



Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Préambule

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau*, la *loi Paysage*, les "*Grenelles de l'Environnement (1 et 2)*", la *loi ALUR* et les dispositions réglementaires locales que sont notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz ou encore le SAGE Estuaire de la Loire.
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 à 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le projet de territoire qui est défini sur la Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. *rapport de présentation* du P.L.U.) et rappelés en préambule de chacun des quatre grands axes développés par le P.A.D.D.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Avant propos**ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ÉCRITES, ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES
ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)**

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) reposent sur des dispositions écrites, exposées ci-après.

Certaines de ces orientations, sont illustrées par des documents graphiques contenus dans le présent P.A.D.D., à caractère strictement indicatifs n'ayant pas valeur d'orientations générales.

Ces éléments cartographiques ont pour fonction d'aider à la compréhension et à l'illustration des orientations générales du P.A.D.D.

Certaines des orientations générales d'aménagement et de développement définies par le présent P.A.D.D., peuvent aussi être précisées par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), référencées en pièce n° 3 du P.L.U.

Si le cas se présente, le symbole **cf. O.A.P.** accompagne l'orientation générale.

1

SOUTENIR LA VITALITÉ COMMUNALE PAR UN RENFORCEMENT DE L'ASSISE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE DU BOURG

1/ Maîtriser et orienter le développement urbain en priorité sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité

2/ Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne et la coexistence entre leurs activités et les habitants

3/ Assurer un mode de développement urbain économe et durable
(en cohérence avec l'identité chalonaise)

2

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT POUR EN PÉRENNISER LA QUALITÉ

1/ Favoriser l'accès au logement par une offre diversifiée et adaptée au territoire

2/ Conserver des équipements ou services d'intérêt collectif adaptés et performants/attractifs

3/ Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg

3

SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

1/ Maintenir et conforter le tissu de commerces, services et activités de proximité

2/ Renforcer le tissu économique local, favoriser l'offre d'emplois

3/ Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

4/ Favoriser les initiatives de valorisation du territoire à des fins touristiques ou récréatives

4

PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE (LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT)

1/ Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune

2/ Préserver l'environnement, les continuités écologiques prendre en compte les risques

3/ Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels par le développement urbain

1

SOUTENIR LA VITALITÉ COMMUNALE
PAR UN RENFORCEMENT DE L'ASSISE
DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE DU BOURG

Rappel de diagnostic et des enjeux liés à la vitalité communale : pérenniser la dynamique démographique et économique

Située entre la métropole nantaise et le littoral atlantique, le territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons jouit d'une certaine attractivité liée à la proximité de l'agglomération nantaise et à un cadre de vie de qualité, en témoigne l'accroissement démographique observé depuis 1999 conjugué au dynamisme de la construction.

Depuis l'approbation du premier PLU en 2004, la commune a accueilli une vingtaine de logements nouveaux par an (*source : mairie*), lui permettant de soutenir son accroissement démographique (plus de 2 300 habitants en 2018).

1^{er} enjeu : maintenir la vitalité communale

La nouvelle dynamique démographie perçue depuis 1990 soutient la vie des écoles, des commerces, la vie associative, ... celle qui anime le bourg et assure la vitalité communale.

Le rythme plus soutenu de la construction dans les années 2000 et début des années 2010 tend depuis quelques années s'estomper (à peine 12 logements/an), provoquant un ralentissement sensible de la dynamique démographique. Cette atténuation de la construction traduit aussi la fragilité de la vitalité communale. Elle met en exergue la nécessité de soutenir le développement du bourg, face à laquelle le projet d'aménagement et de développement de St Hilaire-de-Chaléons, doit apporter des orientations pour pérenniser la vitalité communale.

2nd enjeu : conforter la place du bourg de Saint-Hilaire

Le territoire communal, marqué par une multitude de hameaux et lieux-dits ayant pu favoriser l'accueil de nouvelles constructions, se caractérise par une forte dispersion de l'habitat (près de la moitié de la population réside en dehors du bourg). La proximité de plusieurs pôles d'emploi et/ou commercial (Sainte-Pazanne, Chaumes-en-Retz, Villeneuve-en-Retz, Pornic, ...) et leur facilité de desserte, en accentuant le risque d'évasion des chalonais, fragilise l'attractivité du bourg. Or, la vitalité de la commune passe par celle de son bourg. Il regroupe l'essentiel des commerces, services et équipements d'intérêt collectif du territoire. Le fonctionnement et la pérennité de cette vie sociale et économique qui nourrit l'identité communale, imposent que soient poursuivis des objectifs de renforcement de la structure démographique et urbaine du bourg.

Cet enjeu doit prendre en compte d'une part, les récentes évolutions réglementaires (Grenelles de l'environnement, loi ALUR) - invitant à renforcer les centralités urbaines et à réduire les prélèvements d'espace agricole ou naturel – d'autre part, l'armature urbaine communale, s'appuyant en premier lieu sur le bourg, bien desservi par les réseaux de communication.

1. Maîtriser et orienter le développement urbain en priorité sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité

Tabler sur la production d'environ 17 logements * par an permettant de :

- soutenir la vitalité démographique et d'escompter un apport d'environ 400 habitants d'ici une dizaine d'années (permettant de dépasser le seuil des 2800 habitants en 2031),
- garantir le maintien, voire la création d'équipements de proximité, de commerces et de services,
- garantir en particulier la pérennité des équipements scolaires.

Echelonner dans le temps et dans l'espace cette croissance démographique et urbaine pour :

- . l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement pour la collectivité,
- . favoriser la mixité sociale de la commune,
- . atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture, sur les paysages et l'environnement.

Orienter l'essentiel des apports en logements et en ménages sur le bourg pour :

- conforter et renforcer la vitalité du bourg, notamment ses équipements d'intérêt collectif, ses commerces et services de proximité
- asseoir ses fonctions de centralité sur la commune,
- éviter la dispersion de nouvelles habitations sur le territoire (favorisant la conservation du caractère rural et des qualités paysagères de Saint-Hilaire).

*

Ce besoin estimé en logements , en compatibilité avec le SCoT et le PLH, prend notamment en compte le desserrement des ménages, la part de logements pouvant être destinée à des résidences secondaires ou à contrario de résidences secondaires pouvant être reprises à titre de logements principaux.

2. Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne

et la coexistence entre leurs activités et les habitants

Offrir des possibilités d'accueillir des habitants en dehors du bourg, sur des villages, hameaux ou des lieux-dits, en bonne cohabitation les uns avec les autres et avec les activités agricoles, à savoir en les limitant :

- . à la reprise et à la réhabilitation d'habitations existantes ou vacantes,
- . à la réalisation de logements nouveaux sur les villages et au cœur de quelques hameaux
- . à la création de logements par le changement de destination dans un objectif de valorisation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural.

Les possibilités de changements de destination en campagne concernent les bâtiments identifiés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende.

Ces changements de destination visent à une valorisation d'éléments du patrimoine, à condition de respecter certains critères, en particulier de préserver les commodités de voisinage et l'environnement.

Dans tous les cas, la création de logement doit être suffisamment reculée de sites d'exploitation agricole pour ne pas compromettre les possibilités de reprise, de bon fonctionnement ou de développement d'une exploitation agricole et pour éviter d'exposer les futurs habitants à des risques de nuisances ou à des gênes liés aux activités agricoles.

Favoriser les travaux d'amélioration du confort de vie des habitants dans le respect du patrimoine, du caractère des écarts et de l'environnement en particulier :

- . les travaux améliorant les performances énergétiques des habitations existantes, les mises aux normes et travaux améliorant l'efficacité des dispositifs d'assainissement des habitations,
- . l'extension limitée des habitations existantes sans création de logement nouveau.
- . permettre l'aménagement ou l'extension d'annexes

Conserver des espaces communs ou des espaces de rencontre au sein des principaux villages et hameaux, afin de préserver ou d'affirmer la vie 'villageoise' en campagne autour de lieux de convivialité permettant de tisser ou de préserver le lien social

Veiller à maintenir l'accès des habitants de villages et de hameaux aux circuits de promenade ou de randonnée existants, notamment ceux permettant de regagner le bourg (cf. § 2-3.)

* Hameaux constructibles constituant des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités situés en zone agricole ou naturelle

3. Assurer un mode de développement urbain économe et durable

Optimiser et privilégier la production de logements par 'renouvellement urbain', à savoir par :

- des possibilités de densification urbaine et de complément d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg,
- des possibilités de confortement du secteur urbanisé de La Thibaudière/Mulonnière et du village de La Coche
- des possibilités de construction limitées au sein de l'enveloppe urbaine de quelques hameaux*
- des possibilités de reprise et de requalification de sites (et notamment d'anciens sites d'activités),
- des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements

dans une optique d'économie foncière et de limitation de prélèvement d'espace agricole ou d'espace de qualité naturelle.

NOTA.

Les potentialités de densification urbaine et de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles respectent la qualité patrimoniale et paysagère des sites. Elles sont en tout état de cause conditionnées le cas échéant par leur compatibilité avec les O.A.P. pouvant être définies sur certains secteurs.

cf. O.A.P.

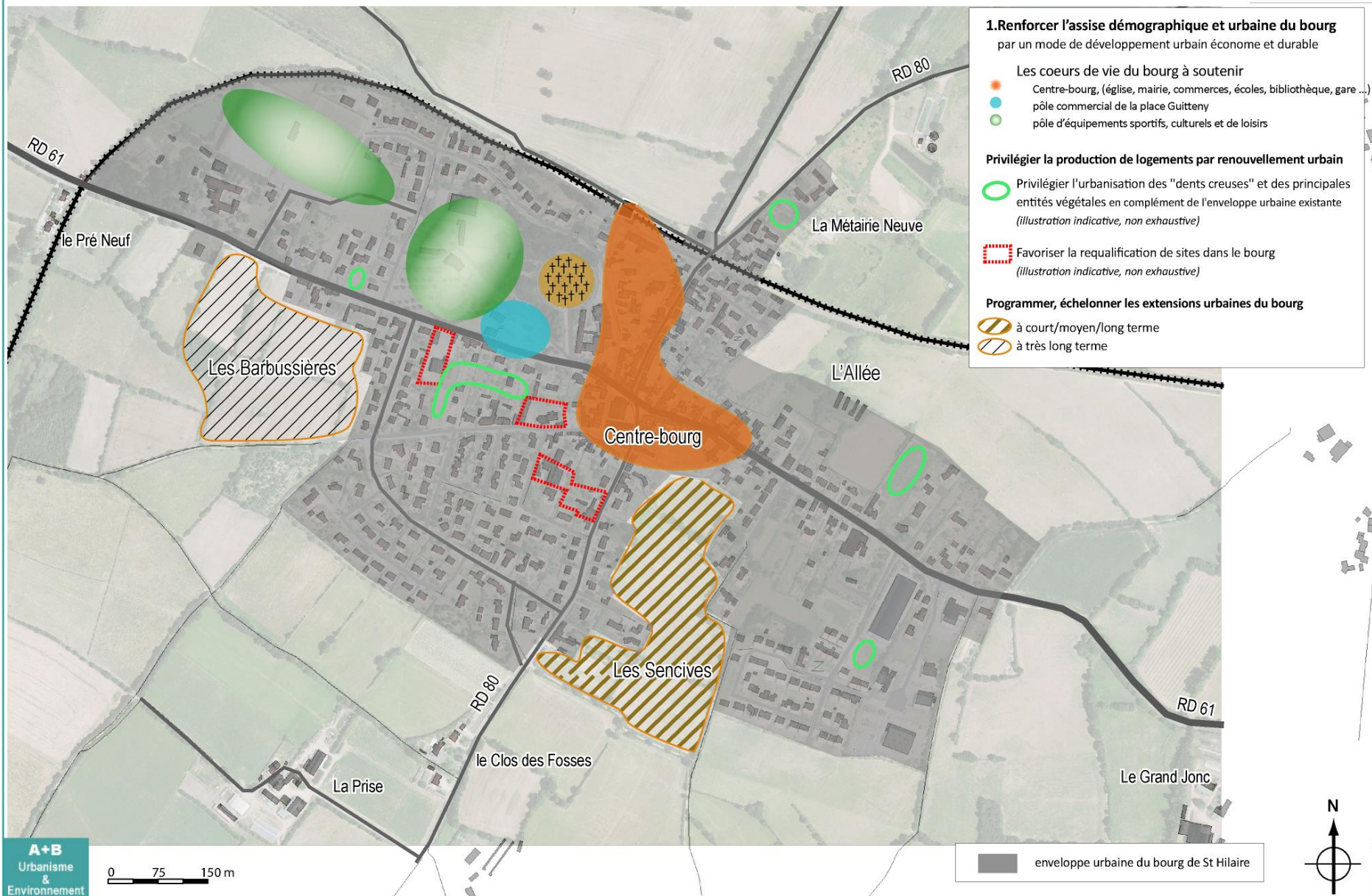
Satisfaire une offre complémentaire en logements par extension maîtrisée à travers la programmation définie par la ZAC multi-sites (cf. illustration cartographique)

Adapter les densités et les formes urbaines en rapport avec leur environnement

- Respecter une densité minimale moyenne de **15** logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation
- Favoriser des densités urbaines supérieures en cœur de bourg
- Conserver ou prévoir des espaces communs ou publics (espaces de rencontre, espaces verts, ...) dans le cadre des opérations d'urbanisation ou de renouvellement urbain.

cf. O.A.P.

* Hameaux constructibles constituant des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités situés en zone agricole ou naturelle



2

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT POUR EN PÉRENNISER LA QUALITÉ

**Rappel des enjeux liés au développement local :
la qualité de vie entourant le développement de l'habitat**

La pérennité et la réussite du renforcement de la vitalité du bourg supposent du projet, qu'il offre de la qualité à travers le développement préconisé de l'habitat et l'invitation à s'installer et à s'ancrer sur Saint-Hilaire-de-Chaléons.

Plus qu'habiter à Saint-Hilaire, le développement communal doit susciter l'envie d'apprécier le territoire et de participer à la vie locale. En cela, le projet doit offrir une qualité de cadre de vie aux habitants à travers la mise à disposition de cœurs de vie et des moyens mis en œuvre pour susciter l'envie de les fréquenter.

La qualité du développement de Saint-Hilaire-de-Chaléons soulève donc des enjeux forts relatifs à la participation de la population à la vie locale et à la mise en adéquation des conditions d'accès aux cœurs de vie de la commune.

1. Favoriser l'accès en logements par une offre diversifiée et adaptée au territoire

Objectif : Favoriser une offre de logements diversifiée, garante du renouvellement démographique de la commune, notamment aux personnes âgées, aux jeunes ménages permettant d'assurer le parcours résidentiel, et de favoriser la mixité sociale.

Rappel de diagnostic et des enjeux liés à la vitalité communale : poursuivre l'apport d'une offre diversifiée en habitat, source de mixité urbaine et sociale

Avec près de 80% de propriétaires, l'accession à la propriété apparaît comme une motivation majeure des ménages résidant sur la commune.

Toutefois, le nombre de locataires progresse régulièrement depuis 1990. Le développement du parc locatif témoigne ici de l'intérêt que peut susciter ce type de logements. Bien que l'essentiel du parc locatif relève du secteur privé, la commune compte néanmoins près d'une trentaine de logements locatifs sociaux en 2017, soit environ 4% du parc de résidences principales. Une dizaine de logements sociaux ont été réalisés depuis 2004. Le logement social participe à la mixité sociale et favorise le parcours résidentiel des habitants : il concerne aussi bien les jeunes, qui souhaitent quitter le domicile familial, que les personnes âgées qui, devenant moins mobiles, désirent se rapprocher des équipements et services, en passant par des familles modestes, monoparentales ou en instance de séparation.

Favoriser la diversité de la typologie de nouveaux logements : logements individuels, intermédiaires*, semi-collectifs voire collectifs, logements en accession et en location.

Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir (tailles de parcelles variées) et des formes urbaines

cf. O.A.P.

Favoriser une production de logements locatifs (en réponse à la demande) et notamment de locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs du P.L.H. et selon les opérateurs mobilisables

Favoriser la reprise, la réhabilitation et la remise sur le marché de logements anciens ou de logements vacants

Permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments : en zone agricole ou naturelle, le changement de destination est circonscrit à d'anciens bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'il ne gêne pas les activités agricoles

*

Logements intermédiaires (dans le cadre du présent PADD) : forme de logement entre la maison individuelle et le logement collectif. Ils se caractérisent par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier, ...), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3

2. Conserver des équipements ou services d'intérêt collectif adaptés aux besoins des habitants

Maintenir et conforter un vaste cœur de vie ancré entre la maison de retraite et les terrains de sport

Ce cœur de vie contribue à entretenir l'animation et la vitalité du bourg, s'appuyant entre autres sur le développement commercial de la place Guitteny, sur le pôle culturel et les équipements sportifs ou récréatifs (dont théâtre de verdure).

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements publics ou d'intérêt collectif existants, notamment :

- . des équipements scolaires et périscolaires,
- . des équipements sportifs, récréatifs, culturels ou de loisirs,
- . de la mairie,
- . des ateliers communaux,
- . de la maison de retraite,
- . du cimetière,
- . des ouvrages de traitement des eaux usées.

Permettre le transfert de la déchetterie au sein du parc d'activités du Pont Béranger

Préserver ou prévoir des espaces verts de quartier

Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

- . poursuivre le déploiement du réseau d'accès à l'Internet très haut débit, en lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Conseil Départemental de Loire-Atlantique,
- . prévoir une desserte prioritaire et performante en fibre optique des espaces d'activités économiques, notamment du Parc d'Activités du Pont Béranger
- . assurer la desserte qualitative de secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif (notamment des équipements culturels et scolaires)

3. Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg

Poursuivre les actions de retraitement d'entrées et de traversée du bourg :

Notamment **sur les entrées Nord et Sud du bourg (RD 80)** : matérialiser davantage l'entrée d'agglomération afin notamment de réduire la vitesse des véhicules et de sécuriser les flux, conférer plus d'aisance et de sécurité aux pratiques piétonnes et cyclables, tout en prenant en compte la circulation d'engins 'lourds' (notamment agricoles) ; mais aussi sur **la rue du Clos Paulet et la rue de l'Abreuvoir**

Sécuriser les déplacements à des points névralgiques de circulation (cf. illustration cartographique)

Améliorer les conditions de sécurité en traversée de certains villages ou hameaux

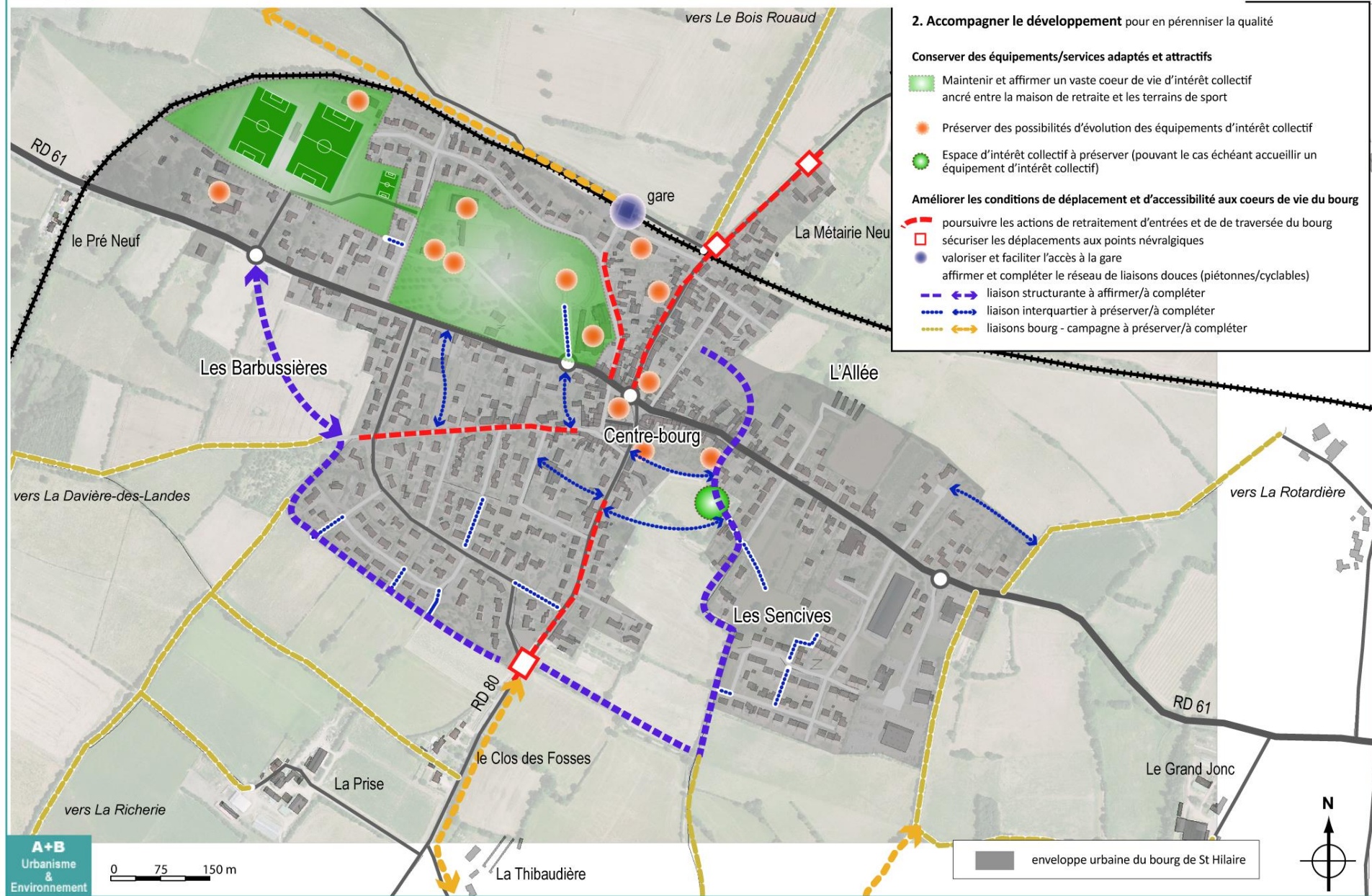
Valoriser et faciliter l'accès à la gare depuis les quartiers d'habitat, ménager des possibilités d'extension du parc de stationnement de la gare

Favoriser l'usage du covoiturage, en s'appuyant notamment sur l'aire aménagée du Pont Béranger

Préserver et développer les sentiers de randonnées, prévoir notamment l'aménagement d'une 'voie verte' (liaison douce) en appui de l'ancienne voie ferrée Saint-Hilaire-de-Chaléons / Paimboeuf, en direction de Chéméré

Affirmer et compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui :

- . assure l'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux différents secteurs d'équipements d'intérêt collectif depuis les quartiers du bourg et les hameaux les plus proches du bourg (La Thibaudière, La Rotardièrre, ...),
- . desserve et intègre les futures opérations d'aménagement,
- . soit réalisé autant que ce peut 'en site propre' ou conçu en 'voie partagée' dans le cadre d'aménagements de quartiers ou de requalification d'îlots urbains, tout en étant adapté aux personnes à mobilité réduite,
- . assure la liaison entre les cheminements du bourg avec le réseau développé en campagne,
- . offre de nouvelles possibilités de liaison entre le bourg de Saint-Hilaire-de-Chaléons et le bourg de Sainte-Pazanne,
- . valorise sous forme de 'voie verte' le tracé de l'ancienne voie ferrée reliant le bourg de Saint-Hilaire-de-Chaléons à celui de Chéméré.



3

SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

Rappel des enjeux liés au développement local : la vitalité économique du territoire

Commune rurale, Saint-Hilaire-de-Chaléons abrite, outre ses exploitants agricoles, une diversité d'acteurs économiques, qu'ils soient liés à l'industrie, à l'artisanat, aux commerces ou aux services.

- Les services et les commerces contribuent directement à l'animation et à la vie du bourg par la clientèle drainée. Leur présence est aussi la marque du dynamisme et de la vitalité du territoire.
- Les industriels et artisans participent directement à la richesse économique du territoire, assurant le cas échéant une offre en services à la population chaléonnaise.
- Les agriculteurs représentent des acteurs prédominants de la vie économique en campagne, œuvrant pour le maintien de la qualité du cadre de vie de Saint-Hilaire. En outre, le territoire est aussi reconnu pour la qualité agronomique de certains secteurs (présence de périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée).

Cette diversité d'acteurs économiques aide à soutenir la vitalité de Saint-Hilaire-de-Chaléons, qui s'avère un enjeu relativement fort pour assurer le maintien et la création d'emplois de proximité et renforcer l'attractivité de ce territoire.

1. Maintenir et conforter le tissu de commerces, services et activités de proximité

Conserver et le cas échéant renforcer le tissu de commerces et services de proximité du bourg

- . Soutenir le maintien et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du bourg ;
- . Conforter notamment le pôle commercial de la place Guitteny
- . Optimiser les conditions de fréquentation des commerces et des services du bourg
 - privilégier l'apport de ménages sur des secteurs proches des cœurs de vie, cf. chapitre 1.1
 - favoriser la fréquentation des cœurs de vie depuis les quartiers d'habitat par le développement des liaisons douces et par la poursuite du retraitement d'espaces publics (accessibilité et convivialité). cf. chapitre 2.3

Maintenir et conforter l'espace d'activités commerciales spécialisées de la Maison Bertin au Sud du territoire

Ménager des possibilités d'extension des activités existantes et l'accueil d'activités complémentaires

2. Renforcer le tissu économique local, favoriser l'offre d'emplois

Favoriser l'implantation (ou le transfert) d'entreprises sur le **parc d'activités du Pont-Béranger (PAPB)**, adaptée à l'accueil et au développement des activités industrielles, artisanales ou tertiaires
permettre son extension dans une logique de développement à l'échelle intercommunale

Entamer une réflexion sur les possibilités de reconversion à terme du site de l'IME, à l'Ouest du bourg, à des fins d'équipements d'intérêt collectif et/ou d'activités économiques

Permettre le réaménagement des conditions d'accessibilité et de fonctionnement de la carrière de La Coche, en favorisant notamment la reconversion du site de la déchetterie actuelle (dont le transfert est programmé) et l'amélioration des conditions de déplacements et de sécurité pour les riverains de la carrière

Optimiser les conditions de bon fonctionnement de développement des activités économiques :

- maintenir des espaces tampons entre des espaces d'habitat et des secteurs recevant des activités susceptibles d'être peu compatibles avec l'habitat, afin de garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans les exposer à des risques de conflit de voisinage avec des riverains ;
- encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques.

3. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

Favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles ou viticoles

Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles ou viticoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l'interdiction de construction de nouvelles habitations pour des tiers non agricoles à proximité des principaux bâtiments de l'exploitation agricole/viticole, en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole et dans le respect de la Charte agricole de Loire-Atlantique.

Préserver et valoriser les espaces agricoles pérennes pour l'agriculture et la viticulture :

- . Apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles ou viticoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles/viticoles et en maîtrisant le développement urbain,
- . Exclure au sein de ces espaces tout mitage de l'espace par de nouvelles habitations qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles et viticoles,
- . Encadrer les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ou viticoles d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole,
- . Limiter sensiblement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du bourg.

Admettre les actions de diversification des activités agricoles/viticoles, qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées, à condition que ces actions de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole/viticole.

4. Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

Valoriser l'activité de camping existant au cœur du bourg

Permettre la revalorisation de l'ancien site de la 'Ferme aux Oies', en limite Ouest du territoire, à des fins touristiques et de loisirs

Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant notamment la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (aménagement de chambres d'hôte, de gîtes ruraux...) à condition de respecter l'environnement, les activités agricoles/viticoles et avec le souci d'une bonne intégration dans le paysage.

Favoriser les actions de mise en valeur touristique du patrimoine culturel, viticole, paysager, naturel ou bâti de la commune, dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de l'environnement, des activités agricoles et viticoles.

Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, sous réserve d'études justifiant de l'opportunité, de la faisabilité de ces projets et à condition de respecter l'environnement (absence d'impact ou impact limité et compensé sur l'environnement) de manière à rester en cohérence avec les orientations relatives à la préservation du cadre de vie (cf. axe 4 du P.A.D.D.).

Préserver et compléter le réseau de chemins de randonnées (cf. chapitre n° 2.3.).

4

PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

(PATRIMOINE, PAYSAGE, ENVIRONNEMENT)

Rappel de diagnostic et des enjeux liés à la préservation et à la valorisation du cadre de vie

En tant que commune rurale, l'image et le développement de Saint-Hilaire-de-Chaléons restent étroitement liés à son patrimoine culturel, paysager et à son environnement naturel et agricole.

La commune dispose de richesses naturelles et paysagères avec notamment la vallée de la Blanche en limite Nord du territoire. Les vallonnements liés aux différents affluents de la Blanche participent à la définition et à la qualité des sites et des paysages Chaléonnais, tant au niveau du bourg que des écarts.

La poursuite et la réussite du développement passent par une prise en compte de la sensibilité et de la richesse de ces milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs, exposés aux activités anthropiques (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, activités agricoles ...).

La prise en compte de l'environnement s'impose comme un enjeu à la fois écologique et économique pour la collectivité, à travers la capacité de celle-ci aussi bien à le respecter et le préserver qu'à pouvoir le cas échéant le valoriser (à des fins récréatives voire touristiques).

1. Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune garant de l'identité de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages bocagers

- Exclure toute amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées ;
- Préserver et pouvoir valoriser des haies, des boisements, des alignements d'arbres, présentant un intérêt paysager et/ou écologique (cf. *éléments inventoriés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.*) ;
- Savoir préserver ou recréer des espaces verts de quartier
- Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage, notamment le clocher de l'église

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du patrimoine rural de Saint-Hilaire-de-Chaléons, en particulier :

- Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti, identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. *éléments inventoriés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.*),
- Préserver les éléments du 'petit patrimoine' local (moulins, anciens puits en pierres, croix, calvaires, ...), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. *éléments inventoriés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.*).

Réfléchir les opérations d'aménagement en favorisant leur 'greffe' aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent

cf. O.A.P.

2. Préserver l'environnement, les continuités écologiques, prendre en compte les risques

Préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue" :

- Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale.
- Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filière 'bois- énergie').

Améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales

(en lien avec la mise en place du Schéma d'Assainissement Pluvial)

Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées (cf. zonage d'assainissement).

Prendre en compte la présence d'anciens sites de décharge brute

Inciter à une limitation des flux de véhicules par un recours aux déplacements "doux" notamment au sein du bourg (cf. chapitre 3 – 3.) en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.

Favoriser la valorisation des énergies renouvelables, encourager des opérations d'aménagement et des constructions favorables aux économies d'énergie et adoptant une démarche respectueuse de l'environnement.

3. Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels par le développement urbain

Gérer l'espace de façon économe de manière à :

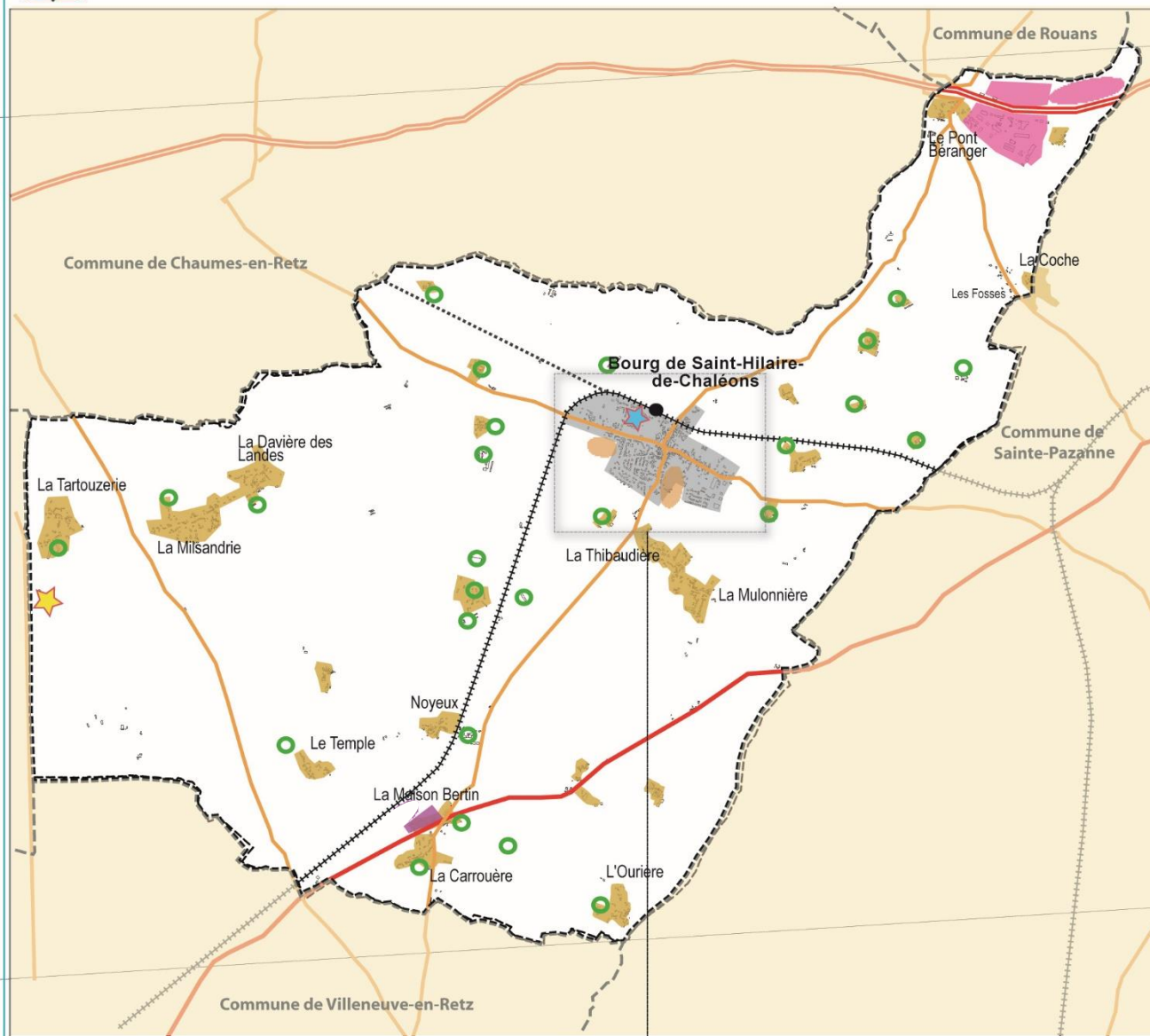
- favoriser le maintien et la pérennisation des activités agricoles et viticoles,
- préserver les continuités écologiques.

Réduire le prélèvement d'espace agricole (et naturel) destiné au développement urbain :

- . Limiter d'au moins **30 %** la consommation d'espace à vocation d'habitat et d'équipements liés* en :
 - privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine
 - concentrant les extensions urbaines uniquement en continuité directe du bourg
 - prenant en compte les objectifs de préservation des espaces agricoles pérennes et les orientations émises au **chapitre 3 - 3.**
 - . Limiter d'au moins **10%** la consommation d'espace à vocation économique
- Favoriser une utilisation rationnelle des espaces à vocation économique

* l'objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles ou naturels est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées depuis l'approbation du premier PLU (en 2004) pour répondre au développement urbain.

Annexe : illustrations graphiques du P.A.D.D. à titre indicatif
(éléments d'illustration et de compréhension) à l'échelle de la commune



Légende

Orienter le développement urbain en priorité sur le bourg

- Inciter au renouvellement urbain ou à une densification urbaine
- Programmer des extensions urbaines maîtrisées de l'agglomération (cf. PADD agglomération)
- Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne, en bonne cohabitation avec les activités agricoles, en permettant :
 - la réalisation de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine des principaux villages et hameaux (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U. : plans de zonage)
 - la reprise et la réhabilitation des logements existants ou vacants
 - la création de logements par le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial et architectural (sous réserve de ne pas gêner le maintien ou le développement d'exploitations agricoles)

Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire

- Conforter le tissu de commerces et services de proximité au sein du bourg
- Bâtiments et sites d'exploitation agricole existants : préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations
- Conforter et permettre l'extension du parc d'activités du Pont Béranger dans une logique de développement à l'échelle intercommunale
- Ménager des possibilités d'accueil d'activités complémentaires sur la zone de 'La Maison Bertin'
- Conforter l'activité de camping existant au cœur du bourg
- Permettre la revalorisation de l'ancien site de la 'Ferme aux oies'

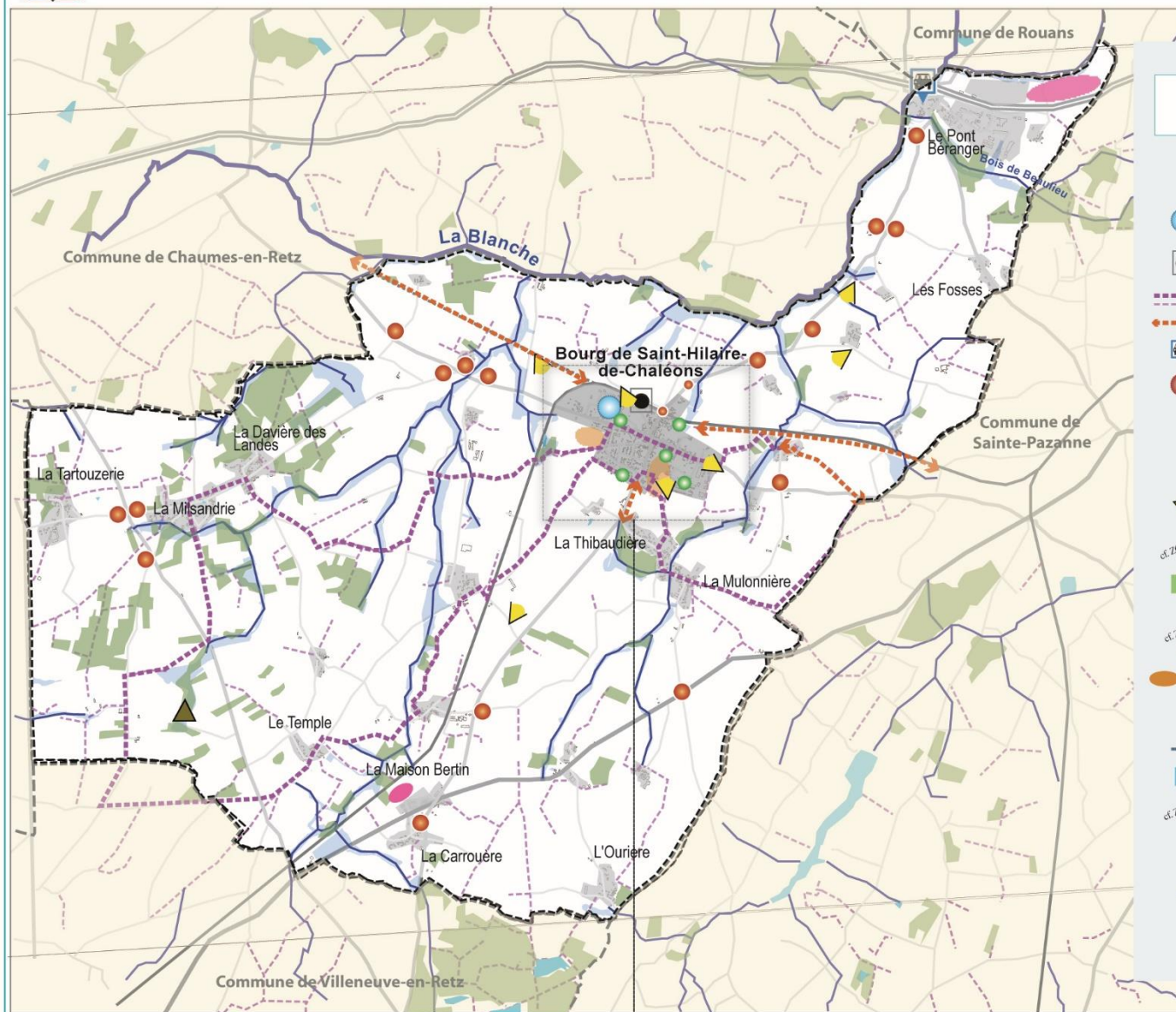
Voir illustration graphique du P.A.D.D. à l'échelle de l'agglomération

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DIV0-1-44-0030



A+B
Urbanisme
&
Environnement



Légende

Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

- Maintenir et conforter le coeur de vie ancré entre la maison de retraite et les terrains de sport
- Valoriser et faciliter l'accès à la gare
- Réseau de chemins de randonnée / de promenade à conserver
- Liaisons douces à compléter
- Favoriser l'usage du covoiturage
- Sécuriser les flux de déplacements à certains points névralgiques de circulation

Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie

Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager

- Prendre en compte les points de vue sur le clocher de l'église de Saint-Hilaire
- Maintenir les arbres et haies de la trame bocagère, d'intérêt paysager ou écologique - cf. plans de zonage du P.L.U.
- Maintenir les boisements d'intérêt paysager et/ou écologique - cf. plans de zonage du P.L.U.
- Eléments du patrimoine et du "petit patrimoine" à préserver cf. plans de zonage du P.L.U.
- Savoir préserver ou recréer des espaces verts de quartier
- Assurer la greffe paysagère des futures opérations d'aménagement

Préserver l'environnement, les continuités écologiques

- Préserver les cours d'eau et les milieux récepteurs d'eaux pluviales
- Préserver les zones humides inventoriées (cf. inventaire communal)
- Préserver les espaces d'intérêt agricole participant aux continuités écologiques

Prendre en compte les risques

- Prendre en compte la présence d'anciens sites de décharge

Voir illustration graphique du P.A.D.D. à l'échelle de l'agglomération

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN - licence n° 2012-DNVQ-1-444-0000



A+B
Urbanisme
&
Environnement

