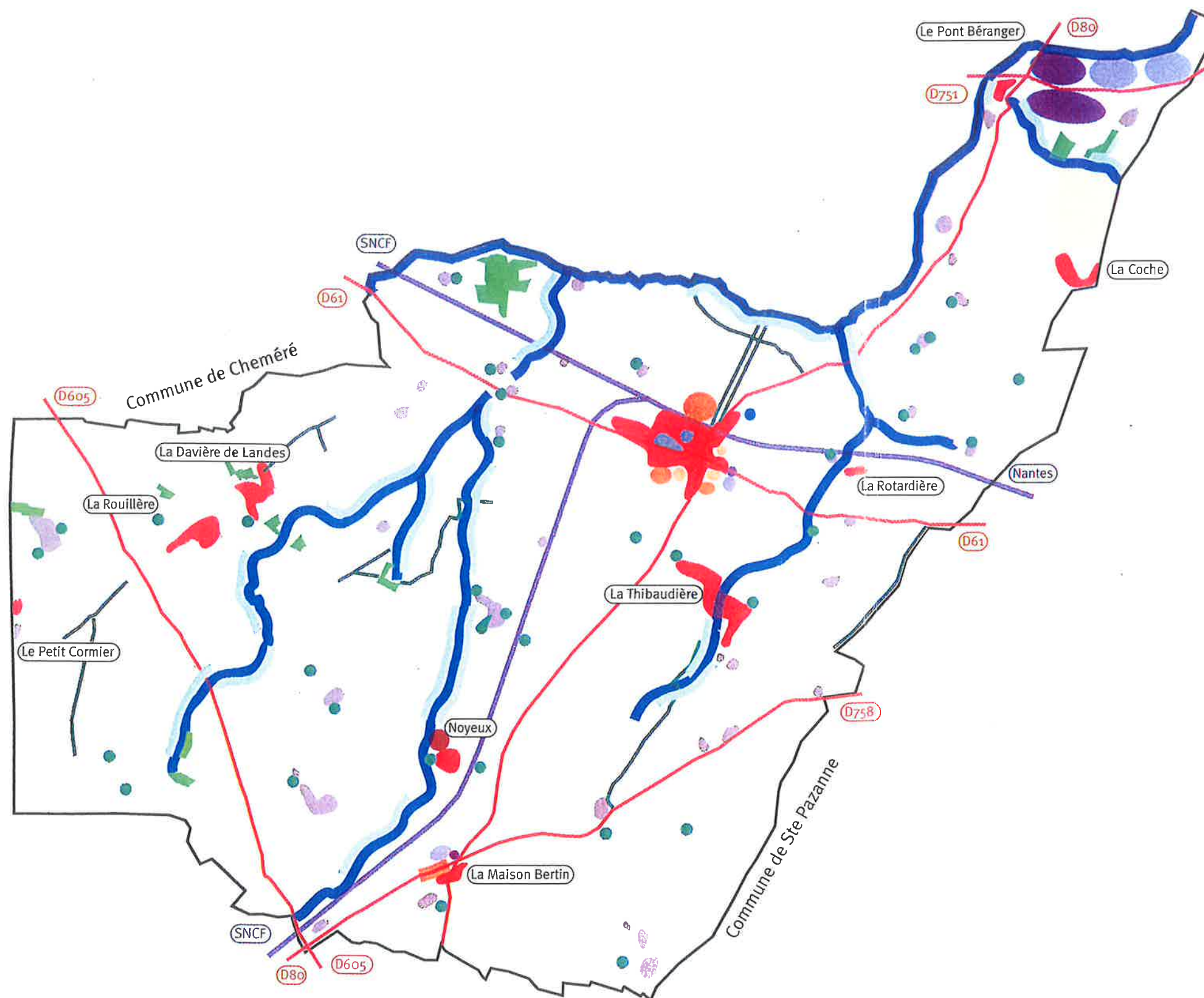
-  Routes départementale
-  Chemin de fer
-  Loi Barnier

Activités

-  Activités artisanales ou industrielles
-  Station d'épuration
-  Exploitations agricoles

Projet de développement

-  Structure urbaine
-  Extensions futures
-  à moyen et long terme
-  à court terme et moyen terme
-  Habitat diffus
-  Zone d'activités futures
-  Préservation des espaces de qualité
-  Préservation des zones plantées en vigne
-  Espace de loisirs



Plan Local d'Urbanisme



1000m 500m 0 1km

Carte IGN N°1124E (révision de 1989)

Octobre 2004 - U122