

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de

SAINT HILAIRE DU HARCOUET

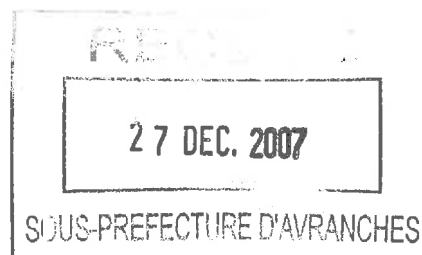
PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Pièce n°3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Vu pour être annexé à la délibération
du 20 décembre 2007
Le Maire,
Michel GANNÉ



OUEST-AMENAGEMENT
8 avenue des Thébaudières – 44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.94.92.40 – Fax : 02.40.63.03.93
E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

1. LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

1.1. OBJECTIF 1 PREVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN SUFFISANT ET COHERENT

Le premier diagnostic souligne un recul du nombre d'habitant de la population depuis une dizaine d'années et, paradoxalement, la forte croissance du parc immobilier.

La baisse de population est en grande partie due à un important déficit migratoire, la constance du développement du parc de logements témoignant plutôt d'une certaine attractivité de la commune.

Plusieurs éléments sont avancés, qui permettent d'affirmer que les besoins en logements nouveaux vont persister, voire augmenter, dans les années à venir :

- Le coût du foncier a été trop élevé, du fait du manque de disponibilités sur le territoire communal : certaines communes riveraines sont plus attractives de ce point de vue, parce que les terrains sont « naturellement » moins chers.
- Cependant, il apparaît que certaines personnes « expatriées » souhaitent revenir dans une cité bien équipée au niveau des services (*scolaires, péri-scolaires, personnes âgées,...*).
- Il y a lieu de réhabiliter les collectifs anciens: la taille et la configuration des logements ne sont plus conformes aux exigences modernes : cela peut donc aboutir à des suppressions de logements pour en agrandir d'autres, et par conséquence des nécessités de remplacement des logements disparus.

a Le choix des élus

Sur la base de ces éléments et prenant en compte le développement économique, la commune projette de revenir à un poids de population de l'ordre de 4800 habitants dans la douzaine d'années à venir.

Evaluation des logements nouveaux

Le poids de population à accueillir est de l'ordre de 450 habitants, et l'équivalence en terme de résidences principales est de 2341 logements (*à raison de 2.05 occupants par logement*), soit environ 300 unités nouvelles.

Evaluation des superficies d'urbanisation nécessaires

En terme de superficies nouvelles, les besoins devront être conformes aux estimations, soit un peu plus d'une trentaine d'hectares de zones urbanisables.

Cependant, et parce que la pression urbaine est moyennement élevée à SAINT HILAIRE DU HARCOUET, la commune se doit « d'offrir » un potentiel supérieur aux besoins nets estimés ci-dessus, afin de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- la rétention foncière : soit dans un souci spéculatif, soit pour une toute autre raison, certains propriétaires « ne mettent pas sur le marché » leurs parcelles pourtant constructibles ;
- les nouveaux arrivants ou les aménageurs exigent une offre suffisamment large avant d'effectuer leur choix (*dans les secteurs à très forte pression, sur le littoral par exemple, on considère qu'à une offre correspond une installation*) ;
- la commune a intérêt à augmenter l'offre afin de baisser la pression relative et réduire l'inflation foncière, c'est ce qu'elle a engagé depuis deux ans.

C'est pourquoi on estime qu'il est nécessaire de multiplier les besoins nets estimés par un coefficient de 1.5 pour que l'objectif soit atteint : le projet de PLU doit donc prévoir environ 50 hectares de zones urbanisables

b Les implications spatiales

Le développement urbain souhaité doit s'effectuer en cohérence avec le tissu existant et limiter ainsi l'étalement de l'urbanisation, en prenant en compte les point forts :

- Regroupement dans le centre ville de la plupart des grands équipements commerciaux et des équipements collectifs et publics (*sports, écoles*).
- L'éventuelle réalisation d'une « déviation » Sud<->Ouest I (inscrite en emplacement réservé) évacuant hors centre-ville certains trafics de transit (*particulièrement des poids lourds*), et renforçant de fait la centralité de la ville.

L'implantation de la ville historique de SAINT HILAIRE DU HARCOUET et la morphologie urbaine issue des différentes vagues de développement ménagent des possibilités d'implantation nouvelles en continuité du tissu urbain existant, mais plutôt vers l'Est et le Nord-Est.

1.2. OBJECTIF 2 ENCOURAGER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

L'objectif de regain démographique et une pyramide des âges tendant au vieillissement conduisent à rechercher le maintien et le développement d'emplois sur place pour accentuer la diversification de la population et maintenir un taux élevé de fréquentation des équipements (*équipements scolaires et socio-culturels en premier lieu, mais également les équipements commerciaux*). Ces dispositions peuvent participer à rééquilibrer les flux de déplacement en réduisant les fuites vers d'autres agglomérations et en favorisant les déplacements sur place, internes à la commune.

Dans leurs configurations actuelles, les zones d'activités industrielles sont en cours de saturation, et il est nécessaire d'anticiper sur l'accueil de nouvelles entreprises, et de prévoir l'extension des entreprises existantes.

La commune projette donc d'étendre ses zones réservées à l'activité, en faisant également en sorte que ce développement n'occasionne pas de gênes et risques au voisinage, qu'ils soient directs (*gênes sonores ou olfactives*), ou indirects (*gênes et risques occasionnés par l'accroissement des trafics poids-lourds dans le centre ville par exemple*).

La commune propose donc d'étendre en priorité les zones d'activités vers l'Est, en continuation des zones existantes.

En outre, une nouvelle zone est créée à l'extrême Est de l'agglomération, à la Fosse aux Loups, constituant une nouvelle entrée d'agglomération, à dominante commerciale.

1.3. OBJECTIF 3

PROTECTION STRICTE DE L'ESPACE AGRICOLE

La préservation des espaces agricoles comme outil d'animation et de développement économique doit constituer un objectif majeur du PLU : une attention particulière sera portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, et ne pas prélever davantage sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation (*comme les secteurs aptes à l'épandage*).

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement, des deux sièges d'exploitations existants, en mettant tout en œuvre pour réduire les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur.

En outre, dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif le non-développement de l'urbanisation en rase campagne, et la limitation des potentialités d'implantations nouvelles au seul secteur aggloméré, sans multiplier les possibilités de construction dans les quelques villages.

D'ailleurs, le développement linéaire de l'habitat le long de certains axes routiers en rase campagne, sur des voies dont la vocation, la géométrie et le traitement ne correspondent pas à la desserte de parcelles bâties, n'est pas souhaitable. Outre les problèmes de sécurité routière, ces implantations multiplient les points de mitage dans les paysages par l'adjonction d'éléments non intégrés : nouveau bâti, végétations non autochtones, ...

De plus, si elle s'avère nécessaire pour des motifs de sécurité et d'environnement, l'extension des réseaux et des équipements (éclairage public, trottoirs, assainissement, ordures ménagères...) est beaucoup plus onéreuse dans le cas d'un parcellaire étiré et de grande surface que dans celui d'une opération plus groupée.

2. LES OBJECTIFS EN MATIERE DE PROTECTION

2.1. OBJECTIF 4 PROTEGER LES SITES ET LES PAYSAGES

Même si les paysages de SAINT HILAIRE DU HARCOUET ne bénéficient d'aucune protection particulière, ils méritent d'être protégés car ils sont le siège de multiples enjeux, et sont fortement emblématiques de la région.

Des outils visant à protéger le bocage seront mis en place, soit au titre des espaces boisés classés, soit au titre de la loi « Paysages » afin de pérenniser la trame paysagère en place.

Les intentions sont de préserver leur caractère spécifique et leurs principales composantes paysagères et écologiques : ces intentions vont dans le sens de la protection des sites et des milieux, mais aussi dans le sens de la valorisation du cadre de vie et de la vocation récréative des lieux.

La protection stricte des abords des cours d'eau, des paysages de prés humides et boisements des vallées, est également un objectif prioritaire car ces sites constituent un maillon dans le cycle de la qualité des eaux :

- Ils jouent un rôle de régulateur de débits et limitent donc les inondations de la Sèvre en aval ;
- Ils jouent un rôle de filtre et protègent donc les captages d'eau potable souterrains.

La mise en œuvre d'un schéma d'assainissement contribue également à la protection des ressources en eau par l'amélioration de la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, ainsi que la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval.

2.2. OBJECTIF 5

PROTECTION VIS A VIS DES RISQUES ET DES NUISANCES

Il existe certaines zones à risques et/ou à nuisances sur le territoire :

- Risques d'inondation dans la vallée de l'Airon notamment.
- Risques liés à la sécurité routière le long des principaux axes routiers, RD 176 et RD 977.
- Risques et nuisances inhérents à l'activité industrielle, agricole et artisanale : principalement les sièges d'exploitations agricoles comportant des installations classées (*stabulations, porcheries, ...*).

Ces questions sont intégrées aux réflexions d'aménagement et il a été choisi de ne pas augmenter le nombre de personnes soumis à ces risques et/ou nuisances, ou bien d'en traiter et limiter les effets.

Le caractère accidentogène des débouchés des parcelles privées sur la RD 977 doit constituer le facteur limitant de l'urbanisation le long des axes, en regroupant au maximum les nouveaux accès..