

Espaces publics Paysage Urbanisme

Département de La Loire Atlantique
Commune de Saint Hilaire de Chaleçons

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision



Orientations d'aménagement

Vu pour être
annexé à la
délibération du
5 octobre 2004

Reçu en sous préfecture
le 11 octobre 2004

Vu pour être annexé
à la délibération
du 05 OCT. 2004

U122

François LOQUAIS

Le Maire,



Sommaire

I. Projet urbain à La Maison Bertin	3
A. Application de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme.....	3
B. La zone d'activités à La Maison Bertin	4
C. Etat initial du site	4
D. Le projet urbain.....	8
II. Aménager les zones à urbaniser	16
A. Secteur des Barbussières :	17
B. Secteur derrière la mairie :	19
C. Secteur de l'Allée :	21
D. Secteur des Moricets :	23



I. Projet urbain à La Maison Bertin

A. Application de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme

Le projet de création de la zone d'activités à La Maison Bertin a pour objectif :

D'intégrer un projet urbain en application de l'article L. 111-1-4, établi pour la zone d'activités de La Maison Bertin et de son extension sur la route départementale n° 758 (route classée à grande circulation, Bouaye – Bourgneuf en Retz) classée en 1AUe et 2AUe sur le document graphique du règlement du PLU.

L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme précise :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées 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 bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenu dans le PLU, ou document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet »

B. La zone d'activités à La Maison Bertin

La zone d'activités de La Maison Bertin est située au sud du territoire communal sur la RD 758 à environ 3,5 km du centre bourg.

Cette zone est partie intégrante d'une trame de zones d'activités implantées au niveau de l'intercommunalité. Le SCOT, qui est à l'étude actuellement, regroupera 5 communautés de communes.

Le fond de la zone et son extension s'appuient au nord sur le chemin de fer reliant Nantes à Pornic.

La zone d'activités se situe en frange du village « La Maison Bertin ». A l'est, la partie du village est zonée en Nh, secteur non constructible du notamment au rayon d'inconstructibilité des bâtiments d'élevage.

Au sud de la RD 758, le village comporte une partie constructible (secteur Uh) et une partie non constructible (secteur Nh) due notamment au rayon d'inconstructibilité des bâtiments d'élevage.

La zone d'activités située en 1 AUe couvre une surface de 47 056 m² sur laquelle est implanté un local commercial « Espace Emeraude » et compte 300 m environ de façade sur la départementale. L'« Espace Emeraude » fait l'objet aujourd'hui d'un projet d'une mise aux normes et d'un agrandissement.

L'extension de la zone d'activités située en 2 AUe couvre une surface de 80 327 m² sur laquelle rien est implanté. Cette partie est exploitée aujourd'hui en pâture et fermée à l'urbanisation. Son ouverture fera l'objet d'une modification ou révision du PLU.

C. Etat initial du site

L'ensemble du site est à vocation agricole, excepté le local commercial à l'est. Le terrain est relativement plat avec une légère pente vers le sud ouest.

Les champs ont gardé leur structure bocagère à mailles larges. Les haies sont composées principalement d'épineux d'où quelques arbres et baliveaux émergent. Les champs sont occupés soit par des cultures de céréales, soit des pâtures.

Il reste deux belles allées bordées de haies joignant la RD 758 à la voie ferrée. Ces deux allées ne sont pas accessibles en totalité faute d'entretien.

Les terrains concernés par le projet de zone artisanale et commerciale sont en zone NC (agricole) du POS en vigueur.



Etat des lieux



1



2



3



4



5

Commune de
St-Hilaire de Chaléons

Zone d'activités
"La Maison Bertin"



6



7



8



9



10

Commune de
St-Hilaire de Chaléons

Zone d'activités
"La Maison Bertin"



11

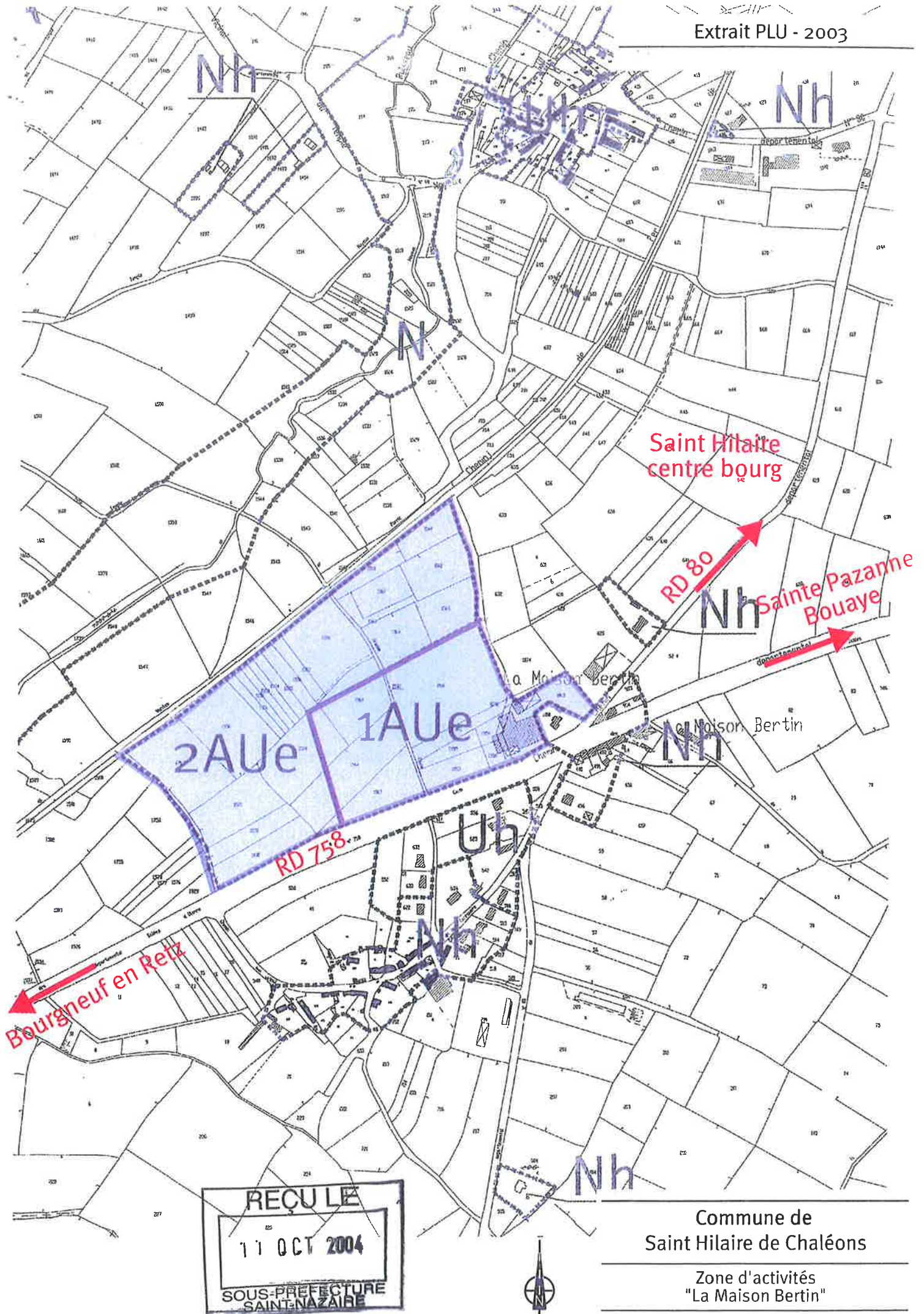
D. Le projet urbain

L'aménagement de la zone sera réalisé par la communauté de communes. Celle ci souhaite effectuer cet aménagement en deux tranches. La première tranche, secteur 1 AUe au règlement du PLU, est créée à l'est du périmètre défini. Les 300 m de façade sur la RD 758 de cette partie compose plus de la moitié de la façade commerciale totale de la future zone (470 m environ). Ce secteur est urbanisable à court terme selon au schéma d'ensemble.

La deuxième partie de la zone, secteur 2 AUe au règlement du PLU, est une réserve foncière et sera urbanisable à long terme.

Le traitement des abords de la RD 758 seront cependant réalisés de façon uniforme. Cette chronologie d'urbanisation aura surtout des incidences sur l'organisation de la zone et sur les conditions d'accès.

La commune a déjà réalisé un projet urbain au nord de la commune au Pont Béranger , et voudrait poursuivre l'aménagement des zones d'activités futures avec la même démarche qualitative.

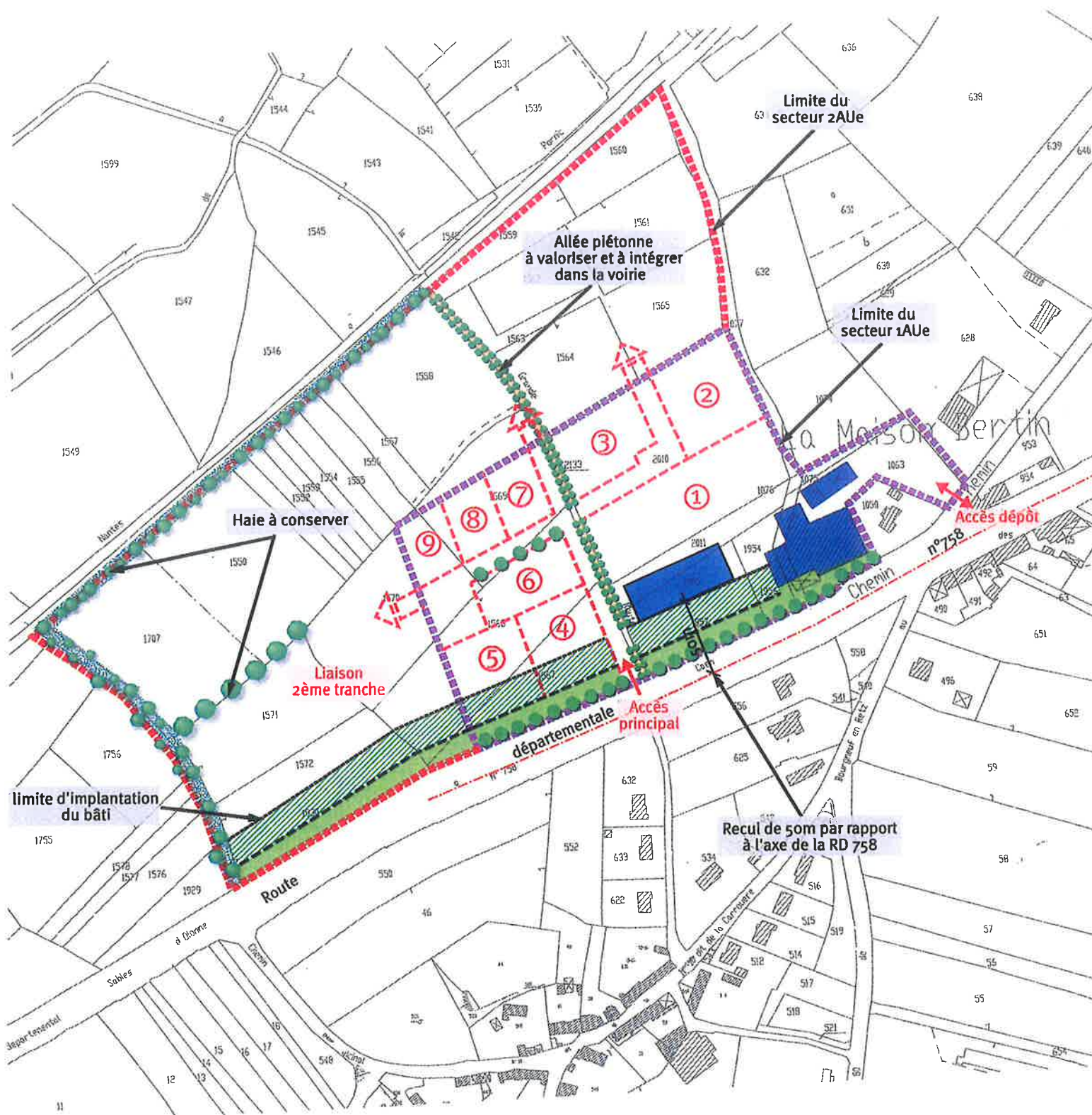


REÇU LE
11 OCT 2004
SOUS-PREFECTURE
SAINT NAZAIRE

Commune de
Saint Hilaire de Chaléons

Zone d'activités
"La Maison Bertin"

Deuxième tranche
secteur 1Aue du PLU
et secteur 2Aue du PLU



Commune de
Saint Hilaire de Chaléons

Zone d'activités
"La Maison Bertin"

La sécurité

C'est justement pour palier à un problème de sécurité que la commune désire réaliser un projet urbain cohérent à La Maison Bertin.

En revanche, la sécurité sera effective lors de la réalisation d'un aménagement spécifique sur le CD 758 afin de réguler au mieux les accès et les flux sur cette voie. La commune, qui a effectué déjà plusieurs démarches, est en attente d'un projet départemental.

a. Accès existant

La zone se situe dans un espace urbanisé où la vitesse est réduite à 70 km/h. L'espace Émeraude possède un accès direct assez dangereux sur la RD 758. De plus, cet accès est couplé avec le croisement de deux routes passantes dont une menant au bourg de Saint Hilaire.

Des aménagements ont été réalisés pour améliorer la sécurité mais ne sont pas suffisants pour la réalisation de la zone. Les futurs aménagements sont en attente et un projet doit se réaliser en accord entre la commune et le département.

b. Configuration première tranche

Il est prévu un seul accès sur la RD 758 en début et fin d'aménagement de la zone. Une voie interne desservira tous les lots. Cette voie interne sera équipée de palettes de retournement en attente de la réalisation de la deuxième tranche.

c. Configuration urbanisation totale

L'extension de l'urbanisation poursuivra le principe de desserte par lots par extension de la voirie interne. La première tranche s'ouvre avec trois liaisons vers la deuxième.

Les nuisances

Les nuisances éventuelles à prendre en compte sont :

- L'assainissement ;
- Les eaux pluviales ;
- La proximité de l'habitat.

d. L'assainissement

Le réseau collectif de la commune ne dessert pas le village de La Maison Bertin. Tout l'assainissement de la zone d'activité sera traité de façon non collective, ainsi la surface des lots sera suffisamment grande afin de pouvoir recevoir un système d'assainissement autonome.

e. Les eaux pluviales

La réalisation de la zone artisanale et commerciale prendra en compte la gestion des eaux pluviales.

Un dossier « loi sur l'eau » sera réalisé lors de la réalisation du projet de zone.

f. La proximité de l'habitat

La zone Ue est bordée à l'est, au nord et à l'ouest par des espaces agricoles ne comportant pas d'habitat. En revanche, l'espace commercial actuel est greffé sur le village « La Maison Bertin », petit village-rue sur la RD 758 et s'étendant au sud-ouest par des extensions récentes. Le village est concerné par une demande d'ouverture à l'urbanisation.

Seules les habitations implantées le long de la RD 758 (trois ou quatre environ) auront une perception directe sur la zone.

Les exigences de traitement architectural et paysager prévues le long de la RD 758 permettront :

- De préserver une qualité urbaine d'ensemble,
- De favoriser l'implantation des zones de manœuvre et de dépôts sur les arrières le long de la voie de desserte et ainsi de limiter les nuisances visuelles et de bruit à l'égard des occupants des maisons du village.

La qualité urbaine

Le projet urbain de la zone d'activités de La Maison Bertin, compte tenu de :

- sa position stratégique sur le réseau viaire ;
- son implantation face à un ensemble bâti et paysager de qualité

doit permettre de réaliser une nouvelle façade urbaine de qualité. Pour cela, le projet prévoit :

- L'implantation du bâti de façon partielle ou totale sur un alignement imposé à 50 m de l'axe de la RD 758.

La qualité architecturale

Cette démarche de qualité se poursuit sur les exigences architecturales :

- Proposer des teintes sombres et mates pour les bâtiments sauf menuiseries de couleur ;
- Limiter la hauteur à 9 m à l'égout et, ou 12 au point le plus haut ;
- Préciser que le logement lié à l'activité devra être intégré au volume du bâtiment d'activité. Un seul logement par activité est autorisé ;
- Autoriser les matériaux qualitatifs : bois, briques, parpaings teintés dans la masse ou enduits, aluminium, verre.

La qualité paysagère

Les exigences urbaines et architecturales s'inscrivent dans un projet d'aménagement paysager global prévoyant :

- La création d'une bande plantée d'arbres d'alignement (à raison d'un arbre de haute tige tous les 10 m) en complément de la haie existante le long de la RD 758 et entretenue par le propriétaire ;
- La préservation des haies bocagères obligatoire sur les fonds de parcelles et des autres haies dans la mesure où ces haies ne posent pas de problèmes organisationnels des projets ;
- De permettre uniquement la réalisation de clôtures constituées de grilles ou de grillages doublés ou non de haies végétales.
- De prévoir des rideaux de végétations suffisamment épais pour masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances ;

- La création d'aires de stationnement paysager en comptant 25 m² par place de stationnement.
- 1 place pour le logement de fonction
- 1 place par fraction de 20 m² de SHON pour les bureaux et services
- 1 place par fraction de 100 m² de SHON pour les industries, artisanat et entrepôts.

II. Aménager les zones à urbaniser

Les extensions urbaines prévues par le règlement sont de deux types :

- les secteurs futurs d'habitat, qui sont ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU, et dénommés 1AU sur le document graphique du règlement.
- les secteurs futurs d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU, et dénommés 2AU sur le document graphique du règlement.

Les zones à urbaniser concernent les secteurs suivants :

- Les secteurs 1AU et 2AU des Barbussières à l'ouest du bourg,
- Les secteurs 1AU et 2 AU au sud du bourg,
- Le secteur 1AU derrière la mairie,
- Les secteurs 1AU et 2AU aux Moricets et à l'Allée,
- Le secteur 2AU au nord du bourg,
- Les secteurs 2AUe au Pont Béranger,
- Les secteurs 1AUe et 2AUe à La Maison Bertin.

L'aménagement des secteurs à urbaniser « ouverts » doit être réalisé selon les principes énoncés ci-après :

A. Secteur des Barbussières :

Etat initial

Le territoire est situé entre la rue des Barbussières et le chemin de la Charpentrie.

Le secteur est desservi par les réseaux. L'assainissement existe rue des Barbussières.

Le terrain n'est grévé d'aucune servitude.

PRINCIPE D'URBANISATION

Inscrit en zone NCa du POS (destiné aux activités agricoles), le secteur intègre la zone à urbaniser du PLU, zone AU, secteur d'habitat périphérique et fonctions urbaines.

L'urbanisation du secteur 1 AU, en frange du Clos Paulet est destiné à l'urbanisation à court et moyen terme.

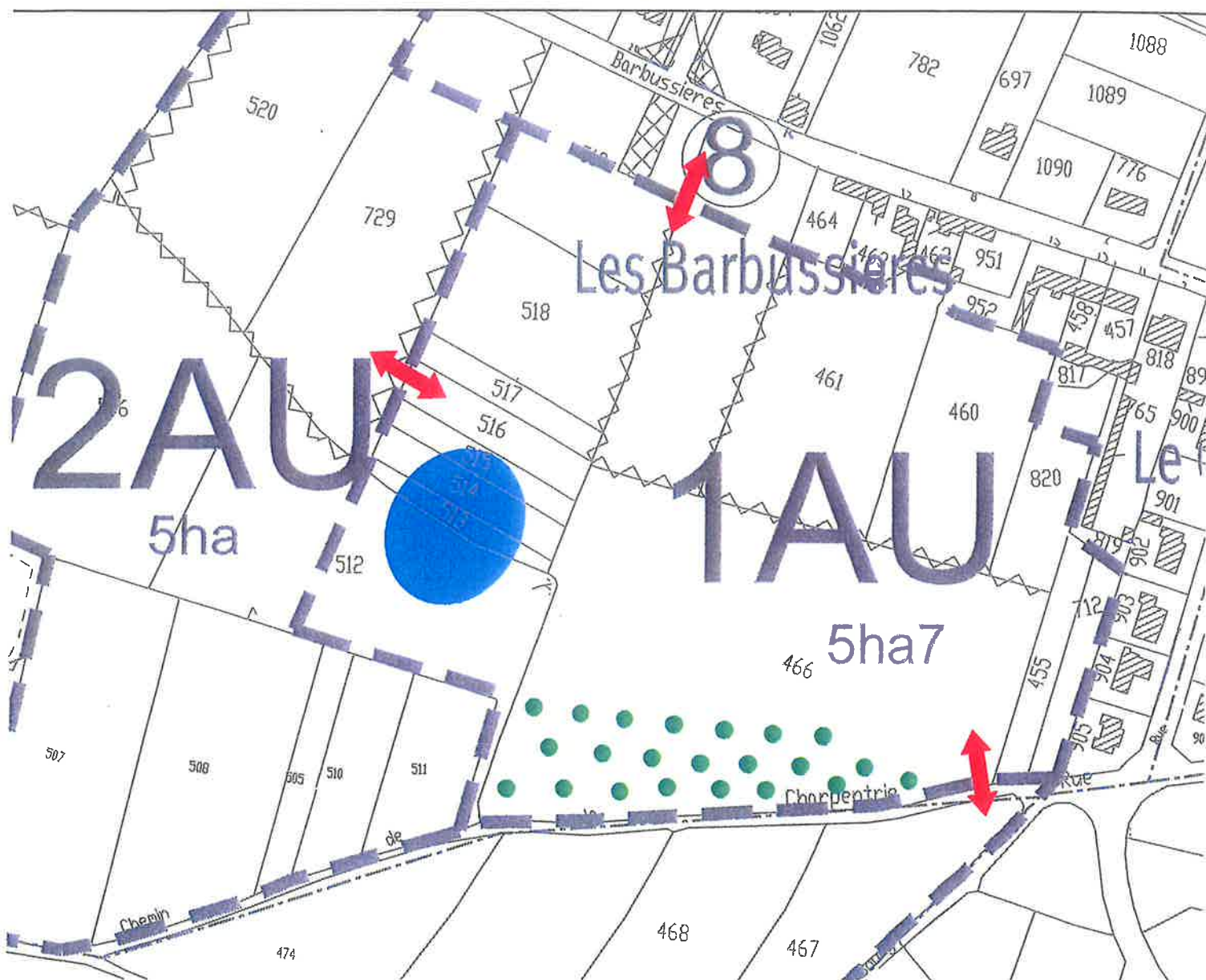
Un secteur 2 AU est destiné à compléter ce secteur par une urbanisation à plus long terme. L'ouverture de ce secteur nécessitera au minimum une modification du PLU.

L'accès au secteur 1 AU se fera par l'emplacement réservé au nord reliant le secteur à la rue des Barbussières.

La surface 1 AU qui correspond à l'ouverture à l'urbanisation est de : 56 986 m²

Orientations d'aménagement

Schéma d'organisation



Légende



Limite de secteur



Boisements à créer



Accès



B. Secteur derrière la mairie :

Etat initial

Le territoire est enclavé à l'arrière de deux rues perpendiculaires urbanisées en linéaire.

Une partie du territoire est déjà classée en zone urbaine.

Le secteur est desservi par les réseaux. L'assainissement existe au nord rue de la Mairie, à l'est chemin de St. Hilaire à la Thibaudière et à l'ouest rue de la Bonne Fontaine.

Le terrain n'est grévé d'aucune servitude.

PRINCIPE D'URBANISATION

Inscrit d'une part en zone NCa du POS (destiné aux activités agricoles) et d'autre part en zone UB du POS (zone résidentielle d'habitat) les secteurs intègrent la zone à urbaniser du PLU, zone AU, secteur d'habitat périphérique et fonctions urbaines.

L'urbanisation du secteur se fait en deux temps. Le secteur 1 AU, jouxtant les services municipaux actuels, est destiné à l'urbanisation à court et moyen terme.

Le secteur 2 AU est destiné à une urbanisation à plus long terme. L'ouverture de ce secteur nécessite au minimum une modification du PLU.

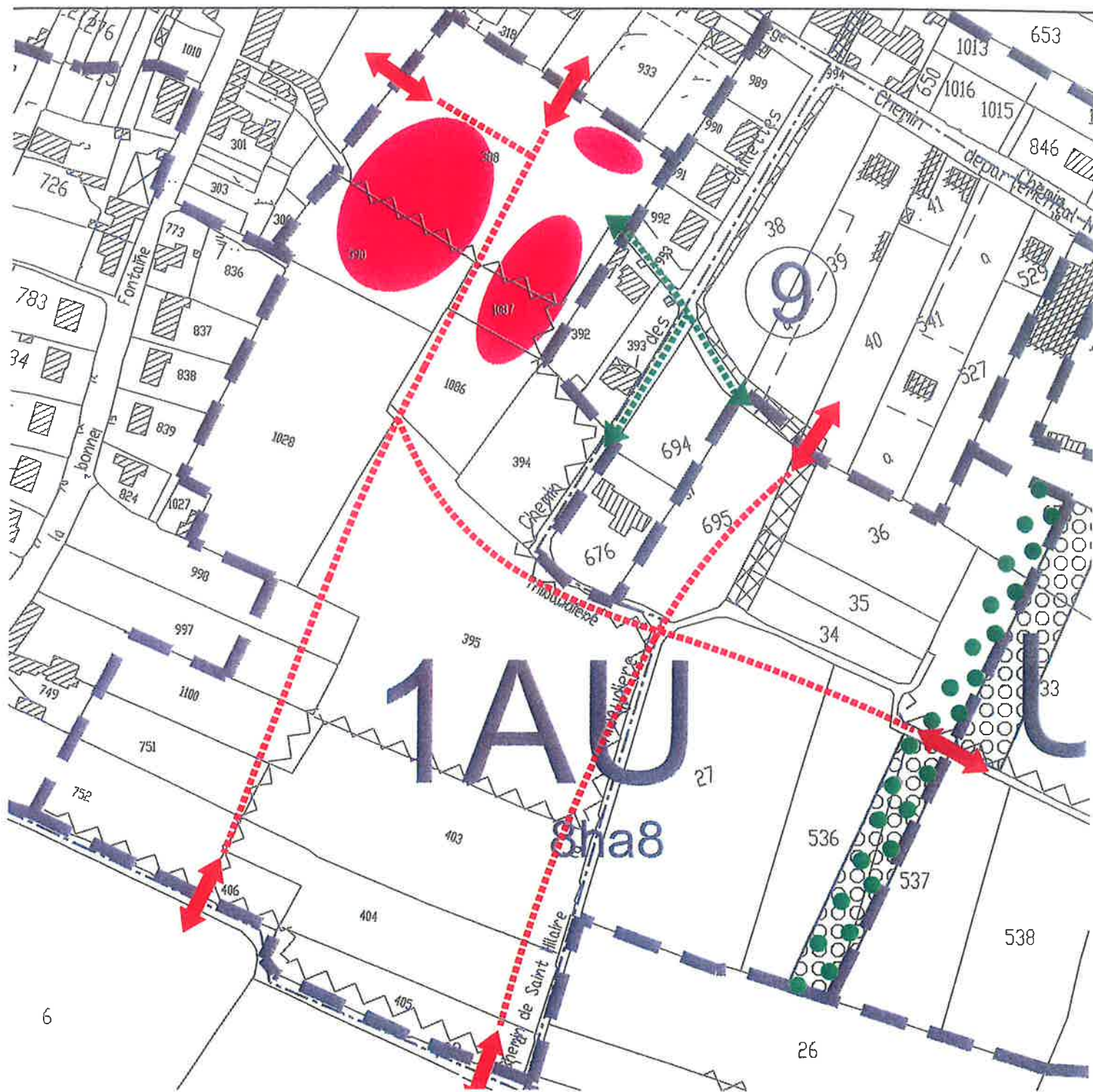
La surface 1 AU est de : 82 900 m²

La surface 2 AU est de : 46 600 m²

La surface concernée par l'ouverture à l'urbanisation est de : 50 116 m²

Orientations d'aménagement

Schéma d'organisation



Légende

■ Limite de secteur

■■■■■ Axes de circulation

●●●●● Boisements à créer

■■■■■ Circulation piétonne

↔ Accès

● Commerces, équipements publics



C. Secteur de l'Allée :

Etat initial

Le secteur est accessible par l'impasse de l'Allée à l'ouest. Ce terrain possède une zone humide.
Les réseaux existent impasse de l'Allée.
Le terrain n'est grévé d'aucune servitude.

PRINCIPE D'URBANISATION

Inscrit pour une grande partie en zone NCa du POS (destiné aux activités agricoles) et une partie en UB, le secteur intègre la zone à urbaniser du PLU, zone AU, secteur d'habitat périphérique et fonctions urbaines.

Ce secteur sera relié aux deux autres secteurs à urbaniser des Moricets (secteur 1 AU et secteur 2 AU) afin de créer des liaisons communales.

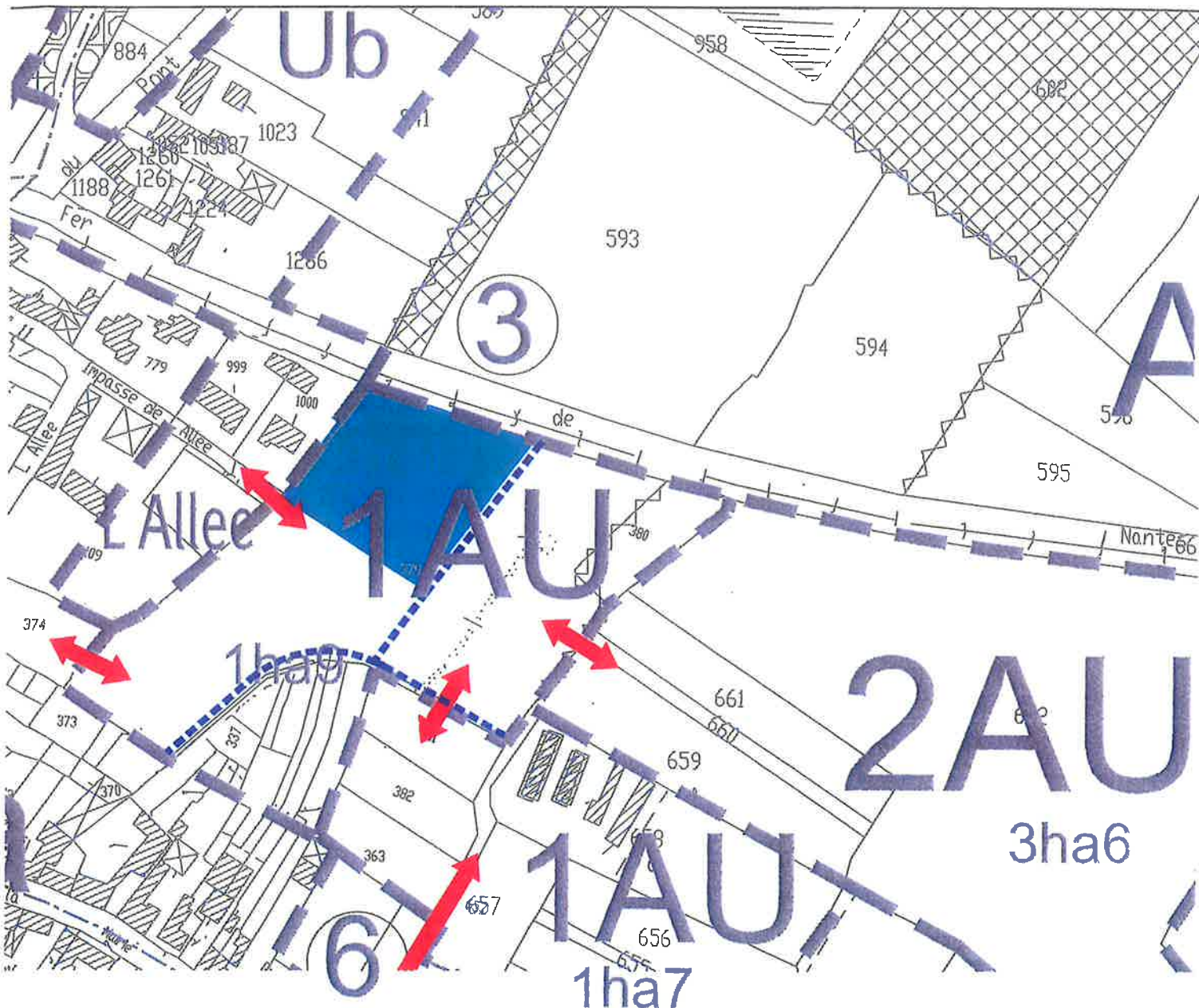
La zone humide sera intégrée dans le projet d'aménagement. Le circuit des réseaux futurs sera impérativement intégré dans le projet.

Le secteur 1 AU est destiné à une urbanisation court et moyen terme.

La surface 1 AU qui correspond à l'ouverture à l'urbanisation est de : 16 475 m²

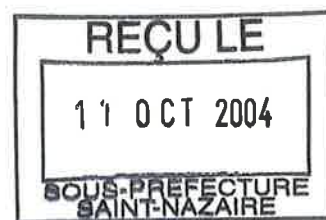
Orientations d'aménagement

Schéma d'organisation



Légende

- Limite de secteur
- Zone humide à valoriser
- Accès
- Réseau pluvial à prévoir



D. Secteur des Moricets :

Etat initial

Le secteur est accessible par une ruelle sur la rue de la mairie . Actuellement, il existe des bâtiments agricoles qui sont désaffectés et qui sont destinés à être démolis très rapidement.

Le secteur n'est pas desservi par les réseaux. Ils existent rue de la Mairie.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.

PRINCIPE D'URBANISATION

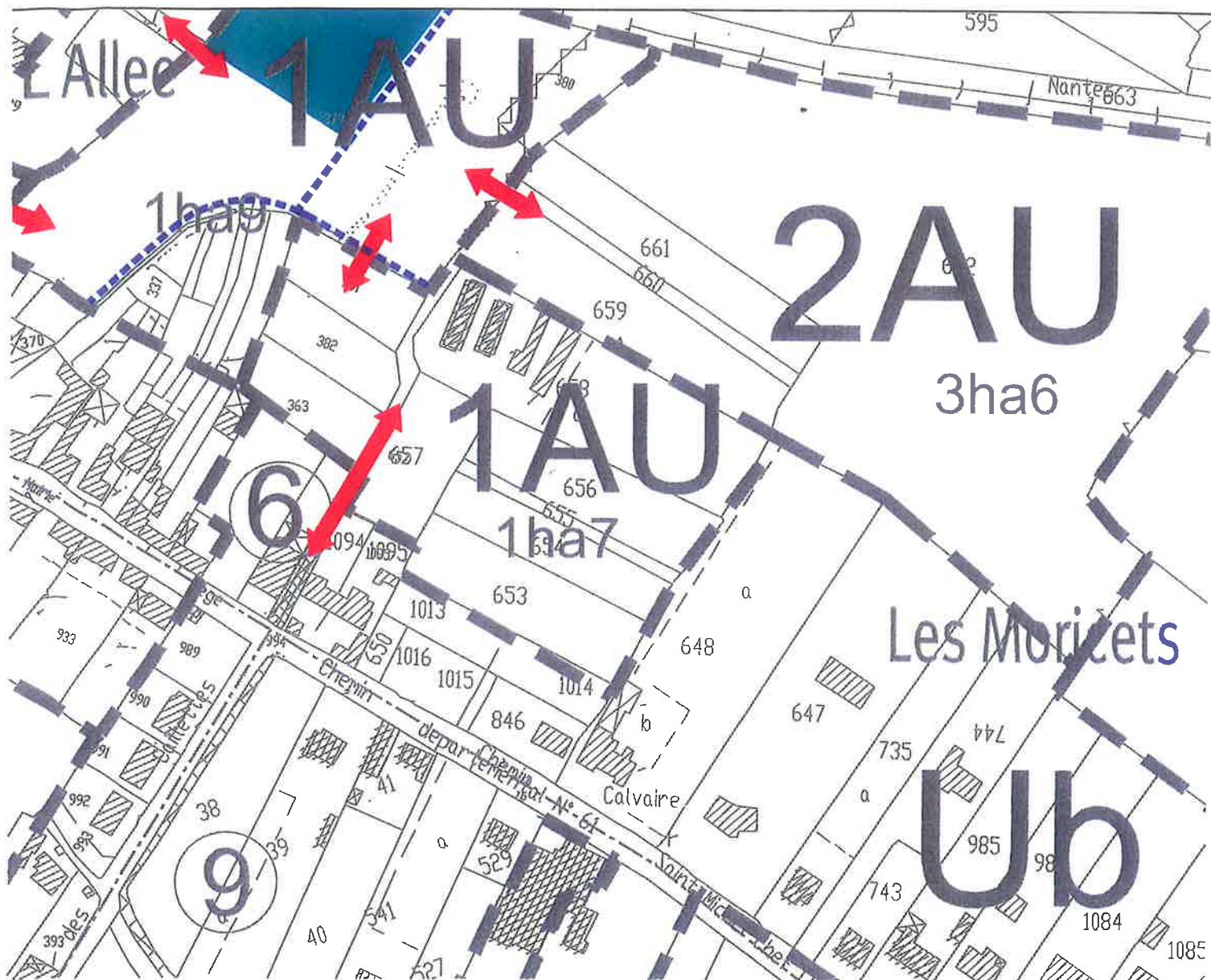
Inscrit en zone NCa du POS (destiné aux activités agricoles), le secteur intègre la zone à urbaniser du PLU, zone AU, secteur d'habitat périphérique et fonctions urbaines.

Ce secteur sera relié à la rue de la Mairie par deux emplacements réservés.

Le secteur 1 AU est destiné à une urbanisation court et moyen terme.

La surface 1 AU qui correspond à l'ouverture à l'urbanisation est de : 13 168 m²

Schéma d'organisation



Légende

 Limite de secteur

 Accès

REÇU LE
11 OCT 2004
SOUS-PREFECTURE
SAINT-NAZAIRE





Département de La Loire Atlantique
Commune de Saint Hilaire de Chaleçons

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification 2

DOCUMENT D'ENQUÊTE

Orientations d'aménagement

U381

P.O.S.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration POS			Le 21 septembre 1982
Révision POS 1	Le	Le	Le 07 novembre 1995
Révision POS 2 / Elaboration PLU	Le 05 mai 1999	Le 03 février 2001	Le 05 octobre 2004
Modification n°1	Le		Le 01 août 2006
Modification n°2	En cours juillet 2008		

Vu pour être annexé à la délibération
D'approbation du 18/11/2008

Le Maire,
Françoise RELANDEAU



Sommaire

I. Aménager les zones à urbaniser	3
II. Secteur 1AUz1 de L'Allée.....	4
III. Secteur 1AUz1 des Sencives	7
IV. Secteur 1AUz1 des Barbussières.....	10

I. Aménager les zones à urbaniser

Les extensions urbaines prévues par le règlement sont de deux types :

- les secteurs 1AU qui sont ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU,
- les secteurs 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU.

L'aménagement des secteurs à urbaniser « ouverts » doit être réalisé selon les principes énoncés dans les pages ci-après :

- Secteurs 1AUz de la ZAC multisites « L'Allée, Les Sencives, Les Barbussières »

II. Secteur 1AUz de L'Allée

Les limites géographiques du secteur sont les suivantes :

- Au nord la voie de chemin de fer Nantes / Pornic ;
- A l'est, le quartier des Moricets, zone urbaine peu dense et une zone agricole ;
- Au sud, un front bâti donnant sur la rue de la mairie ;
- A l'est, le quartier urbain de l'Allée.

Le secteur est actuellement un espace agricole de 3 hectares environ. Les deux voies d'accès qui existent sont au sud par un chemin privé donnant sur la RD 61 et à l'ouest par la voie publique " impasse de l'allée ".

Le secteur de l'allée est relativement enclavé puisqu'il se situe entre la voie de chemin de fer au nord et le centre ancien du bourg à l'ouest et au sud. Seule la partie est, constituée de parcelles agricoles, est plus ouverte.

Toutefois, il est intéressant de noter la présence de nombreux jardins en continuité de l'habitat sur la partie ouest, pouvant offrir des opportunités d'accès piétons vers le bourg.

Le secteur de l'Allée est constitué de parcelles agricoles, en culture pour la partie est et en prairie humide pour la partie ouest, avec la présence de quelques jardins privés. A noter la présence de haies arborées. Ces espaces présentent plusieurs intérêts :

- Un intérêt écologique des haies arborées et des prairies humides par leur fonction d'habitat d'une flore et d'une faune spécifique. Les espèces bocagères présentes sont communes : frêne, chêne, aubépine, noisetier, prunellier, etc.
- Un intérêt paysager et patrimonial du bocage constitué de haies sur talus. Le bocage constitue ici un élément positif sur lequel l'aménagement de la ZAC peut se reposer. En effet, les haies sont surtout présentes le long du chemin allant du nord au sud, alors qu'elles sont peu importantes en continuité du bourg. Cette configuration offre des points de vue intéressants des jardins en premier plan avec le bourg en fond de plan. De plus les haies arborées offrent une zone tampon avec la voie de chemin de fer.

Les grands principes retenus sont :

- La diversité de l'offre en logements avec des parcelles de tailles très variées et notamment des petites parcelles pour du bâti dense et la création de logements locatifs ;
- La création de vastes espaces verts basés sur le bassin de rétention au nord ouest et une place centrale plantée ;
- La création d'un accès aux larges côtés plantés sur la rue de la Mairie ;
- L'inscription dans le cadre urbain au travers de la liaison viaire et la création de chemins piétons continus reliant le centre bourg ;
- La création d'une voie de circulation majeure en attente de l'urbanisation future au nord est ;

Le plan de composition :

La surface du secteur est de 3 hectares environ.

Le secteur est desservi par une voie principale. La largeur de la voie se décompose en espace piéton et de stationnement planté, une bande de circulation. Cette voie relie la rue de la Mairie au sud pour rester en attente au nord est (secteur 2AU au PLU).

A terme, cette voie deviendra majeure dans le plan de circulation nord du bourg.

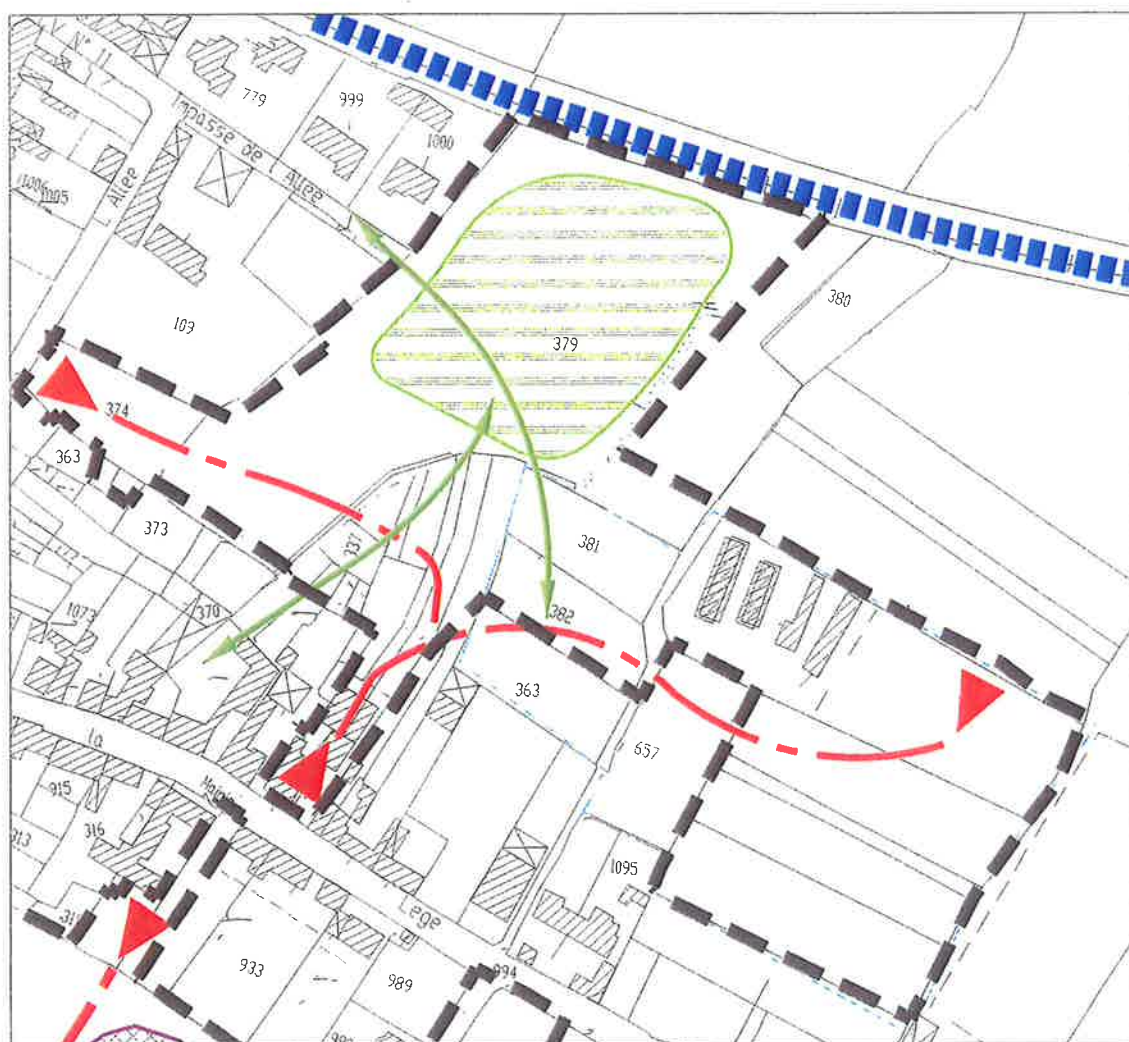
Sur la voie majeure, un espace enherbé lie les deux parties est et ouest du secteur. Toute la partie basse du secteur est occupée par un espace enherbé et un bassin de rétention.

La circulation piétonne est privilégiée vers l'espace vert où se développe le bassin de rétention puis l'Impasse de l'Allée et vers le centre bourg.

La proposition compte :

- des parcelles en accession libre ;
- des espaces verts ;

La surface des lots en accession varie entre 400 et 900 m².



LEGENDE

- Limite de secteur
- ▶ Accès
- - - principe de voie
- Liaison piétonne
- ~ Haie à conforter
- Espace vert/ bassin
- ... Chemin de fer

III. Secteur 1AUz des Sencives

Les limites géographiques du secteur sont les suivantes :

- Au nord, un front bâti donnant sur la rue de la mairie ;
- A l'est, la zone artisanale de proximité ;
- Au sud, des parcelles agricole ;
- A l'est, un front bâti donnant sur la rue de la Bonne Fontaine.

Le secteur est actuellement un espace agricole de 8,8 ha. Le chemin de St-Hilaire à la Thibaudière est la voie principale d'accès aux parcelles agricoles et il correspond à un sentier de randonnée. Le chemin donne à l'ouest sur la RD 80 et au nord sur la RD 61 via le chemin des caillettes. Plusieurs autres accès privés ou publics donnent sur la zone et peuvent à terme servir de voies routières ou piétonnes de desserte : deux voies privées donnant sur la RD 80, accès à la bibliothèque, la rue de la Petite Croix dans la zone d'activités, route d'accès à une entreprise agricole, accès à la Mairie.

Ainsi, le secteur n'est pas aujourd'hui desservi par des voies routières, mais il possède un potentiel important de voies d'accès possibles, ainsi que des sentiers piétons interquartiers. Seule la partie sud ne paraît pas facilement aménagée pour être desservie par des voies routières en raison de la vocation agricole des terres.

Le secteur des Sencives est constitué de parcelles agricoles, en majorité en culture ainsi que quelques prairies et jardins, bordées de haies bocagères. Ces espaces présentent plusieurs intérêts :

- Un intérêt écologique par leur fonction d'habitat d'une flore et d'une faune spécifique du bocage. Les espèces présentes sont communes : frêne, chêne, aubépine, noisetier, prunellier, etc.
- Un intérêt paysager et patrimonial du bocage constitué de haies sur talus. Le bocage constitue ici un élément positif sur lequel l'aménagement de la ZAC peut se reposer. En effet, les haies sont surtout présentes le long du chemin de St-Hilaire, alors qu'elles sont peu importantes en continuité du bourg. Cette configuration offre des points de vue intéressants du bourg à partir du secteur tout en maintenant un sentiment de protection et de cadre de vie agréable grâce aux haies. A l'est du chemin, les haies et la topographie plane empêchent tout repère visuel du bourg. Cette zone est plus ouverte sur la zone d'activités, dont on aperçoit nettement les entreprises, récemment installées et manquant d'aménagement paysager.

Les grands principes retenus sont :

- La réalisation de ce secteur par tranches successives ;
- La diversité de l'offre en logements (libre diffus et dense, opération groupée, collectif,...) avec des parcelles de tailles très variées et notamment des petites parcelles pour du bâti dense et la création de logements locatifs (environ 30 logements) ;
- La création de vastes espaces verts basés sur les bassins de rétention, deux à l'ouest et un au nord est ;
- La création de points structurants tels que places ou dégagements plantés ;
- L'inscription dans le cadre urbain au travers des liaisons viaires hiérarchisées et la création de chemins piétons continus reliant le centre bourg ;
- Des voies de circulation généreusement plantées et enherbées ;

- La création d'une voie de circulation majeure est / ouest ;
- L'intégration dans l'aménagement d'un pôle médical et d'un équipement public ;

Le plan de composition :

La surface du secteur est de 11 hectares environ.

Le secteur est desservi par deux voies principales est /ouest et nord / sud. La largeur de la voie se décompose en espace piéton et de stationnement planté, une bande de circulation.

Le secteur se décompose en plusieurs « quartiers » :

- Quartier nord côté mairie ;
- Quartier sud avec accès rue de la Fontaine ;
- Quartier est côté zone artisanale.

Quartier nord côté mairie :

La voie principale relie la rue de la Mairie au cœur du secteur. Environ 2600 m² sont réservés pour l'implantation de futurs équipements publics. Deux bassins de rétention intégrés dans des espaces verts se développent en frange ouest du secteur. La circulation piétonne est privilégiée vers le centre bourg. Ce quartier pourra être organisé autour de collectifs ou opérations groupées denses.

Quartier sud avec accès rue de la Fontaine :

L'accès principal sud ouest du secteur, accompagné d'un espace végétalisé, se transforme en voie plantée pour accéder au cœur du secteur. L'opération s'ouvre sur une opération de lots denses, marquant ainsi le nouveau secteur d'une image urbaine forte. Le chemin au sud est hors ZAC.

Le chemin creux au sud est du secteur est conservé et réhabilité.

Quartier est côté zone artisanale :

La voie principale plantée en issue de la zone artisanale de proximité pénètre clairement au centre du secteur. Une voie plantée relie le réseau central à la rue de la Mairie en axe nord sud.

L'opération s'ouvre sur un espace de transition où seront implantés des services et un pôle médical.

Des espaces plantés se développent à plusieurs endroits.

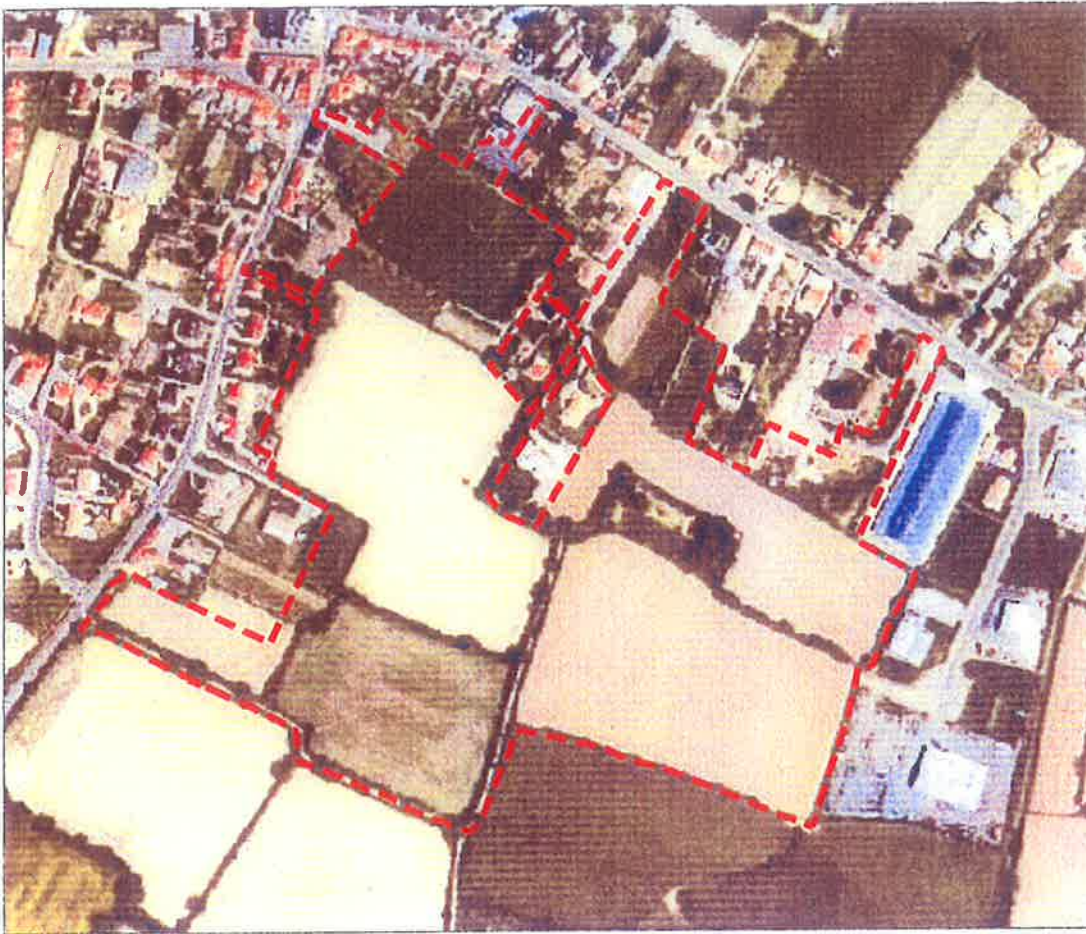
Un grand bassin de rétention, en complément de ceux de l'est, se développe au nord. Un cheminement piéton relie le secteur à une opération dense accessible par la rue de La Mairie.

La proposition compte :

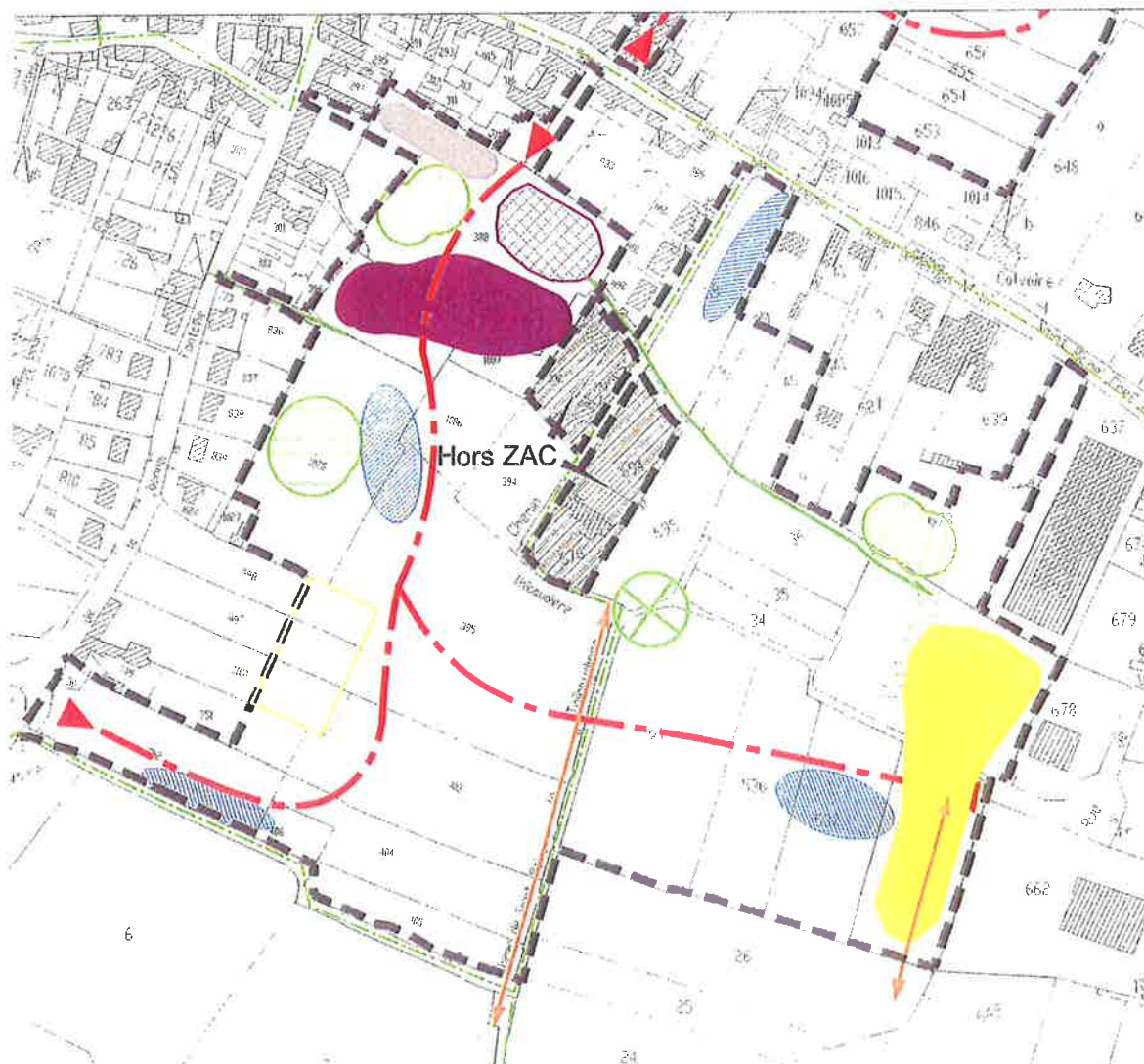
- des parcelles en accession libre
- des lots denses pour des opérations groupées
- des possibilités d'implantations de collectifs
- des espaces verts
- un pôle économique

Les surfaces des lots denses sont de l'ordre de 350 m².

La surface des lots en accession varie entre 400 et 900 m².



Juillet 2008 - U381



LEGENDE

- Accès
- principe de voie
- Liaison piétonne
- Haie à conforter
- Espace vert/ bassin
- Réserve foncière
- Pôle activités économiques
- Logements denses
- Logements denses ou collectif
- Parking
- Hors projet
- Tampon boisé
- Chemin existant
- Espace jeux d'enfants



Juillet 2008 - U381

IV. Secteur 1AUz des Barbussières

Les limites géographiques du secteur sont les suivantes :

- Au nord un front bâti donnant sur la rue des Barbussières,
- A l'est, le lotissement du Clos Paulet ;
- Au sud, le chemin de la Charpenterie, puis des parcelles agricoles,
- A l'ouest, des parcelles agricoles.

Le secteur des Barbussières est actuellement un espace agricole. Au nord, deux barrières de champs donnent accès sur la RD 61. Au sud, on peut accéder aux différentes parcelles par le chemin de la charpenterie, chemin à fonction agricole et de loisirs, puisqu'il est inscrit au PDIPR de la Loire-Atlantique.

La zone d'habitation à l'est constitue une vraie barrière de communication puisque aucun cheminement n'existe vers la zone.

Le secteur des Barbussières est constitué de parcelles agricoles, en prairies (parfois en friche), vignes, et plantations de pins, bordées de haies bocagères.

Ces espaces présentent plusieurs intérêts :

- Un intérêt écologique par leur fonction d'habitat d'une flore et d'une faune spécifique du bocage. Les espèces présentes sont communes : frêne, chêne, aubépine, noisetier, prunellier, etc.
- Un intérêt paysager et patrimonial du bocage constitué de haies sur talus. Le bocage constitue ici un élément positif sur lequel l'aménagement de la ZAC peut se reposer. En effet, le maillage des haies n'est pas trop dense et il offre certains points de vue intéressants sur le bourg et l'église.

Une première approche d'aménagement a été réalisée dans le cadre du dossier de création sachant que le secteur des Barbussières ne sera urbanisé qu'à très long terme.

Les grands principes retenus sont :

- La diversité de l'offre en logements avec des parcelles de tailles très variées et notamment des petites parcelles pour du bâti dense et la création de logements locatifs (environ 20 logements) ;
- La création de vastes espaces verts basés sur le bassin de rétention à l'ouest et des voies de circulation généreusement plantées ;
- La valorisation paysagère du réseau d'eaux pluviales en espace enherbé et cunettes le long de la voie principale ;
- L'inscription dans le cadre urbain au travers de la trame viaire et la création de chemins piétons continus reliant le centre bourg

Le plan de composition :

La surface du secteur est de 6 hectares environ.

Le secteur est desservi par une voie principale. La largeur de la voie se décompose en espace piéton et de stationnement planté, une bande de circulation, un système en aérien de la récupération des eaux pluviales. Cette voie relie la RD 61 au nord du secteur à la rue de la Charpentrie au sud.

A terme, cette voie deviendra majeure dans le plan de circulation du bourg.

Une voie plantée dessert les lots de périphérie nord et est. Les voies intérieures dégagent des aires de stationnement où les lots sont plus denses.

La circulation piétonne est privilégiée (voirie partagée, trottoir) vers l'espace vert où se développe le bassin de rétention.

Au sud du secteur, le fossé est préservé et une haie sera plantée côté intérieur des parcelles.

La proposition compte :

- des parcelles en accession libre ;
- des lots denses ;
- des espaces verts, y compris bassin de rétention ;

La surface des lots en accession pourra varier entre 500 et 900 m².



LEGENDE

- Limite de secteur
- ▶ Accès
- - - principe de voie
- Haie à conforter
- Espace vert/ bassin

Département de La Loire Atlantique
Commune de Saint Hilaire de Chaléons



PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°4

Dossier d'approbation

Pièce n°4 : Orientation d'aménagement

Vu pour être annexé à la délibération du
12 avril 2011

Le Maire
Mme Le Maire
Françoise RELANDEAU



	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration			Le 21 septembre 1982
Révision			Le 7 novembre 1995
Révision/Elaboration PLU	Le 5 mai 1999	Le 03 février 2004	Le 05 octobre 2004
Modification 1 du PLU			Le 01 Août 2006
Modification 2 du PLU			Le 18 novembre 2008
Modification 3 du PLU			Le 12 janvier 2010
Révisions simplifiées 1 et 2			Le 12 janvier 2010
Modification 4 du PLU			Le 12 avril 2011

U805 – Avril 201



PAYSAGES DE L'OUEST
Le Montana B – 2 rue du Château de l'Eraudière
BP 30661
44306 NANTES Cedex 3
Tél : 02.40.76.56.56 – Fax : 02.40.76.01.23
Mail : paysages.de.louest@wanadoo.fr

Sommaire

I. Aménager les zones à urbaniser	3
II. Secteur 1AUz de L'Allée.....	4
III. Secteur 1AUz des Sencives	7
IV. Secteur 1AUz des Barbussières.....	10
V. La charte commerciale	13

I. Aménager les zones à urbaniser

Les extensions urbaines prévues par le règlement sont de deux types :

- les secteurs 1AU qui sont ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU,
- les secteurs 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU.

L'aménagement des secteurs à urbaniser « ouverts » doit être réalisé selon les principes énoncés dans les pages ci-après :

- Secteurs 1AUz de la ZAC multisites « L'Allée, Les Sencives, Les Barbussières »

II. Secteur 1AUz de L'Allée

Les limites géographiques du secteur sont les suivantes :

- Au nord la voie de chemin de fer Nantes / Pornic ;
- A l'est, le quartier des Moricets, zone urbaine peu dense et une zone agricole ;
- Au sud, un front bâti donnant sur la rue de la mairie ;
- A l'est, le quartier urbain de l'Allée.

Le secteur est actuellement un espace agricole de 3 hectares environ. Les deux voies d'accès qui existent sont au sud par un chemin privé donnant sur la RD 61 et à l'ouest par la voie publique " impasse de l'allée ".

Le secteur de l'allée est relativement enclavé puisqu'il se situe entre la voie de chemin de fer au nord et le centre ancien du bourg à l'ouest et au sud. Seule la partie est, constituée de parcelles agricoles, est plus ouverte.

Toutefois, il est intéressant de noter la présence de nombreux jardins en continuité de l'habitat sur la partie ouest, pouvant offrir des opportunités d'accès piétons vers le bourg.

Le secteur de l'Allée est constitué de parcelles agricoles, en culture pour la partie est et en prairie humide pour la partie ouest, avec la présence de quelques jardins privés. A noter la présence de haies arborées. Ces espaces présentent plusieurs intérêts :

- Un intérêt écologique des haies arborées et des prairies humides par leur fonction d'habitat d'une flore et d'une faune spécifique. Les espèces bocagères présentes sont communes : frêne, chêne, aubépine, noisetier, prunellier, etc.
- Un intérêt paysager et patrimonial du bocage constitué de haies sur talus. Le bocage constitue ici un élément positif sur lequel l'aménagement de la ZAC peut se reposer. En effet, les haies sont surtout présentes le long du chemin allant du nord au sud, alors qu'elles sont peu importantes en continuité du bourg. Cette configuration offre des points de vue intéressants des jardins en premier plan avec le bourg en fond de plan. De plus les haies arborées offrent une zone tampon avec la voie de chemin de fer.

Les grands principes retenus sont :

- La diversité de l'offre en logements avec des parcelles de tailles très variées et notamment des petites parcelles pour du bâti dense et la création de logements locatifs ;
- La création de vastes espaces verts basés sur le bassin de rétention au nord ouest et une place centrale plantée ;
- La création d'un accès aux larges côtés plantés sur la rue de la Mairie ;
- L'inscription dans le cadre urbain au travers de la liaison viaire et la création de chemins piétons continus reliant le centre bourg ;
- La création d'une voie de circulation majeure en attente de l'urbanisation future au nord est ;

Le plan de composition :

La surface du secteur est de 3 hectares environ.

Le secteur est desservi par une voie principale. La largeur de la voie se décompose en espace piéton et de stationnement planté, une bande de circulation. Cette voie relie la rue de la Mairie au sud pour rester en attente au nord est (secteur 2AU au PLU).

A terme, cette voie deviendra majeure dans le plan de circulation nord du bourg.

Sur la voie majeure, un espace enherbé lie les deux parties est et ouest du secteur. Toute la partie basse du secteur est occupée par un espace enherbé et un bassin de rétention.

La circulation piétonne est privilégiée vers l'espace vert où se développe le bassin de rétention puis l'Impasse de l'Allée et vers le centre bourg.

La proposition compte :

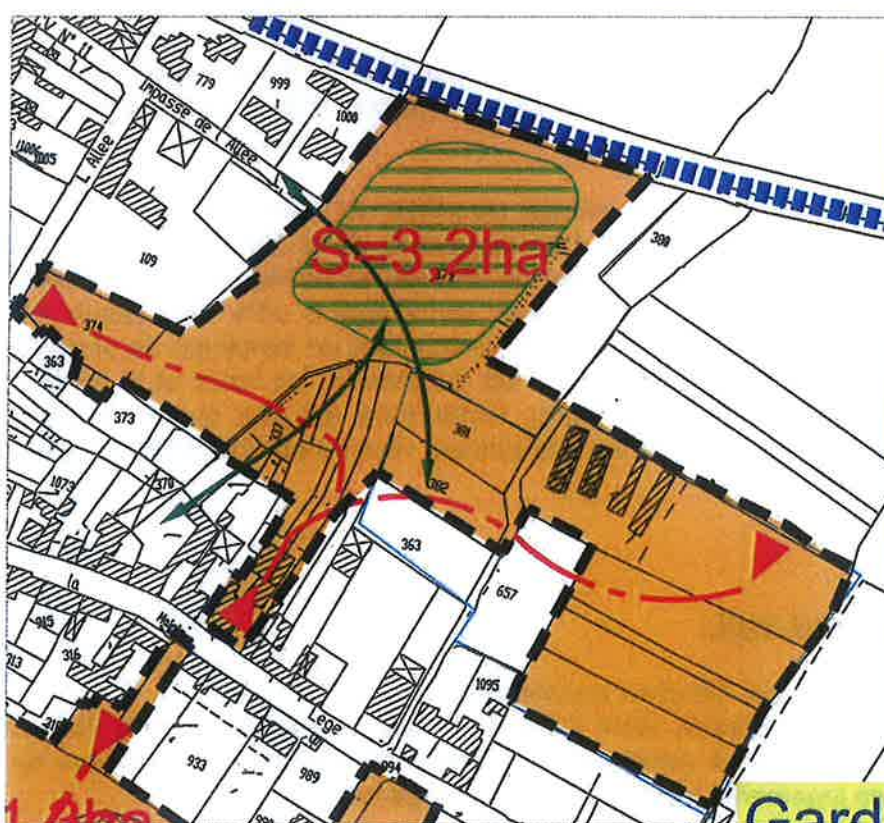
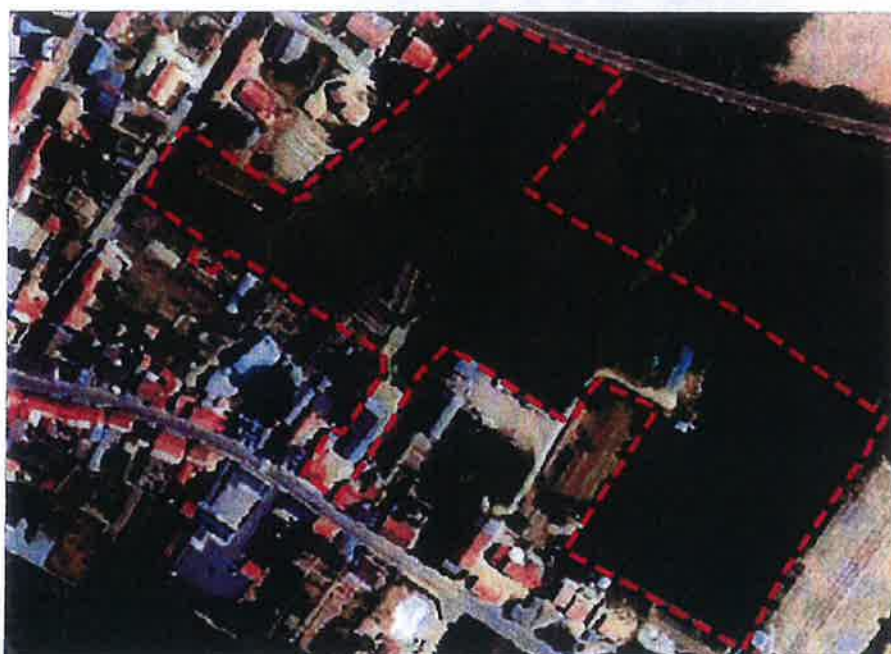
- des parcelles en accession libre ;
- des espaces verts ;

La surface des lots en accession varie entre 400 et 900 m².

Commune de Saint Hilaire de Chaléons

Orientations d'aménagement

(Pièce n°4)



LEGENDE

- Limite de secteur
- ▲ Accès
- - - principe de voie
- Liaison piétonne
- Hale à conforter
- Espace vert/ bassin
- Chemin de fer



Secteur de l'Allée



U381
Juillet 2008

III. Secteur 1AUz des Sencives

Les limites géographiques du secteur sont les suivantes :

- Au nord, un front bâti donnant sur la rue de la mairie ;
- A l'est, la zone artisanale de proximité ;
- Au sud, des parcelles agricole ;
- A l'est, un front bâti donnant sur la rue de la Bonne Fontaine.

Le secteur est actuellement un espace agricole de 8,8 ha. Le chemin de St-Hilaire à la Thibaudière est la voie principale d'accès aux parcelles agricoles et il correspond à un sentier de randonnée. Le chemin donne à l'ouest sur la RD 80 et au nord sur la RD 61 via le chemin des caillettes. Plusieurs autres accès privés ou publics donnent sur la zone et peuvent à terme servir de voies routières ou piétonnes de desserte : deux voies privées donnant sur la RD 80, accès à la bibliothèque, la rue de la Petite Croix dans la zone d'activités, route d'accès à une entreprise agricole, accès à la Mairie.

Ainsi, le secteur n'est pas aujourd'hui desservi par des voies routières, mais il possède un potentiel important de voies d'accès possibles, ainsi que des sentiers piétons interquartiers. Seule la partie sud ne paraît pas facilement aménagée pour être desservie par des voies routières en raison de la vocation agricole des terres.

Le secteur des Sencives est constitué de parcelles agricoles, en majorité en culture ainsi que quelques prairies et jardins, bordées de haies bocagères. Ces espaces présentent plusieurs intérêts :

- Un intérêt écologique par leur fonction d'habitat d'une flore et d'une faune spécifique du bocage. Les espèces présentes sont communes : frêne, chêne, aubépine, noisetier, prunellier, etc.
- Un intérêt paysager et patrimonial du bocage constitué de haies sur talus. Le bocage constitue ici un élément positif sur lequel l'aménagement de la ZAC peut se reposer. En effet, les haies sont surtout présentes le long du chemin de St-Hilaire, alors qu'elles sont peu importantes en continuité du bourg. Cette configuration offre des points de vue intéressants du bourg à partir du secteur tout en maintenant un sentiment de protection et de cadre de vie agréable grâce aux haies. A l'est du chemin, les haies et la topographie plane empêchent tout repère visuel du bourg. Cette zone est plus ouverte sur la zone d'activités, dont on aperçoit nettement les entreprises, récemment installées et manquant d'aménagement paysager.

Les grands principes retenus sont :

- La réalisation de ce secteur par tranches successives ;
- La diversité de l'offre en logements (libre diffus et dense, opération groupée, collectif,...) avec des parcelles de tailles très variées et notamment des petites parcelles pour du bâti dense et la création de logements locatifs (environ 30 logements) ;
- La création de vastes espaces verts basés sur les bassins de rétention, deux à l'ouest et un au nord est ;
- La création de points structurants tels que places ou dégagements plantés ;
- L'inscription dans le cadre urbain au travers des liaisons viaires hiérarchisées et la création de chemins piétons continus reliant le centre bourg ;
- Des voies de circulation généreusement plantées et enherbées ;

- La création d'une voie de circulation majeure est / ouest ;
- L'intégration dans l'aménagement d'un pôle médical et d'un équipement public ;

Le plan de composition :

La surface du secteur est de 11 hectares environ.

Le secteur est desservi par deux voies principales est /ouest et nord / sud. La largeur de la voie se décompose en espace piéton et de stationnement planté, une bande de circulation.

Le secteur se décompose en plusieurs « quartiers » :

- Quartier nord côté mairie ;
- Quartier sud avec accès rue de la Fontaine ;
- Quartier est côté zone artisanale.

Quartier nord côté mairie :

La voie principale relie la rue de la Mairie au cœur du secteur. Environ 2600 m² sont réservés pour l'implantation de futurs équipements publics. Deux bassins de rétention intégrés dans des espaces verts se développent en frange ouest du secteur. La circulation piétonne est privilégiée vers le centre bourg. Ce quartier pourra être organisé autour de collectifs ou opérations groupées denses.

Quartier sud avec accès rue de la Fontaine :

L'accès principal sud ouest du secteur, accompagné d'un espace végétalisé, se transforme en voie plantée pour accéder au cœur du secteur. L'opération s'ouvre sur une opération de lots denses, marquant ainsi le nouveau secteur d'une image urbaine forte. Le chemin au sud est hors ZAC.

Le chemin creux au sud est du secteur est conservé et réhabilité.

Quartier est côté zone artisanale :

La voie principale plantée en issue de la zone artisanale de proximité pénètre clairement au centre du secteur. Une voie plantée relie le réseau central à la rue de la Mairie en axe nord sud.

L'opération s'ouvre sur un espace de transition où seront implantés des services et un pôle médical.

Des espaces plantés se développent à plusieurs endroits.

Un grand bassin de rétention, en complément de ceux de l'est, se développe au nord. Un cheminement piéton relie le secteur à une opération dense accessible par la rue de La Mairie.

La proposition compte :

- des parcelles en accession libre
- des lots denses pour des opérations groupées
- des possibilités d'implantations de collectifs
- des espaces verts
- un pôle économique

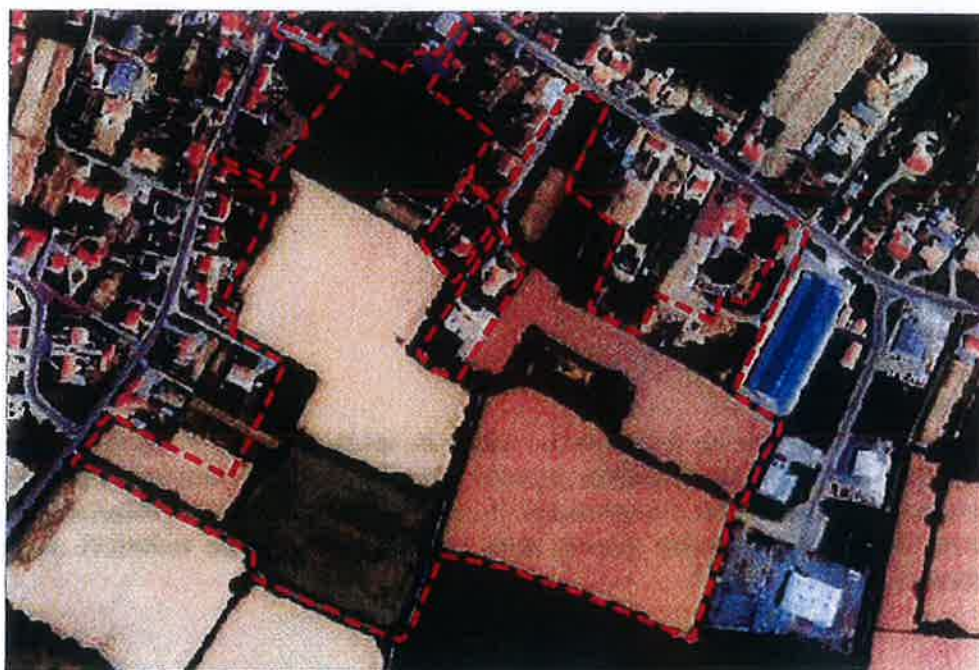
Les surfaces des lots denses sont de l'ordre de 350 m².

La surface des lots en accession varie entre 400 et 900 m².

Commune de Saint Hilaire de Chaléons

Orientations d'aménagement

(Pièce n°4)



LEGENDE

- Limite de secteur
- ▶ Accès
- - - principe de voie
- Liaison piétonne
- ~ Haie à conforter
- Espace vert/ bassin
- Equipement public
- Pôle service
- Chemin de fer



Secteur des Sencives



U381
Juillet 2008

IV. Secteur 1AUz des Barbussières

Les limites géographiques du secteur sont les suivantes :

- Au nord un front bâti donnant sur la rue des Barbussières,
- A l'est, le lotissement du Clos Paulet ;
- Au sud, le chemin de la Charpentry, puis des parcelles agricoles,
- A l'ouest, des parcelles agricoles.

Le secteur des Barbussières est actuellement un espace agricole. Au nord, deux barrières de champs donnent accès sur la RD 61. Au sud, on peut accéder aux différentes parcelles par le chemin de la charpentry, chemin à fonction agricole et de loisirs, puisqu'il est inscrit au PDIPR de la Loire-Atlantique.

La zone d'habitation à l'est constitue une vraie barrière de communication puisque aucun cheminement n'existe vers la zone.

Le secteur des Barbussières est constitué de parcelles agricoles, en prairies (parfois en friche), vignes, et plantations de pins, bordées de haies bocagères.

Ces espaces présentent plusieurs intérêts :

- Un intérêt écologique par leur fonction d'habitat d'une flore et d'une faune spécifique du bocage. Les espèces présentes sont communes : frêne, chêne, aubépine, noisetier, prunellier, etc.
- Un intérêt paysager et patrimonial du bocage constitué de haies sur talus. Le bocage constitue ici un élément positif sur lequel l'aménagement de la ZAC peut se reposer. En effet, le maillage des haies n'est pas trop dense et il offre certains points de vue intéressants sur le bourg et l'église.

Une première approche d'aménagement a été réalisée dans le cadre du dossier de création sachant que le secteur des Barbussières ne sera urbanisé qu'à très long terme.

Les grands principes retenus sont :

- La diversité de l'offre en logements avec des parcelles de tailles très variées et notamment des petites parcelles pour du bâti dense et la création de logements locatifs (environ 20 logements) ;
- La création de vastes espaces verts basés sur le bassin de rétention à l'ouest et des voies de circulation généreusement plantées ;
- La valorisation paysagère du réseau d'eaux pluviales en espace enherbé et cunettes le long de la voie principale ;
- L'inscription dans le cadre urbain au travers de la trame viaire et la création de chemins piétons continus reliant le centre bourg

Le plan de composition :

La surface du secteur est de 6 hectares environ.

Le secteur est desservi par une voie principale. La largeur de la voie se décompose en espace piéton et de stationnement planté, une bande de circulation, un système en aérien de la récupération des eaux pluviales. Cette voie relie la RD 61 au nord du secteur à la rue de la Charpentrie au sud.

A terme, cette voie deviendra majeure dans le plan de circulation du bourg.

Une voie plantée dessert les lots de périphérie nord et est. Les voies intérieures dégagent des aires de stationnement où les lots sont plus denses.

La circulation piétonne est privilégiée (voirie partagée, trottoir) vers l'espace vert où se développe le bassin de rétention.

Au sud du secteur, le fossé est préservé et une haie sera plantée côté intérieur des parcelles.

La proposition compte :

- des parcelles en accession libre ;
- des lots denses ;
- des espaces verts, y compris bassin de rétention ;

La surface des lots en accession pourra varier entre 500 et 900 m².

Commune de Saint Hilaire de Chaléons

Orientations d'aménagement

(Pièce n°4)



LEGENDE

- Limite de secteur
- ▶ Accès
- - - principe de voie
- Haie à conforter
- Espace vert/ bassin



Secteur de la Barbussière



U381
Juillet 2008