

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de Hirel

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
SIÈGE SOCIAL
123 rue du Temple de Blossne
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE
Tél. 02 99 30 12 12 .
Fax 02 99 30 40 22

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 07/04/2025
Révision allégée N°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal
le : 10/02/2026

Rappels législatifs : le cadre de la définition du PADD

Article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

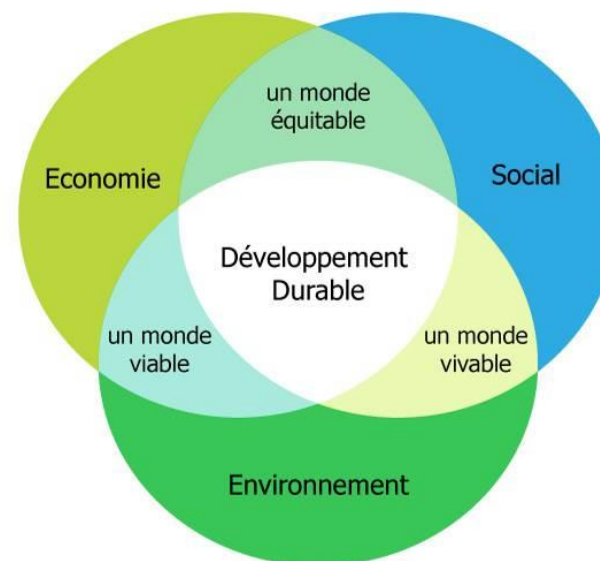
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le rôle du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet communal de la commune. Il définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document lisible, simple et concis donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Le développement durable vise à satisfaire les besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures. Il englobe les dimensions économique, sociale et environnementale.



Les orientations du PADD d'Hirel

1 Renforcer le dynamisme de la vie locale et conforter les centralités, tout en protégeant les populations contre les risques

- 1.1 Renouer avec la croissance démographique
- 1.2 Attirer de jeunes ménages et favoriser le renouvellement de la population
- 1.3 Soutenir et favoriser la vitalité des deux bourgs : Hirel et Vildé-la-Marine
- 1.4 Développer des projets d'habitat innovants sur le plan urbain, paysager et environnemental
- 1.5 Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité en cœur de bourgs et encourager les déplacements alternatifs
- 1.6 Favoriser la densification et le renouvellement urbains pour limiter la consommation d'espace naturels et agricoles
- 1.7 Protéger la population des risques et nuisances

2 Affirmer l'identité d'Hirel en valorisant les patrimoines culturels, naturels et paysagers

- 2.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels
- 2.2 Maintenir le patrimoine architectural et urbain
- 2.3 Préserver les paysages ruraux et littoraux, et valoriser les perspectives sur la baie du Mont Saint-Michel
- 2.4 Favoriser les activités touristiques, culturelles et de loisirs en cohérence avec les capacités d'accueil de la commune

3 Soutenir les développements économiques

- 3.1 Maintenir et développer les activités agricoles et artisanales
- 3.2 Permettre le développement des activités économiques
- 3.3 Soutenir les activités conchyliques

1 Renforcer le dynamisme de la vie locale et conforter les centralités, tout en protégeant les populations contre les risques

1.1 Renouer avec la croissance démographique

Pour retrouver une progression régulière de sa population, le projet communal vise à :

- > Permettre un rythme de croissance démographique d'environ 0,9 % par an en moyenne pour les 10 années à venir, en-deçà du rythme de croissance observé de 1999 à 2014 (1 % de croissance annuelle moyenne).
- > Répondre au besoin de 140 logements environ pour les 10 prochaines années.
- > Encadrer les projets en extension et renouvellement en respectant une densité moyenne de 22 logements par ha, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Saint-Malo.

1.2 Attirer de jeunes ménages et favoriser le renouvellement de la population

En cohérence avec la volonté de soutenir les services, commerces et équipements, le projet communal vise à :

- > Développer l'offre de logements pour les primo-accédants, les personnes âgées et les résidents à l'année sur la commune en encadrant des typologies de logements adaptées à la demande locale (logements locatifs, accession aidée).
- > Permettre une diversification du parc de logements en termes de typologies (taille des logements et de terrains, logements locatifs, logements aidés...) en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo et en fonction de la faisabilité du projet (taille suffisante de l'unité foncière, nombre de logements adaptés aux bailleurs sociaux...)
- > Favoriser la résorption de la vacance, notamment en centre-bourg, pour des résidents permanents : permettre des extensions et adaptation des logements en réponse aux attentes des habitants.

1.3 Soutenir et favoriser la vitalité des deux bourgs : Hirel et Vildé-la-Marine

La commune souhaite affirmer sa spécificité de ses deux agglomérations : le bourg d'Hirel d'une part, et celui de Vildé-la-Marine d'autre part. Ainsi, le projet communal vise à conforter les centralités de ces deux pôles identifiés comme agglomération au regard de la loi Littoral et du SCoT du Pays de Saint-Malo :

- > Concentrer prioritairement les développements dans les bourgs et leurs franges, à proximité des équipements structurants (école, biblioposte-ludothèque...), des commerces de proximité dans les centre-bourg (café, supérette, nouvelles cellules commerciales... à Hirel, boulangerie, pharmacie... à Vildé-la-Marine) et des services.
- > Tirer parti de l'activité conchylicole pour dynamiser les centre-bourgs
- > Privilégier la densification et le renouvellement urbain pour répondre à 25 % environ des besoins en logements :
 - Encourager l'urbanisation des dents creuses inventoriées
 - Encadrer la densification pour préserver la qualité du cadre de vie.
- > Prévoir une enveloppe foncière de 4 ha environ essentiellement destinée à recevoir des logements en extension des bourgs.
- > Permettre la réalisation de l'opération d'aménagement prévue rue des Alleux.
- > Répondre aux besoins en équipements et en espaces publics pour conforter la centralité du cœur de bourg (réorganisation du stationnement, lieux de rencontre, salle de sport intercommunale...).
- > Assurer l'accès au très haut débit pour réduire des inégalités sociales et permettre le développement des activités économiques sur le territoire.

1.4 Développer des projets d'habitat innovants sur le plan urbain, paysager et environnemental

Dans une volonté d'affirmation de l'identité d'Hirel, de ne pas banaliser les paysages et de prise en compte des enjeux environnementaux, le projet communal entend guider les projets d'aménagement :

- > Intégrer les prescriptions du PPRSM
- > Imaginer des formes urbaines conciliant notamment les prescriptions du PPRSM (zones constructibles, volumétrie des bâtiments), les caractéristiques urbaines et architecturales d'Hirel, les performances énergétiques, la protection et la valorisation des canaux...
- > Prévoir des espaces de rencontre et de respiration paysagers
- > Prendre en compte les enjeux environnementaux (zones humides, gestion de l'eau,...) et limiter les impacts sur le milieu par une gestion adaptée.
- > Définir la programmation en tenant compte des projets en cours, de la situation par rapport aux centralités.

- > Limiter les consommations énergétiques dans les nouveaux projets
- > Imposer au sein des prochaines opérations d'aménagement la mise en place de fourreaux pour la desserte internet.

1.5 Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité en cœur de bourgs et encourager les déplacements alternatifs

Dans une démarche de développement durable et de fluidité des déplacements, le projet communal vise à :

- > Sécuriser les déplacements doux (piétons et cycles).
- > Profiter des nouvelles opérations de logements pour créer des liaisons interquartiers, répartir les flux et encourager les déplacements doux.
- > Intégrer les nouvelles opérations urbaines au réseau de liaison douce existant afin de mettre les quartiers en réseaux.

1.6 Favoriser la densification et le renouvellement urbains pour limiter la consommation d'espace naturels et agricoles

Le PLU de 2011 prévoyait 15,6 ha en extension urbaine dont 8 ha à long terme. La consommation d'espace observée de 2006 à 2016 s'élève à 4,2 ha, dont 3,3 ha destinés à l'habitat. Cette consommation d'espace bien inférieure aux possibilités offertes dans le PLU est notamment liée à l'application du PPRSM et sa contrariété avec le PLU en vigueur, bloquant la réalisation de certains projets (deux projets d'une trentaine de lots à Hirel et à Vildé-la-Marine).

Pour conforter les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles, le projet communal vise à :

- > Limiter les extensions urbaines destinées à l'habitat au regard des possibilités offertes par le PPRSM et des orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo : le projet communal vise une réduction de 70 % des espaces constructibles prévues dans le PLU de 2011, avec une consommation d'espace inférieure à 4,5 ha pour les projets essentiellement dédiés à l'habitat. Ainsi, le projet communal vise un objectif de modération de la consommation d'espaces inférieur à 4,5 ha. Ce seuil, bien que modéré, reste supérieur à la consommation d'espaces observée ces dix dernières années, au cours desquelles les projets ont été fortement limités depuis l'application du PPRSM.

- > Augmenter la densité moyenne de logements en appliquant une densité moyenne de 22 logements par ha pour les surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte.
- > Permettre le remplissage des dents creuses en redéfinissant l'enveloppe urbaine en fonction des prescriptions législatives, la réalité du terrain, la topographie, la viabilisation du terrain et des enjeux environnementaux.
- > Assurer l'insertion des projets dans leur environnement naturel et agricole.

1.7 Protéger la population des risques et nuisances

En lien avec le caractère maritime de la commune, le projet communal intègre la prise en compte des risques qui pèsent sur la commune et notamment le PPRSM. Il s'agit de :

- > Intégrer le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) du Marais de Dol a été approuvé par arrêté préfectoral le 25 août 2016 pour définir les secteurs de projet
- > Poursuivre les démarches de gestion de l'eau pour préserver la qualité des eaux de baignades

2 Affirmer l'identité d'Hirel en valorisant les patrimoines culturels, naturels et paysagers

2.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels

La trame verte et bleue forme un réseau physiquement connecté avec des connexions écologiques fortes qu'il convient de préserver. Celles-ci sont souvent structurées autour des cours d'eau et des quelques boisements qui ponctuent l'espace agricole, mais également à partir des linéaires de bocage présents au sein de l'espace rural. La notion de trame bleue désigne le réseau écologique constitué par les cours d'eau, les biez, les essais, les zones humides adjacentes et les milieux associés.

Pour assurer leur préservation, le PLU vise à :

- > Protéger les espaces remarquables et leur abords : zone Natura 2000, ZNIEFF, site inscrit et espaces sensibles liés à la façade littorale.
- > Limiter les extensions urbaines dans les Espaces Proches du Rivage.
- > Préserver la façade littorale en interdisant toute construction ou installation dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés. Cette inconstructibilité s'applique non seulement aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination.
- > Préserver les cours d'eau et le patrimoine hydraulique :
 - Protéger les zones humides et leurs abords
 - Préserver le maillage de cours d'eau, de canaux et de biez ainsi que leurs abords
 - Limiter l'imperméabilisation des sols afin de permettre l'écoulement naturel des eaux et de limiter les ruissellements inhabituels propices aux inondations.
- > Préserver les éléments de la trame verte : identifier et protéger les éléments bocagers (haie, talus, boisements etc.) afin de permettre la régénération et la densification du bocage existant, ainsi que les boisements significatifs
- > Préserver les continuités écologiques identifiées en maintenant la trame verte et bleue, les réservoirs de biodiversité et les éléments de connectivités (prairies notamment...).

2.2 Maintenir le patrimoine architectural et urbain

Le projet communal vise à préserver l'ensemble du patrimoine bâti qui participe de l'identité communale :

- > Intégrer les sites archéologiques recensés
- > Préserver le patrimoine bâti remarquable : églises, moulins, fermes, manoirs, presbytères, maisons rurales, port de Vildé-la-Marine...
- > Préserver et prolonger les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales traditionnelles du tissu historique des centres-bourgs et des hameaux :
 - Favoriser la structuration de l'espace public par des continuités bâties, des éléments paysagers...
 - Encadrer les volumétries, les implantations des constructions, les aspects extérieurs, les traitements paysagers...

2.3 Préserver les paysages ruraux et littoraux, et valoriser les perspectives sur la baie du Mont Saint-Michel

Le projet communal vise à valoriser l'identité à la fois rurale et maritime de la commune à travers ses paysages. Du fait d'une topographie peu marquée, le paysage est ouvert sur la baie du Mont-Saint-Michel, sur les espaces ruraux voisins et sur le Mont-Dol. L'enjeu paysager est donc fort sur la commune. Aussi, le projet communal vise à :

- > Préserver le paysage du marais blanc : polders agricoles composés de canaux et biefs, haies ou boisements ponctuels structurant l'espace agricole, hameaux structurés et fermes anciennes implantées autour de cours fermées
- > Protéger la façade littorale et les paysages maritimes : la grèves, les herbus, la digue, la rue du Bord de Mer ouverte sur la mer au nord (à l'exception du bourg de Vildé-la-Marine) et structurée épisodiquement sur sa frange sud par le bâti implanté à l'alignement (bourg d'Hirel, de Vildé-la-Marine, espace urbanisé du Bout de la Ville)
- > Préserver les perspectives paysagères :
 - entre les espaces ruraux et maritimes qui connectent ces espaces entre eux
 - vers le Mont-Dol
- > Maintenir les coupures d'urbanisation en limitant le prolongement d'une urbanisation linéaire le long de la rue du Bord de Mer

- > Assurer le traitement paysager des entrées de bourg et des franges ville/campagne par une transition douce paysagée
- > Veiller à l'intégration paysagère des constructions en lien avec l'activité agricole et les extensions des constructions d'habitation

2.4 Favoriser les activités touristiques, culturelles et de loisirs en cohérence avec les capacités d'accueil de la commune

Le projet communal vise à affirmer la vocation balnéaire de la commune, afin qu'elle participe à dynamisation de la vie locale. Aussi, en lien avec les capacités d'accueil de la commune, il s'agit de :

- > Permettre le maintien / développement des activités touristiques à proximité du littoral dans le respect de la réglementation en vigueur : centre nautique, gîtes, chambres d'hôtes, camping, aire de camping-car, restaurants, vente de produits locaux (légume, fruits de mer...), ...
- > Prévoir le raccordement futur à la fibre optique pour conforter et mettre en réseau les activités touristiques, culturelles et de loisirs.
- > Promouvoir la voie verte sur le littoral et les parcours de randonnée pour mettre en réseau les sites touristiques (littoral, vente directe, restauration, hébergement, patrimoine bâti...).

3 Soutenir les développements économiques

3.1 Maintenir et développer les activités agricoles et artisanales

De par son importance sur les plans tant économiques que paysagers, l'activité agricole participe de l'identité communale. Aussi, le projet communal vise à :

- > Préserver le potentiel des zones agricoles en favorisant le développement des exploitations agricoles existantes et en autorisant les nouvelles constructions à vocation agricole, dans le respect de la loi Littoral.
- > Faciliter les déplacements agricoles en prévoyant des aménagements des voiries
- > Encourager la diversification des activités agricoles (ventes directes, agrotourisme, gîtes...) en permettant le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- > Limiter la consommation des terres agricoles et le mitage par l'urbanisation.
- > Permettre les extensions et les annexes des bâtiments d'habitations existants dans le respect du paysage, de l'environnement, de l'activité agricole et de la loi Littoral.

3.2 Permettre le développement des activités économiques

Dans une logique de mixité fonctionnelle au sein des espaces urbanisés, le projet communal vise à :

- > Permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat au sein des 2 bourgs (artisanat, services aux entreprises et à la personne, professionnels autonomes ou indépendants notamment)
- > Permettre aux entreprises implantées au sein des espaces ruraux de se maintenir, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, ni d'impacter la préservation des espaces naturels et des paysages.
- > Prévoir le raccordement futur à la fibre optique pour répondre aux besoins des entreprises locales et permettre le développement du télétravail.

3.3 Soutenir les activités conchyliques

Implantées en entrée de ville depuis Saint-Benoit-des-Ondes, les activités conchyliques forgent également l'identité hiréloise et animent la vie économique. Aussi, le PLU vise à :

- > Permettre le maintien voir le développement des activités conchyliques dans le respect de la loi Littoral et des paysages urbains, littoraux et maritimes.
- > Préserver et permettre l'entretien des accès à la mer (routes, chemins et cales...)
- > Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des travailleurs saisonniers.

