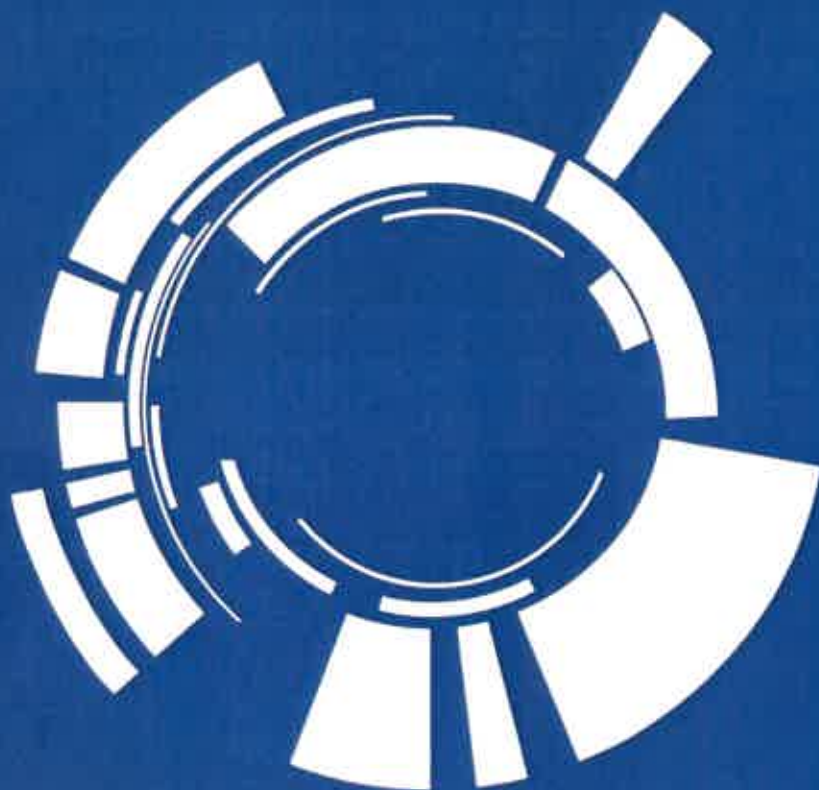




CITADIA



Notice de présentation

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Commune de Saint-Hilaire la Forêt

PROCEDURE : Modification n°1 du PLU

Mai 2017

CITADIA Conseil

	Prescription	Arrêt	Approbation
<i>Élaboration</i>	07 Mars 2003	01 Juin 2006	15 Juillet 2013
<i>Modification n°1</i>	Juin 2016	13 Octobre 2016	10 Mai 2017

<u>1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE</u>	<u>4</u>
<u>2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT</u>	<u>6</u>
<u>3. MODIFICATION D'UNE OAP.....</u>	<u>9</u>
<u>4. MODIFICATION HAIES BOCAGERES.....</u>	<u>19</u>
<u>5.ÉVALUATION GENERALE DES INCIDENCES DU PROJET</u>	<u>21</u>

1. Eléments de contexte et choix de la procédure

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La commune de Saint-Hilaire la Forêt dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15/07/2013.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de modification du PLU de Saint-Hilaire la Forêt par arrêté du 13/10/2016 afin de :

- *Modifier le règlement du PLU : l'article 11, et plus spécifiquement la réglementation en vigueur concernant les clôtures ainsi que les annexes ;*
- *Modifier les pièces graphiques du PLU : Modification du zonage 1AU pour les parcelles B1220 et B1221 (1AU vers U) et modification en conséquence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Douve.*
- *Apporter une dérogation aux haies protégées au titre de l'article L-153-5.7°*

La présente procédure d'évolution du PLU ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- *Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD*
- *Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*
- *Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance*

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme et donc dans le champ de la procédure de modification.

De l'article L.153-36 à 153-38 et article L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement de l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté est créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Les modifications ici envisagées conduisent à un ajustement du règlement et des documents graphiques.

2. Objet n°1 : Modifications du règlement

JUSTIFICATION GENERALE

La commune de Saint-Hilaire la Forêt souhaite procéder à une modification de son PLU portant sur les objets suivants :

- 1- Modification de l'article 11 du règlement concernant la hauteur des clôtures
- 2- Modification de l'article 11 du règlement concernant les matériaux à utiliser pour les annexes des constructions principales (abris de jardins et piscines)
- 3- Changement de zonage de deux parcelles située en zone 1AU vers la zone U attenante
- 4- Modification réglementaire concernant la protection des haies afin de permettre les accès sur parcelle en cas de division de l'unité foncière

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

• Evolution du règlement : Article 11

Objectifs de la modification :

- Permettre la hauteur de clôture à 1.80m en limite séparative
- Autoriser le matériau bois pour les annexes de la construction principale
- Permettre les abris de piscine sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement

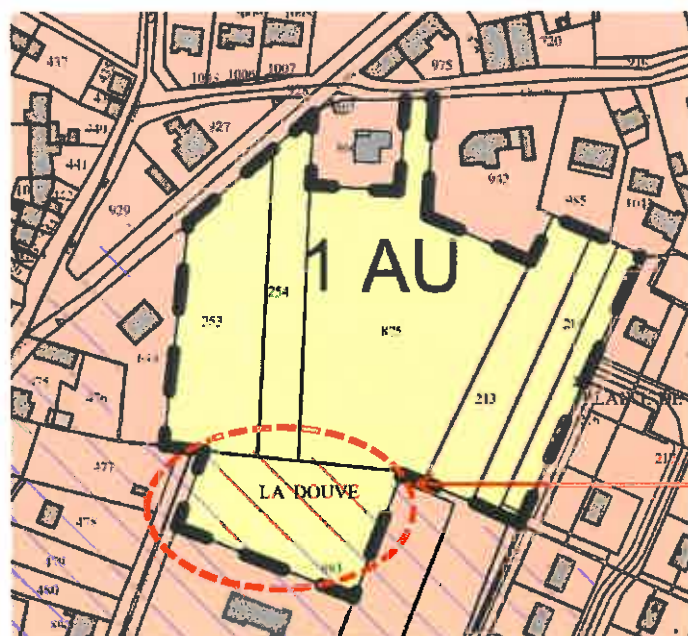
Zone et article concerné	Texte avant la modification	Texte après la modification
ARTICLE U 11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords <u>Hauteur des clôtures</u>	La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée : - à 1,00 m avec piliers de 1,50 m maximum en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1,00 m et 1,50 m - 1,50 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.	En limite de voie ou d'emprise publique, la hauteur maximale des clôtures minérales est limitée à 1.00 m avec piliers de 1.50 m maximum. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1.00 m et 1.50 m 1,50 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction. En limite séparative, la hauteur des clôtures minérales est limitée à 1,80 m.
	JUSTIFICATION : Cette modification doit permettre d'assouplir les possibilités de constructions des clôtures en limite séparative, et de contribuer à l'intimité et la diminution du vis-à-vis. Il est rappelé que ces clôtures devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi que l'aspect de la construction principale.	
ARTICLE U 11 <u>Aspect des annexes</u>	Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement. Les annexes d'une surface supérieure à 12 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.	Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement. - Les annexes d'une surface supérieure à 12m² et inférieure à 20m² pourront être édifiées en bois. - En deçà de 12 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement. - Au-delà de 20m², les annexes seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation.
	JUSTIFICATION : Cette modification apporte un assouplissement dans la constructibilité des annexes : les abris de jardins notamment pourront être édifiés en bois si leur surface est inférieure à 20m²	
	Création d'un sous-article	Les abris de piscine (dômes) pourront être édifiés sous réserve d'être en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
	JUSTIFICATION : Cette disposition est apportée dans la présente modification afin de permettre la construction d'annexe, non réglementée au sein du règlement en vigueur.	

3. Objet n°2 : Modification d'une OAP

DESCRIPTION

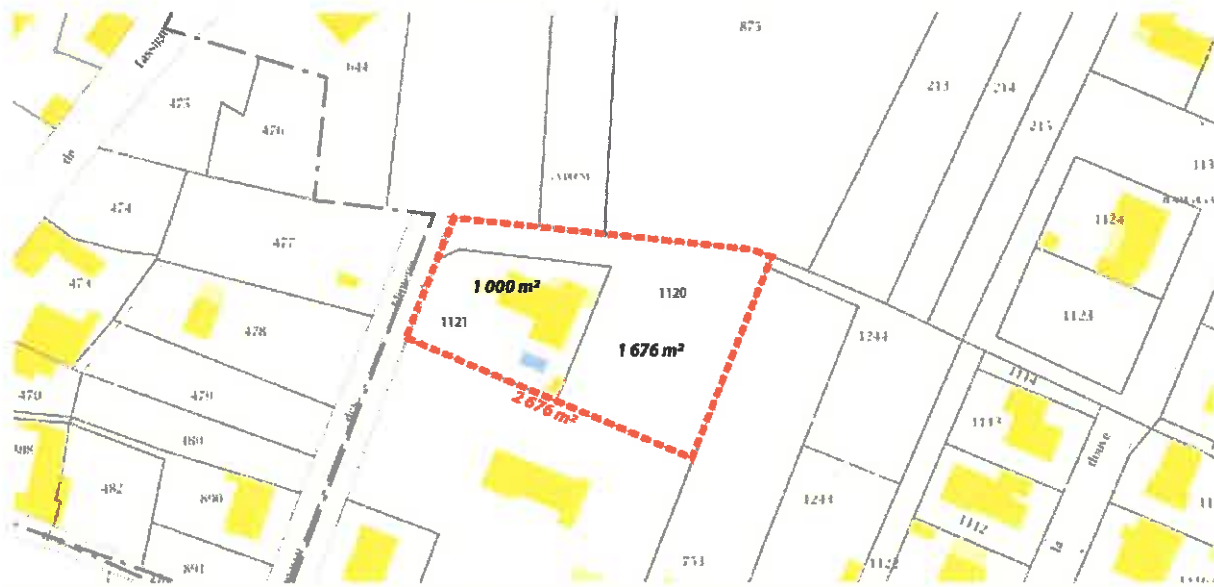
Le PLU actuel de Saint-Hilaire la Forêt contient un document qui définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de projet jugés stratégiques pour le développement de la commune.

Lors de l'élaboration du PLU, une Orientation d'Aménagement a été réalisée en centre-bourg (OAP n°2), sur le secteur de la Douve, d'une surface de 1,78 hectare et zoné 1 AU.



Parcelles urbanisées, à exclure de la zone 1 AU

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur délimitant la zone 1 AU.



Parcelle B 983, qui a fait l'objet d'une division le 04 Janvier 2012, aujourd'hui cadastrée parcelle B 1221 et B 1220

La zone 1AU est donc réduite de 2676 m² soit 0.27 hectare.*Surfaces AU avant modification*

<u>A moyen terme :</u>	
- Tènement du Bredu :	1,36 ha dont 0,91 ha en NA (POS) et 0,45 ha en zone NC (POS)
- Le Champ Bouchard :	2,29 ha
- La Douve :	1,78 ha dont 1,50 ha en NA (POS) et 0,28 ha en zone U (POS)
- Les Jarrières :	2,54 ha dont 2,54 ha en zone U (POS)
TOTAL :	7,97 ha dont 2,41 ha existaient en zone NA (POS) et 2,82 ha en zone U (POS)
TOTAL (zones constructibles à moyen terme) : 7,97 ha	
<u>A long terme :</u>	
- Le Fief de L'Eglise :	1,78 ha
- Le Fief du Boullac :	0,70 ha
TOTAL	2,48 ha
TOTAL (zones à construire) : 10,45 ha	

*Surfaces AU après modification***La Douve : 1,51 ha****TOTAL (zones constructibles à moyen terme) : 7,70 ha****TOTAL (zones à construire) : 10,08 ha***Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur*

JUSTIFICATION GENERALE

Les zones à urbaniser, dites « zones AU » sont définies par le Code de l'Urbanisme au sein de l'article **R 123-6** :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Article R 123-5 : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »



Photographie des parcelles cadastrées 1220 et 1221 en zone 1AU au sein du PLU en vigueur, Juin 2016

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé le 15 Juillet 2013, dispose donc d'une erreur matérielle au plan de zonage : les parcelles B 1220 et B1221, situées au sein d'une zone indicée 1AU, dite « Secteur de la Douve », disposaient d'un permis de construire depuis le 04 Mars 2013 et de réseaux suffisants pour desservir les nouvelles constructions. Ces parcelles sont donc à classer en Zone U dans le plan de zonage du PLU modifié.

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Saint-Hilaire-La-Forêt

dossier n°2 PC 085 231 13 S0006

date de dépôt : 04 mars 2013

demandeur : Monsieur IMBERT Jean-Philippe

pour : la construction d'une maison d'habitation, d'une piscine et d'un abri de jardin

adresse terrain : impasse des Elinières lieu-dit La Douve, à Saint-Hilaire-La-Forêt(85440)

ARRÊTE**accordant un permis de construire****au nom de la commune de Saint-Hilaire-La-Forêt**

Le maire de Saint-Hilaire-La-Forêt,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 04 mars 2013 par Madame IMBERT Dominique demeurant 1 Allée du Cheval Gris, Domont (95330), Monsieur IMBERT Jean-Philippe demeurant 1 Allée du Cheval Gris, Domont (95330) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison d'habitation, d'une piscine, et d'un abri de jardin ;
- sur un terrain situé Impasse des Elinières lieu-dit La Douve, à Saint-Hilaire-La-Forêt (85440) ;
- pour une surface de plancher créée de 128m²

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan d'Occupation des Soils approuvé le 25 novembre 1988, modifié le 25 septembre 1992 et révisé le 16/12/2005 ;

Vu l'arrêté du Préfet de Région en date du 12/07/1991 portant création de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain,

Vu l'avis réputé favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Vu le règlement de la Z.P.P.A.U.P.

ARRÊTE**Article 1**

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter la prescription mentionnée à l'article 2.

Article 2

Les ouvertures visibles des voies, le dessin des menuiseries doit découper des vitrages carrés ou rectangulaires (règlement de la ZPPAU, ouvertures)

Le 21 mai 2013

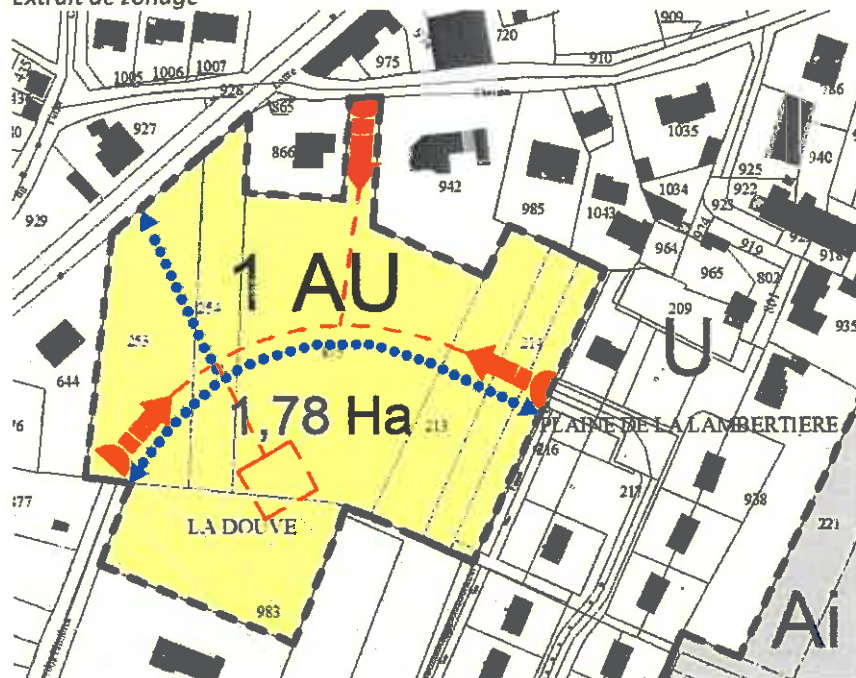
Le Maire,

**Arrêté de permis de construire, Mars 2013**

MODIFICATION DU ZONAGE AU :

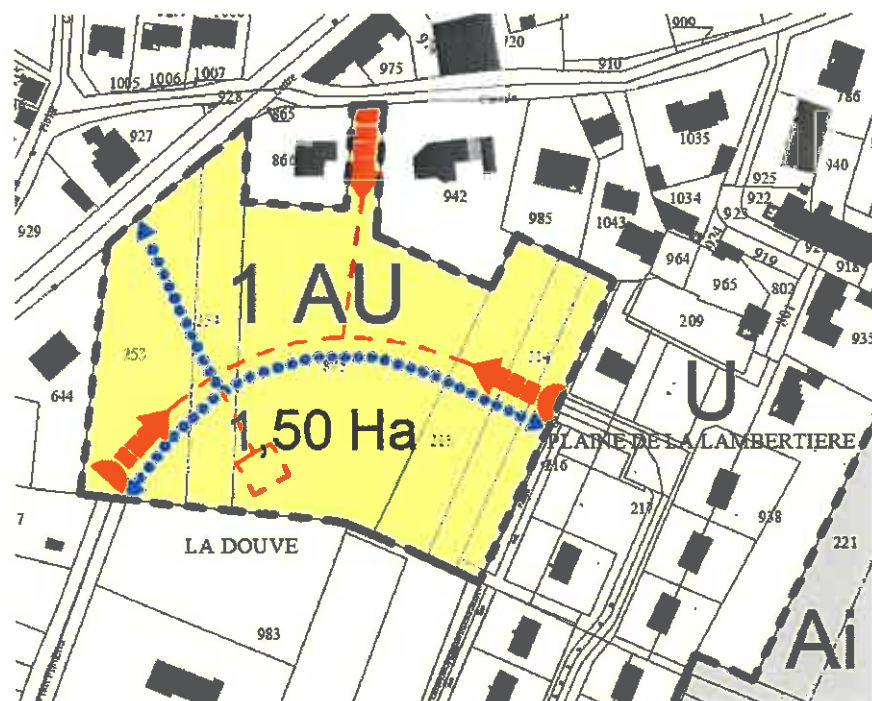
Avant modification

Extrait de zonage



Après modification

Extrait de zonage



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE LA DOUVE, AU SEIN DU PLU EN VIGUEUR :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies par les dispositions de l'**article L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme** :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Principes d'aménagement :

⇒ Description du site

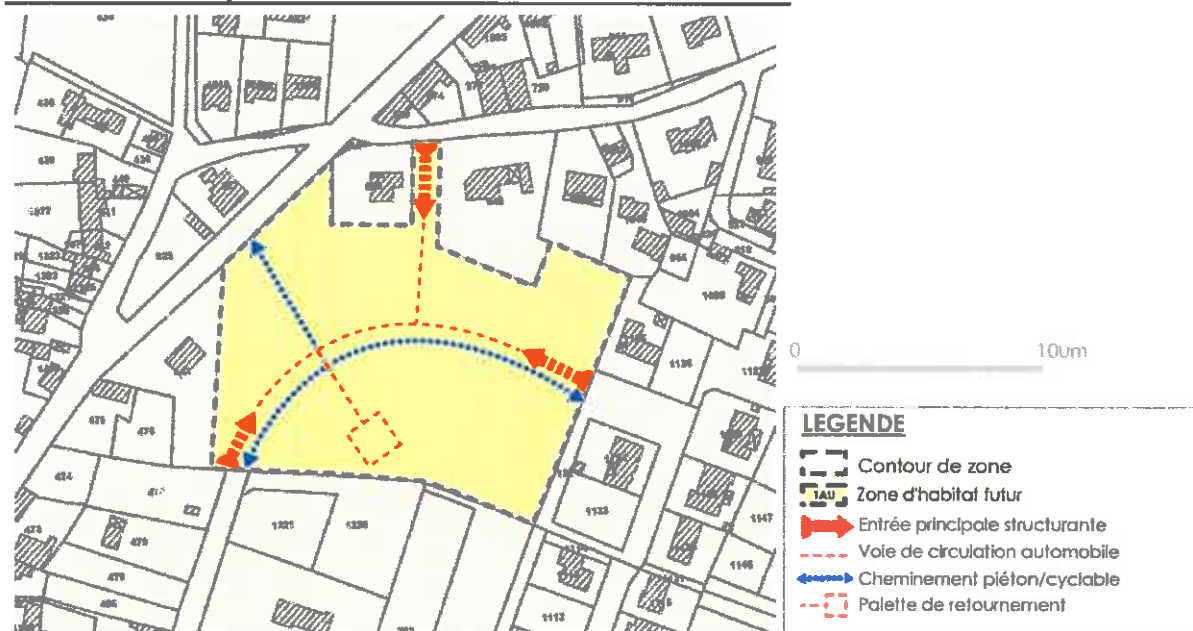
Le secteur de la zone 1AU dit « La Douve » est une espace libre enchâssé dans l'urbanisation existante au cœur du centre bourg. Il bénéficie de fait de la proximité des commerces et équipements et est desservi par plusieurs voies existantes : le rue de Lattre de Tassigny à l'Ouest, la Rue de la Lambretière au Nord, la rue de la Douve à l'Est et l'impasse des Elinières au Sud.



Photographie aérienne de la localisation de la zone 1AU dans le PLU en vigueur

⇒ Enjeux et objectifs

Le projet de la Douve concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentiel permettant de densifier le centre-bourg. La superficie du terrain de 1.78 hectares peut admettre environ 23 logements (soit une densité de 13 logements/hectare) associant maisons individuelles, isolées ou groupées. La diversité des tailles et des types de logements s'inscrit dans le développement de la mixité sociale et l'économie d'espaces.

Modification du périmètre de l'OAP – Secteur de la Douve :

Modification de l'OAP selon le zonage AU modifié et les principes d'aménagement maintenus

Surface : 1.51 ha soit un potentiel de 19 logements

La présente modification du PLU doit par ailleurs permettre de conserver les orientations globales précédemment annexées au règlement. Ainsi l'OAP n°2 comprend les principes urbains suivants que la collectivité souhaite maintenir afin de garantir la qualité urbaine du projet et son insertion dans le contexte Saint-Hilairais :

Desserte interne	Eléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
➤ Desserte - Les voiries de desserte sont localisées de façon indicative sur le schéma ci-dessus. ➤ Desserte interne - Dans l'ensemble, les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobiliier urbain, plantations...) ➤ Mobilité douce - Toutes les voies des opérations seront soit mixtes, soit réservées aux circulations douces (piétons/cyclistes)	➤ Patrimoine végétal - Les espaces verts accompagneront les voies et représenteront des espaces perméables destinés à la récupération des eaux pluviales, aux plantations, et aux liaisons douces. - Les haies les plus intéressantes devront être incluses dans les espaces communs du futur projet. ➤ Trame bleue et potentiel de gestion du pluvial - Pour la gestion des eaux pluviales, les noues paysagères ou végétalisées seront privilégiées.	➤ Mixité des fonctions - La principale affectation des constructions concernera l'habitat. ➤ Couture urbaine - Il est recommandé de prendre en compte les caractéristiques d'implantation et de volume des constructions voisines dans la définition du parti architectural des constructions qui seront édifiées. - Les formes urbaines alternatives sont recommandées : maisons de ville, en bande, logements intermédiaires et logements collectifs en lien avec le positionnement du secteur et sa vocation principalement résidentielle. ➤ Densité minimale à atteindre

		o 13 logements / hectare
--	--	--------------------------

4. Objet n°3 : Modification de réglementation liée au bocagère haies bocagères

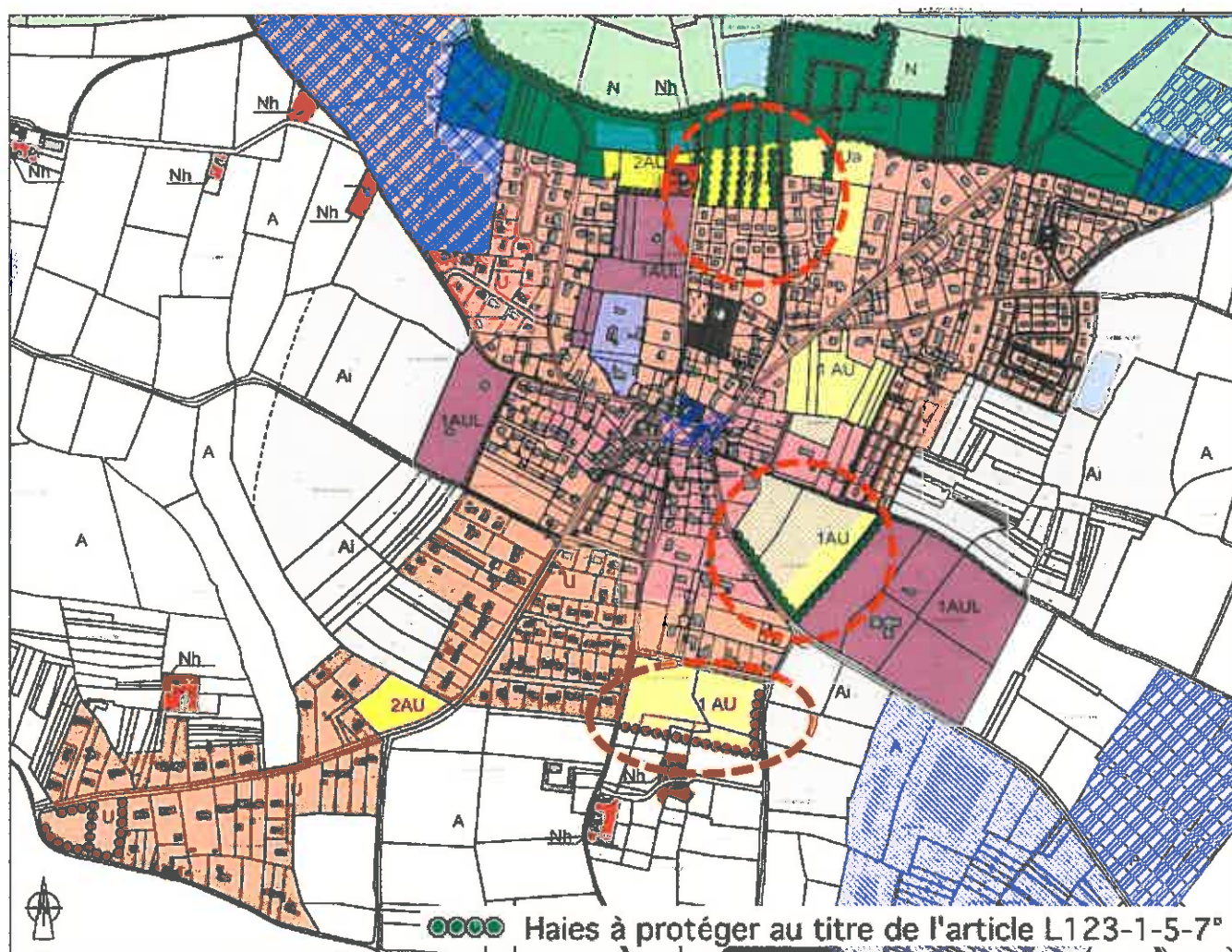
Le PLU en vigueur identifie sur le plan de zonage des linéaires de haies à protéger au titre de l'article L123-1-5-7.

Extrait du Rapport de Présentation (III ; 2) du PLU en vigueur :

Sont reportées sur les plans, les haies à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions spéciales visées l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. *Aujourd'hui article L123-1-5 III-2°*

L'arrachage de ces éléments paysagers, même partiel, est donc soumis à déclaration préalable.

Or, il apparaît que la protection des haies à protéger situées en zone 1AU (entourées en rouge sur le plan ci-joint) contraignent les possibilités de desserte et d'accès en cas d'opération d'aménagement.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

Article 123-1-5-III-2° du CU :

Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Modification – Disposition réglementaire

La présente modification édicte un principe de dérogation, au sein des dispositions générales du règlement :

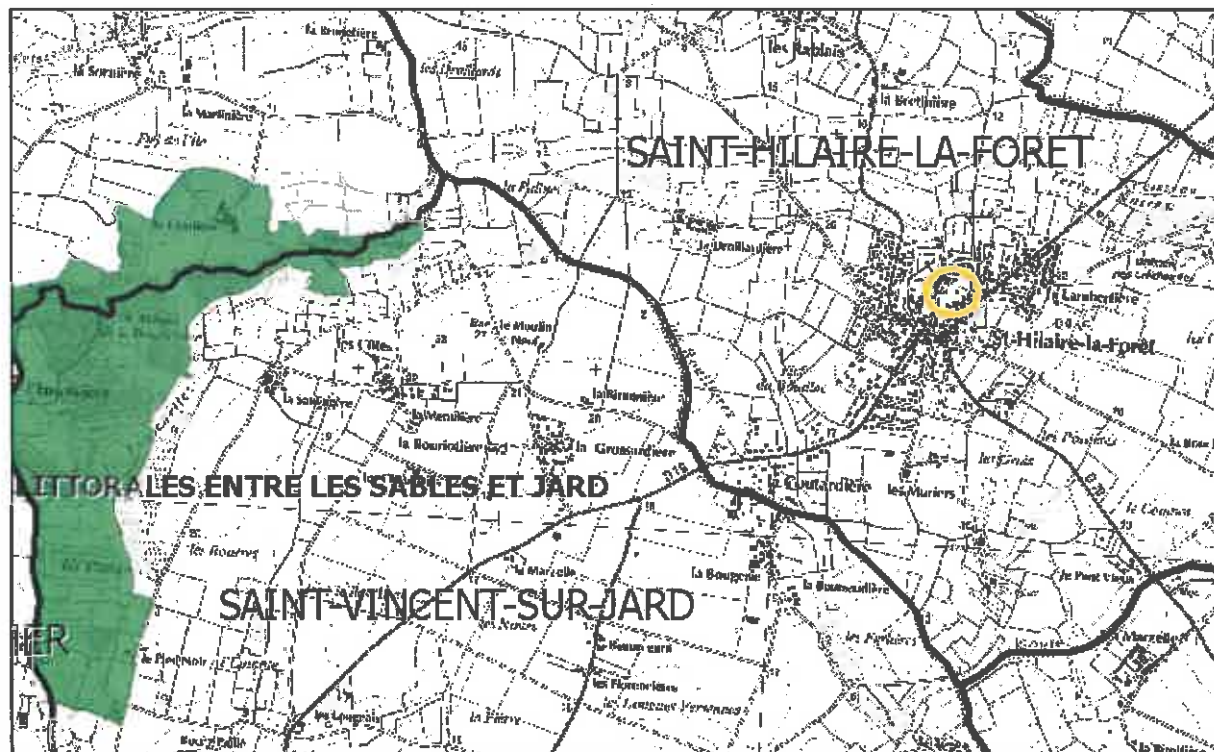
7 – Protection des boisements**5-3. Suppression de haies**

Les haies remarquables identifiées sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement relatives à des secteurs en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées, sauf nécessité d'abattage pour des raisons d'aménagements publics (voierie, accès, réseaux, sécurité).

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie composée d'essences locales devra être replantée dans les mêmes proportions que celle détruite.

5. Evaluation des incidences du projet

Au titre de l'article R121-16 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale, les procédures d'évolution (y compris modification) des documents d'urbanisme « qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».



Extrait de la carte des sites Natura 2000 de l'INPN

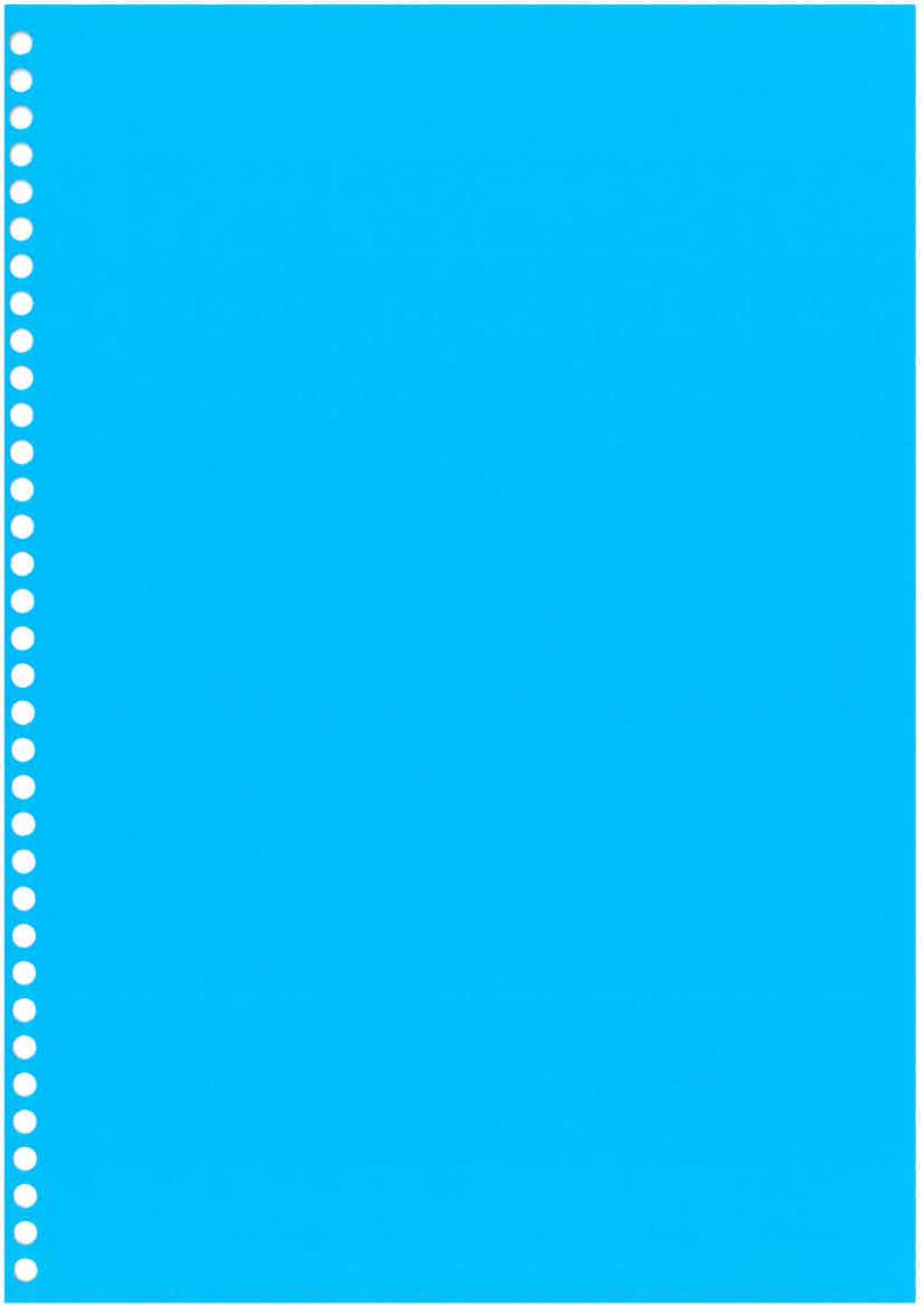
La carte ci-dessus présente la zone Natura 2000 la plus proche de la commune de Saint-Hilaire la Forêt.

La modification de zonage concernant les parcelles B1220 et B1221, antérieurement zonées AU et dotées de réseaux suffisants pour desservir les nouvelles constructions situées sur le secteur de la Douve, ne présente pas de milieux similaires à ceux recensés sur le site Natura 2000 (dunes, vastes pelouses sur sable décalcifié des bras annexes, marais, forêts alluviales).

La Site Natura 2000 le plus proche est « Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables et Jard » qui se situe à environ 2 km de la zone concernée par la présente modification.

Les éléments présentés ci-avant permettent de conclure à l'absence d'impacts significatifs d'habitat sur le site Natura 2000 situé à 2 km du secteur en projet.

En conclusion, à Saint-Hilaire-la-Forêt, le projet de modification n'a aucune incidence sur la zone Natura 2000. La réalisation d'une évaluation environnementale à ce titre n'apparaît donc pas nécessaire.



La zone 1AU - LA DOUVE ②

Situation initiale

Le site de la Douve est un espace libre enclavé dans l'urbanisation existante au cœur du centre-bourg. Il est desservi par :

- la rue de Laitre de Tassigny à l'Ouest
- le chemin rural et l'impasse des Elinières au Sud



Vue aérienne (2005)



Photo 1 depuis la Rue de Laitre de Tassigny



Photo 2 depuis la Rue de Laitre de Tassigny

LE PLU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs

Le projet de la Douve concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentiel permettant de densifier le centre-bourg. La superficie du terrain de 1,51 hectares peut admettre environ 20 logements associant maisons individuelles, isolées ou groupées. La diversité des tailles et des types de logements s'inscrit dans le développement de la mixité sociale et l'économie d'espaces.

Principes d'aménagement retenus

Le site se compose de plusieurs parcelles appartenant à différents propriétaires. De fait, la composition visera à permettre :

- la faisabilité de l'opération par phase distincte en organisant les densités (taille des parcelles) et les typologies bâties (maisons isolées, maisons accolées) en fonction des caractéristiques du site et de la libération des parcelles.
- les principes de desserte à partir des quartiers existants (plaine de la Lambertière).
- le maillage des liaisons douces inter-quartiers vers les services du centre-bourg, connexion avec la rue de Laitre de Tassigny et les lotissements existants
- l'insertion paysagère des futures constructions.

Conditions d'aménagement et d'équipement

Le secteur est urbanisable immédiatement dans le cadre d'une opération d'ensemble (Permis d'Aménager).

Accès

Plusieurs accès à l'opération doivent être prévus par le prolongement des voies inter-quartier existantes (chemin rural).

Voies

Les voies de desserte des îlots sont localisées de façon indicative sur le schéma ci-joint.

Liaisons douces (piétons / cyclables)

Toutes les voies des opérations seront soit mixtes, soit réservées aux circulations douces (piétons / cyclables).

Espaces verts

Les espaces verts accompagneront les voies et représenteront des espaces perméables destinés à la récupération des eaux pluviales, aux plantations, aux liaisons douces.

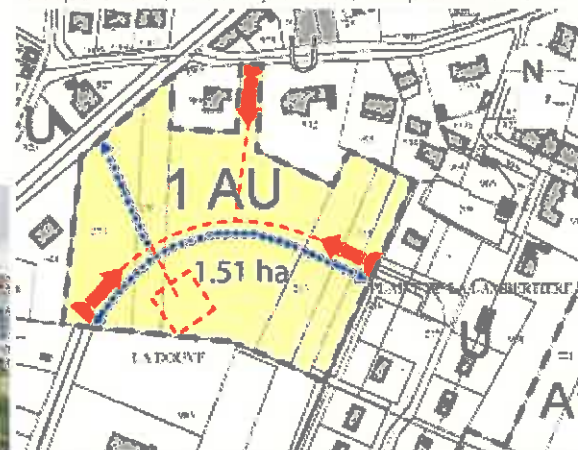


Schéma d'aménagement indicatif - Echelle: 1/2500°



LEGENDE	
	Contour de zone
	Zone d'habitat futur
	Entrée principale structurante
	Voie de circulation automobile
	Cheminement piéton/cyclable
	Palette de retournement

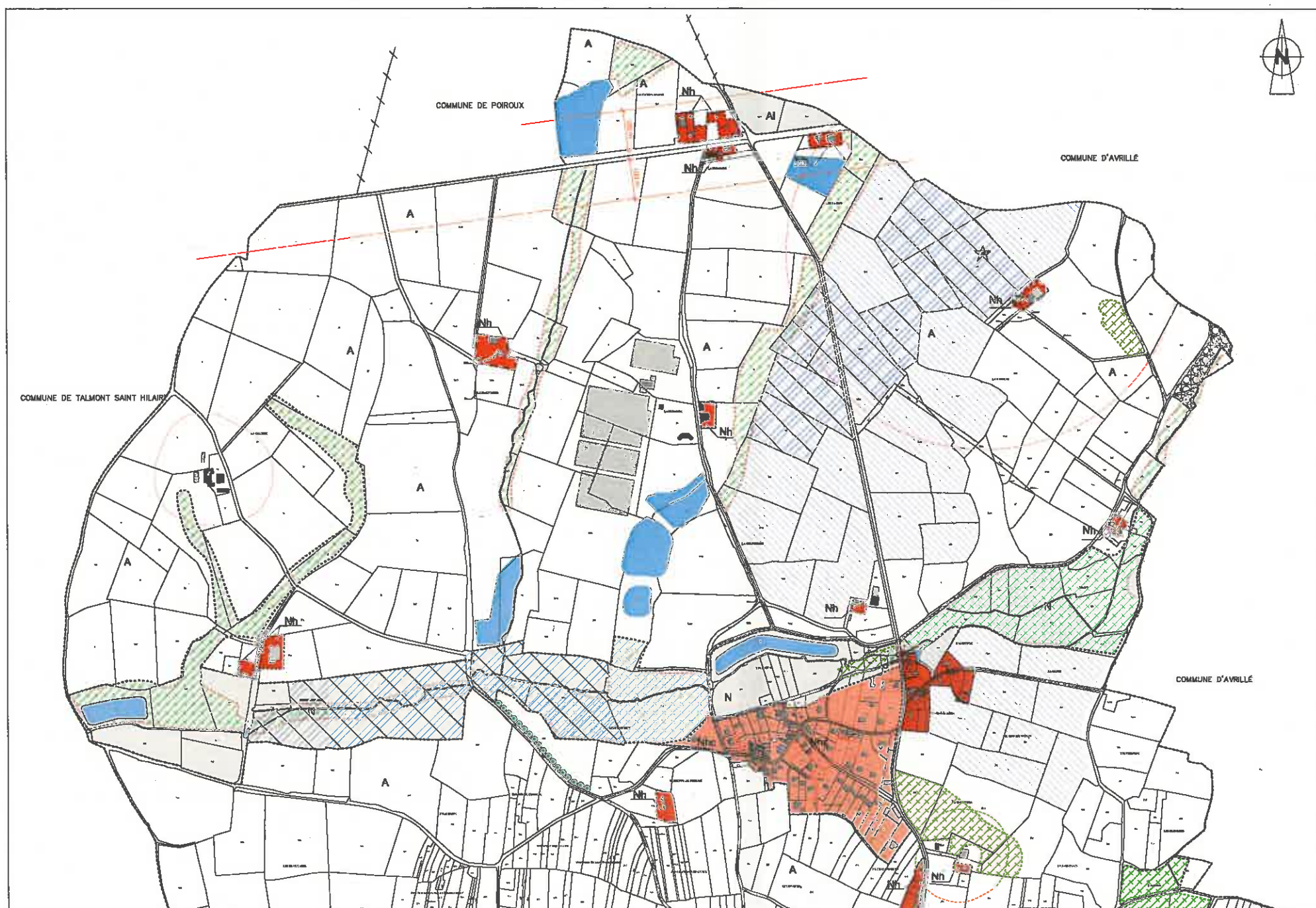
*La pour être au nord a
de l'habitation en dat du
09.05.2017
le Maire,*

Va pour être annexé
à la délibération en date
du 09.05.2017



Liste des emplacements réservés

N°	DESIGNATION	PARCELLES	SURFACE	BENEFICIAIRE
①	Extension du cimetière et de l'école Rue du Plet de l'Église → Bâtiment public	452a - 452b - 452c - 453	0,49 ha	Commune
②	Accès à la zone du cimetière et de l'école depuis la Rue du Pinier	434 p	0,02 ha	Commune
③	Aménagement paysager recevant du stationnement	933 - 934	0,11 ha	Commune



LEGENDE

- [] Désignation de la zone
- [] Contour de zone
- [] Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme
- [] Emplacement réservé (voir liste)
- [] Périmètre de protection des monuments historiques de 500 mètres
- [] Site archéologique (voir liste)
- [] Haies à protéger au titre de l'article L123-1-5-7°
- [] Zone non aedificandi
- [] ZNIEFF de type 1
- [] ZNIEFF de type 2
- [] Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- [] Fuseau acoustique de 3ème catégorie (largeur 100 m de part et d'autre de la RD n°949)

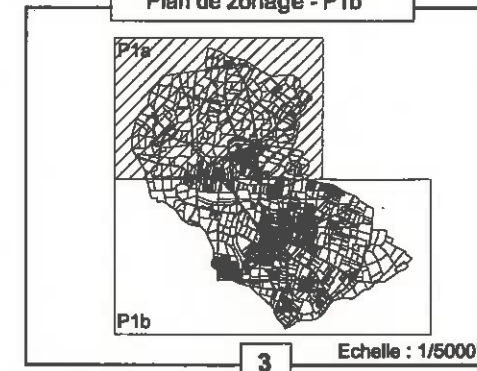
DEFINITION DES ZONES

- [U] Zone urbanisée
- [UL] Zone urbanisée à dominante loisirs (camping)
- [1AU] Urbanisation future à court terme à dominante habitat
- [1AU3] Urbanisation future à court terme à dominante habitat à rez-de-chaussée
- [2AU] Urbanisation future à long terme à dominante habitat
- [1AUL] Urbanisation future à court terme à dominante loisirs
- [A] Zone agricole
- [A] Zone agricole paysage
- [AI] Zone agricole dans laquelle toutes les constructions nouvelles, même agricoles, sont interdites
- [N] Zone naturelle à protéger
- [Nh] Zone identifiant les villages où l'on autorise la modification de l'habitat
- [Nh3] Zone identifiant les villages où l'on autorise la construction neuve
- [N3] Zone naturelle de loisirs
- [N3] Zone humide

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE
Saint Hilaire La Forêt

Plan de zonage - P1b



Echelle : 1/5000°

07/09/2003	01/06/2006	15/09/2013
31/10/2016		10/05/2017

PLAN LOCAL D'URBANISME

Etude et réalisation confiées à :

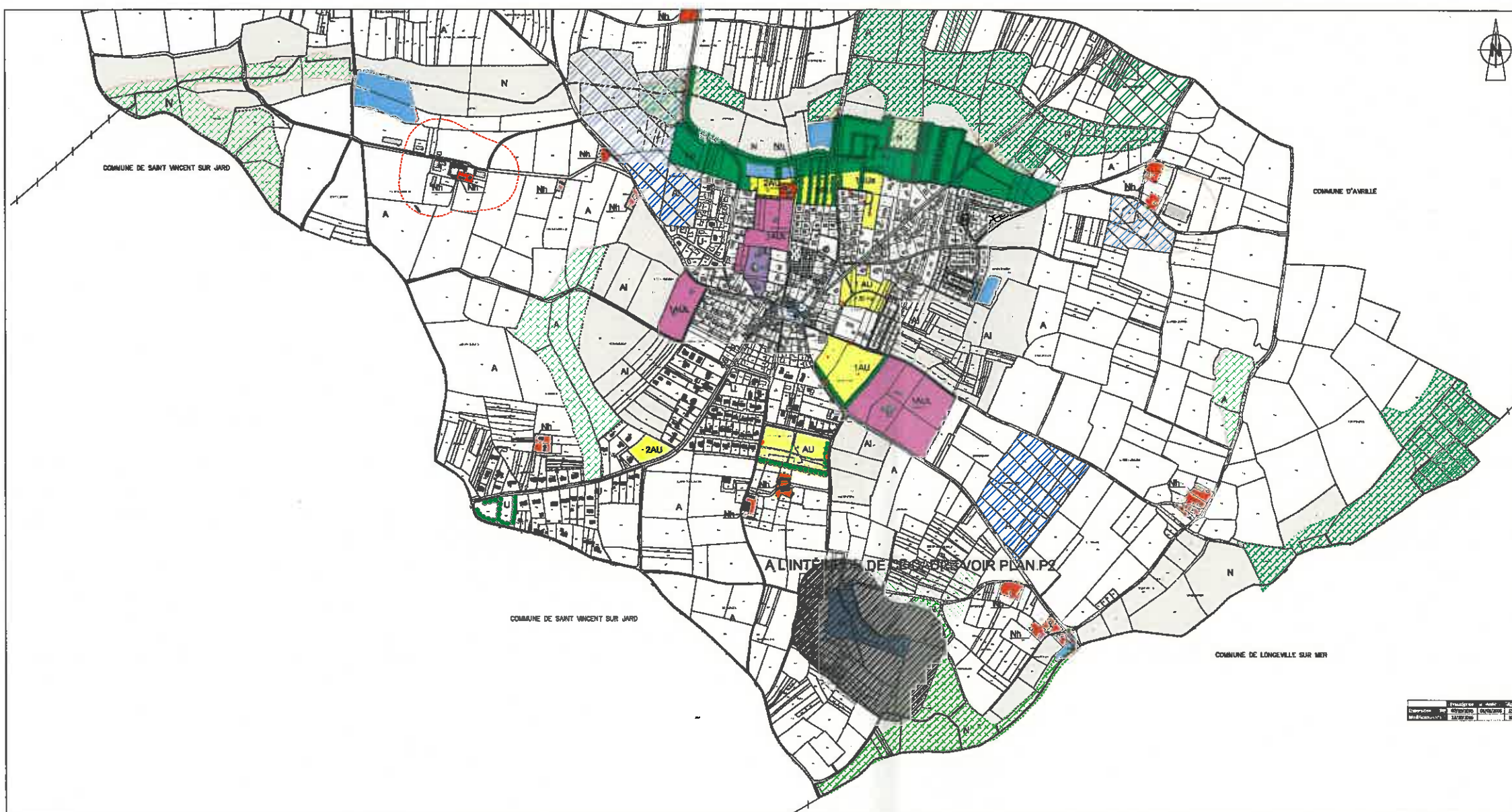
Sart Yves WOLLAS
Architecte d'Urbanisme
Vendée
85219 SAINT-HILAIRE LA FORET
Tel : 02 51 07 16 41 - Fax : 02 51 07 16 42
Mail : yves.wollas@st-hilaire-la-foret.fr

Va pou être annexé
à la délibération en date
du 09.05.2017



Liste des emplacements réservés

N°	DESIGNATION	PARCELLES	SURFACE	BENEFICIAIRE
①	Extension du cimetière et de l'école Rue du Fil de l'Écluse → Bâtiment public	482a - 482b - 482c - 483	0,49 ha	Commune
②	Accès à la zone du cimetière et de l'école depuis la Rue du Pôlyer	484 p	0,03 ha	Commune
③	Aménagement paysager recevant du stationnement	933 - 934	0,11 ha	Commune



LEGENDE

- Désignation de la zone
- Contour de zone
- Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé (voir liste)
- Périmètre de protection des monuments historiques de 500 mètres
- Site archéologique (voir liste)
- Haies à protéger au titre de l'article L123-1-5-7°
- Zone non aedificandi
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- Fuseau acoustique de 3ème catégorie (largeur 100 m de part et d'autre de la RD n°949)

DEFINITION DES ZONES

- Zone urbanisée
- Zone urbanisée à dominante loisirs (camping)
- Urbanisation future à court terme à dominante habitat
- Urbanisation future à court terme à dominante habitat à rez-de-chaussée
- Urbanisation future à long terme à dominante habitat
- Urbanisation future à court terme à dominante loisirs
- Zone agricole
- Zone agricole paysage
- Zone agricole dans laquelle toutes les constructions nouvelles, même agricoles, sont interdites
- Zone naturelle à protéger
- Zone identifiant les villages où l'on autorise la modification de l'habitat
- Zone identifiant les villages où l'on autorise la construction neuve
- Zone naturelle de loisirs
- Zone humide

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE
Saint Hilaire La Forêt

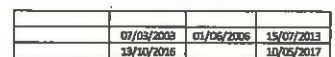
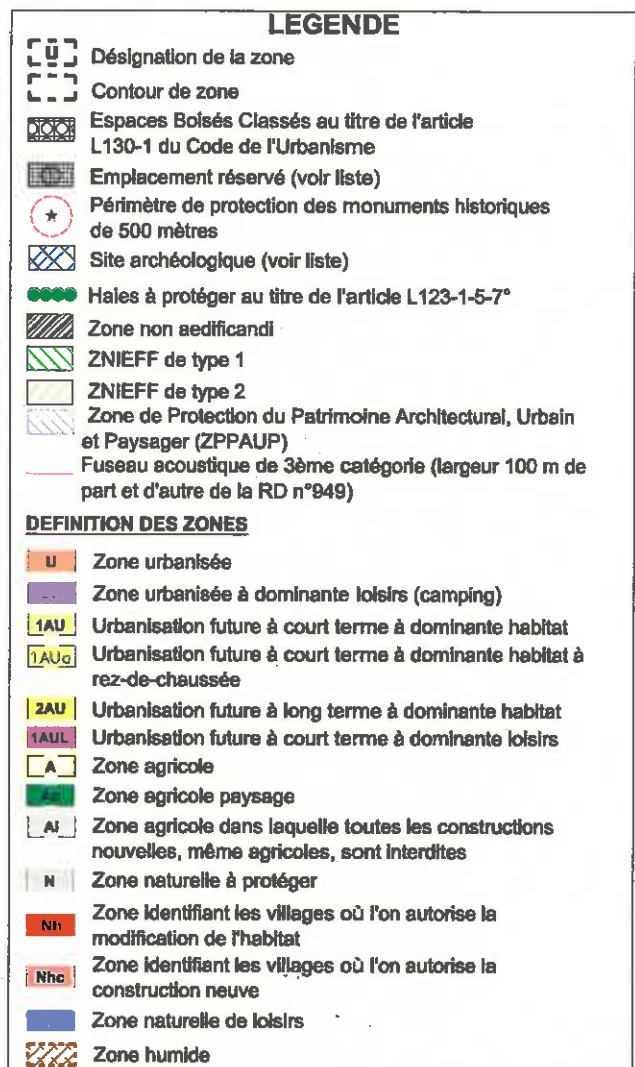
Plan de zonage - P1b

3 Echelle : 1/5000°

PLAN LOCAL D'URBANISME

Etude et réalisation certifiées à :

N°	DESIGNATION	PARCELLES	SURFACE	BENEFICIAIRE
①	Extension du cimetière et de l'école Rue du Fief de l'Edesse → Bâtiment public	452a - 452b - 452c - 453	0,49 ha	Commune
②	Accès à la zone du cimetière et de l'école depuis la Rue du Pinier	434 p	0,02 ha	Commune
③	Aménagement paysager recevant du stationnement	933 - 934	0,11 ha	Commune



Etude et réalisation confiées à :

Sart Yves NICOLAS
Architecte épig-Urbaniste
Vendredi Venise Atlantique
Association des Evénements
30210 SARTY-HERMAUVE
Tél : 02 01 67 00 07 - Fax : 02 01 67 34 86 -
Mail : yves.nicolas@yvesnicolas.com

Vu pour être annexé
à la délibération
en date du 09.05.2017
le Maire,



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
24 MAI 2017
COURRIER ARRIVE

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme -

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT HILAIRE LA FORET**.

ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article *R111-1

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Article *R111-2

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article *R111-3

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article *R111-4

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article *R111-5

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article *R111-6

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article *R111-7

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article *R111-8

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article *R111-9

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article *R111-10

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article *R111-11

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article *R111-12

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article *R111-13

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article *R111-14

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R*111-15

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Implantation et volume des constructions

Article R111-16

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article *R111-17

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article *R111-18

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article *R111-19

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R*111-20

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Aspect des constructions.

Article *R111-21

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article *R111-22

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article *R111-23

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article *R111-24

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

2°/ Servitudes et autres législations :

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- a) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- b) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur (article L.442.1 à L.442.14 du Code de l'Urbanisme),
- c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...)

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R.123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123.9 sont les suivantes :

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U" :

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter .

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU" :

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3- Les zones agricoles, dites "Zones A" :

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4- Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N" :

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5 - Les zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant conformément à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme :

❶ dans les zones U :

- a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1;

- b) les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
- c) les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

❷ dans les zones N :

les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4

❸ dans les zones U et AU :

les secteurs pour lesquels un plan masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

6- Emplacements réservés

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. (suivant indications portées sur les documents graphiques).

7 - Protection des boisements

5-1. Au titre du L.130.1 :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2 R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme)

5-2. Au titre du L.123-1-5-7°

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

5-3. Suppression de haies

Les haies remarquables identifiées sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement relatives à des secteurs en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées, sauf nécessité d'abattage pour des raisons d'aménagements publics (voierie, accès, réseaux, sécurité).

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie composée d'essences locales devra être replantée dans les mêmes proportions que celle détruite.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L 123.1, R.421.15 et R.442.5 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 1 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination* ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP . Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.
- si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations en application de l'article R.111.2.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

U : Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UL : La zone de loisirs est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans les zones humides, les exhaussements et les affouillements sont interdits.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme,
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée,
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- e) les parcs résidentiels de loisirs,
- f) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- g) les garages collectifs de caravanes
- h) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et les élevages

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,

- d) les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- f) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- g) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voie doit avoir une emprise minimale de 5 m.

Les voies en impasse à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

3 - Allées piétonnes

La largeur des allées doit respecter la réglementation des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques-

- 1) Les constructions doivent être édifiées avec une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer.

- 2) Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisés pour tenir compte du bâti environnant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie prévue est prise comme alignement.

- 3) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

. Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

. Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

. En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

- 4) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)
- 5) Piscines
Aucune règle particulière n'est prescrite pour les piscines sauf pour les piscines couvertes ou les structures hors sol pour lesquelles les règles s'appliquent.
- 6) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- 2) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

. Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

. Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

. En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

- 3) Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 4) Piscines
Aucune règle particulière n'est prescrite pour les piscines sauf pour les piscines couvertes ou les structures hors sol pour lesquelles les règles s'appliquent.
- 5) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout et 8 m au faitage.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,50 m au faitage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

La hauteur est mesurée par rapport au sol naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements artisanaux, commerciaux, ... qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- . Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.
- . Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.
- . En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 12 m² et inférieure à 20m² pourront être édifiées en bois.

En deçà de 12 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Au-delà de 20m², les annexes seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation.

Les abris de piscine (dômes) pourront être édifiés sous réserve d'être en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

- **En limite de voie ou d'emprise publique, la hauteur maximale des clôtures minérales est limitée à 1,00m avec piliers de 1,50m maximum. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1,00m et 1,50m.**
- **En limite séparative, la hauteur des clôtures minérales est limitée à 1,80m.**

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

Les clôtures minérales peuvent être doublées d'une haie dont la hauteur n'excède pas 1,50 m.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 m en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2,00 m en limites séparatives.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les haies bocagères en bordure de voies publiques doivent être conservées et entretenue selon l'usage. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet sauf nécessité d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ...

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone "Zones UL"

Caractère des zones urbaines

La zone UL est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ARTICLE UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone.
- b) les lotissements de toute nature
- c) les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation
- d) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- e) l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- f) le stationnement des caravanes, même pour une durée inférieure à 3 mois, sous réserve des dispositions de l'article UL2
- g) l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages
- h) les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires par les opérations autorisées

ARTICLE UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les opérations d'ensemble telles que les équipements de loisirs, les terrains de camping, sportifs, socio-culturels, colonies de vacances, logements de fonction, nécessaires au gardiennage de l'établissement.
Les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- e) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE UL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

2. Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) En agglomération :
Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement pour les constructions situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

- 2) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 m au faitage.

Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Energie électrique :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

ARTICLE UL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE UL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble

- **Secteur 1AUa** correspondant à un secteur dans lequel les constructions seront à RdC à proximité de la petite vallée de la Grignonnière.

2AU : zones non réglementées à urbaniser à terme

1AUℓ : □ zone dans laquelle peuvent être autorisées les activités de loisirs et de tourisme... et les constructions et installations liées et nécessaires à ces activités ainsi que les équipements publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones AU" **(secteurs 1AU et 2AU)**

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser (AU) sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

A l'intérieur des zones AU, on distingue deux zones :

- 1) La **Zone 1AU** d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat.
 - **Secteur 1AUa** correspondant à un secteur dans lequel les constructions seront à RdC à proximité de la petite vallée de la Grignonnière.
- 2) La **Zone 2AU** d'urbanisation à moyen ou long terme. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée, à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans les zones humides, les exhaussements et les affouillements sont interdits.

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions isolées
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, à l'exception de ceux rendus nécessaires pour la réalisation des opérations autorisées.
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- g) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et les élevages
- h) les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

Dans le secteur 1AU

- a) Les opérations d'ensemble telles que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, de commerces et de services.
Les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone .
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- e) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Dans le secteur 2AU

- a) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- b) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

2-Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1AU et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation et d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En agglomération :

Les constructions doivent être implantées à 5 m de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et par rapport aux voies privées existantes.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- . Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- . Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...),
- . Lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.
- . Lorsque des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.
- . En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

2) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

- . Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.
- . Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.
- . En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 m au faitage.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements artisanaux, commerciaux, ... qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Energie électrique :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Secteur 1AUa,

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à RdC (+ 3 m maximum à l'égout et 4,50 m au faitage).

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 12 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

➤ à 1,00 m avec piliers de 1,50 m maximum en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1,00 m et 1,50 m,

➤ 1,50 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction,

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

Les clôtures minérales peuvent être doublées d'une haie dont la hauteur n'excède pas 1,50 m.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 m en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2,00 m en limites séparatives.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement non closes sur la parcelle et par logement.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées de préférence avec des essences locales.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère des espaces protégés au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, la traversée de ces espaces par des voies et par des chemins piétons ...

Les haies bocagères en bordure de voies publiques doivent être conservées et entretenue selon l'usage.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet sauf nécessité d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ...

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones 1AUL"

Caractère de la zone

La zone 1AUL dans laquelle peuvent être autorisés les équipements de loisirs, de tourisme, socio-culturels, sportifs,... et les constructions et installations liées et nécessaires à ces activités ainsi que les équipements publics.

Dans les zones humides, les exhaussements et les affouillements sont interdits.

ARTICLE 1AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone.
- b. les lotissements de toute nature
- c. les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation
- d. les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- e. l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- f. le stationnement des caravanes, même pour une durée inférieure à 3 mois, sous réserve des dispositions de l'article 1AUL 2
- g. l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages
- h. les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires par les opérations autorisées

ARTICLE 1AUL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a. Les opérations d'ensemble telles que les équipements de loisirs, les terrains de camping, sportifs, socio-culturels, colonies de vacances, logements de fonction, nécessaires au gardiennage de l'établissement.
Les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
Dans la zone 1AUL □ "Le Cairn", les projets à thème (maison néolithique, scénographie, ...) sont autorisés.
- b. Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c. La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

- d. Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- e. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE 1AUI.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

2.Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1AUI. et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puisse faire demi-tour.

ARTICLE 1AUI.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation et d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE 1AUL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE 1AUL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. En agglomération :

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement pour les constructions situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

2. De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE 1AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE 1AUL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUL 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUL 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 m au faitage.

Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Energie électrique :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 1AUL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

ARTICLE 1AUL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 1AUL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère des espaces protégés au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, la traversée de ces espaces par des voies et par des chemins piétons ...

Les haies bocagères en bordure de voies publiques doivent être conservées et entretenue selon l'usage.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet sauf nécessité d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ...

ARTICLE 1AUL 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

A : zone agricole

- **Secteur Ai** correspondant à admettre seulement :
 - o les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général
 - o les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles
- **Secteur Ap** correspondant au site du Coteau de la Petite Vallée de la Grignonnière et autorisant à admettre seulement :
 - o les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

N : zone naturelle

- **Secteur NH**, autorisant les extensions, les annexes et les changements de destination des bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole
- **Secteur NHc** identifiant le village du Rablais, où l'on autorise la construction neuve
- **Secteur NL** qui identifie l'aire naturelle de pique-nique au lieu-dit "La Courolle"

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones agricoles dites "Zones A"

Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue à l'intérieur de la zone A, deux secteurs :

- **secteur Ai** correspondant à admettre seulement :
 - o les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général
 - o les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles
- **secteur Ap** correspondant au site du Coteau de la Petite Vallée de la Grignonnière. Toutes constructions et installations sont interdites à l'exception des affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole et aux opérations autorisées dans la zone

Dans les zones humides, les exhaussements et les affouillements sont interdits.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée.
- c) Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...)
- d) La création d'activités agri-touristiques par transformation, extension et aménagements des bâtiments existants (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) liées à une exploitation agricole, permanente, principale existante.
- e) La pratique du camping soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente, principale et existante.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole et aux opérations autorisées dans la zone

- g) Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables, ...), aux exploitations agricoles et aux équipements d'intérêt général. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée
- i) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- j) La reconstruction dans les mêmes volumes et sans changement de destination des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- k) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
- l) Les piscines et leurs annexes dans un périmètre de 20 m autour de l'habitation principale

Dans les secteurs Ai et Ap, ne sont admises que :

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables...) et les équipements d'intérêt général.

Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole et aux opérations autorisées dans la zone

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation et d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 m de l'axe des R.D,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées
- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

. Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

. Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

. En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes

2) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- . Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.
- . Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.
- . En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2 :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 m au faitage.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Energie électrique :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

La hauteur maximale des clôtures et la nature des matériaux feront l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dépôts autorisés et les nouveaux bâtiments agricoles doivent être entourés d'un écran de verdure.

La végétalisation autour des nouveaux bâtiments agricoles doit également être imposée.

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

- ☐ pour les défrichements, dans les bois de plus de 4 ha, à la réglementation du Code Forestier
- ☐ pour tout autre défrichement ou coupe et abattage soumis à déclaration préalable.
- ☐ Les boisements apparaissant en Espaces Boisés Classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

Les haies bocagères en bordure de voies publiques doivent être conservées et entretenues selon l'usage.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet sauf nécessité d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ...

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones naturelles dites "Zones N"

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue trois secteurs :

- **secteur NH** qui autorise les extensions, les annexes et les changements de destination des bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole
- **secteur NHc** qui identifie le village du Rablais, où l'on autorise la construction neuve
- **secteur NL** qui identifie l'aire naturelle de pique nique au lieu-dit "La Courolle"

Dans les zones humides, les exhaussements et les affouillements sont interdits.

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur N, sont admis :

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- b) Les équipements et installations d'intérêt général.
- c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services

publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

- d) les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.
- e) Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques
- f) Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général et ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sauf dans les zones humides où ils sont interdits.
- g) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables) et les équipements d'intérêt général.
- h) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Dans le secteur NH, sont également admises :

- a) Les extensions d'habitation sans création de logements supplémentaires. Ces extensions sont limitées à une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 60 m² maximum applicables à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où :
 - L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme.
 - Le stationnement des véhicules corresponde aux besoins de l'opération projetée et assurée en dehors des voies publiques.
 - Les dispositions réglementaires au regard des sièges d'exploitations soient respectées.
- b) Les constructions d'annexes de l'habitation principale sans affectation au logement proprement dit (garage, local technique, ...) et dans les limites de 30 m² de SHOB supplémentaires à partir de la date d'approbation du PLU.
- c) La création de nouveaux logements par la transformation du bâti existant, à condition :
 - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale.
 - qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité.
 - qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone.
 - qu'elle n'entrave pas le développement des exploitations agricoles, en respectant notamment les règles de distances applicables aux bâtiments d'élevage par rapport aux tiers.
 - qu'elle n'aboutisse pas à la création d'un second logement et ce, sur une même unité foncière
- d) Les piscines

Dans le secteur NHc, sont également admises :

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes.

Dans le secteur NL, sont également admis :

Les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1°/ - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation et d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur NH et NHc :

1) Hors agglomération :

Les constructions annexes non habitables doivent être implantées à :

- 25 m de l'axe des R.D,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées
- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

. Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

. Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

. Dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu urbain existant.

. En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

2) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteurs NH et NHc

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

. Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

. Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

. Dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu urbain existant.

. En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Secteur NH :

La hauteur des constructions doit être compatible avec le site et le bâti environnant et ne doit pas excéder la hauteur initiale au faitage de la construction existante.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Secteur NHc :

Les constructions existantes mentionnées à l'article N 2 ne doivent pas excéder R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 m au faitage.

Zone N :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Zone NL

La hauteur des constructions est limitée à un maximum de 3,50 m au faitage.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de

paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N1 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

Des clôtures pourront être admises uniquement sur des parcelles déjà bâties. Elles devront être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Secteurs NH et NHc :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

- pour les défrichements, dans les bois de plus de 4 ha, à la réglementation du Code Forestier
- pour tout autre défrichement ou coupe et abattage, à déclaration préalable.
- Les haies bocagères en bordure de voies publiques doivent être conservées et entretenue selon l'usage.

- ☞ La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet sauf nécessité d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée ...

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE
Saint Hilaire la Forêt

Rapport de Présentation



1

ELABORATION 0-0

Prescrite le 07.03.2003
Projet arrêté le 01.06.2012
Approuvée le

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du :

15 JUIL. 2013

Le Maire

Le Maire
Christian BÂTY



PLAN LOCAL D'URBANISME

Etude et réalisation confiées à :

Sari Yves NICOLAS
Architecte dplg-Urbaniste
Vendéopôle Vendée Atlantique
Avenue des Erables
85210 SAINTE HERMINE
Tél : 02 51 27 39 07 - Fax : 02 51 27 30 60 -
Mail : yves.nicolas.ste.hermine@wanadoo.fr

**SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES D'OLONNE**

08 AOUT 2013

COURRIER - ARRIVÉE

RAPPORT DE PRESENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT HILAIRE LA FORÊT

INTRODUCTION

Le PLU un outil communal

p. 6

PREAMBULE

p. 7

I- SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITÉ

p. 9

1. Le canton de SAINT HILAIRE LA FORET p. 9
2. La Communauté de Communes du Talmondaïs p. 10
3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) p. 11

II- LE PLAN LOCAL D'URBANISME : UN NOUVEL OUTIL

p. 12

1. Les objectifs du PLU p. 12
2. Les pièces constitutives du dossier du PLU
et leur portée juridique p. 13

CHAPITRE 1

Présentation du territoire communal et de ses phénomènes
constitutifs

p. 18

I- SITUATION GENERALE

p. 19

1. Position géographique p. 19
2. Chiffres clés p. 21

II- LE DEVELOPPEMENT URBAIN : HISTORIQUE ET ORGANISATION ACTUELLE

p. 21

1. Histoire de la commune et urbanisation p. 21

III- LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

p. 22

1. Evolution socio-démographique p. 22
 - a. Evolution du nombre d'habitants p. 22
 - b. Evolution à l'échelle intercommunale p. 23
 - c. Les facteurs de l'évolution p. 25
 - d. La structure par âge p. 26
2. La population active p. 28
 - a. Evolution p. 28
 - b. Taux d'activité p. 29
 - c. Les migrations alternantes p. 29
3. L'habitat p. 31
 - a. Evolution récente du parc de logements p. 31
 - b. Rythme de constructions p. 34
4. Lotissements p. 35

IV- EMPLOIS – AGRICULTURE – ACTIVITES ECONOMIQUES p. 36

- 1. Les caractéristiques de l'évolution de l'emploi p. 36
- 2. L'agriculture p. 37
 - a. Le RGA p. 37
 - b. L'enquête Chambre d'Agriculture 2009 p. 38
 - c. Les exploitations et leur forme juridique p. 39
- 3. Artisanat, industrie, commerces, services, autres p. 43

V- EQUIPEMENTS p. 44

- 1. Equipements publics p. 44
 - 2. Equipements sportifs et de loisirs p. 44
 - 3. Les équipements d'infrastructure et de réseaux p. 45
 - a. Eau potable, assainissement, Réseau Eaux Pluviales
ordures ménagères

Présentation de « Vendée Eau »

 - a) Présentation générale de l'alimentation en Eau Potable de la
Vendée p. 45
 - b) Rôle et fonctionnement des Syndicats Intercommunaux et de
Vendée Eau p. 45
 - c) Condition d'alimentation en Eau Potable p. 46
 - d) Travaux d'extension du réseau public d'Eau Potable p. 47
 - e) Application et mise en œuvre p. 48

Assainissement p. 48

Réseau Eaux Pluviales p. 49

Ordures ménagères p. 49
4. Les infrastructures routières p. 50
 - a. Structuration Urbaine p. 51
 - b. Recensement de circulation p. 52
 - c. Accidentologie p. 52
 - d. Modes de circulation douce p. 53

CHAPITRE 2

L'état initial de l'environnement

p. 55

I- LE MILIEU PHYSIQUE p. 56

- 1. Géologie et relief p. 56
- 2. Le climat p. 59
- 3. Le réseau hydrographique p. 61

II- LE PATRIMOINE NATUREL	p. 69
1. Les entités naturelles	p. 69
2. Les composantes paysagères	p. 77
3. Les espaces bâtis	p. 80
4. Le patrimoine	p. 85
5. La ZPPAUP	p. 89
6. Le patrimoine archéologique	p. 91

CHAPITRE 3

Les choix retenus pour le PADD

(Article L.121.1. du Code de l'Urbanisme)

p. 101

PREAMBULE

p. 102

1.1. Equilibre entre les fonctions et protection des espaces naturels	p. 102
1.2. Prévisions	p. 108
1.3. Préservation de l'environnement	p. 110

CHAPITRE 4

Justification du zonage et du règlement

p. 112

I- JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN DE ZONAGE	p. 113
1. Les différentes zones	p. 113
II- SURFACES DES ZONES	p. 118
III- LES AUTRES PRESCRIPTIONS DU PLU	p. 122
1. Les emplacements réservés	p. 122
2. Protection des boisements	p. 122
3. Le Droit de Préemption	p. 123
4. Les servitudes d'utilité publique	p. 123
5. Les risques majeurs	p. 124
6. Les orientations d'aménagement	p. 127
7. Les zones humides	p. 128
IV- JUSTIFICATION DU REGLEMENT	p. 129
1. Les zones urbaines	p. 129
2. Les zones à urbaniser	p. 132
3. La zone agricole	p. 135

CHAPITRE 5

Les mesures envisagées pour supprimer ou compenser Les impacts négatifs

p. 137

I- IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

p. 138

1. Etat actuel p. 138
2. Les projets et leur impact sur l'environnement p. 138
3. Impact sur le milieu naturel et physique p. 138
4. Pollutions – eau – air – bruits p. 139
5. Impact sur le milieu humain p. 140
6. Impact sur l'habitat p. 140
7. Impact sur le paysage p. 140

II- LES MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER OU COMPENSER LES IMPACTS NEGATIFS

p. 142

1. Milieu physique et naturel p. 142
2. Pollutions – eau – air – bruits p. 142
3. Milieu humain p. 143
4. L'habitat p. 144
5. Le réseau viaire et stationnement p. 144
6. Assainissement et réseaux divers p. 144
7. Paysage p. 145

INTRODUCTION

LE PLU : UN OUTIL COMMUNAL

PREAMBULE

La commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 Novembre 1988. Ce document avait été modifié deux fois et le Conseil Municipal avait approuvé le POS modifié le 25.09.1992.

Ce document a été mis en révision simplifiée et approuvé le 16 Décembre 2005.

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 7 Mars 2003 dont les objectifs sont :

- répondre à la pénurie des zones à urbaniser,
- procéder à une nouvelle analyse et à une redéfinition des règles applicables dans les villages et hameaux situés à l'extérieur du bourg,
- définir les emplacements réservés nécessaires au projet de la commune,
- procéder au toilettage du règlement.

Monsieur le préfet de Vendée a remis à la commune l'ensemble des études dont dispose l'Etat, dans le cadre du « porter à connaissance », conformément à l'article L.121-2 du Code de l'Urbanisme modifié par les Lois SRU et Urbanisme et Habitat.

Les premiers alinéas de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme résument les intentions de la nouvelle loi, clarifiées par la loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003 :

“Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Le présent PLU fait l'objet de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique, comme exigé par le Code de l'Urbanisme.

En outre, au titre de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de périmètre de SCOT arrêté, il fait l'objet d'une demande d'accord auprès de M. le Préfet pour l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser.

I. SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITE

1. Le canton de SAINT HILAIRE LA FORÊT

Le canton de SAINT HILAIRE LA FORÊT comprend 9 communes :

- AVRILLÉ
- LE BERNARD
- GROSBREUIL
- JARD SUR MER
- LONGEVILLE
- POIROUX
- SAINT HILAIRE LA FORÊT
- SAINT VINCENT SUR JARD
- TALMONT SAINT HILAIRE

La commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT est au dernier rang en terme de poids démographique, au sein du canton qui compte environ 18 557 habitants (source INSEE 2009).



2. La Communauté de Communes du Talmondaïs

La commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT appartient à la Communauté de Communes du TALMONDAIS créée le 1er Janvier 1993. Elle regroupe 9 communes pour une population totale de 18 557 habitants (source INSEE 2009).

La commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT située au centre de la Communauté de Communes du Talmondaïs représente 611 habitants, soit environ 3,29 % de la population totale.



Les compétences de la Communauté de Communes du TALMONDAIS concernent :

- Elaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ; mise en place et gestion du Système d'Information Géographique (SIG),
- Création, extension et gestion d'une pépinière d'entreprises, études et commercialisation des zones d'activités intercantionales,
- Elimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés : traitement et collecte des ordures ménagères

- Construction, aménagement et entretien d'équipements culturels et touristiques d'intérêt communautaire (Le CAIRN – Centre de la Préhistoire / Folie de Finfarine).

Depuis le 1er janvier 2007, ces compétences ont été élargies : participation au Vendéopôle, participation et soutien à la mise en place d'animations culturelles ou de manifestations d'intérêt communautaire, soutien aux associations oeuvrant pour le maintien à domicile des personnes âgées, compétence intégrale "des gens du voyage" en matière d'aire accueil, études des besoins de la petite enfance et l'accueil périscolaire, soutien à la politique départementale des jeunes en difficulté dans le cadre du Fonds d'Aide aux Jeunes (FAJ).

Le conseil communautaire est composé actuellement de 24 délégués désignés par les conseils municipaux.

3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La Communauté de Communes du Talmondaise n'est pas dotée, pour l'instant d'une quelconque compétence en matière d'habitat.

Aucune action ou démarche communale ou intercommunale dans ce domaine n'a été engagée.

Le PLU déterminera les perspectives d'évolution démographique de la commune et les orientations des élus en matière d'accueil de population, puis d'évaluer les besoins d'urbanisation nouvelle et de logements qui en découlent.

II. LE PLAN LOCAL D'URBANISME : UN NOUVEL OUTIL

1. Les objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) remplace aujourd'hui le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Il est désormais l'outil principal par lequel les communes organisent le développement de leur territoire.

Le PLU, comme le POS est un document d'urbanisme local, réalisé depuis les lois de décentralisation à l'initiative de la commune, ou à celle d'un groupement de communes.

Le PLU est un outil de planification mais également un document réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols.

Plus ambitieux que le précédent P.O.S., ce nouveau document cadre englobe dans une même vision, l'habitat, les transports, l'environnement et le traitement des espaces publics, mais aussi, la préservation des paysages comme les secteurs à renouveler ou à protéger. Au total, tous les volets de l'urbanisme seront traités pour dessiner un nouveau cadre de vie.

L'objectif du renouvellement urbain posé par l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme, marque un tournant voulu par la loi SRU dans les objectifs des politiques d'urbanisme que l'on souhaite davantage orienter vers le développement durable et le renouvellement de la ville sur elle-même.

La révision du PLU a été menée dans le respect de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme qui précise :

"Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

2. Les pièces constitutives du dossier du PLU et leur portée juridique

Le nouvel article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme issu du décret du 9 juin 2004 stipule : « le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques (...). Il est accompagné d'annexes. »

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation (article R. 123-2) se présente comme le document explicatif ayant pour vocation d'exprimer le plus clairement possible le rapport entre le territoire et son projet.

Il doit constituer une source d'information complète et cohérente et revêtir une dimension pédagogique qui en fait une pièce accessible et compréhensible par tous.

En termes de contenu, le rapport de présentation doit nécessairement exposer le diagnostic du territoire en recensant les principaux besoins présents et futurs et analyser l'état initial de l'environnement.

En outre, le rapport explique les choix retenus pour établir le PADD, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Au plan juridique, le rapport n'a pas de caractère réglementaire, ni de valeur normative vis-à-vis des particuliers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une pièce nouvelle créée par la loi SRU du 13 décembre 2000, mais dont le contenu et la portée ont été refondus par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 (article R. 123-3).

Ce document se présente comme l'élément dynamique et stratégique du PLU qui définit le véritable projet urbain. Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Il doit donc respecter les principes d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et l'environnement.

Ce projet se veut un document simple, destiné à l'ensemble des citoyens, qui doit permettre un débat clair en conseil municipal et en conseil communautaire.

Sa fonction va bien au-delà d'une simple fonction d'information à l'instar du rapport de présentation.

Il est la clef de voûte du PLU et en fait intimement partie. En effet, le règlement est établi « en cohérence » avec le PADD de sorte qu'il ne doit contenir aucune prescription contraire au projet.

Le règlement

Le règlement du PLU (articles R. 123-4 et R. 123-9) conserve ses deux fonctions originelles :

- Fixer les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones : les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et enfin naturelles et forestières (N) ;
- Fixer les règles d'utilisation des sols applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et déterminer leur constructibilité selon une présentation type, dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.
Au plan juridique, le règlement est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée.

Les documents graphiques

Les documents graphiques (articles R. 123-11 et R. 123-12) ont pour objet de délimiter le champ d'application territorial des diverses règles concernant l'occupation des sols applicables sur le territoire communal.

Ils permettent ainsi de visualiser non seulement les choix d'aménagement exposés dans le rapport de présentation et mis en oeuvre dans le règlement mais également de délimiter les différentes zones créées et plusieurs rubriques en fonction de leur existence (secteurs, zones, périmètres et emplacements). Leur aspect synthétique les rend lisibles et accessibles à tous de façon immédiate.

Leur portée juridique a évolué car ils deviennent, avec la loi SRU, opposables au même titre que le règlement.

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs (article R. 123-3-1) sont devenues avec le décret d'application du 9 juin 2004 de la loi UH, un document à part entière du PLU.

Ces orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs permettent aux collectivités de préciser, sur certains secteurs sensibles ou fortement évolutifs, des principes plus ou moins détaillés (sous forme de schémas ou de textes) d'aménagement des espaces que devront respecter les constructions.

Bien que facultatives, ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

De façon plus générale, il leur est possible de prévoir, selon une liste exhaustive, les actions et opérations d'aménagement destinées à mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement au sein des différents quartiers du territoire communal.

Au plan juridique, les effets de droit sont à double sens. Les orientations d'aménagement doivent, si elles existent, être en cohérence avec le PADD. En revanche, l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes.

Les annexes

Les annexes (articles R. 123-13 et R. 123-14) regroupent des règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables.

Elles sont un complément nécessaires tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

La loi SRU précise leur contenu en le développant de sorte que désormais deux types d'annexes doivent être prévus : des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

Elles indiquent entre autres la localisation des ZAC, les zones de préemption, les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

Elles comprennent en outre la liste des servitudes d'utilité publique, la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, le plan d'exposition au bruit des aérodromes, les prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures de transports terrestres, les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles, les zones termittées...

RAPPEL :

La commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 Novembre 1988. Ce document avait été modifié deux fois et le Conseil Municipal avait approuvé le POS modifié le 25.09.1992.

Ce document a été mis en révision simplifiée et approuvé le 16 Décembre 2005.

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 7 Mars 2003.

CHAPITRE 1

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

I. SITUATION GENERALE

1. Position géographique

SAINT HILAIRE LA FORÊT est une commune située dans la partie Sud Ouest de la Vendée, à 22 kms à l'Est des Sables d'Olonne et 30 kms au Sud de la Roche sur Yon.

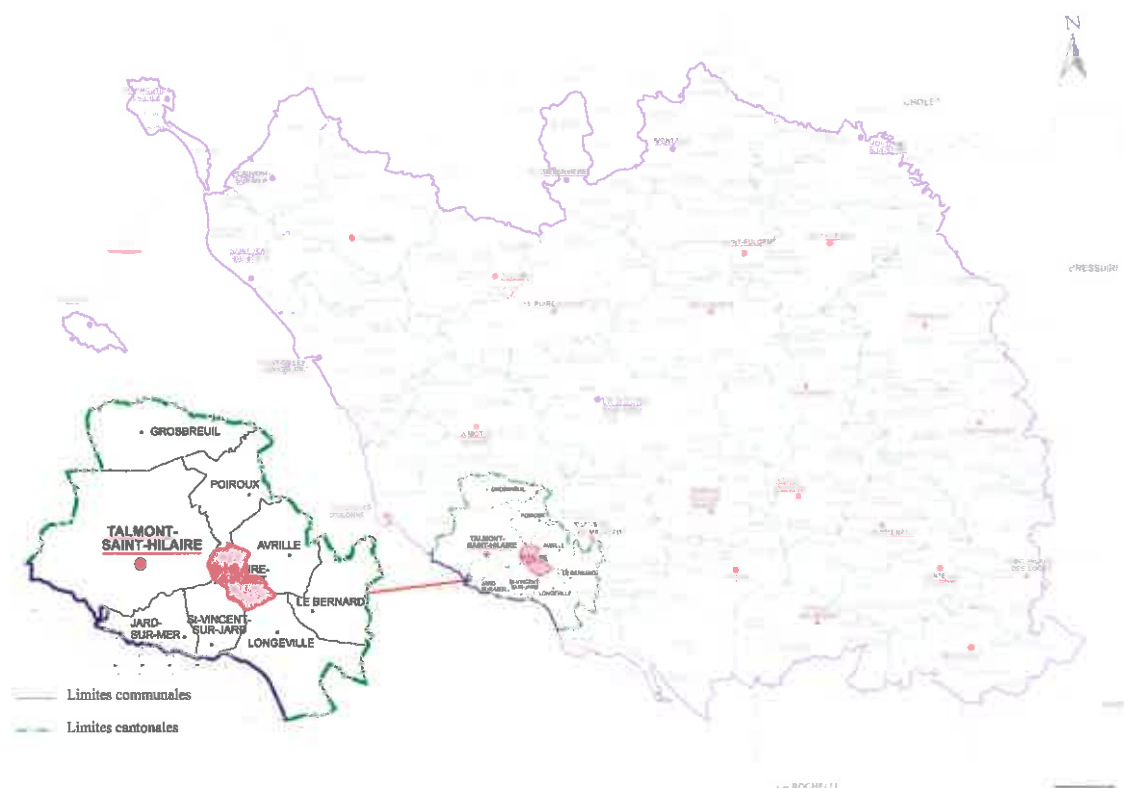
La superficie de cette commune est de 1 088 ha avec un espace rural important.

Elle fait partie du canton de Talmont Saint Hilaire dont l'agglomération est distante d'environ 10 kms.

Le territoire communal fait partie du « Bas Bocage » vendéen.

C'est la deuxième commune la moins étendue du canton après Saint Vincent sur Jard

Avec 611 habitants en 2009, la commune a une densité de population de 65 habitants au km².



Le territoire communal est bordé par les communes :

- **au Nord** : Poiroux
- **à l'Est** : Avrillé
- **au Sud** : Longeville sur Mer
- **à l'Ouest** : Talmont Saint Hilaire
Saint Vincent sur Jard

La zone urbaine est concentrée au sud de la commune au nœud de la RD 70 et la RD 19. Les parties récentes caractérisées par un parcellaire homogène, caractéristique des opérations de lotissements se développent autour de ce noyau ancien, et le long de ses axes de communication.

On observe une urbanisation récente, le long de la RD 19, axe qui permet de relier Saint Hilaire la Forêt au littoral.

L'espace rural occupe la majeure partie du territoire de la commune, dont une partie représente une zone de marais (à l'ouest, jouxtant le marais de Talmont Saint Hilaire).

Le Rablais, zone urbaine de moindre importance est située plus au nord. Son développement est marqué par un parcellaire homogène caractéristique des opérations individuelles.

2. Chiffres clés

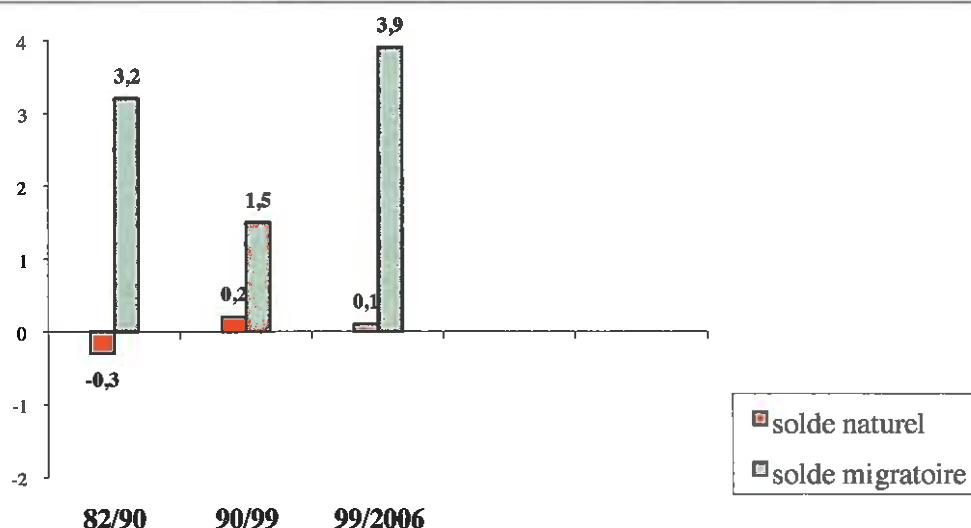
Chiffres officiels de 2009 Source INSEE	Saint Hilaire la Forêt	Communauté de Communes du Talmondaïs
population	611 hab	18 557 hab
superficie	10,90 km2	283,79 km2
densité	56,20 hab/km2	65,40 hab /km2
emploi	62 emplois	4 675 emplois

II. LE DEVELOPPEMENT URBAIN : HISTORIQUE ET ORGANISATION ACTUELLE

1. Histoire de la commune et urbanisation

Les espaces urbanisés

La commune de Saint Hilaire la Forêt qui appartient à deux ensembles géologiques différents contient la somme des 2 types de terroirs et des modes d'habitat qui s'y sont pratiqués depuis des siècles. Comme la plupart des communes de plaine, son habitat est groupé dans le bourg, la plaine agricole ne comportait en effet que quelques sièges d'exploitation dispersés ; pour la partie Nord de la commune qui est bocagère, la dispersion est plus importante mais il faut surtout remarquer la présence du gros hameau de Rablais qui, était à l'origine un agglomérat de fermes et a connu depuis une dizaine d'années le développement de constructions résidentielles.



On peut donc constater que la forte poussée démographique de Saint Hilaire la Forêt est portée par l'arrivée de nouveaux habitants, attirés par sa position rétro-littorale.

D - La structure par âge

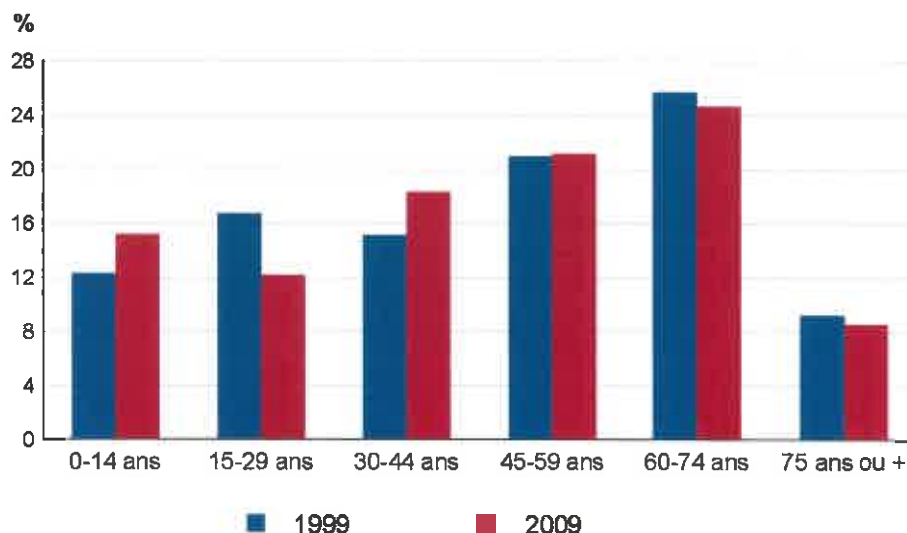
	1990		1999		2009	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
0 à 14 ans	49	13,54	50	11,79	93	15,22
15 à 29 ans	71	19,61	65	15,33	75	12,27
30 à 44 ans	66	18,23	63	14,86	112	18,33
45 à 59 ans	68	18,78	88	20,75	129	21,11
60 à 74 ans	86	23,76	115	27,12	150	24,55
75 ans et +	22	6,08	43	10,15	52	8,52

En 2009, la répartition de la population par grandes classes d'âge se distingue par la part des plus de 60 ans (33,07 %) qui est nettement supérieure à la moyenne départementale (24,80 %) et nationale (21,37 %).

Par contre, les tranches d'âge de moins de 45 ans sont légèrement moins importantes, avec 45,82 % pour Saint Hilaire la Forêt, 54,74 % pour la Vendée et 58,3 % en France.

Cependant on remarque que depuis 1999, cette part des moins de 45 ans augmente (41,98 % en 1999 et 45,82 % en 2009), alors qu'elle avait fortement diminué depuis 1990 (51,38 %).

A contrario, la part des plus de 60 ans alors qu'elle avait augmenté entre 1990 et 1999 (respectivement 29,84 % et 37,27 %), rediminue depuis 1999 puisqu'on recense 33,07 % en 2009.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

On en déduit que le glissement générationnel important entre 1990 et 1999, a tendance depuis 1999 à diminuer, la part des moins de 20 ans et des jeunes adultes (20 – 41 ans) augmentant au profit de celles des plus de 40 ans.

L'indice de jeunesse (rapport du nombre des moins de 20 ans sur le nombre des + de 60 ans) témoigne également du ralentissement du vieillissement de la population.

D'une valeur de 0,47 en 1999, l'indice de jeunesse s'élève en 2009 à 0,56, et témoigne d'une population qui rajeunit.

Cet indice signe d'un léger rajeunissement de la population contraste avec le vieillissement progressif constaté en Vendée (Vendée : de 1,2 à 0,96).

Aussi la part des plus de 60 ans diminue plus vite que la part des moins de 20 ans.

2. La population active

A - Evolution

En 2009, on dénombre 62 emplois sur la commune, soit – 8,33 % par rapport à 1999 (60 emplois).

La répartition est la suivante :

- Salariés	:	32
o dont femmes	:	10
o dont hommes	:	17
o dont temps partiel	:	5
- Non salariés	:	30
o dont femmes	:	14
o dont hommes	:	12
o dont temps partiel	:	4

Les actifs exercent majoritairement leur profession dans une autre commune que celle de SAINT HILAIRE LA FORÊT où ils résident.

	2009	%	1999	%
Ensemble	239	100,0	142	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	36	14,9	38	26,8
dans une commune autre que la commune de résidence	204	85,1	104	73,2
située dans le département de résidence	193	80,9	99	69,7
située dans un autre département de la région de résidence	4	1,7	2	1,4
située dans une autre région en France métropolitaine	4	1,7	3	2,1
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	2	0,9	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

B - Taux d'activité

L'évolution du taux d'activité entre 1982 et 2006 est la suivante :

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	122	100,0	117	100,0
Salariés	90	73,3	97	82,6
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	75	61,7	75	64,3
Contrats à durée déterminée	8	6,7	17	14,8
Intérim	4	3,3	2	1,7
Emplois aidés	0	0,0	1	0,9
Apprentissage - stage	2	1,7	1	0,9
Non salariés	33	26,7	20	17,4
Indépendants	13	10,8	10	8,7
Employeurs	19	15,8	6	5,2
Aides familiaux	0	0,0	4	3,5

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Il existe 239 personnes actives en 2009 (au sens statistique INSEE, la population active comprenant les actifs ayant un emploi y compris les stages et les apprentissages, les chômeurs ainsi que les militaires), cette "population" est insuffisante pour en tirer des conclusions en termes d'attractivité ou de non-attractivité du territoire communal.

Un constat, parmi les personnes ayant un emploi, environ 85,30 % partent travailler à l'extérieur de la commune.

C - Les migrations alternantes

• Actif venant travailler dans la commune

	1990	1999	2009
En nombre	9	22	20

Source INSEE

• Actif allant travailler à l'extérieur

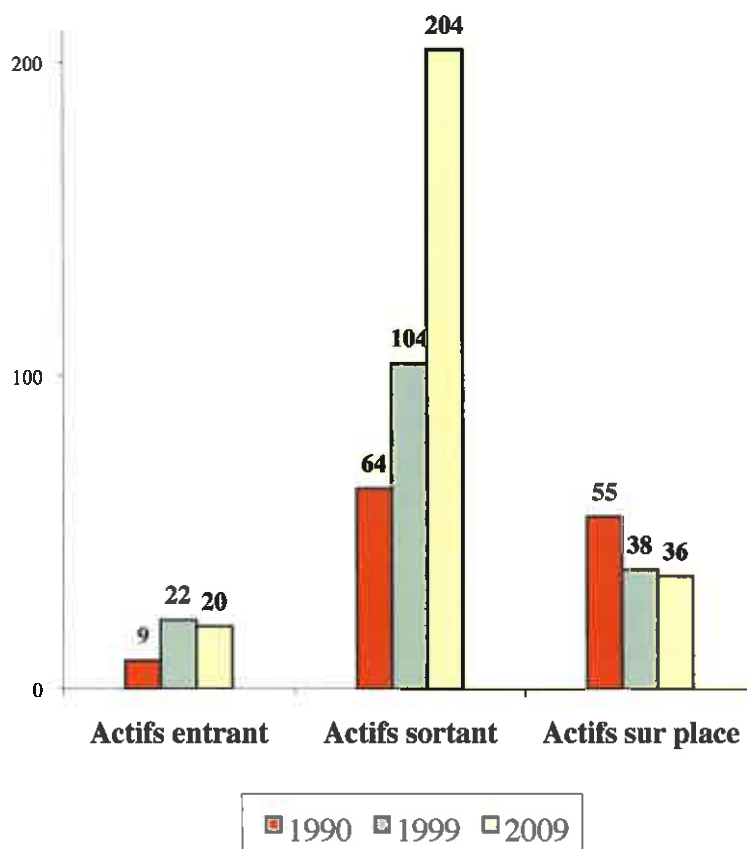
	1990	1999	2009
En nombre	64	104	204

Source INSEE

• **Actif résidant et travaillant dans la commune**

	1990	1999	2009
En nombre	55	38	36

Source INSEE



Un constat, parmi les personnes ayant un emploi, environ 85,36 % partent travailler à l'extérieur de la commune.

La commune propose, sur son territoire de moins en moins d'emplois. Ce qui amène de plus en plus d'actifs de la commune à aller travailler à l'extérieur.

Conclusion :

La commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT connaît une croissance démographique positive depuis 1975, portée par une hausse du solde migratoire et naturel.

En 2009, la population est de 611 habitants, ce qui confirme une certaine croissance démographique.

L'objectif est d'accueillir environ 239 habitants supplémentaires d'ici une dizaine d'années, afin d'atteindre une population de 850 habitants à l'horizon 2020.

Cela est calculé en vue d'une optimisation des équipements, des logements adaptés et pour le maintien du dynamisme de la vie locale. Grâce à l'arrivée de jeunes ménages à SAINT HILAIRE LA FORÊT et à un solde naturel de nouveau positif, la population Saint Hilairaise se renouvelle.

De plus avec le desserrement des ménages, la demande en logements augmente. Pour la satisfaire, la commune veillera à diversifier son offre et à proposer des logements moyens et petits, en location et proches des commerces et services. Cette augmentation de la production de logements servira à satisfaire le point mort (augmentation du nombre de ménages sans augmentation du volume de la population).

3. L'habitat

A - Evolution récente du parc de logement

- Une augmentation des logements

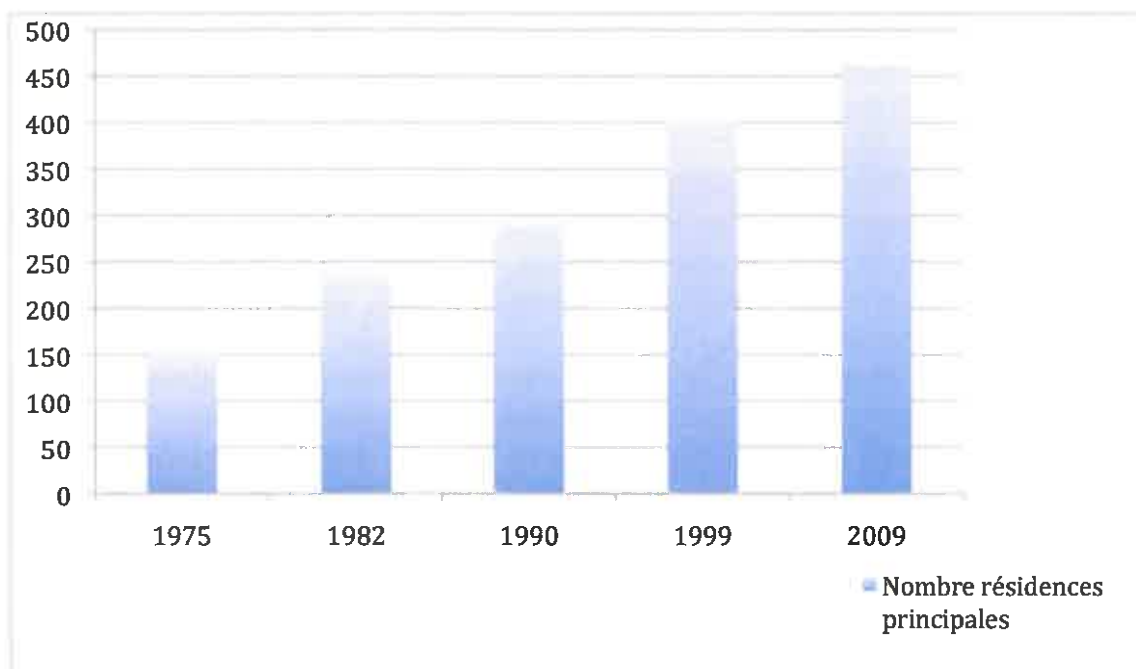
A travers les différents recensements, on peut étudier la composition du parc du logement.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	110	155	236	289	403	462
Résidences principales	88	92	105	142	183	280
Résidences secondaires et logements occasionnels	9	48	118	133	209	162
Logements vacants	13	15	13	14	11	20

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Entre 1999 et 2009, le nombre de résidences principales a connu un véritable essor, avec une hausse d'environ 53,00 %.

Cet essor s'accompagne d'une baisse de la part des résidences secondaires et d'une hausse du nombre de logements vacants.



- **Une taille des ménages qui diminue**

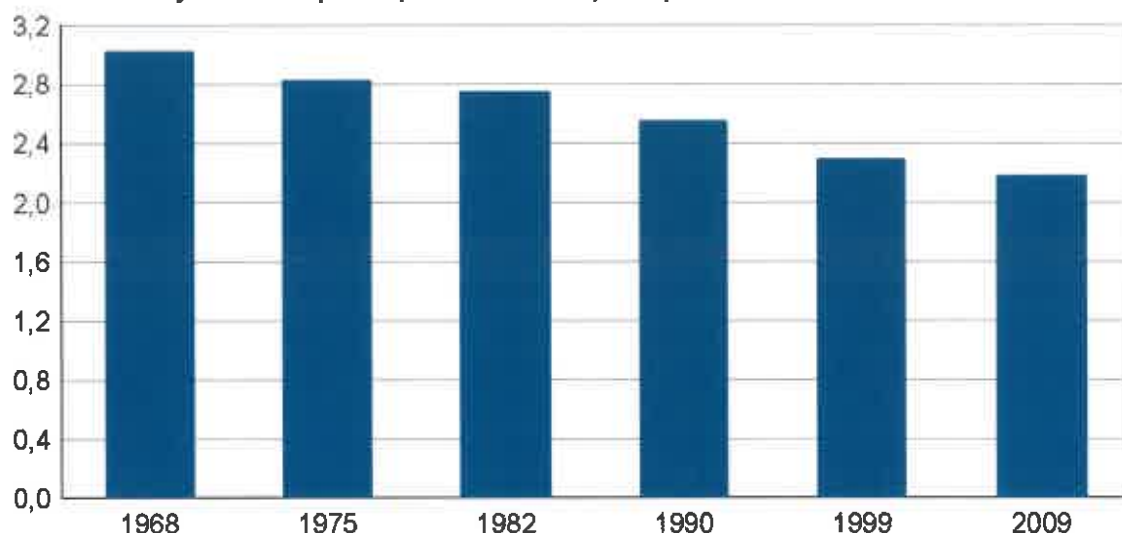
Phénomène généralisé, la taille moyenne des ménages a diminué pour atteindre 2,18 personnes en 2008, soit un niveau inférieur à la moyenne nationale (2,4 personnes par ménage).

La décohabitation des ménages, c'est à dire le départ des jeunes du domicile familial, l'augmentation de la part des familles monoparentales, et la baisse du nombre de familles nombreuses sont les principaux responsables de ce phénomène de desserrement qui implique, à augmentation de population constante, une mise sur le marché plus importante de logements susceptibles de répondre à la demande.

La progression de personnes âgées, vivant souvent seules, et la demande importante en petits logements, explique également la progression du nombre de résidences principales.

Taille des Ménages :

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2009 exploitations principales.

- Les éléments de confort

SAINT HILAIRE LA FORET fait partie des communes les moins touchées par la notion d'inconfort (seulement 2,5 % des logements dépourvus d'éléments sanitaires de bains).

Malgré une forte proportion de logements anciens (21,40 % datent d'avant 1949), le taux de vacance est relativement faible, ce qui témoigne d'une certaine tension du marché immobilier.

- Nombre de résidences principales selon le confort

	2009	%	1999	%
Ensemble	280	100,0	183	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	278	99,3	177	96,7
Chauffage central collectif	1	0,4	0	0,0
Chauffage central individuel	65	23,3	52	28,4
Chauffage individuel "tout électrique"	151	53,8	73	39,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

• Une offre locative sociale

Le parc locatif de la commune, parc public et privé confondus, est plutôt faible. Il est limité au parc privé : 18,58 % des résidences principales. Ce taux est nettement inférieur à celui du département (27,10 % en Vendée) même s'il peut être considéré comme suffisant compte tenu de la taille de la commune et au regard des besoins.

Par contre, la commune ne dispose pas pour le moment de logements sociaux, le pourcentage pour les communes de taille équivalente étant en moyenne de 4,90 %. La commune ne peut de ce fait, proposer une offre aux jeunes souhaitant leur indépendance ou à de jeunes ménages souhaitant s'installer sur la commune et pour qui, une offre locative, et notamment sociale, représente souvent le premier logement. A ce jour, aucun projet de logements sociaux n'est prévu.

• Une politique intercommunale de l'habitat

La commune de Saint Hilaire la Forêt fait partie de la Communauté de Communes du Talmondaïs créée le 27 décembre 2002.

Celle-ci n'est pas dotée, pour l'instant, d'une quelconque compétence en matière d'habitat.

Aucune action ou démarche communale ou intercommunale dans ce domaine n'a été engagée.

B - Rythme de construction

Le rythme de construction annuel, selon les données fournies par la Mairie :

Années	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nbre de logements	13	20	11	5	16	38	36

Le nombre des Permis de Construire est en "dent de scie". Il a connu une forte envolée en 2008 et 2009.

Depuis 2007, le rythme de construction s'accélère fortement atteignant entre 35 et 40 résidences supplémentaires en 2008 et 2009.

Compte tenu de cette situation, on peut estimer le nombre moyen de Permis de Construire depuis 2001 à 20 unités par an.

4. Lotissements

Les lotissements depuis 1981 :

Type de lotissement	Année	Nom	Nbre de lots
Communaux réalisés	2007	Versenne des Prés Godin	55 8 9
Privés réalisés	2007	Les Elières Le Petit Murier	18 6

Conclusion :

A raison d'un taux d'occupation des logements en 2006 de 2,18 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi pour les 15 prochaines années, est basé sur un rythme moyen de 12 à 14 logements nouveaux par an, soit un volume supplémentaire de 111 logements en 2020.

Plus de la moitié d'entre eux serviraient à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, la moitié restante à assurer la croissance démographique.

Il est probable que s'opèrent à SAINT HILAIRE LA FORÊT les mécanismes de rétention foncière comme on l'observe partout ailleurs.

Celle-ci est due a plusieurs causes : absence d'accord entre propriétaires pour vendre à un aménageur, occupation agricole du site, attente des propriétaires fonciers que les terrains prennent davantage de valeur, vacance prolongée de certains logements, absence d'intérêt pour les investisseurs potentiels en raison des prix demandés trop élevés, refus de la part des propriétaires habitant à proximité de ces zones d'avoir un nouveau lotissement « derrière chez eux ».

Aussi les capacités d'accueil devront être amplifiées afin que le foncier disponible ne se trouve pas insuffisant dans quelques années.

Dans le respect des grands principes de la loi SRU, ces logements devront privilégier une localisation essentiellement en zone agglomérée et dans son prolongement.

Une diversité de l'offre de logement devra également être favorisée.

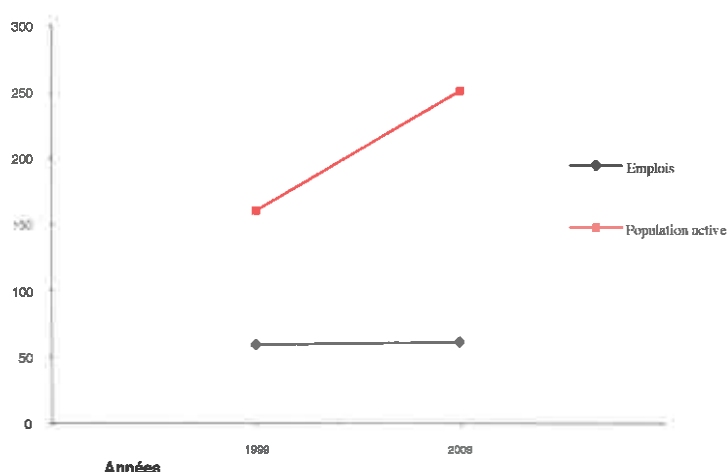
IV. EMPLOIS – AGRICULTURE – ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Les caractéristiques de l'évolution de l'emploi

- Une progression de l'emploi

62 emplois sont répertoriés dans la commune en 2009. Cela marque une augmentation de 3,33 % depuis 1999.

Entre 1999 et 2009, la population active a cru de 187 personnes, soit 69,39 % et les emplois ont augmenté de 3,33 %, ce qui donne un ratio nombre d'emplois / nombre d'actifs en diminution depuis 1999 (en 2009 largement inférieur à 1 : 0,26)



- Des emplois occupés de plus en plus par des actifs extérieurs à la commune

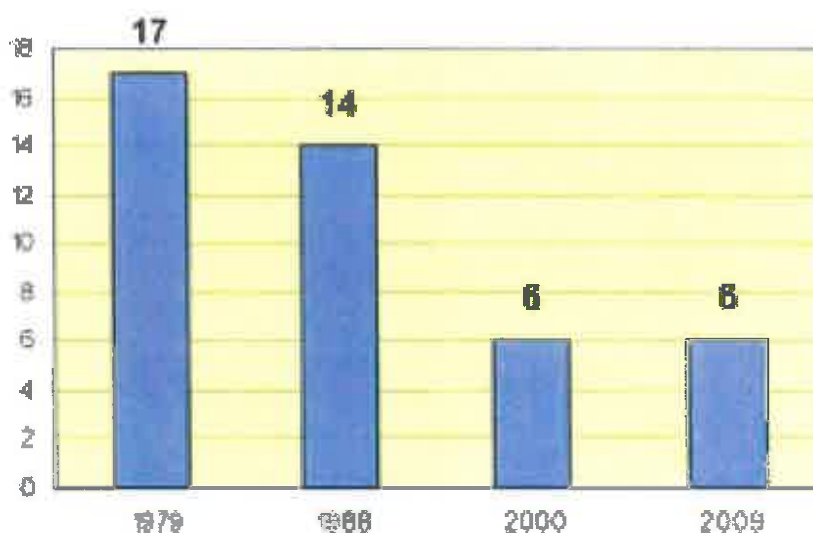
24,23 % des emplois de la commune sont occupés par un actif Saint Hilairais en 2009, ce qui signifie qu'ils sont de moins en moins d'actifs résidents car en 1999, ils en représentaient environ 42,25 %.

2. L'agriculture (données 2009 par la Chambre d'Agriculture)

a) RGA 2000- (mise à jour des données RGA 2010)

- une Superficie Agricole Utilisée de 732 ha. Elle occupe 67 % du territoire communal (moyenne départementale 71 %). Sur le département de la Vendée, 9 communes sur 10 ont un pourcentage de SAU moins important que celui de la commune de SAINT HILAIRE LA FORET. La SAU utilisée par les exploitants de la commune est de 649 ha. Certains exploitants exploitent des terres sur d'autres communes. De la même manière certaines terres sont utilisées par des exploitants ayant leur siège d'exploitation hors de la commune. Mais le solde est positif.
- 6 exploitations sont des exploitations professionnelles (17 exploitations en 1979, soit une baisse de 65 %)

Evolution du nombre d'exploitations professionnelles



- le nombre de chefs d'exploitation ou co-exploitants à temps complet est de 8 (exploitations individuelles et sociétaires).

La surface en terres labourables sur la commune est de 488 ha, ce qui représente 63 % de la SAU. Ce pourcentage est très inférieur à la moyenne départementale (79 % sur le département).

b) L'ENQUETE CHAMBRE D'AGRICULTURE 2009

L'analyse sur le terrain a permis de recenser, en 2009, 6 exploitations professionnelles et 7 chefs d'exploitation ayant leur siège d'exploitation, leur activité et les bâtiments sur la commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT. Cela représente une surface utilisée de 500 ha.

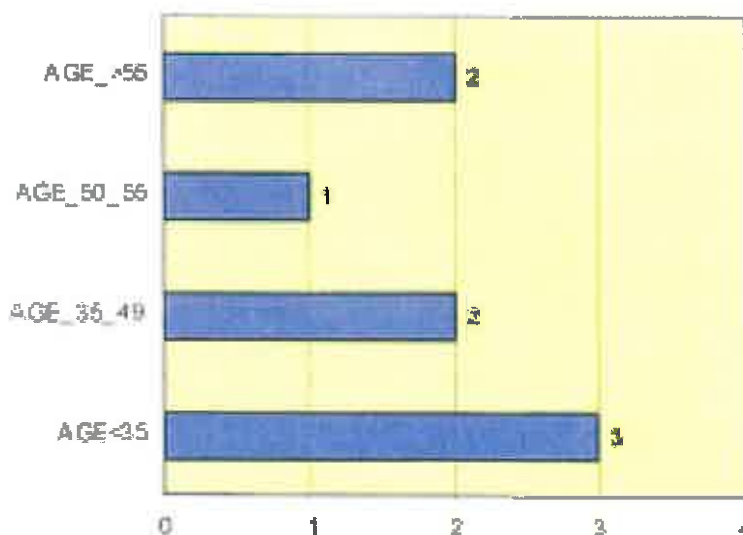
Un site de production appartenant à un exploitant d'une commune voisine a été recensé afin de prendre en compte les bâtiments existants, il n'apparaîtra pas dans le calcul statistique.

Les exploitants

Concernant l'âge des exploitants, il est à noter :

- l'âge moyen des chefs d'exploitation est de 43,5 ans, inférieur à la moyenne départementale de 46 ans (2006) et à la moyenne cantonale de 45,6 ans (2009). Cependant, cette moyenne est à relativiser compte tenu du faible nombre d'exploitants et de la très grande étendue des données sur un petit effectif

Age des exploitants



- 38 % des exploitants ont moins de 35 ans
- 25 % des exploitants ont plus de 55 ans

c) LES EXPLOITATIONS ET LEUR FORME JURIDIQUE

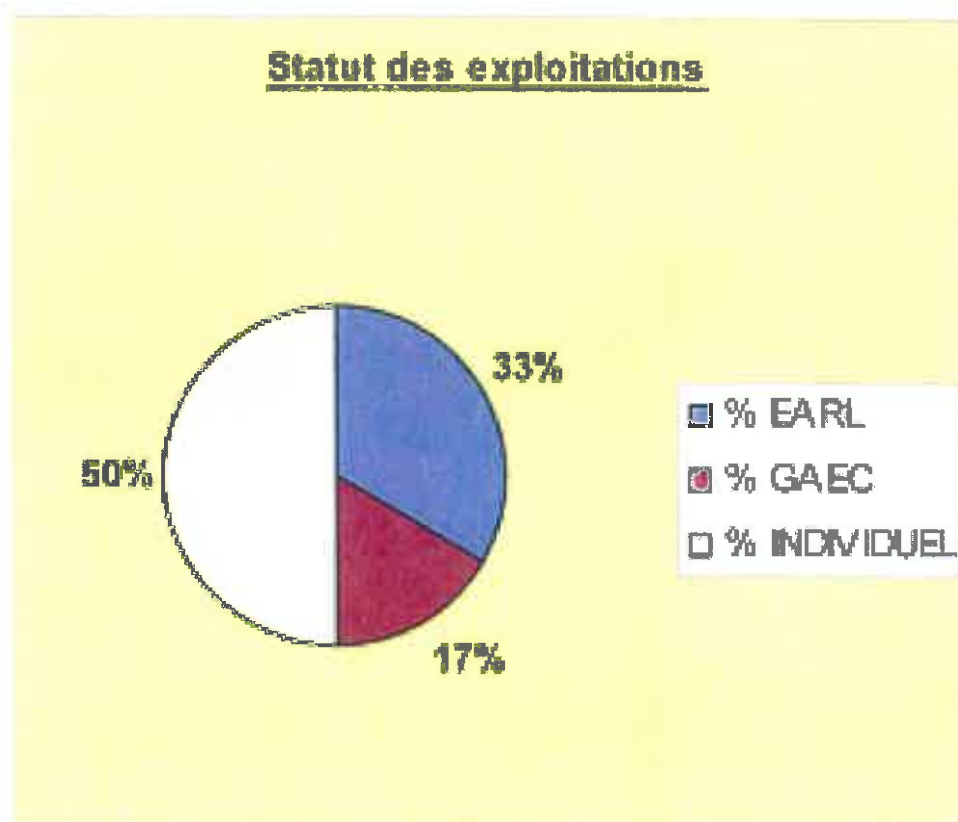
Nous distinguons traditionnellement dans nos études, deux formes juridiques principales :

- les exploitations individuelles
- les exploitations en forme sociétaire (GAEC, EARL, SCEA, etc, ...)

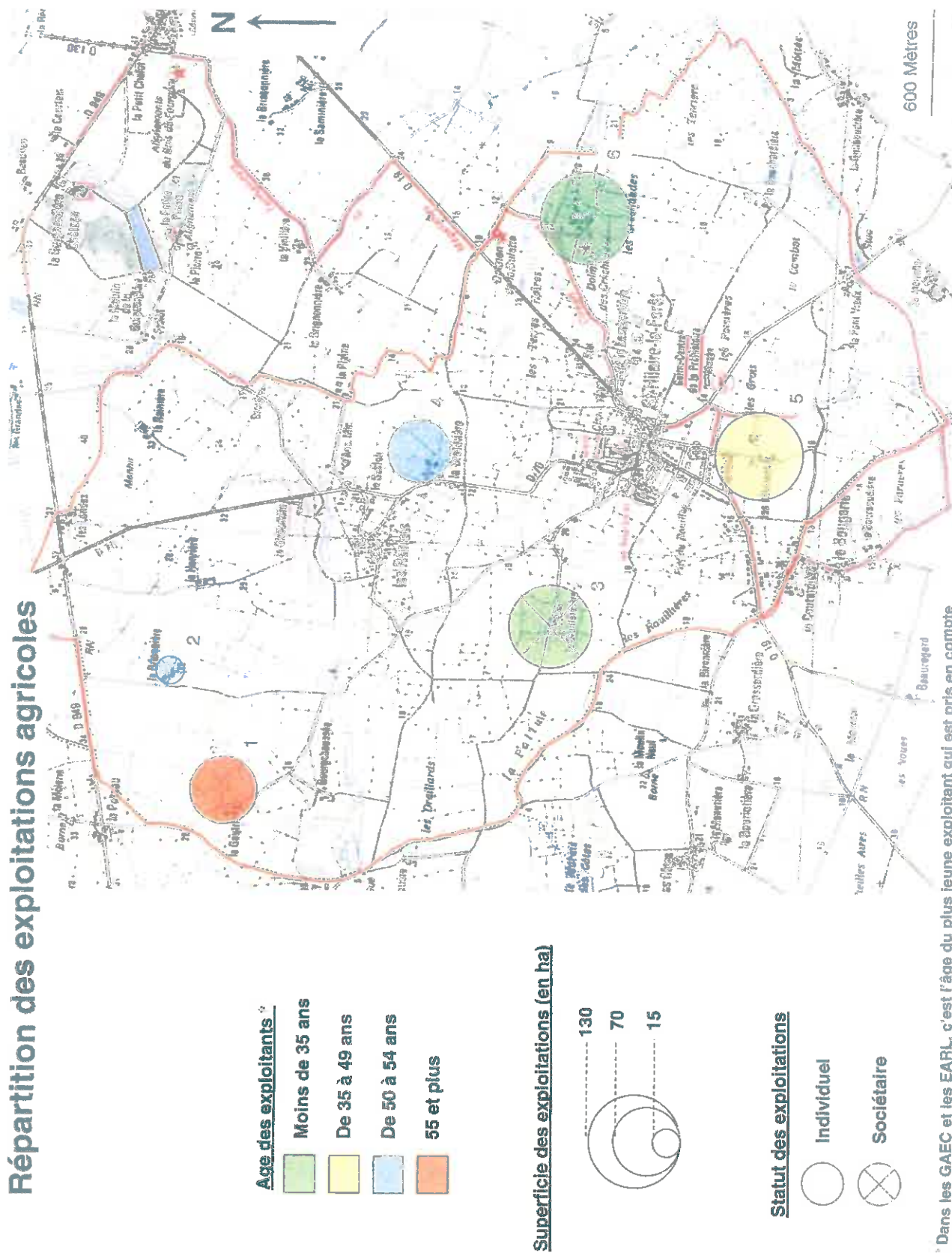
Les exploitations en forme sociétaire

Sur la commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT, on note 1 exploitation en forme sociétaire (GAEC), ce qui est plutôt faible en terme de proportion, mais à relativiser compte tenu du faible nombre d'exploitations.

La part des GAEC en Vendée était de 22 % en 2003 (source AGRESTE)
La part de ces structures traduit le dynamisme de l'activité agricole sur la commune et tend à garantir une certaine pérennité de l'activité agricole.

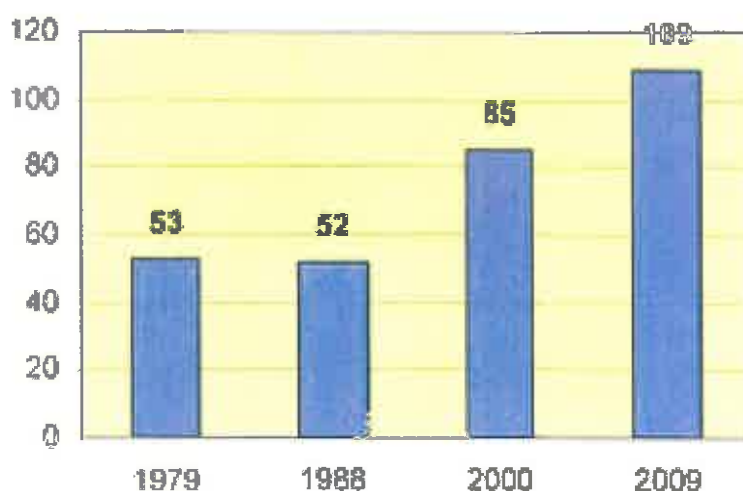


Répartition des exploitations agricoles



Le statut juridique et la taille de l'exploitation

Evolution de la SAU moyenne par exploitation



La SAU moyenne par exploitation a été multipliée par 2,1 (+ 56 ha) en 30 ans. Elle passe de 53 ha en 1979 à 109 ha en 2009.

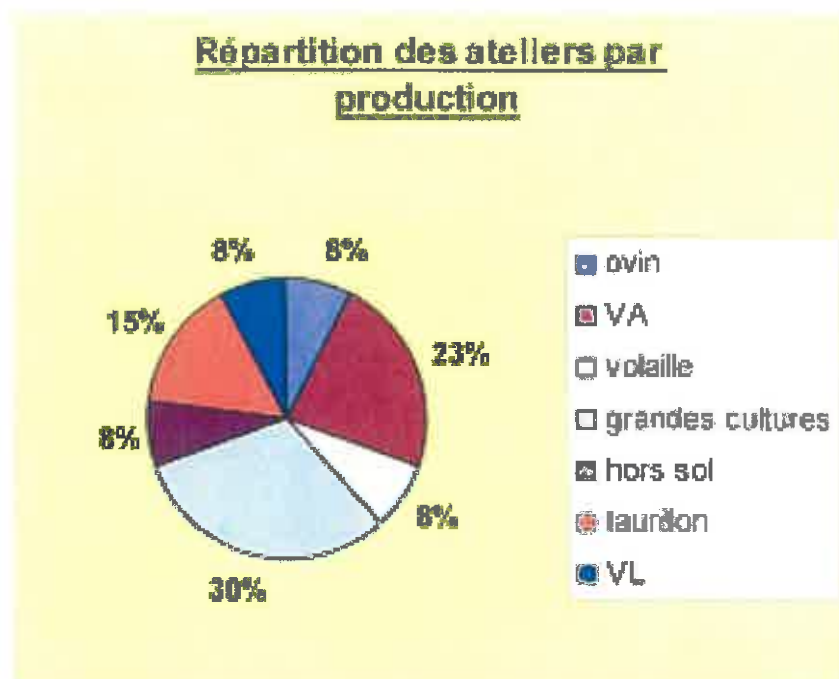
Elle est en dessous de la SAU moyenne du canton qui est de 113 ha.
Elle est au dessus de la SAU moyenne du département qui est de 84 ha.

La SAU totale des exploitations dont le siège est sur la commune est de 654 ha soit 60 % de la superficie communale. Cette SAU était de 901 ha en 1979, elle a donc baissé de 27 %.

La SAU moyenne par exploitant est différente selon le statut juridique des exploitations

	Individuel	EARL	GAEC	Autres
SAU moyenne	114	69	175	nul
UTH moyen	1.0	2	2.0	nul
SAU/UTH	114	46	88	nul

Les productions



Les productions sont essentiellement orientées vers l'élevage : 83 % des exploitations ont un atelier d'élevage, avec 2 conséquences directes :

- un fort besoin en surface pour l'alimentation et le pâturage.
- une obligation de surface pour gérer les effluents d'élevage.

➤ La commune présente un niveau de production de

- Production de 380 000 litres de lait
- Production de 194 vaches allaitantes
- Production de 300 ovins
- Production de 130 taurillons
- Production de 180 m2 de bâtiments volailles
- Production de 273 ha de culture de vente

➤ L'engagement dans les filières de qualité :

- 60 % des exploitations ayant de l'élevage sont engagées dans la « Charte des Bonnes Pratiques l'élevage »
- Une exploitation de la commune a un « label rouge »

Tout ceci traduit l'engagement des agriculteurs de la commune dans différentes filières de qualité.

➤ Entraide et vente directe :

- 33 % des exploitations travaillent en CUMA et/ou entraide
- une exploitation fait de la vente directe

Ces chiffres nous incitent à dire qu'il y a une forte cohésion sociale au sein de la profession mais aussi entre les exploitants et le reste de la population. Ceci permet à la profession de garder un certain dynamisme.

- Les agriculteurs de la commune permettent donc, chaque année, d'assurer la consommation annuelle en moyenne (moyenne nationale) de :
- 962 personnes en lait
 - 2 130 personnes en viande bovine
 - 1 610 personnes en viande ovine
 - 2 602 personnes nourries en volaille
 - 4996 personnes en pain (baguettes)

Conclusion :

La part de blé correspond à 50 % de la production en culture de ventes (SCOP, hors surface en céréales fourragères).

Parmi les 50 % de production de blé, 80 % sont à destination de l'alimentation animale.

Les données de production et de consommation ne prennent pas en compte les échanges, importations et exportations des matières premières (Source DRAF, SRISE)

3. Artisanat, industrie, commerces, services, autres

▪ COMMERCES ET SERVICES	Nombre de salariés
• Alimentation générale • Bac Tabac Presse	1 1

V. EQUIPEMENTS

1. Equipements publics

- Mairie
- Ecole publique
- 1 cimetière
- 1 Eglise

2. Equipements sportifs et de loisirs

- 1 salle polyvalente (170 personnes)
- 1 salle de réunion (30 places)
- 2 campings, « les Batardières », et la « Grand'Métairie »
- 1 musée « Le CAIRN »
- 2 gîtes ruraux « Gîte de France »
- des sentiers de randonnée

La commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT bénéficie d'une vie associative très développée, parmi les principales associations, on distingue :

Les associations culturelles : Atelier Création, les Amis du CAIRN

Les associations sportives : AJC Racing 85,

Les associations patriotiques : Association des Anciens Combattants et soldats de France

Les associations diverses : Les Amis de la Courolle, Amicale des Loisirs, Association des Parents d'Elèves...

Conclusion :

Le niveau d'équipements est globalement bien adapté à une commune de cette taille mais l'accroissement de population et la hausse des attentes de celles en place vont générer de nouveaux besoins, en équipements publics comme privés.

Ainsi les enjeux communaux visent à :

- conforter le bourg de Saint Hilaire la Forêt dans ses fonctions de centralité afin d'affirmer son rôle fédérateur.
- valoriser les coupures vertes
- promouvoir le tourisme
- limiter l'étalement urbain en privilégiant un développement autour du bourg.

Objectif communal

L'objectif de la commune est de promouvoir les déplacements doux et ainsi poursuivre les possibilités de développer les liaisons pédestres et cyclables.

3. Les équipements d'infrastructures et de réseaux

A - Eau potable, assainissement, ordures ménagères

• Eau potable

La Commune est desservie en totalité par le réseau d'eau potable

Le service gestionnaire en est la Vendée Eau

Principalement l'eau provient principalement du barrage de Finfarine et de façon moindre du barrage de Graon.

Présentation de « Vendée Eau »

a. Présentation générale de l'Alimentation en Eau Potable en Vendée

Vendée Eau, Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Vendée, a été créé le 20 juin 1961. Il regroupe 276 communes sur 282, qui lui ont transféré la compétence « eau potable » par le biais de Syndicats Intercommunaux d'AEP.

Seules les communes de CHALLANS, FONTENAY LE COMTE, ROCHESERVIERE, LA ROCHE SUR YON, ST MARS LA REORTHE ET ST PHILBERT DE BOUAINE n'en font pas partie.

b. Rôle et fonctionnement des Syndicats Intercommunaux et de Vendée Eau

Leurs communes, de par la loi, sont responsables de la production et de la distribution de l'eau potable sur leur territoire.

En Vendée, elles ont transféré ces compétences aux Syndicats Intercommunaux d'AEP qui ont eux-mêmes, depuis le 1^{er} janvier 1999, transféré la compétence « distribution d'eau potable » à **Vendée Eau**.

Ainsi, les Syndicats Intercommunaux restent compétents pour la production de l'eau potable (propriétaires et gestionnaires des captages, des forages et des usines de traitement d'eau potable, propriétaires des barrages et responsables de la protection de la ressource – qualité des eaux brutes) ; de plus, ils représentent les communes et les abonnés auprès de **Vendée Eau**, et à l'inverse représentent localement **Vendée Eau**.

Vendée Eau auquel adhèrent tous les Syndicats Intercommunaux, est responsable de la distribution de l'eau potable aux abonnés ; ses missions sont les suivantes :

- il est maître d'ouvrage, c'est à dire propriétaire des ouvrages (châteaux d'eau, surpressions...), des réseaux d'adduction et de distribution de l'eau potable et des branchements particuliers.
- il en confie l'exploitation, en gérance, à des sociétés privées qui sont responsables, en particulier, de la qualité de l'eau distribuée,
- il établit « le règlement du Service de distribution d'eau et du contrat d'abonnement » à l'attention des abonnés,
- il décide annuellement des tarifs du Service de l'eau potable qui est le même pour les abonnés des 276 communes adhérentes,
- il vend l'eau potable aux abonnés ; les factures sont émises et perçues par les sociétés gérantes, pour le compte de **Vendée Eau**,
- il est responsable du compte financier d'exploitation du Service
- il décide, finance et met en œuvre les investissements nécessaires au bon fonctionnement de la distribution de l'eau potable aux abonnés
- il décide annuellement les tarifs des branchements particuliers établis sur les conduites d'eau potable existantes, qui sont appliqués par les sociétés gérantes
- il fixe annuellement le bordereau de prix des Travaux Hors Programme, pour la desserte en eau potable des constructions neuves ou existantes, lotissements publics ou privés.

c. Conditions d'alimentation en eau potable des communes

95% des ressources en eau potable des Syndicats Intercommunaux et de **Vendée Eau** proviennent de 12 barrages réservoirs implantés sur des cours d'eau, auxquels sont adjoints 9 usines de potabilisation.

Il s'agit d'eau de surface.

Le volume restant est produit localement par des captages et forages d'eau souterraine.

Des conduites principales permettent l'adduction de l'eau vers les différents secteurs d'exploitation et des canalisations de distribution assurent la desserte des abonnés. Les réseaux sont autant que possible interconnectés pour offrir une sécurité au niveau de la production d'eau potable entre les usines, et pour que chaque commune dispose d'au moins deux possibilités d'approvisionnement.

Les réseaux sont souvent de type « gravitaire » à partir de réservoirs sur tour, mais certains secteurs disposent d'une alimentation « surpressée ».

Un bilan annuel des conditions d'alimentation en eau potable (origine de l'eau, qualité de l'eau) spécifiques à chaque commune établi par la DDASS de la Vendée, est adressé personnellement à chaque abonné avec sa facture d'eau.

d. Travaux d'extension du réseau public d'eau potable

Les Syndicats Intercommunaux et **Vendée Eau** financent et réalisent, dans le cadre de leurs programmes annuels de travaux, les investissements relatifs à la production, à l'amélioration de la ressource et de la qualité de l'eau, à l'adduction principale et aux interconnexions, aux renforcements et aux renouvellements de réseaux, ainsi que les investissements d'extensions du réseau pour desservir les habitations principales anciennes encore alimentées par puits particulier.

Par contre, les investissements d'extension du réseau public pour desservir une maison neuve, un lotissement, une activité nouvelle, une résidence secondaire etc... voire des travaux de renforcement localement nécessaires pour alimenter un nouveau lotissement ou un besoin nouveau important, sont financés par la commune et le demandeur en application du Code de l'Urbanisme (pour la partie des extensions réalisées sous voie publique).

Vendée Eau est maître d'ouvrage des travaux : il s'agit alors de Travaux Hors Programme qui sont définis dans le « Règlement du Service de distribution d'eau et du contrat d'abonnement ».

Le Règlement impose aussi que chaque logement, chaque construction ou chaque activité, dispose de son propre branchement particulier sur le réseau public, le regard de compteur étant implanté sur la partie de la propriété à jouissance privative.

Il en résulte en particulier que la desserte d'un ensemble privé de logements doit être réalisée par un réseau public au sein de la propriété privée.

Les immeubles collectifs qui ne peuvent pas techniquement respecter cette règle sur le plan technique, en particulier les immeubles verticaux, doivent être équipés d'un branchement particulier avec un compteur général par cage d'escalier et chaque logement doit disposer d'un compteur individuel.

Vendée Eau est également maître d'ouvrage de ces locaux de ces travaux, qui sont à la charge du demandeur, il s'agit aussi de Travaux Hors Programme.

e. Application et mise en œuvre

L'application et la mise en œuvre des dispositions ci-dessus, sont définies par **Vendée Eau**, ZAC Bell – 57 rue Paul Emile Victor – 85 036 LA ROCHE SUR YON Cedex (Tél.02.51.24.82.00), pour le compte des communes adhérentes. Le Service des Eaux est à la disposition des administrés et des abonnés pour apporter les informations complémentaires souhaitées.

• Assainissement

L'étude de zonage d'assainissement de la commune de Saint Hilaire la Forêt a été réalisée en juillet 2002 par le Bureau d'Etude « La Noelle Environnement » et mise à jour en Janvier 2012.

Elle définit 4 zones d'habitat sur la commune de saint Hilaire la Forêt :

- la zone agglomérée située au sud du territoire communal, desservie par un réseau d'assainissement collectif,
- la rue de l'océan qui prolonge le bourg au sud-ouest, desservie par un réseau d'assainissement collectif,
- une zone d'habitat regroupé (village des Rablais) assainie de façon non collective,
- les petits regroupements de maisons et l'habitat dispersé, assainis de façon non collective.

La station d'épuration répond aux besoins actuel et futur.

Les habitations relevant de l'assainissement non collectif dépendent du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de la communauté de Communes du Talmonçais.

La compétence assainissement non collectif a été transférée à la Communauté de Communes du Talmonçais le 01/01/2011.

Réseau eaux pluviales

Le bourg est desservi par un réseau d'eaux pluviales totalement séparatifs qui se rejette ensuite dans des fossés à ciel ouvert ou dans des ruisseaux.

Les problèmes liés aux eaux pluviales ont été résolus par la pose de buses adaptées aux débits traversiers. Depuis, il n'a pas été signalé de disfonctionnement notable lié aux eaux pluviales.

Il n'y a donc pas de disposition particulière à mettre en place concernant l'assainissement pluvial.

• Ordures ménagères

L'arrêté préfectoral de révision du plan du 31 Mai 2001 consacre les principales orientations de la Vendée en matière de traitement des déchets :

- développement de la valorisation par recyclage et compostage
- fermeture du centre d'enfouissement technique du Grand'Landes au 31 Décembre 2003
- obligation d'entreprendre la recherche de nouveaux sites d'enfouissement
- étude des différentes technologies de valorisation énergétiques
- recours à la maîtrise d'ouvrage publique des équipements de traitement des déchets

La Communauté de Communes a pour compétence **l'élimination des déchets ménagers** du Talmondaïs. Elle organise la collecte des ordures ménagères en porte à porte et la gestion des 3 déchèteries communautaires. Elle propose également des points d'apport volontaire pour le tri et un dispositif de récupération des déchets spéciaux (DASRI, textiles).

Ainsi, 7 bassins ont été définis.

Le développement des filières de traitement en Vendée nécessite la mise en place d'une organisation territoriale performante pour collecter et transporter chaque catégorie de déchets dans l'installation appropriée.

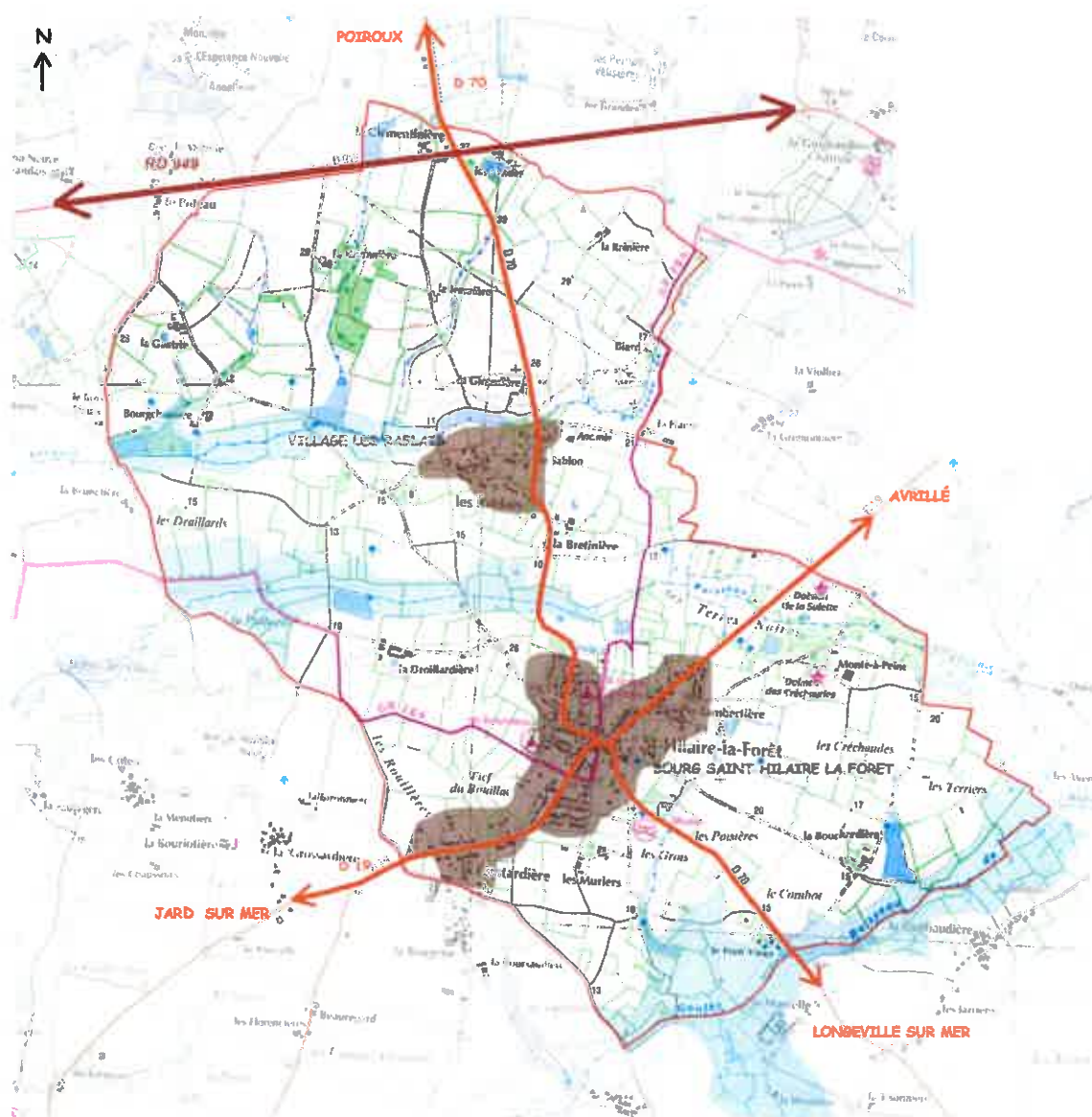
La dimension du département et la densité de sa population ont conduit au découpage de la Vendée en 7 bassins de 80 000 à 100 000 habitants.

Chaque bassin se dote ainsi des équipements de tri, de compostage et de stockage afin de pouvoir responsabiliser les habitants, traiter leurs déchets au plus près de leur zone de production et limiter leur transport.

Les dispositions prévues dans le plan départemental d'élimination des déchets intègrent les perspectives de développement de l'ensemble du département de la Vendée.

4. Les infrastructures routières

Le réseau routier



A - Structuration urbaine

Le territoire communal bien qu'à l'écart des grands axes de circulation qui traversent le département de la Vendée est cerné par une départementale dont la circulation est relativement importante:

- la RD 949, au Nord reliant Talmont Saint Hilaire à Avrillé

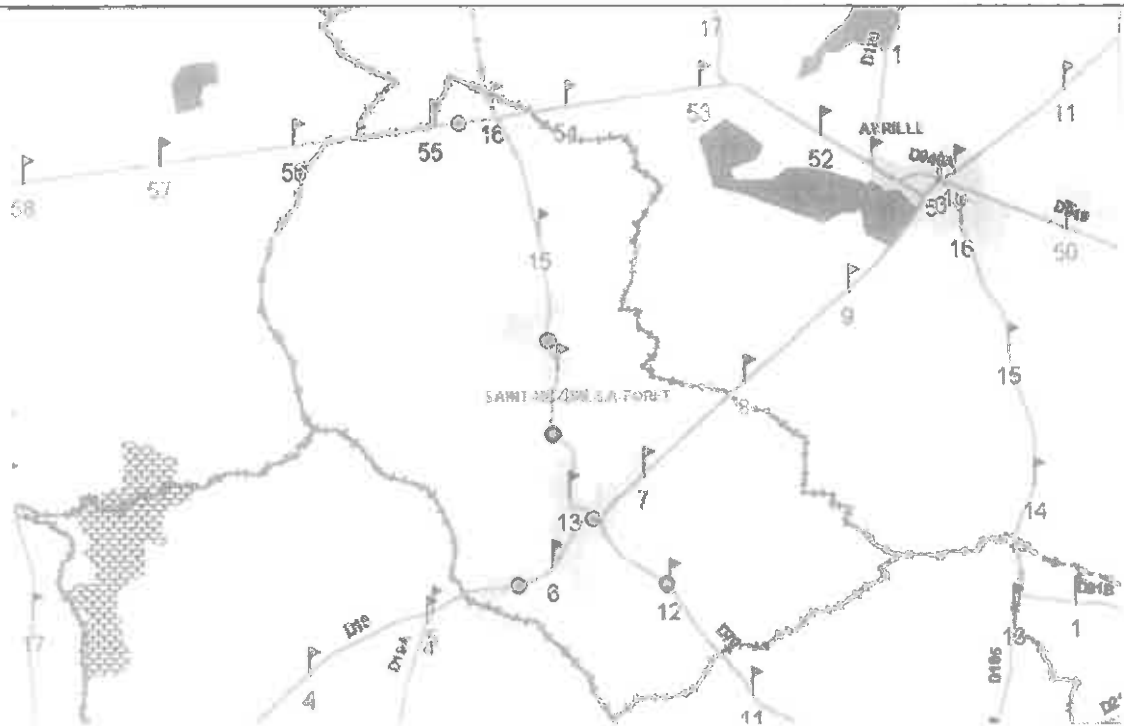
Le bourg, concentré au Sud de la commune, est desservi par un réseau dense de voirie communale et départementale :

- la RD 19 desservant Avrillé à Jard sur Mer en passant par le centre du bourg de Saint Hilaire la Forêt,
- la RD 70 reliant Longeville sur Mer à la RD 949 et traversant à la fois le centre bourg de saint Hilaire la Forêt et le village des Rablais.

L'accès au chef-lieu de Préfecture, s'effectue par la RD 747 axe reliant LA ROCHE SUR YON à MOUTIERS LES MAUXFAITS et aux deux chefs-lieux de Sous-Préfecture LES SABLES D'OLONNE et FONTENAY LE COMTE par la RD 949. Sur ces deux axes, le recensement de la circulation années 2005 donne les chiffres suivants :

- RD 747, on dénombre :
 - 7 500 véhicules en moyenne journalière annuelle
 - 11 900 véhicules en moyenne Juillet-Août
 - 17 000 véhicules en pointe
- RD 949, on dénombre :
 - 6 995 véhicules en moyenne journalière annuelle
 - 10 500 véhicules en moyenne Juillet-Août
 - 16 894 véhicules en pointe

La circulation sur ces deux axes a diminué faiblement par rapport à l'année 2004, en observant toutefois une forte augmentation des données estivales et du chiffre de fréquentation maximum (pointe).



Carte des accidents entre 1998 et 2002

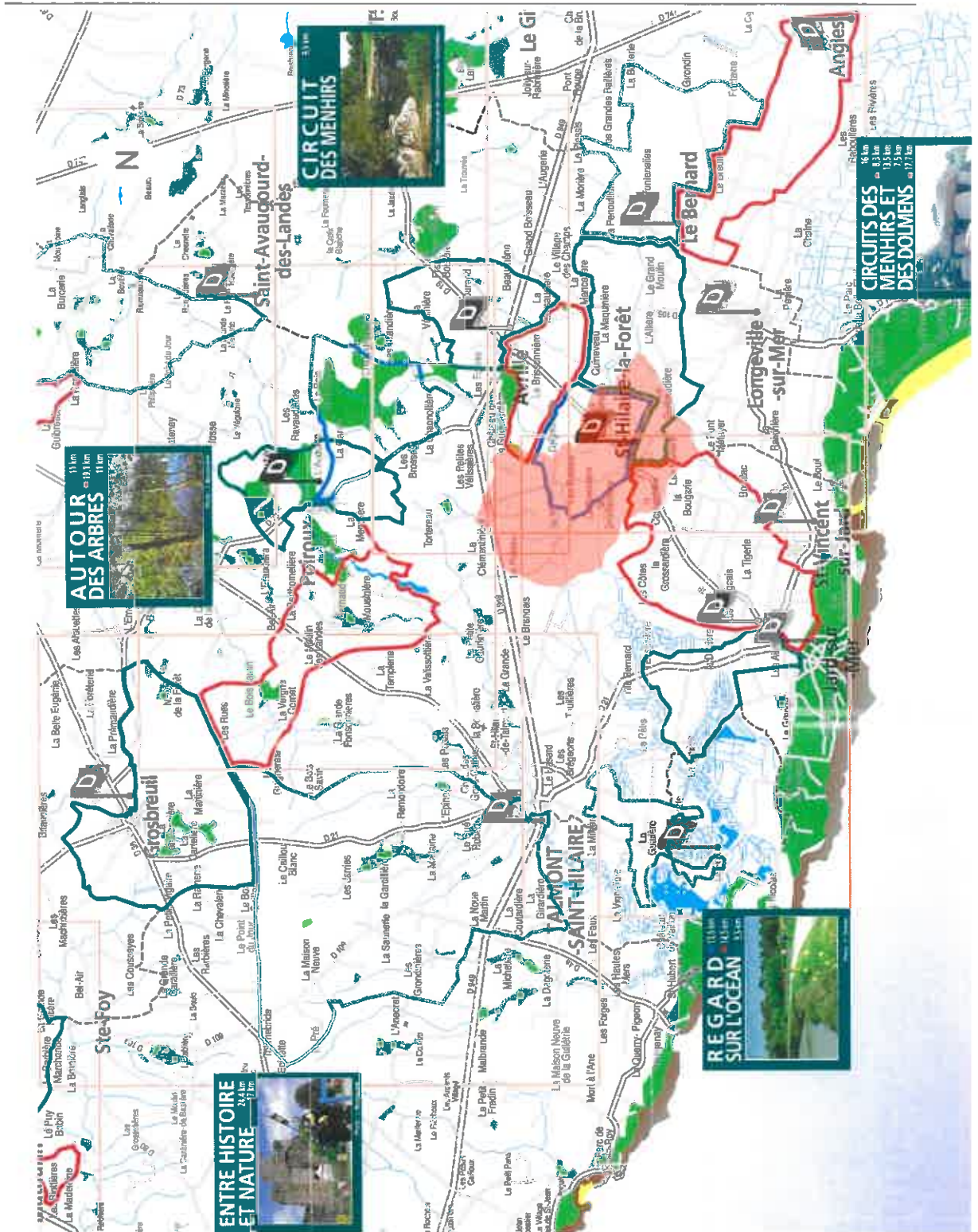
D - Les Modes de circulation douce:

La commune a progressivement développé un maillage dense de sentiers de promenade en corrélation avec les programmes de la Communauté de Communes.

Les nouveaux lotissements pourront comporter des aménagements piétons – cycles afin de promouvoir l'utilisation de ces modes de déplacements très appréciés.

Objectif communal

Encourager le développement des liaisons douces au travers des aménagements urbains et des liaisons inter-quartiers.
Ces réseaux de déplacements doux sont déjà très favorisés sur la commune.



La commune de SAINT HILAIRE LA FORET est à la convergence de plusieurs circuits pédestres (circuit des Menhirs et des Dolmens). Ces circuits se rejoignent dans le centre-bourg.

CHAPITRE 2

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. LE MILIEU PHYSIQUE

1. Géologie et relief



Le département de LA VENDEE est sur le plan géologique un territoire de transition entre le MASSIF ARMORICAIN et le BASSIN AQUITAIN.

La partie Sud du MASSIF ARMORICAIN dont l'origine géologique remonte à plus d'un milliard d'années, s'enneie sous les couches sédimentaires jurassiques du BASSIN AQUITAIN dans le tiers sud du département à la limite nord de la plaine vendéenne.

Les terrains du secondaire, dépôts de la grande transgression de la mer jurassique, qui isola le Massif Armoricaïn du Massif Central par le détroit du Poitou, faisant communiquer la mer du Bassin Parisien avec celle du Bassin Aquitain, apparaissent sous forme d'un vaste croissant à convexité nord dans le tiers sud. Ils présentent des terrains de couches de plus en plus récentes en allant vers le Sud du département.

Le territoire de la commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT correspond pour l'essentiel à des terrains de l'ère secondaire (lias et jurassique) composés de calcaires et de marnes. Toutefois, ce territoire participe (ainsi que celui de la commune de Talmont Saint Hilaire toute proche) de la rupture géologique entre bassin aquitain et massif armoricain, ce dernier étant représenté au Nord du Ruisseau de l'Île Bernard par des terrains anciens (schistes notamment).

Le substrat géologique de Saint Hilaire la Forêt est d'origine sédimentaire pour une part et d'origine métamorphique d'autre part. Les formations métamorphiques sont plutôt présentes dans la moitié nord de la commune.

Dans la moitié sud, elles sont recouvertes par des formations sédimentaires, d'âge géologique de plus en plus récent vers le sud de la commune

Sur le plan du paysage, le contraste géologique s'identifie nettement.

Le Nord de la commune correspondant aux terrains anciens schisteux est bocager, il porte essentiellement des prairies. Cette zone bocagère a un intérêt écologique certain du fait de la présence des haies qui jouent un rôle indéniable vis à vis de la protection de certaines espèces (oiseaux, petits mammifères) et de régulateur (brise vent, protection des sols contre le ravinement).

Le bocage assez plat dans l'ensemble est marqué par la présence du ruisseau de la Guignardière ; ce ruisseau a un intérêt particulier en ce qu'il alimente la zone humide du grand ensemble naturel du Veillon – Payré.

Le reste de la commune (terrains secondaires qui concernent l'essentiel du territoire) offre un paysage de plaine ouverte et peu accidentée sauf au Nord où le ruisseau de la Grignonnière, parallèle au ruisseau de la Guignardière, a découpé les terrains du Lias, dégageant un promontoire sur lequel est fixé le hameau du Rablais.

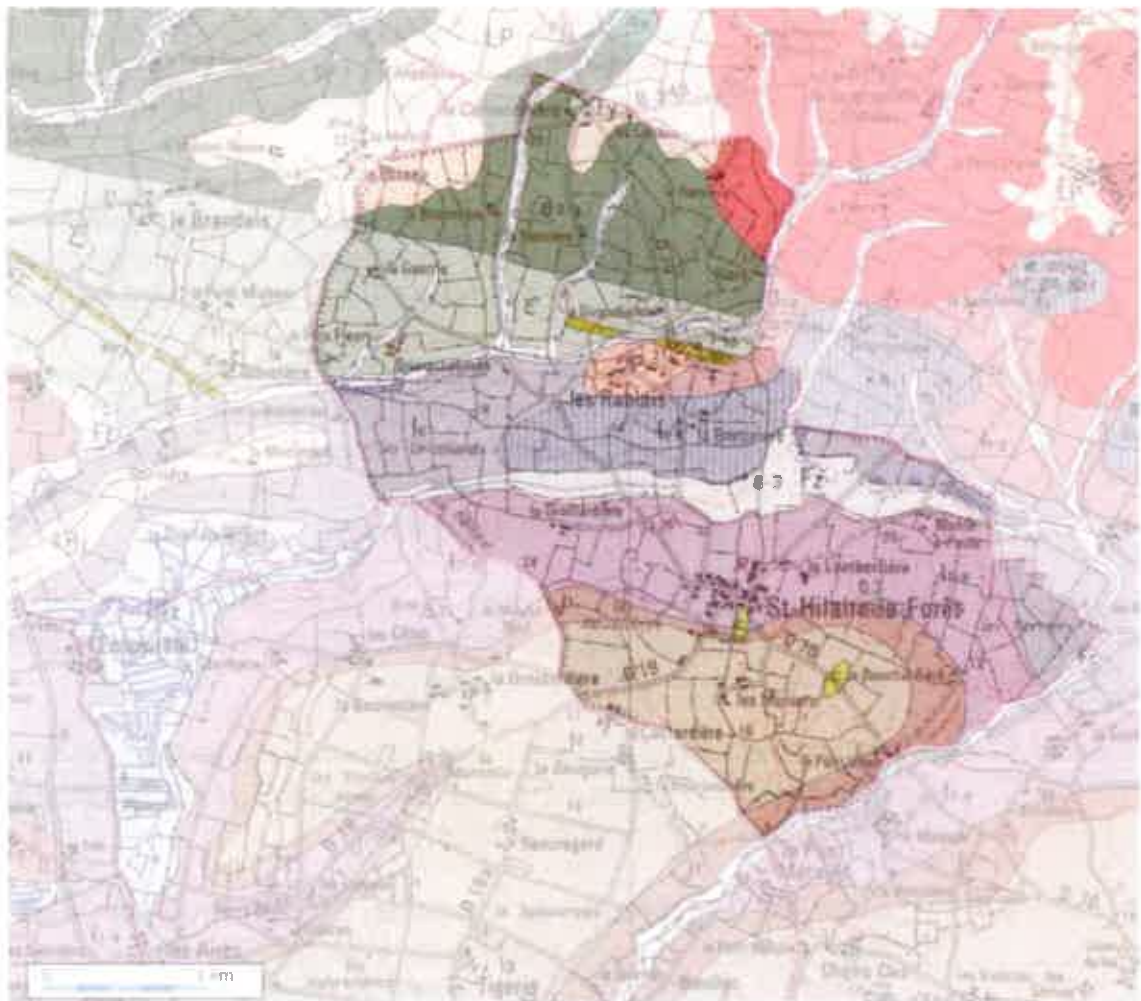
Ces deux ruisseaux ont des fonds humides et marécageux, quelques peupleraies y ont été plantées qui constituent les seuls boisements de cette commune au nom « trompeur »

La commune présente un relief moyennement vallonné. De nombreux ruisseaux ont légèrement entaillé le paysage. A proximité des cours d'eau, les pentes sont plus accentuées.

L'altitude moyenne de la commune est de l'ordre de 15 à 20 mètres NGF, avec des points culminants à 35 mètres au Nord. Les points bas (jusqu'à 4 mètres NGF) se trouvent à l'ouest au niveau du ruisseau de la Grignonnière.

L'étude des sols de la commune de Saint Hilaire la Forêt révèle la présence de trois grands types de sols :

- sols argileux et humides sur plus de la moitié de la surface étudiée (secteurs du Rablais, de la Clémentinière, Rue de l'Océan...).
Ces sols sont soumis à des excès d'eau en période humide, en raison de la présence d'un horizon argileux à faible profondeur, dont la perméabilité est très faible (argiles lourdes).
- sols peu profonds sur une petite partie des secteurs étudiés (La Gautrie, Bourgchaussée, la Brionnière, la Henrière...)
Ces sols révèlent la présence de roches (schistes) imperméables à faible profondeur (0 à 60 cm) ou d'une couche argileuse très peu perméable à faible profondeur.
- sols sains moyennement à peu profonds sur sols calcaires (Rue de l'Océan, La Coutardière, les Muriers, Pont Vieux...).
Ces sols présentent une grande perméabilité.



2. Le climat

Zone de transition entre ARMORIQUE et BASSIN AQUITAIN, la VENDEE, sans relief accusé se laisse librement traverser par les vents marins d'Ouest.

Les grandes perturbations se déplacent trop au Nord- Ouest pour affecter le département. La proximité de l'océan qui tempère les fortes chaleurs estivales et les rigueurs hivernales permet à la VENDEE de jouir d'un climat sans excès.

Le Sud VENDEE, dont fait partie le territoire communal de **SAINT HILAIRE LA FORÊT** est une zone intermédiaire entre le littoral et le bocage.

L'intensité des précipitations s'accroît régulièrement de l'Ouest vers l'Est. C'est la zone de VENDEE où les températures estivales sont les plus élevées.

La commune occupe, sur le plan climatique une zone de transition entre le climat doux et moins humide du littoral (climat de type océanique) et celui plus humide et plus contrasté du bocage.

Les données relevées à la station de SAINTE GEMME LA PLAINE indiquent que les températures moyennes les plus hautes ont lieu en Juillet (19°1) et les plus basses en Janvier (5°).

En ce qui concerne les précipitations, la hauteur moyenne s'élève à 751 mm/an avec un maximum de pluviosité durant les mois de novembre - décembre - et janvier.

3. Le réseau hydrographique

La commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT fait partie de trois versants distincts.

Le bassin du LAY est caractérisé par des milieux naturels diversifiés, tels que :

- **le nord du territoire communal** est drainé par le Ruisseau de l'Île Bernard et ses affluents, qui rejoint les marais à l'ouest.
- **La zone centrale de la commune** est drainée par la Grignonnière qui rejoint également les Marais à l'Ouest
- **le sud du territoire communal** est drainé par la rivière du Goulet qui rejoint l'Océan Atlantique à Saint Vincent sur Jard

Le réseau hydrographique s'articule donc essentiellement autour de ces trois cours d'eau.

Comme beaucoup de communes, les ruisseaux ont souvent constitués les limites communales. Ainsi la limite Sud est matérialisée par le ruisseau Le Goulet.

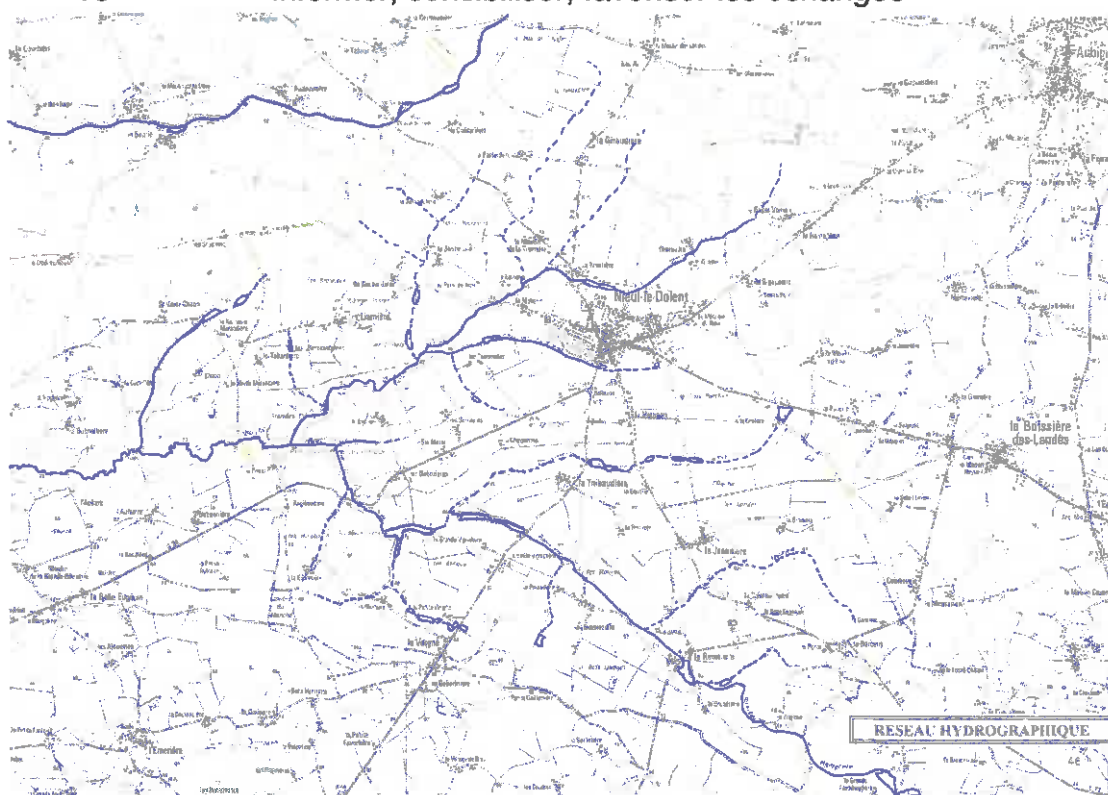
La commune de Saint Hilaire la Forêt ne dispose pas de pièces d'eau importantes, hormis quelques retenues collinaires destinées à l'irrigation.

La commune de SAINT HILAIRE LA FORET fait partie du périmètre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne (2010-2015), approuvé le 18 Novembre 2009.

Le SDAGE définit notamment 15 orientations fondamentales et dispositions énumérées ci-après :

- | | |
|----|--|
| 1 | Repenser les aménagements de cours d'eau |
| 2 | Réduire la pollution par les nitrates |
| 3 | Réduire la pollution organique |
| 4 | Maîtriser la pollution par les pesticides |
| 5 | Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses |
| 6 | Protéger la santé en protégeant l'environnement |
| 7 | Maîtriser les prélèvements d'eau |
| 8 | Préserver les zones humides et la biodiversité |
| 9 | Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs |
| 10 | Préserver le littoral |
| 11 | Préserver les têtes de bassin versant |
| 12 | Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau |

- 13 Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 14 Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 15 Informer, sensibiliser, favoriser les échanges



Par ailleurs le territoire de la commune est couvert par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Auzance –Vertonne fixé par arrêté préfectoral du 05 mars 2001 modifié le 10 mars 2008.

Les SAGE sont, eux, élaborés pour "un groupement de sous-bassins versants ou un sous-bassin correspondant à une unité hydrographique ou à un système aquifère". Ils doivent être en cohérence avec le SDAGE du bassin hydrographique concerné.

Le SAGE est une politique d'aménagement et de gestion équilibrée de la ressource en eau au niveau local. Il "fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques ainsi que de préservation des zones humides", de manière à satisfaire aux principes de la gestion équilibrée qui, selon l'article 2 de la Loi sur l'Eau, vise à assurer :

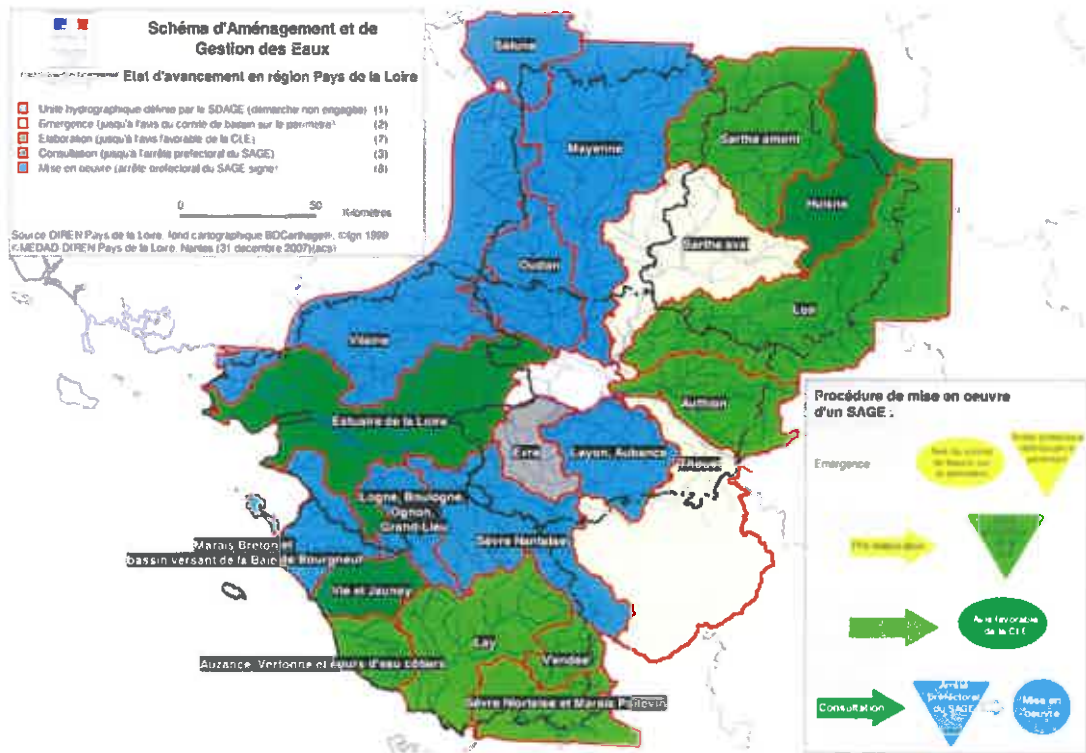
- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, ...
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux, ...
- le développement et la protection de la ressource en eau
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource"

Enjeux :

Les secteurs naturels sensibles doivent continuer à être protégés de plusieurs façons : par la limitation ou l'interdiction des constructions nouvelles, des défrichements de bois et haies les plus intéressants, des affouillements et exhaussements, de la pollution des eaux et des sols.

Le rôle paysager de la végétation ne devra pas être sous estimé pour limiter les cohabitations incompatibles.

Source : DREAL Pays de Loire – Sage des Pays de Loire
Google : SDAGE des Pays de Loire



Le SAGE Auzance Vertonne

PRESENTATION GENERALE

Le SAGE Auzance Vertonne correspond à une planification locale du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 approuvé. Il est le déploiement d'une concertation locale visant à fixer des principes pour une gestion équilibrée de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent au regard des systèmes aquatiques.

Situé au Sud-Ouest de la Vendée, le territoire du SAGE couvre 620 km² et concerne 32 communes (pour tout ou partie) (**Fig. 1**). Epousant les limites de bassin versant, le périmètre a été fixé par arrêté préfectoral du 05 mars 2001 modifié le 10 mars 2008.

Le Syndicat Mixte du SAGE Auzance Vertonne a été créé le 18 mai 2004 afin d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'élaboration du SAGE. La Commission Locale de l'Eau, créée par le Préfet après arrêté préfectoral du 12 juillet 2002, est l'assemblée délibérante qui constitue le noyau opérationnel du SAGE. Elle est présidée par un élu, monsieur Merceron et est composée de 50 % d'élus, de 25 % d'usagers et de 25 % de représentants de l'Etat.

Concernant l'étape d'élaboration du SAGE, l'état des lieux a été approuvé en octobre 2005 et le diagnostic a été validé en mai 2006, en partenariat avec deux bureaux d'études : IDEA Recherche et Géomatic Systèmes, situés à Rennes. Actuellement, le SAGE Auzance Vertonne est dans sa phase tendances et scénarii. Il n'a pas encore été approuvé par le préfet.

OBJECTIFS DU SAGE

A partir des documents d'étude de la phase d'état des lieux, les enjeux locaux sont définis de la façon suivante :

- Amélioration de la qualité des eaux de surface,
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable et la gestion quantitative de la ressource,
- Préservation et la restauration des écosystèmes aquatiques et amphibies.

Les zones humides

La notion de zone humide a été définie en France par la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, qui vise à assurer une gestion équilibrée de l'eau et la préservation des écosystèmes et des zones humides, définies ci-après :

“On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année” (extrait de l'article 2 de la loi du 3 janvier 1992).

Il faut souligner que la définition juridique de la loi sur l'eau ne fait référence qu'à deux critères pour identifier une zone humide :

1. L'hydrologie (terrains habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire),
2. La végétation (la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année).

Conduite depuis environ un an, l'étape préalable à l'inventaire des zones humides a été menée en Commission Locale de l'Eau (CLE) et au Syndicat Mixte du SAGE Auzance Vertonne (SMSAV) ainsi que par l'intermédiaire de rencontres avec les acteurs locaux (associations, Chambre de l'Agriculture, etc).

Cette réflexion a amené la décision de réaliser cet inventaire **en interne** en recrutant un chargé de mission Zones Humides dédié à ce projet, cette démarche permet :

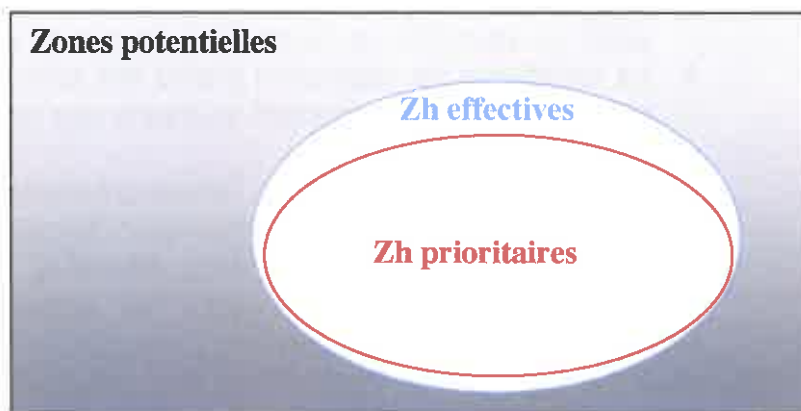
- une **homogénéité d'appréciation** sur l'ensemble du territoire,
- une **continuité dans le temps** pour la réalisation de l'inventaire.

Destiné à tous les acteurs locaux, ce document propose le cahier des charges, c'est-à-dire la méthodologie d'inventaire en terme de technicité et de concertation communale. Il se veut le plus accessible possible afin que les acteurs du bassin versant détiennent toutes les clés nécessaires à la compréhension de la problématique « Zones Humides » et à l'enjeu de la mission.

Ce document a été proposé aux élus locaux et aux représentants agricoles de chaque commune pendant des réunions organisées à l'échelle cantonale, durant lesquelles toutes les remarques ont servi à affiner ce cahier des charges. La méthodologie issue de cette **consultation** a été **testée** sur plusieurs communes pilotes pendant l'été : Nieul-Le-Dolent, Landevieille et Talmont-Saint-Hilaire. La **validation finale** de la méthodologie se fera à la suite de cette étape en CLE, en soumettant à tous ses membres le document ainsi que les premiers résultats de l'inventaire.

Synthèse de la méthode d'inventaire SAGE Auzance Vertonne

La structure porteuse du SAGE est le Syndicat Mixte du SAGE Auzance Vertonne (SMSAV) et a la compétence de réaliser l'inventaire des zones humides. La méthodologie employée est synthétisée à partir de la *figure suivante*.



Répartition des trois types de zones humides (adaptée du modèle PEE de Mérot et al, 2000)

La démarche scientifique se détaille en trois phases essentielles correspondant aux trois niveaux d'investigation des zones humides :

Le zonage potentiel

N'ayant aucune valeur réglementaire, les zones potentielles sont un outil de travail pour faciliter la phase de terrain et la recherche des zones humides effectives. C'est une enveloppe définie par un modèle informatique prédictif s'appuyant sur la topographie, la géologie, la pluviométrie et le réseau hydrographique.

Le zonage effectif

La législation en vigueur définit désormais en détail une zone humide selon trois critères principaux : l'hydrologie, l'hydromorphie des sols et les espèces botaniques typiques. En outre, un arrêté ministériel du 24 juin 2008 donne la liste des sols et la liste des plantes caractérisant une zone humide. Le chargé de mission repère donc de manière objective durant la phase de terrain les zones humides effectives selon la loi. Le travail de terrain se fait en toute transparence et en présence des acteurs locaux qui le souhaitent. Le zonage effectif localise toutes les zones humides susceptibles d'être concernées par la nomenclature Eau, en application depuis 1993.

Le zonage prioritaire

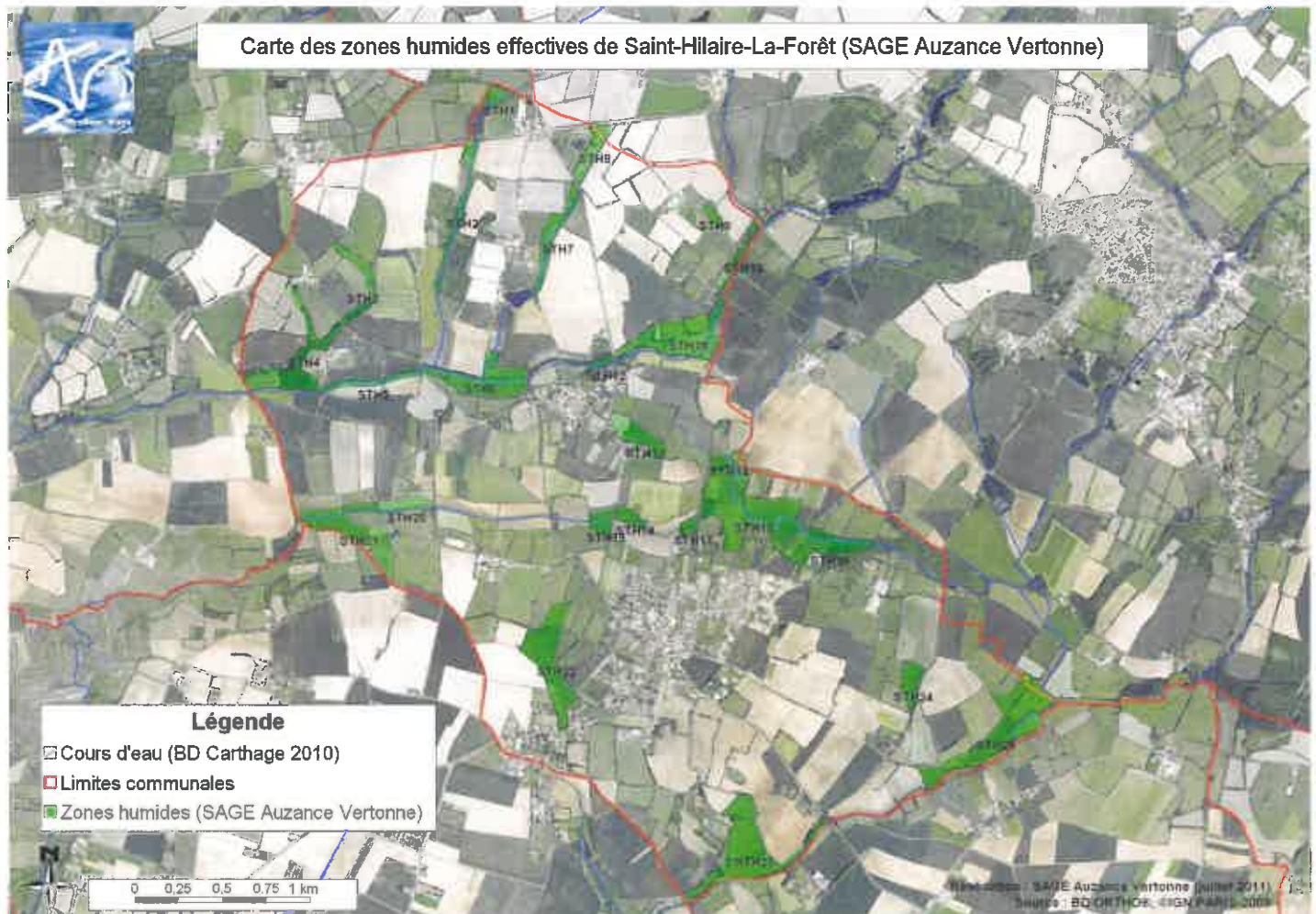
La fiche de terrain recueille les critères objectifs justifiant le caractère humide de la zone repérée et également les critères permettant de juger de l'intérêt de la zone humide à contribuer à l'atteinte des objectifs du SAGE. L'analyse technique et géographique du zonage sur le SIG (Système d'Information Géographique) permet au chargé de mission de proposer une délimitation des zones les plus prioritaires pour le SAGE.

Parallèlement, une phase de concertation locale a pour but de prendre en compte la dimension socio-économique des zones humides inventoriées. Mise à disposition en mairie, la carte des zones humides effectives est accompagnée d'un livret afin d'offrir aux acteurs locaux la possibilité de faire part de leurs remarques.

En dernier lieu, la Commission Locale de l'Eau analyse les données récoltées et décide des conséquences de l'inventaire à partir :

- de la carte des zones humides effectives,
- de la carte des zones humides prioritaires (hiérarchisation SAGE),
- des remarques des acteurs locaux,
- des zones urbanisées et à urbaniser.

Les zones humides ne sont pas repérées sur les plans de zonages car aucune hiérarchisation relative à leurs fonctionnalités et leurs intérêts écologiques validée par la CLE du SAGE n'a été réalisée.



CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES RÉALISÉE PAR LE SAGE AUZANCE VERTONNE

Les zones inondables

Il n'y a aucune carte de repérage de zone inondable sur la commune.
Après avoir interrogé la Mairie, il n'y a pas de zone inondable répertoriée sur la commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT.

II. LE PATRIMOINE NATUREL

1. Les entités naturelles

La commune de Saint Hilaire la Forêt est une commune du Bas Bocage Vendéen en position rétro-littorale.

La géologie comme dans bien des cas, a commandé à la topographie et aux hommes.

Le paysage « naturel » au fil des générations a été transformé, actuellement c'est la résultante de l'activité agricole, des infrastructures routières et de la vie humaine notamment dans la structure de son habitat.

De forme légèrement ovoïde, le territoire communal appartient à une vaste pénéplaine dont l'altitude sur sa majeure partie est comprise entre 2 et 38 mètres.

Au Nord, le paysage bocager descend progressivement vers la vallée du Bernard, orientée Est – Ouest.

Une autre vallée, plus au sud, est orientée dans la même direction.

Il s'agit de la vallée du ruisseau de la Grignonnière.

Entre ces deux petites vallées se développe le village des Rablais sur un promontoire.

Après la vallée de la Grignonnière, le coteau est relativement pointu vers le bourg de Saint Hilaire.

Puis le relief redescend doucement vers la vallée du Goulet qui constitue une limite naturelle au sud de la commune.

Les espaces naturels protégés

Il s'agit essentiellement de zones humides non aménagées, situées le long des cours d'eau, en fond de vallée. Elles sont, dans leur ensemble, classées en Zones naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) I ou II suivant leur intérêt, établies sur la commune en application de la Loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, et possèdent le patrimoine biologique le plus riche.

Toutes modifications des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

Les ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique.
Leur valeur en jurisprudence est attestée.

Il faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent « des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisés par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national ».

Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique.

Les ZNIEFF de type II désignent les « grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes». Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF réalisé dans les années 1980 en Loire Atlantique a été mis à jour.

Des ZNIEFF, dites de deuxième génération, ont été validées par les services de l'Etat, après avoir fait l'objet d'une validation régionale.

En effet, selon la DIREN, le zonage de première génération n'était plus adapté aux réalités du terrain.

Plusieurs parties du territoire de la commune ont été identifiées dans le cadre de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il s'agit des zones de type 1 (secteurs de superficie en général limitée caractérisés par leur intérêt biologique remarquable) :

N° 50090001 : BOIS ET ETANG DE LA GARDE - POIROUX

- Année de description : 1900
- Année de mise à jour : 1998
- Altitude : 33 à 63 mètres
- Surface : 2 265 hectares

Type de milieu :

Bois, avec nombreux secteurs reboisés en pin maritime, landes, bocages, étangs.

Intérêt botanique :

Zone de bois, de landes et d'étangs abritant diverses espèces rares. A Poiroux, en bordure de l'étang de Fin Farine, présence de la limoselle et surtout de la puliculaire vulgaire (protégée sur le plan national).

Présence de la fougère, *Anogramma leptophylla* à la Clémentinière et de *Trapa natans* sur le plan d'eau de la Guignardière (protégées au niveau régional).



Trapa Natans



Anogramma Leptophylla



Limoselle

De même, la commune compte quatre ZNIEFF de type 2 :

- **N° 00005008 : ZONE DE TALMONT – POINTE DU PAYRÉ**

- Année de description : 1983
- Année de mise à jour : 1998
- Altitude : 0 à 24 mètres
- Surface : 2 205 hectares

Type de milieu

Dune fixée et mobile, slikke, schorre, boisements de chênes verts (forêt climacique) et pins, quelques feuillus et landes vers l'intérieur, pelouses calcaires. Zones estuariennes typiques ramifiées en trois branches principales à fonctionnement général peu modifié. Toutes les transitions entre milieux terrestres et aquatiques salés ou doux.

Etage et série de végétation :

Végétation marine et littorale halipèdes, marais littoraux, sables littoraux et dunes, série du chêne vert...

Intérêt botanique :

Zone d'intérêt écologique majeur. Ensemble de milieux le plus remarquable d'entre Loire et Gironde.

Intérêt botanique remarquable, ensemble d'espèces rares (cinq espèces végétales protégées) et d'associations végétales d'une grande rareté, aussi bien au niveau des sables que des vases salées. Environ 500 espèces de plantes supérieures.

Intérêt ornithologique :

Le secteur le plus intéressant se situe au niveau des anciens marais salants de la Guittière où nichent diverses espèces de limicoles (échasse, avocette, etc...) et le tadorne de Belon. Diversité spécifique et densité intéressante pour les limicoles.



l'Avocette



Le Tadorne Belon

Intérêt batracologique :

La présence de la rainette méridionale aurait été notée. Il s'agirait du second site départemental et régional connu.

Intérêt mammalogique :

Présence de la loutre d'Europe



La Loutre d'Europe



La Rainette Méridionale

Intérêt géologique :

Remarquable série de Lias et Jurassique

Intérêt paléontologique :

Empreintes de pas de tridactyles de dinosaurens vieilles de près de 200 millions d'années (disparus récemment du fait de pillage).

N° 00005009 : BOCAGE À CHÊNE TAUZIN ENTRE LES SABLES D'OLONNE ET LA ROCHE SUR YON

- Année de description : 1989
- Année de mise à jour : 1998
- Altitude : 35 à 81 mètres
- Surface : 33 230 hectares

Type de milieu

Bocage avec petits bois, plans d'eau, vallons, nombreux éléments de landes sur les talus. Nombreux reboisements de pins maritimes.

Etage et série de végétation :

Série du chêne pédonculé, série du chêne tauzin, landes et pelouses des séries atlantiques.



Chêne Tauzin

Intérêt :

Zone bocagère typique où le chêne tauzin, assez abondant par places, est accompagné sur les talus de landes mésophiles typiques à bruyère ciliée, potentille des montagnes, asphodèle, etc...

Présence par places d'un peu de chênes verts.

Parties intéressantes à mieux prospecter et à délimiter avec précision (la limite proposée correspond à un vaste périmètre dont diverses parties sont probablement à exclure).

Présence d'une plante protégée sur le plan régional (*Ornithopus ebracteatus*)

Près du lac du Jaunay et sans doute ailleurs.

Des monuments mégalithiques près d'Avrillé.

Intérêt ornithologique :

Zone de stationnement migratoire du Courlis Corlieu en Avril – Mai (jusqu'à 10 000 individus observés simultanément).



Ornithopus Ebracteaus



Courlis Corlieu

Intérêt mammalogique :

Présence de la Loutre d'Europe. Cette zone constitue un secteur de transition indispensable entre les peuplements du marais breton et du marais poitevin.

- **N° 000050539 : MARAIS DU GOULET À SAINT VINCENT SUR JARD**

- Année de description : 1900
- Année de mise à jour : 1998
- Altitude : 1 mètres
- Surface : 96,86 hectares

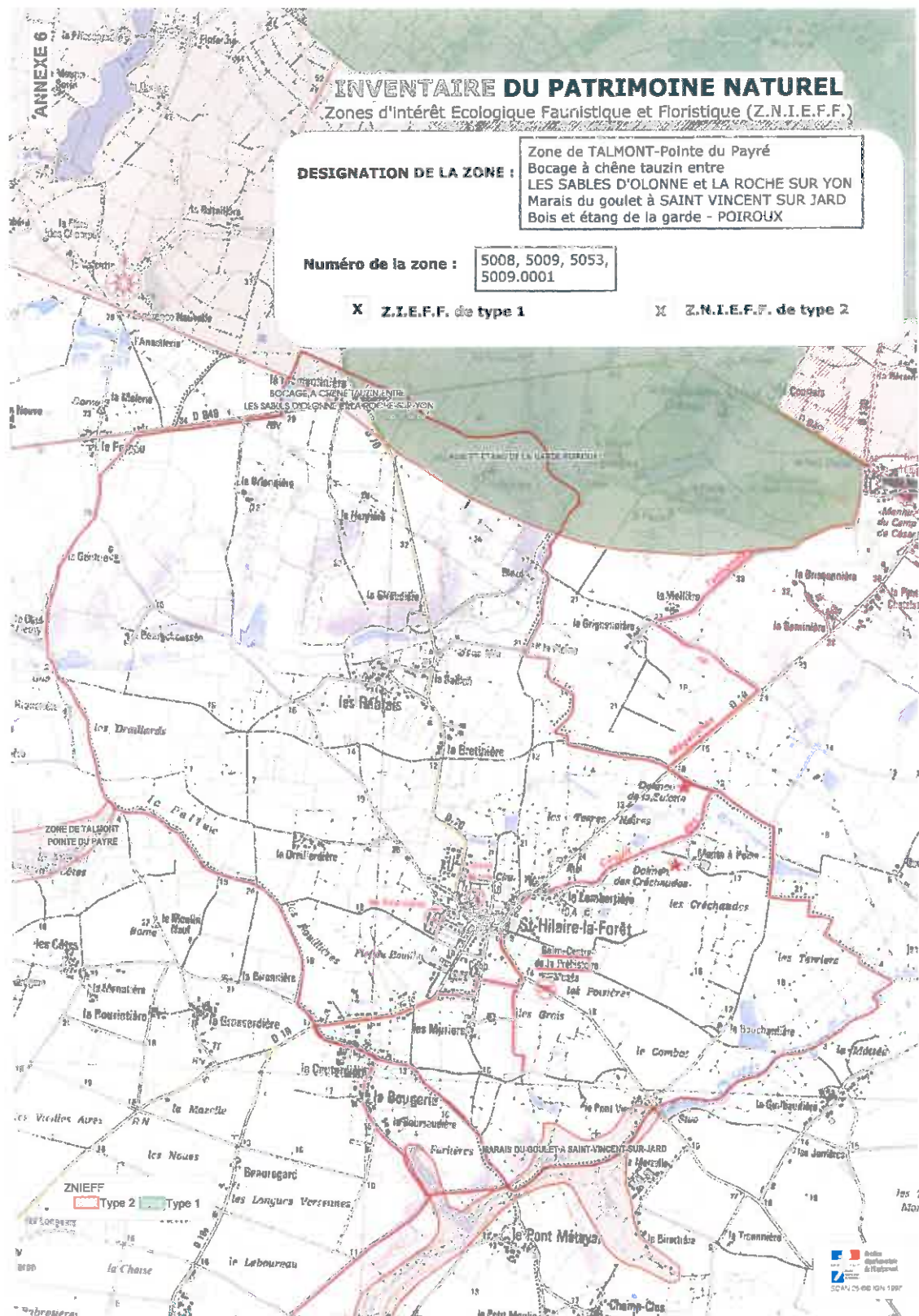
Intérêt botanique :

Présence de *Scutellaria hastifolia*, dont c'est la seule station actuellement connue dans ce département. Elle est d'ailleurs protégée au niveau régional.



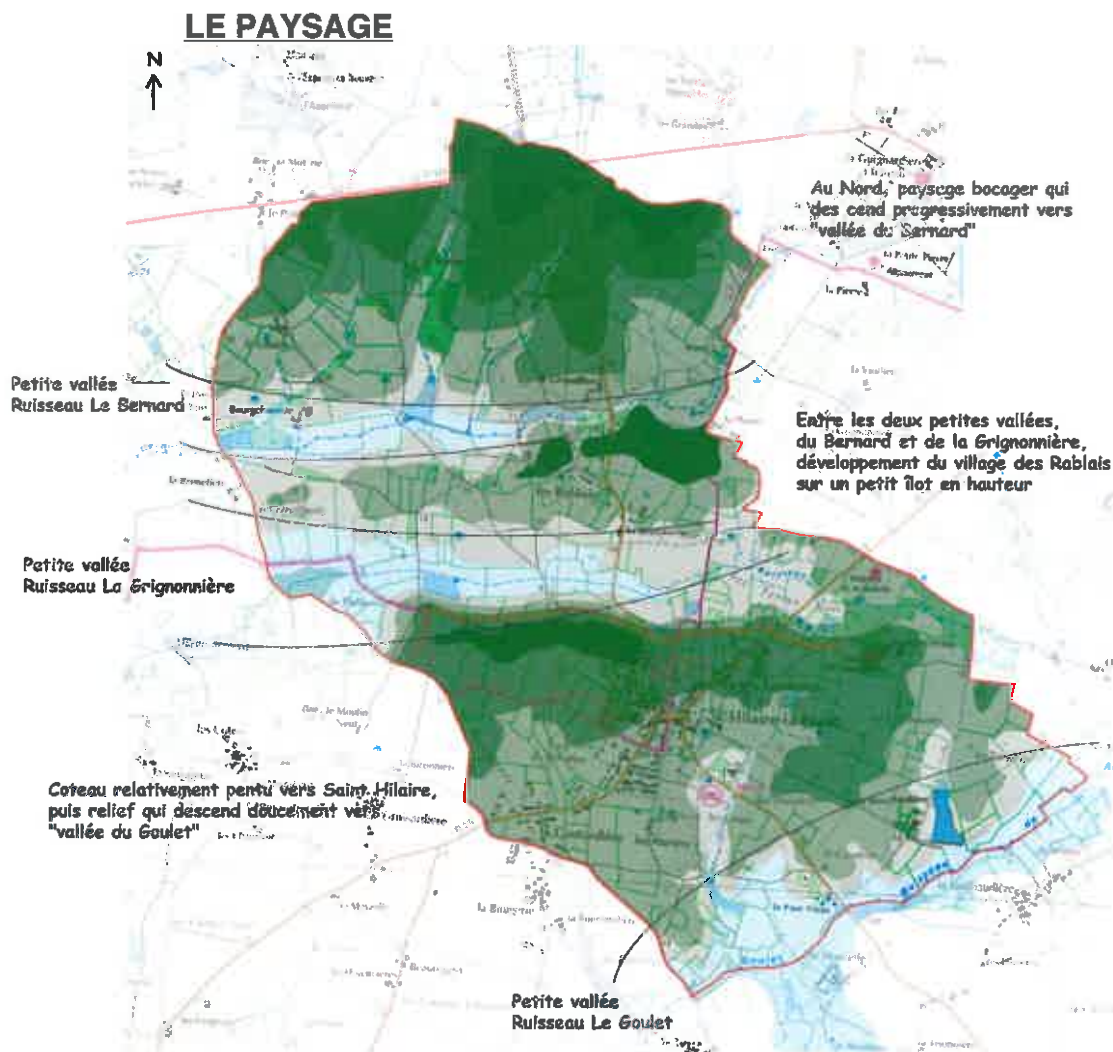
Scutellaria Hastifolia

Ces compléments d'information et modifications, issus d'études sur le terrain, ont été validés par le Conseil scientifique régional du patrimoine naturel et sont en cours d'évaluation par le Muséum National d'Histoire Naturelle. Ils constituent aujourd'hui l'inventaire le plus actuel des zones naturelles présentes sur le territoire de la commune dont les secteurs s'inscriront après validation par le Muséum National d'Histoire naturelle, dans l'inventaire ZNIEFF de deuxième génération.



2. Les composantes paysagères

Les composantes paysagères non urbaines



Les entités paysagères

a) Paysage naturel : le bocage

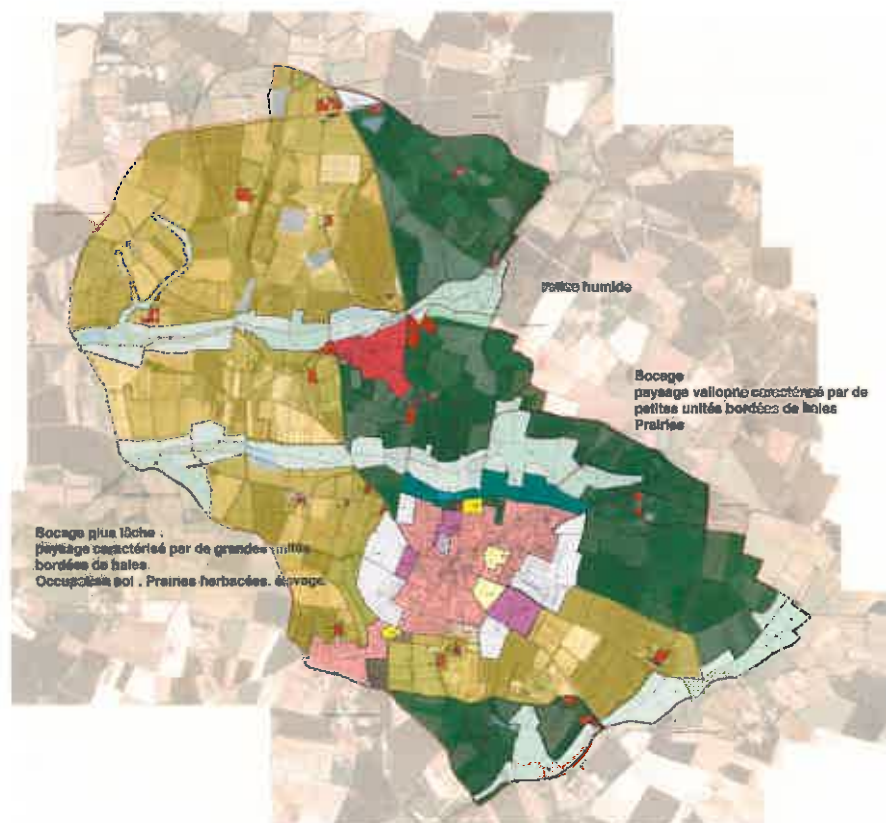
Le paysage naturel que l'on peut qualifier de rural a conservé sa trame de haie assurant ainsi une bonne protection de l'espace. Ce maillage joue un rôle écologique certain en protégeant d'une part les cultures de l'érosion éolienne et pluviale et d'autre part, il assure un refuge pour les petits animaux mammifères, les oiseaux et les insectes.

Les haies quadrillent les zones réservées à l'agriculture.

Ces éléments verticaux atténuent les différences de relief et limitent les perspectives visuelles. Le paysage naturel a un aspect fermé et confiné.

Les haies participent au confort des habitants en les intégrant dans leur environnement. C'est surtout vrai lorsque celui-ci est marqué par la présence de fermes souvent associées à du bâti ancien de qualité. C'est moins vrai lorsque, compte tenu des exigences de rentabilité, de grands bâtiments modernes viennent faire tâche dans le paysage.

Si le paysage de Saint Hilaire la forêt est uniquement bocager, on peut tout de même noter trois spécificités identitaires du paysage de Saint Hilaire la Forêt :



A l'Ouest : un bocage de plateau, sur une terre « douce ».

La structure bocagère est plus lâche, il est caractérisé par de grandes parcelles cultivées (blé, tournesols, maïs) et quelques parcelles étroites de vignes.

- **A l'Est : un bocage des vallées ou bocage originel**, plus serré, caractérisé par un paysage vallonné où les unités sont assez petites, bordées de haies sur talus. Le paysage y est plutôt fermé.
Les vallées humides : au nombre de trois, elles structurent le paysage de Saint Hilaire la Forêt (vallée de la Grignonnière, du Goulet et du Bernard), et permettent d'offrir de plus larges perspectives sur le paysage.



Vue sur la plaine cultivée au sud de la commune, route de Longeville



Vue sur le bocage, route allant de Saint Hilaire au lieu dit « le Poteau »

3. Les espaces bâtis

La commune de Saint Hilaire la Forêt qui appartient à deux ensembles géologiques différents contient la somme des 2 types de terroirs et des modes d'habitat qui s'y sont pratiqués depuis des siècles. Comme la plupart des communes de plaine, son habitat est groupé dans le bourg, la plaine agricole ne comportait en effet que quelques sièges d'exploitation dispersés ; pour la partie Nord de la commune qui est bocagère, la dispersion est plus importante mais il faut surtout remarquer la présence du gros hameau de Rablais qui, était à l'origine un agglomérat de fermes et a connu depuis une dizaine d'années le développement de constructions résidentielles.

Sur le plan architectural, le bâti n'a pas de qualité particulière ou originale, il s'inscrit dans la tradition rurale vendéenne à savoir bâtiments de proportions souvent modestes n'excédant pas un étage, bâtiments agricoles plus imposants, notamment les granges qui comportent des façades en pignon et des toitures à deux pentes.

Ce schéma traditionnel a été quelque peu perturbé depuis une dizaine d'années du fait de la pression touristique qui a touché cette commune rétro-littorale : en effet, la construction de résidences secondaires s'est développé considérablement depuis une dizaine d'années et leur nombre total est passé de 48 en 1975 à 118 en 1982.

Ce phénomène a concerné surtout le bourg et accessoirement le Rablais, il s'est produit essentiellement en direction de Saint Vincent sur Jard, le long de la RD 19, sous forme de lotissements et de constructions dispersées. Le bourg est donc étoffé mais d'une manière différente que son tissu originel puisque les constructions récentes se sont faites dans des lotissements d'allure géométrique et au milieu des parcelles.

Cette urbanisation s'est réalisée facilement compte tenu de l'importance de la demande mais aussi sans démarche globale c'est à dire sans schéma d'aménagement qui aurait pu éviter les lotissements sans liens entre eux, qui ont fleuri à la périphérie du bourg.

A. Le bourg :

Le centre bourg s'est établi au carrefour des anciennes voies de communication, la présence de l'église assurant un rôle central. La centralité de cette église sera confirmée au XIXème siècle par le tracé des nouvelles routes.



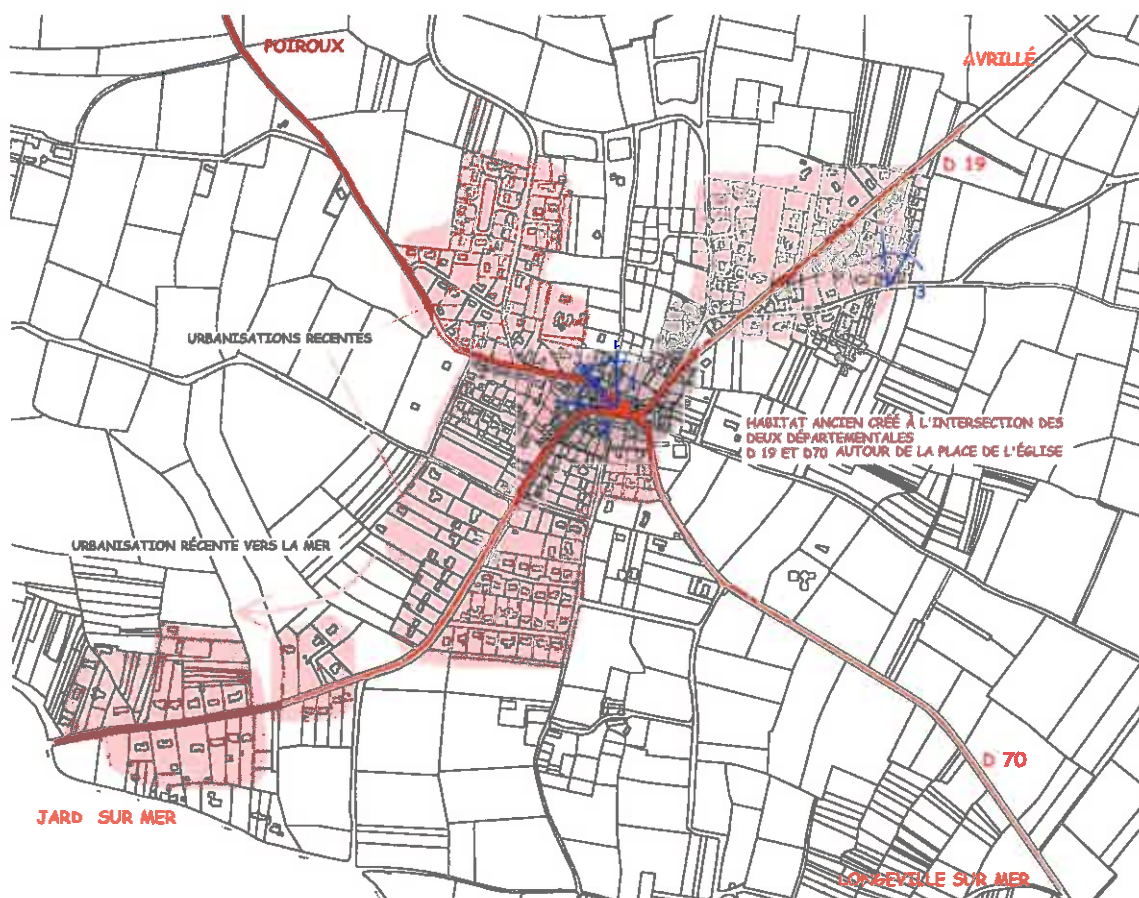
L'Eglise de Saint Hilaire

Si on regarde le cadastre du début du XIXème siècle, le bourg de Saint Hilaire apparaît comme un groupement assez anarchique de constructions à caractère essentiellement agricole.

La commune s'est ensuite densifiée tout au long du XIXème et au début du XXème siècle. Les alignements de maisons en ordre continu, ont progressivement formé les rues et places.



Les extensions récentes ont profondément étendu le centre bourg ancien. Elles se sont développées de manière assez concentrique, et également le long de la RD 19, en direction de Jard sur Mer.



B. Le village du Rablais :

Ce village est né du groupement de plusieurs exploitations.

Ce village à caractère encore très rural est marqué par la construction récente de maisons individuelles.



Entrée village du Rablais

C. L'habitat traditionnel et le patrimoine bâti

Autour de l'église, l'ensemble du bâti est d'image homogène et semble en bon état.

Volumétrie :

L'ensemble du centre bourg présente de grands alignements de façades sur l'espace public. Le parcellaire est assez serré. Les maisons la plupart du temps sont en mitoyenneté et présentent une façade étroite mais néanmoins ordonnancée.

Le bâti présente le plus souvent un étage plus combles, voir deux étages..

Modénature :

Les ouvertures sont plus hautes que larges dans une proportion de 2 sur 3.

Elles sont plus petites à l'étage. Pour les maisons d'habitation, les ouvertures sont rythmées sur la façade. Le rythme des ouvertures dans les bâtiments annexes devient vite aléatoire.

Matériaux :

Les façades sont enduites pour les habitations, les autres sont recouvertes d'un enduit beurré. Les ouvertures sont entourées de pierres de taille. Les couvertures sont en tuile type "tige de botte".

Couleurs :

La couleur des enduits s'harmonise avec celle des pierres : gamme de beige clair à beige doré. Les couleurs vives sont présentes sur les menuiseries du centre-bourg : bleu azur, vert sapin, gris souris, ...



Supérette du centre bourg



Maison ancienne du centre bourg

D. Le bâti récent en périphérie

Ce type de bâti s'est développé en périphérie du centre bourg de Saint Hilaire la Forêt.

Volumétrie :

Le bâtiment s'élève sur une base rectangulaire (un ou deux rectangles posés perpendiculairement) sur un niveau le plus souvent. Le volume s'adapte au terrain. Le terrain est parallèle à la longueur du bâtiment.

Modénature :

Les ouvertures sont plus hautes que larges sur une base plus large que dans l'architecture traditionnelle. Le type et le rythme des ouvertures traduisent la fonction de la pièce qui en dépend.

Matériaux :

Les façades sont enduites. L'emploi des matériaux comme la brique ou la pierre de taille devient rarissime. En couverture, la tuile mécanique est utilisée.

Couleurs :

Les enduits sont clairs dans les tons nuancés de beige. La couleur verte revient sur les constructions actuelles pour les menuiseries.



4. Le patrimoine

La commune de Saint Hilaire la Forêt est située dans le secteur de Vendée le plus riche en mégalithes, on y retrouve plusieurs dolmens et menhirs.

Certains connus au siècle dernier, ont malheureusement été détruits depuis, d'autres ont été endommagés.

Deux de ces mégalithes font actuellement l'objet d'une protection au titre des monuments historiques, il s'agit de deux menhirs juxtaposés au lieu dit « la Rainière », inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 6 juillet 1995.



Par ailleurs, bien que non protégés, il existe des éléments participant à la richesse patrimoniale de la commune tels que :

- **Le dolmen de La Sulette (IVème millénaire av. J.C.)**

Ce dolmen est constitué d'un couloir axial et d'une chambre quadrangulaire dont le plancher est composé d'une dalle disposée sur trois blocs de grès. Il a fait l'objet d'un démontage complet suivi d'une soigneuse reconstitution. Certains indices laissent penser que le dolmen a été érigé au néolithique moyen et a été réalisé jusqu'au Campaniforme, c'est à dire jusqu'à la fin du IIIème millénaire av. J.C.



- **L'Eglise Saint Hilaire (XIIe, XVIe, ou XVIIe et XIXe siècles)**

Seul le chœur de l'église est roman. Les maçonneries ont été arasées et les voûtes actuelles datent du XIXe siècle. Le clocher domine les toits du bourg.



- **Le cadran solaire (XVIe ou XVIIe siècle) Eglise Saint Hilaire**

Ce cadran est probablement de même époque que le mur sur lequel il est fixé. Autrefois, l'église de Saint Hilaire la Forêt n'avait pas d'horloge : celle qui se trouve aujourd'hui sur le clocher, dotée de plusieurs cadrans, a été installée lors de la rénovation du bâtiment, en 1999.



- **La Mairie (fin du XIXe siècle)**

Le bâtiment dont la construction a commencé le 3 septembre 1860 abritait à l'origine un presbytère.

Transformé en mairie en 1976, il est le premier presbytère de Vendée à avoir été aménagé en local municipal.



- **Le moulin de la Jollière (vers 1900)**

Le moulin de la Jollière est l'un des derniers moulins à vent de France. Il a tourné pour la dernière fois pendant la seconde guerre mondiale, mais son mécanisme intérieur est resté pratiquement complet.

Le moulin est aujourd'hui une résidence secondaire.



- **La fontaine de la Courolle (XIXe siècle)**

La fontaine de la Courolle est une ancienne fontaine sacrée.

Elle alimente le bassin circulaire d'un lavoir équipé d'un déversoir et d'un puits. La tradition rapporte que durant les années de sécheresse, la population se rendait en procession jusqu'à la fontaine.



5. La ZPPAUP

Contrairement à beaucoup d'autres, les objectifs de départ de cette Z.P.P.A.U.P. n'étaient pas essentiellement de maîtriser les transformations d'un patrimoine malmené par la poussée de l'urbanisation, en effet les secteurs les plus sensibles se sont avérés peu concernés par les demandes de constructions ; il s'agissait plutôt de faire l'inventaire des richesses de ces communes et afin de préserver de l'oubli, de les faire connaître et d'éviter leur destruction par négligence.

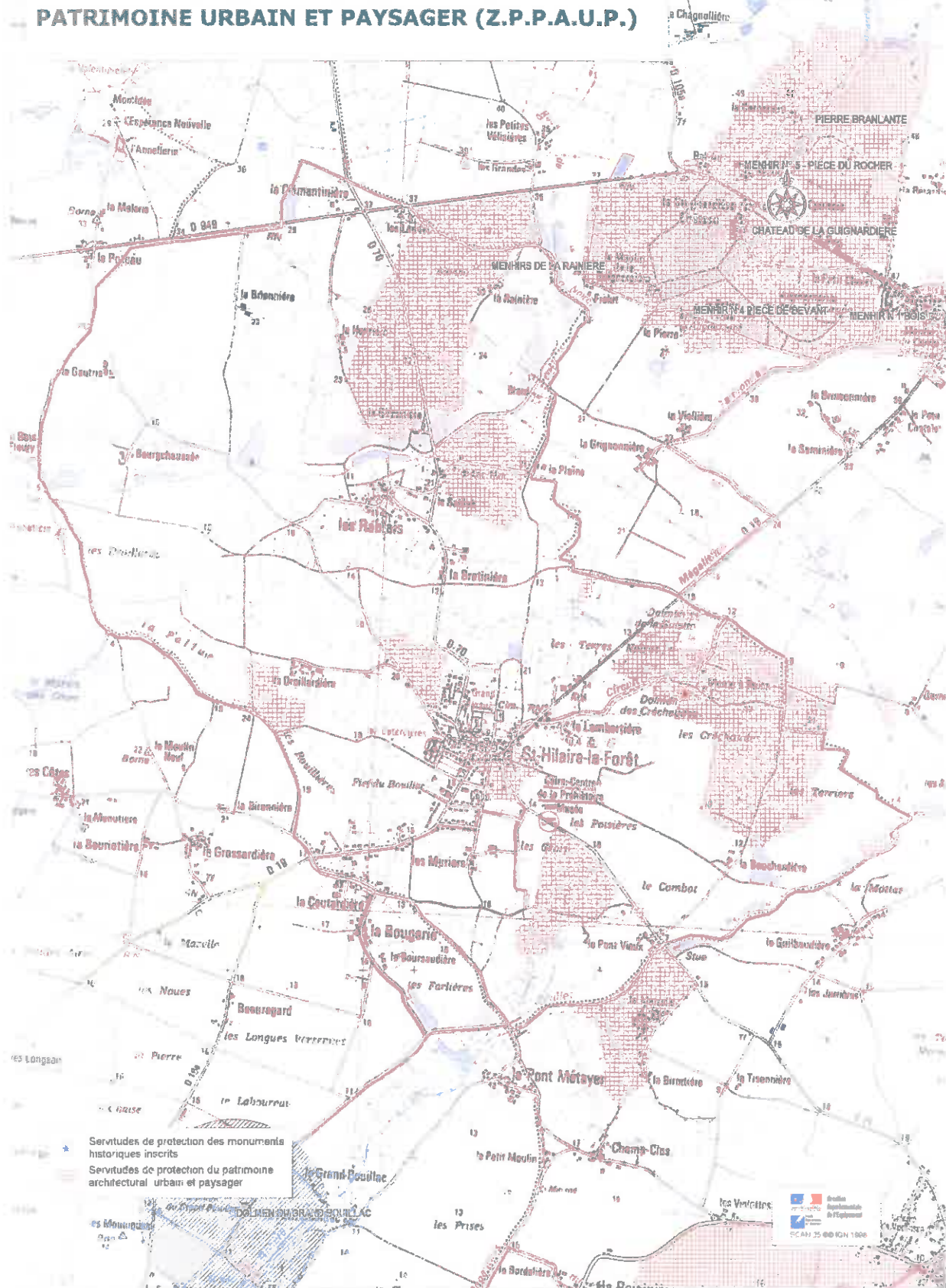
Les quatre communes concernées : Avrillé, le Bernard, Longeville et Saint Hilaire la Forêt, se trouvent rassemblées par un important gisement archéologique dans lequel ont déjà été répertoriés, plus de cents mégalithes, ainsi que plusieurs sites gallo-romains, et deux mottes féodales. A côté de cela le patrimoine bâti de ces communes apparaît souvent bien modeste malgré la présence d'un château renaissance et de quatre églises d'origine romane. L'étude a porté cependant sur l'ensemble du territoire de chaque commune permettant ainsi de révéler les richesses d'un patrimoine réputé ordinaire.

Cette Z.P.P.A.U.P., permet d'associer plus efficacement le public, les communes, et l'Etat autour d'un règlement, les avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'y référant.

Elle établit des secteurs ou périmètres prenant en compte la richesse préhistorique et historique du territoire, en s'appuyant sur une analyse paysagère d'ensemble des mégalithes et une analyse architecturale et urbaine.

**MONUMENTS HISTORIQUES
ZONES DE PROTECTION DU
PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER (Z.P.P.A.U.P.)**

ANNEXE 2.a



6. Le patrimoine archéologique

Des sites concernant des vestiges archéologiques protégés par la loi ont été recensés sur le territoire communal

Le Code du Patrimoine stipule par ailleurs que :

“Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet. Tout dépôt et demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol pourrait recevoir de la part du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie, au titre du décret 2002-89 du 16 Janvier 2002 pris pour application de la loi 2001-44 du 17 Janvier 2001, une prescription de conservation du site.

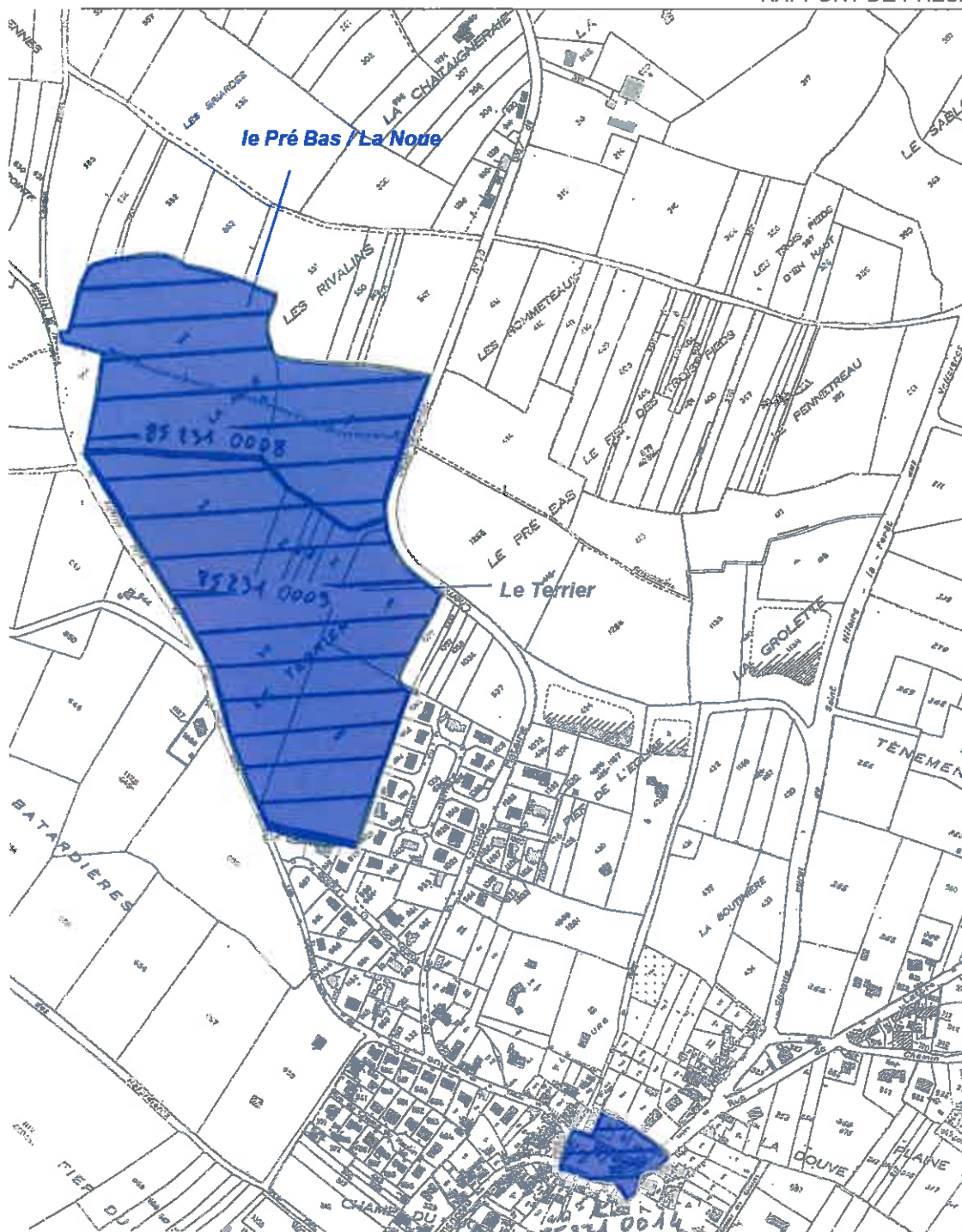
Hors les sites archéologiques et zones arrêtées, mentionnés ci-dessus, il est nécessaire d'informer la commune que le Préfet de Région, service régional de l'archéologie sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-89, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-2 du Code de l'Environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 Décembre 1913 sur les monuments historiques”.

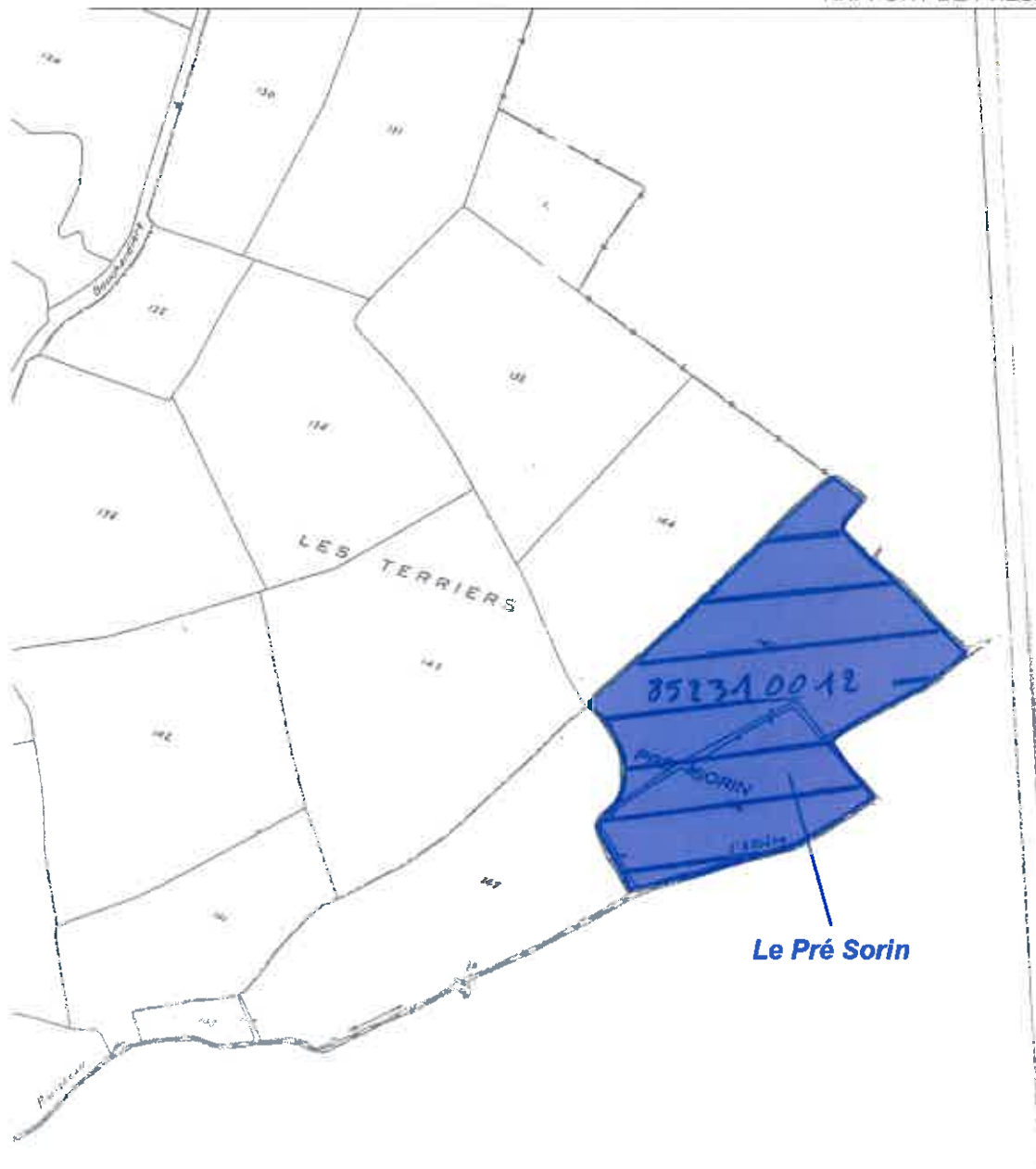
A noter également que “lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, ... ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (*service régional de l'archéologie – 1 rue Stanislas Baudry – BP 63 518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02-40-14-23-30*)”.

Service régional de l'archéologie des Pays-de-la-Loire, liste des entités archéologiques de la commune de : SAINT-HILAIRE-LA-FORET

Numéro de l'EA	N° de site DRACAR	Nom du site / Lien dit-cadastral	Chronologie et vestiges	Coordonnées Lambert	Parcelles
85 231 0001	85231001AP	MENHIRS DE LA RAINIERE / LA RAINIERE	(Neolithique) menhir	X=303314 Y=2170729	1981-A;2:1342;
85 231 0002	85231002AP	DOLMEN DES CRECHAUDRES A MONTE A PEINE / LES CRECHAUDRES	(Neolithique) dolmen	X=304522 Y=2168449	1933-B;1:893;B;1:892;
85 231 0002	85231002AP	DOLMEN DES CRECHAUDRES A MONTE A PEINE / LES CRECHAUDRES	(Neolithique) polissoir fixe	X=304522 Y=2168449	1933-B;1:893;B;1:892;
85 231 0002	85231002AP	DOLMEN DES CRECHAUDRES A MONTE A PEINE / LES CRECHAUDRES	(Neolithique) sépulture collectif(ve)	X=304522 Y=2168449	1933-B;1:893;B;1:892;
85 231 0003	85231003AP	LE CHAMP DE LA PIERRE / LA CRECHAUDIERE	(Neolithique final) occupation	X=302870 Y=2170467	A;1:87;A;1:88;A;1:89;A;1:90;
85 231 0014	85231004AH	EGLISE SAINT-HILAIRE / SAINT-HILAIRE-LA-FORET	(Moyen-âge) église	X=303455 Y=2168180	1981-A;3:466;A;3:467;A;3:468;A;3:933;A;3:934;A;3:1291;
85 231 0014	85231004AH	EGLISE SAINT-HILAIRE / SAINT-HILAIRE-LA-FORET	(Moyen-âge) inhumation	X=303455 Y=2168180	1981-A;3:466;A;3:467;A;3:468;A;3:933;A;3:934;A;3:1291;
85 231 0004	85231004AP	SUR LA COMMUNE SANS PLUS DE PRECISION /	(Age du bronze final) hache	X=302538 Y=2169297	
85 231 0005	85231005AP	DOLMEN DE LA SULETTE / LES TRESSOISIERES / LES TERRES NOIRES	(Neolithique) dolmen type angevin	X=304532 Y=2168878	1981-B;889;B;890;B;37-B;38;B;39;B;40;B;41;
85 231 0005	85231005AP	DOLMEN DE LA SULETTE / LES TRESSOISIERES / LES TERRES NOIRES	(Neolithique) tumulus type angevin	X=304532 Y=2168878	1981-B;889;B;890;B;37-B;38;B;39;B;40;B;41;
85 231 0006	85231006AP	LES TERRES NOIRES / LES TERRES NOIRES	(Age du bronze ancien) occupation	X=304216 Y=2168616	B;291;B;292;B;293;B;294;B;646;
85 231 0007	85231007AP	LES CHAINTRES / LES CHAINTRES / BOURGCHAUSSÉE	(Age du bronze - Moyen-âge) occupation	X=301930 Y=2168646	1981-A;1:116;A;1:121;A;1:47;A;1:110;
85 231 0008	85231008AP	LE PRE-BAS / LA NOUE	(Epoque indéterminée) amas de déblage	X=302941 Y=2168871	1981-A;3:545;A;3:546;

85 231 0008	85231008AP	LE PRE-BAS / LA NOUE	(Epoque indéterminée) occupation	X=302941 Y=2168871	1981.A3.545;A3.546;
85 231 0009	85231009AP	LE TERRIER / LE TERRIER	(Néolithique) occupation	X=302992 Y=2168621	1981.A3.535;A3.539;A3.540;A3.541;A3.542;A3.543;A3.867;A3.868;
85 231 0011	85231011AP	LES GROSSARDES / LES GROSSARDES	(Paléolithique - Néolithique) amas de déblitage	X=304199 Y=2167613	1981.B1.445;B1.446;B1.447;B1.448;B1.449;B1.450;B1.451;
85 231 0012	85231012AH	LE PRE SORIN / LE PRE SORIN	(Epoque indéterminée) enclos rectilinéaire	X=305481 Y=2167775	1981.B1.145;B1.146;
85 231 0013	85231013AH	LA RAINIERE / LA RAINIERE	(Epoque indéterminée) chemin	X=303159 Y=2170677	1981.A2.169;A2.180;A2.181;A2.1253;





CHAPITRE 3

LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD **(ARTICLE L.121.1. DU CODE DE L'URBANISME)**

PREAMBULE

Le contexte législatif du PLU

La commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 Novembre 1988. Ce document avait été modifié deux fois et le Conseil Municipal avait approuvé le POS modifié le 25.09.1992.

Ce document a été mis en révision simplifiée et approuvé le 16 Décembre 2005.

Objectifs exprimés par la Municipalité

Lors de la délibération du 7 Mars 2003 ordonnant la révision générale du PLU, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

- répondre à la pénurie des zones à urbaniser,
- procéder à une nouvelle analyse et à une redéfinition des règles applicables dans les villages et hameaux situés à l'extérieur du bourg,
- définir les emplacements réservés nécessaires au projet de la commune,
- procéder au toilettage du règlement.

Ces objectifs traduisent les volontés politiques de la municipalité en terme de développement urbain, démographique et économique pour mettre en oeuvre une véritable politique d'aménagement et de développement de la commune pour les 10 années à venir.

1.1. EQUILIBRE ENTRE LES FONCTIONS ET PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Objectifs en terme de développement durable

Maîtriser l'urbanisation

Le développement urbain est fondé sur des prévisions respectueuses de la préservation des espaces agricoles, forestiers, naturels et des paysages -Equilibre urbain / rural-.

La commune souhaite pour accueillir de nouvelles populations et répondre aux besoins identifiés en matière de logements ouvrir à l'urbanisation des secteurs situés en continuité du tissu urbain existant. L'objectif étant de maintenir la structure groupée qui forme l'identité du centre bourg de SAINT HILAIRE LA FORET et ce, sans perturber l'équilibre social et financier.

La commune utilise le DPU sur les zones U et AU.

Le choix de développement de la commune de SAINT HILAIRE LA FORET repose sur 3 critères :

- La volonté de poursuivre l'accueil des populations nouvelles avec un rythme de 12 à 14 logements / an afin de soutenir la croissance démographique par la production de logements.
- La volonté d'accroître la population, avec comme objectif d'atteindre 830 habitants en 2020 et construire 104 logements pour une consommation de 10,46 ha basés sur des terrains de 770 m² et un coefficient de fluidité de 1,5.
- La volonté de maintenir le cadre de vie des St Hilairais :
 - En proposant une offre de logement correspondant à l'accueil d'une population diversifiée,
 - En privilégiant les constructions de résidences principales,
 - En maintenant le caractère du village du Rablais par l'implantation de constructions neuves, seulement sur les parcelles libres,
 - En développant les liaisons douces inter-quartiers lors des nouveaux projets d'aménagement.

➤ Objectif de population en 2020

1) Rappel évolution démographique :

La partie concernant les évolutions démographiques l'a montré. La commune de Saint Hilaire la Forêt présente une démographie favorable pour les années à venir. Cette croissance a été soutenue depuis une vingtaine d'années (croissance régulière de près de 3,45 %)

La croissance de la commune est le fait d'un solde migratoire excédentaire, supérieur au solde naturel qui pourtant progresse également.

Période	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2007
Taux annuel moyen de variation (en %)	+ 1,5 %	+ 2,9 %	+ 1,7 %	+ 4,1 %

La population communale est de 611 habitants en 2009 / 2010 permet d'esquisser plusieurs hypothèses de développement pour estimer la population communale pour 2020 (perspective à 10 ans).

Deux hypothèses d'évolution de la démographie sont ainsi calculées pour la commune de Saint Hilaire la Forêt :

Hypothèse 1 :

Dans l'hypothèse d'une évolution positive apparentée à l'évolution relevée entre 1999 et 2006, de **4,1 % par an en moyenne**, la population communale serait portée à environ **830 habitants d'ici 10 ans soit 219 habitants de plus en 2020**.

Il y a en moyenne sur la commune de Saint Hilaire la Forêt, **2,18 personnes par logement**.

La tendance de desserrement de la taille des ménages, laisse présager à l'horizon 2020 une taille des ménages de 2,1 personnes.

Une augmentation de **219 habitants** correspondrait donc à la construction d'environ **104 nouveaux logements d'ici 10 ans (2010-2020)**.

Hypothèse 2 :

Dans le cadre d'une hypothèse intermédiaire, prenant appui sur des soldes naturels et migratoires poursuivant la dynamique constatée depuis 1999 et illustrant le maintien de l'effet rétro-littoral de saint Hilaire la Forêt (attractivité financière des terrains par rapport aux communes littorales), l'évolution de la population communale peut être estimée 4,99 % par an en moyenne.

La population communale serait portée alors à **882 habitants d'ici 10 ans soit 271 habitants de plus en 2020**.

Avec un nombre envisagé de 2,1 personnes par ménage sur la commune de Saint Hilaire la Forêt à l'horizon 2020.

Une augmentation de **271 habitants** correspondrait donc à la construction d'environ **129 nouveaux logements d'ici 10 ans (2010-2020)**.

Hypothèse 1 :

- **219 habitants en 2020**, soit **104 logements supplémentaires** sur la commune.
- Ceci correspond à **environ 11 logements nouveaux par an** et à une surface d'environ **10,23 hectares à ouvrir à l'urbanisation**

Hypothèse 2 :

- **271 habitants en 2020**, soit **129 logements supplémentaires** sur la commune.
- Ceci correspond à **environ 13 logements nouveaux par an** et à une surface d'environ **13,70 hectares à ouvrir à l'urbanisation**

Tableau récapitulatif

	H1	H2
<i>Population 2020</i>	<i>Env 830</i>	<i>Env 882</i>
<i>Variation 2009/2020</i>	<i>+ 219</i>	<i>+ 271</i>

En terme de prospective d'évolution de population et de construction de logements, l'hypothèse 1 se rapproche plus des objectifs de développement de la commune au regard de la conjoncture et du contexte socio-économique, géographique, dans lequel elle s'inscrit.

- Le projet des élus permet donc de dégager une perspective raisonnable de **830 habitants en 2020**

Cette extrapolation est la conséquence, à la fois d'une rétention foncière importante liée globalement aux propriétaires non vendeurs dont les terrains sont situés en zones urbanisées et à l'absence de propriétés communales.

La commune veut engager une politique d'action foncière pour ouvrir le marché foncier et disposer en temps utiles de terrains.

Ces acquisitions permettront de mieux maîtriser le développement urbain à court terme.

➤ **Les besoins en sols constructibles** sont estimés à 104 logements, avec un taux d'occupation par logement de 2,1

➤ **Coefficient de fluidité** : 1,5 (phénomène de desserrement des ménages, renouvellement du parc, fluidité du marché, rétention importante des propriétaires de terrains, ...).

Les zones 1AU et 2AU proposées dans le cadre du PLU sont des propriétés foncières privées dont les possesseurs ne sont pas vendeurs.

Le coefficient de 1,5 est adapté à la situation du marché foncier communal fortement bloqué.

Soit 156 logements

➤ **Surfaces constructibles** à dégager dans cette perspective est de 10,46 ha (moyenne de 770 m² par logement).

Cette perspective est avancée en raison de la volonté de poursuivre l'accueil de populations nouvelles suivant le rythme actuel afin de soutenir la croissance démographique par la production de logement et maintenir les équipements (écoles) sur la commune.

La capacité d'accueil en zone U est faible. Les zones sont remplies. On dénombre 11 constructions possibles et 9 constructions au Rablais.

- Nombre d'habitants à l'horizon 2020 : + 219 habitants
- Création de 104 logements (219/2,1)
- Besoin sur les 10 ans à venir en tenant compte du coefficient de fluidité (1,5) : 156 logements (104 x 1,5)
- Capacité d'accueil existante au Rablais et en Zone U : 20 logements
- Reste à construire : 136 logements (156 -20)
- Densité de 13 logements/ha (VRD comprises)
- **Besoin en surface constructible : $136/13 = 10,46$ ha.**

A moyen terme :

- Tènement du Bredu :
1,36 ha dont 0,91 ha en NA (POS) et 0,45 ha en zone NC (POS)
- Le Champ Bouchard :
2,29 ha
- La Douve :
1,78 ha dont 1,50 ha en NA (POS) et 0,28 ha en zone U (POS)
- Les Jarrières :
2,54 ha dont 2,54 ha en zone U (POS)

TOTAL : 7,97 ha dont 2,41 ha existaient en zone NA (POS) et 2,82 ha en zone U (POS)

**TOTAL (zones constructibles
à moyen terme) : 7,97 ha**

A long terme :

- Le Fief de L'Eglise : 1,78 ha
- Le Fief du Bouillac : 0,70 ha
- TOTAL : 2,48 ha**

TOTAL (zones à construire) : 10,45 ha

A ce jour, la zone 1AU « Les Jarrières » est une propriété non bâtie dont le propriétaire n'est pas vendeur. A elle seule, elle représente 2,54 hectares soit 32% de la surface totale en zone 1AU.

Elle a été classée en zone 1AU au PLU pour permettre une densification du bâti. Au POS, elle était classée en zone U.

Renouvellement urbain

Les visites sur le terrain et les réflexions internes ont permis de recenser plusieurs sites où des opérations de renouvellement urbain pourraient occasionner la création de logements. On constate que dans la zone U, l'ensemble des terrains sont construits et que la configuration parcellaire ne se prête pas à la division. En revanche, lors de la démolition, l'accueil d'équipements, de services, ou de création d'espaces publics peut être envisageable.

La localisation de l'urbanisation

La commune souhaite agir dans le sens du développement durable en favorisant la densité des zones urbaines par la non réglementation du COS, l'absence d'emprise au sol et la suppression des retraits entre constructions sur un même terrain. La hauteur restant la seule règle applicable.

Cette latitude laisse la possibilité d'atteindre une certaine densité en zone agglomérée et dans ses extensions.

Les secteurs d'urbanisation future classés en zones 1AU et 2AU sont localisés en continuité immédiate des zones agglomérées. Ils forment l'essentiel du développement communal.

La préservation de l'environnement

Les espaces verts réalisés par la collectivité publique ou à l'occasion d'opération d'ensemble, assurent une présence végétale en milieu urbain qu'il est nécessaire de préserver. De plus, des espaces de transition interface ville et campagne devront faire l'objet d'un renforcement par une zone tampon.

Les écarts (villages du Rablais et les maisons isolées), les extensions et les annexes sont limités.

Le Village du Rablais comprend environ 50 maisons. Le caractère rural de ce village est avéré, l'espace public est en herbage, la voirie est bitumée. Quelques terrains sont encore libres et inscrits entre les maisons existantes. Les constructions sont réalisées au coup par coup, sans projet d'ensemble. La commune souhaite maintenir ce village en état, dont les qualités bucoliques restent indéniables.

Les haies présentent concourent à mieux intégrer les constructions existantes et leurs extensions.

Préserver l'activité agricole

La zone A recouvre 71 % du territoire communal. Toute présence d'exploitation agricole génère une protection efficace par un classement en zone A.

Il s'agit de faciliter l'exercice de la profession d'agriculteur par de l'activité de diversification de l'activité agricole (agritourisme, ...).

Plusieurs secteurs de développement urbain permettent de répartir les impacts de la suppression des terres agricoles sur plusieurs exploitations plutôt que de les concentrer sur un nombre limité d'exploitant.

L'exploitation des terres agricoles pourra être maintenue dans les zones naturelles et d'urbanisation future en l'attente de projet.

La zone Ai non constructible ceinture partiellement le centre-bourg, elle permet de maintenir un interface non constructible entre l'urbanisation et le domaine agricole.

La zone Ap non constructible représente d'abord un espace agricole (A) inscrit dans un maillage bocager. La topographie du lieu associant relief et boisement forme une ligne de crête intéressante au regard de l'ambiance paysagère de la petite vallée de la Grignonnière.

1.2. PREVISIONS

Objectifs en terme de développement durable

Le renouvellement urbain et l'urbanisation (besoins démographiques en 2020)

Les capacités d'accueil des zones d'urbanisation futures correspondent aux besoins communaux établis au regard des prévisions et souhaits de la politique foncière engagée par la commune.

- 219 habitants en 2020, soit 104 logements supplémentaires sur la commune.

Ceci correspond à environ 11 logements nouveaux par an et à une surface d'environ 10,46 hectares à ouvrir à l'urbanisation

Le projet des élus permet donc de dégager une perspective raisonnable de 830 habitants en 2020.

Ce potentiel foncier est à la hauteur de la position géographique de SAINT HILAIRE LA FORET situé entre les communes littorales et TALMONT SAINT HILAIRE.

La mixité urbaine et sociale : Localisation de l'urbanisation

7,97 hectares des espaces d'urbanisation future pourraient être aménagés à court et moyen terme, classés surtout en zone 1AU.

Les 2,48 ha restant classés en zone 2AU seront urbanisables à moyen et long terme. Ces extensions urbaines sont inscrites dans le prolongement de la zone agglomérée. Elles sont destinées à être desservies par le réseau d'assainissement collectif et sont réparties géographiquement en plusieurs sites, ce qui concourt à développer la mixité tout en privilégiant l'implantation à proximité du centre, des équipements collectifs et des activités économiques, commerciales et de services. L'idée consentie est de favoriser et renforcer la centralité.

L'urbanisation future planifiée par tranche successive (zone 1AU et 2AU) propose à la commune :

- des capacités de construire ajustées au niveau d'équipement (voirie, assainissement, école, ...),
- des schémas de principe intégrés aux orientations d'aménagement.

Pour mieux accompagner ces dispositions, la commune tient à garder un contact étroit avec les aménageurs tout au long de la conception du projet. Elle pourra si tel est leur choix recourir à des outils tels le DPU, le lotissement, ...

La mixité des fonctions

La zone d'habitat, prévoit des constructions qui n'ont pas forcément de destination mono-fonctionnelle. Les commerces, bureaux, services, équipements collectifs, l'artisanat peut prendre place dans cette zone tant qu'ils restent compatibles avec l'habitat.

A l'échelle locale, la commune propose :

- le développement des activités de commerces et de services dans la zone U,
- en zone AU d'urbanisation future, le développement du commerce et du tertiaire.

L'orientation souhaitée est le maintien de la proximité directe entre les lieux d'habitat et les lieux de travail.

Le cadre de vie : équipements / espaces verts

La localisation préférentielle des équipements et services à la population privilégie à la fois la zone agglomérée et les quartiers d'habitat existants et futurs.

Le traitement paysager sera imposé par les nouveaux quartiers (préservation de la végétation existante dans les espaces publics et maintien d'une politique de l'identité de la commune).

La mixité sociale

Les opérations d'urbanisation future, conformément aux orientations d'aménagement doivent intégrer une mixité du bâti et tendre à abandonner le pavillon sur la parcelle au bénéfice d'un bâti groupé, voire de petits collectifs.

Créer des espaces verts, respiration à l'intérieur des zones support de liaisons douces inter-quartier reste l'objectif principal.

La commune est bien pourvue en itinéraires de liaisons douces. A ce jour, on doit pouvoir cheminer et faire le tour du centre-bourg.

La commune bénéficie d'un parc de logements sociaux. Ceux-ci sont disposés en petites unités dans les zones urbaines et leur implantation sera reconduite dans les zones futures à urbaniser.

1.3. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Objectifs en terme de développement durable

Le cadre de vie de la commune – Les déplacements

La proximité entre lieux d'habitat, activités, équipements sera favorable aux recours des modes de déplacements doux plutôt que de toujours favoriser l'automobile. Ces modes de déplacements doux limitent les nuisances / pollutions de l'air et minimisent les risques d'accident.

La commune bénéficie d'un réseau viaire adapté à son trafic, on peut noter que l'aménagement des espaces publics a permis :

- des déplacements sécurisés pour les piétons (trottoirs, ...),
- une organisation du stationnement en petites unités (Place de l'Eglise / Mairie)
- un paysagement végétal marquant les lieux référents (place de la Mairie, de l'Eglise).

La commune souhaite continuer avec les mêmes objectifs et les faire appliquer dans l'organisation des zones futures d'urbanisation.

L'assainissement

La station d'épuration dispose de capacités suffisantes pour permettre le traitement des nouveaux effluents émis.

Les zones d'urbanisation future devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les assainissements non collectifs feront l'objet de contrôle, conformément à la réglementation en vigueur, compétence SPANC de la Communauté de Communes du Talmondaïs.

La collecte des déchets doit être facilitée, notamment en évitant les voies en impasse dans les quartiers nouveaux.

Le réseau d'eau potable dispose de capacités suffisantes pour permettre l'accueil des futures constructions.

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet de création de bassin de rétention au gré des opérations urbaines.

Il s'agit d'écarter les crues et de décanter les eaux de ruissellement. La rétention des eaux pluviales à la parcelle est aussi un moyen de respecter le développement durable (eau de pluie par arrosage, ...).

Environnement naturel

La commune bénéficie d'un patrimoine végétal varié et les zones A et N recouvrent la majorité du territoire.

La création de zones naturelles permettra de préserver des espaces de qualité en particulier les petites vallées où coulent les ruisseaux de Bernard, de la Grignonnière, du Goulet.

Le règlement limite strictement les possibilités de construire et d'aménager le bâti existant dans les villages sauf dans le village du Rablais.

Des coupures vertes seront définies entre la zone d'habitat, et la limite du domaine agricole. L'objectif commun est de limiter les nuisances et offrir des itinéraires de promenade.

Les haies sont classées en EBP (Loi Paysage), Article L.123-1-5-7° sur 4 515 ml.

Les zones humides sont recensées par analyse scientifique afin d'assurer leur protection.

Environnement urbain

Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale avec les articles 6, 7, 10 et 11 en disposant d'une approche du paysage urbain et les quartiers péricentraux.

Les nouveaux bâtiments doivent être construits en harmonie avec le bâti préexistant.

La possibilité est offerte au bâti de tiers implanté dans l'espace agricole de pouvoir s'agrandir sous réserves du respect des articles 2, 9, 10, 11

...

CHAPITRE 4

JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

I. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN DE ZONAGE

Les plans de zonage délimitent les zones urbaines et les zones naturelles, ainsi que certains espaces faisant l'objet de réglementations spéciales : espaces boisés, éléments de paysage à protéger, emplacements réservés,

1. Les différentes zones

- **La zone U** recouvre les parties urbanisées du Bourg. Secteurs où l'on trouve les équipements publics (Mairie, Ecole), et les activités compatibles avec l'habitat.

La superficie totale de la zone U est de 62,22 hectares.

Evolution du Périmètre au regard du POS approuvé le 25 Novembre 1988 et révisé le 16 Décembre 2005 :

La zone U est étendue au droit des parties de zones 1NA ou NB du POS aujourd'hui aménagées et équipées.

Le nouveau PLU propose l'extension de la zone U de 24,72 hectares (37,50 ha en 2005, 62,22 ha en 2010).

Ces extensions concernent plus particulièrement :

- *La Boutinière en NA au POS sur une surface de 5,35 hectares*
 - *Le Champs Bouchard en NA au POS sur une surface de 2,90 hectares*
 - *Le Four en NA au POS sur une surface de 3,77 hectares.*
 - *La Douve en NA au POS sur une surface de 1,53 hectares*
 - *Les Prés Godin en NC au POS, ont fait l'objet d'une révision en 2005 afin d'être classé en NA, sur une surface de 4,61 hectares.*
 - *La Coutardière en NB, NC au POS, sur une surface de 6,40 hectares*
 - *La Plaine de la Lambretièrre en zone NC, sur une surface de 0,16 hectares.*
- **La zone UL** recouvre la partie du camping classé en zone NBa au POS pour une surface de 0,95 ha. Cette partie est occupée par les équipements (accueil, sanitaires, piscines, ...).

Les parcelles attenantes situées à l'Ouest étaient classées en zone U au POS pour une surface de 0,21 ha.

- **La zone 1AU** correspond aux zones naturelles non équipées à vocation mixte, destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Par leur localisation, elles s'inscrivent soit dans le tissu urbain, soit en limite de la zone urbanisée. Le choix s'inscrit dans le projet de conforter la structure urbaine en périphérie et ainsi limiter l'étalement urbain. La superficie des zones représente 6,61 ha.

Evolution du Périmètre au regard du POS approuvé le 25 Novembre 1988 et révisé le 16 Décembre 2005 :

La zone 1AU a été réduite au profit des zones aujourd'hui bâties et donc reclassées en zones U. Seul une nouvelle zone est créée au Champ Bouchard prenant ainsi des terres agricoles et au Jarrières, la zone U (POS) est classée en zone 1AU.

Ainsi la totalité des zones NA déjà existantes au POS ont soit été aménagées et classées en U ou conservées en zone à urbaniser à court terme soit 1AU :

- *La Douve, aménagée en partie, 1,78 hectares sont en 1AU*
 - *Le Champ Bouchard, zone 1AU créée sur 2,29 ha*
 - *Les Jarrières est classée en zone 1AU sur 2,54 ha. Elle était classée en U dans le POS, mais la commune souhaite réfléchir à un plan global d'aménagement pour cette zone afin de densifier les espaces libres à aménager pour conforter le paysage urbain du centre-bourg*
- **Le secteur 1AUa** correspondant à un secteur dans lequel les constructions seront à RdC, à proximité de la petite vallée de la Grignonnière. Il représente 1,36 ha. Il était classé en zone NC pour 0,45 ha et NA pour 0,91 ha au POS.
- **La zone 1AUl** est une zone à vocation de loisirs, destinée à l'extension d'équipements sportifs, culturels (CAIRN) et de loisirs, à moyen et long terme. Sa superficie est de 9,97 ha.

Evolution du Périmètre au regard du POS approuvé le 25 Novembre 1988 et révisé le 16 Décembre 2005 :

Cette zone 1AUl correspond à trois secteurs de la commune :

- *La zone 1AUl du CAIRN était classée en NAa au POS sur 5,80 hectares. Cette zone est diminuée dans sa partie Sud et classée en zone Ai.*
 - *Le camping à l'Ouest de la commune, aux Batardières était classé en NBa au POS, dans une zone donc déjà vouée au « camping caravanage », et conserve le même périmètre, soit 1,73 hectares.*

- *Le camping au Nord de la commune, à La Boutinière, reprend la zone NBa qui existait déjà au POS, sur 0,74 hectares. Cette nouvelle zone 1AU s'étend sur une zone NA du POS sur 1,19 hectares et englobe également 0,30 hectares qui étaient en zone U soit une superficie de 2,23 hectares*

Ces adaptations sont des mises en cohérence du zonage POS au regard de son évolution en zonage PLU.

- **La zone 2AU** correspond aux zones naturelles non équipées à vocation mixte, destinée à l'urbanisation à long terme. Elle représente une réserve foncière sur laquelle la commune peut instituer un droit de préemption urbain. La constructibilité de cette zone est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.
La superficie totale de la zone 2AU est de 2,48 ha.

Evolution du Périmètre au regard du POS approuvé le 25 Novembre 1988 et révisé le 16 Décembre 2005 :

La zone U au POS du Fief du Boullac est remplacée par une zone 2AU sur une surface de 0,70 hectares afin de répondre aux besoins en logements de la commune.

Le Fief de l'Eglise est étendu pour une surface totale de 1,78 ha.

- **La zone A** est une zone naturelle équipée ou non correspondant aux parties du territoire naturel protégées au titre de la richesse économique, agronomique, attachée à son sol et son sous-sol. Elle est essentiellement réservée à l'agriculture et aux installations et constructions à usage d'activité agricole.
La superficie de la zone représente 770,74 ha, soit 71 % du territoire.

On distingue deux secteurs spécifiques à l'intérieur de la zone A :

- **un secteur Ai** correspondant à admettre seulement :
les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général
les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles
La superficie du secteur représente 35,13 ha.

- **un secteur Ap** correspondant au site du Coteau de la Petite Vallée de la Grignonnière où sont possibles les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole.
La superficie du secteur représente 13,19 ha.

Evolution du Périmètre au regard du POS approuvé le 25 Novembre 1988 et révisé le 16 Décembre 2005 :

La zone agricole est diminuée de 231,84 hectares dont 160,00 hectares sont classés en zone naturelle, zonage qui n'était pas identifié au POS. L'ensemble des zones Ai a été pris sur les zones agricoles du POS (NC) (35,13 hectares en zone Ai et 13,19 hectares en Ap).

- **La zone N** est une zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison :
 - de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt (historique, esthétique ou écologique)
 - de l'existence d'une exploitation forestière
 - de leur caractère d'espaces naturels.

Ce sont des espaces pour la plupart agricoles qui gardent leur statut :

- les habitations existantes peuvent s'agrandir
- les bâtiments non agricoles peuvent changer de destination
- les équipements d'intérêt général sont admis.

Evolution du Périmètre au regard du POS approuvé le 25 Novembre 1988 et révisé le 16 Décembre 2005:

Une zone naturelle a été identifiée et zonée compte tenu de la qualité paysagère de certains secteurs de la commune.

Ainsi la zone N permet de protéger l'ensemble des trois vallées de la commune : celle du Ruisseau de la Grignonnière, le ruisseau du Goulet, et celui du Bernard. Sa surface est de 160,00 hectares

A l'intérieur de la zone N, on distingue trois secteurs spécifiques :

- **secteur Nh** qui autorise les extensions, les annexes et les changements de destination des bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole sans arriver à deux habitations, d'une surface de 9,80 hectares.

Evolution du Périmètre au regard du POS approuvé le 25 Novembre 1988 et révisé le 16 Décembre 2005 :

Lors de l'élaboration du POS, les villages et hameaux étaient classés en zone agricole (NC).

L'élaboration du PLU a permis :

- de redéfinir les zonages de chaque hameau (Nh), village du Rablais (Nhc) ou maison de tiers
- de réactualiser ce zonage en fonction de la réalité de l'activité agricole actuelle.

- **secteur Nhc**, autorise également dans les villages de taille et de capacité limitées et où il reste seulement quelques terrains libres, la possibilité de construire quelques maisons neuves. Cette zone représente le village du Rablais et représente 13,23 hectares.

Les zones Nh et Nhc représentent des villages et des maisons de tiers, sans la vocation agricole.

- **secteur NL**, identifie l'aire naturelle de pique-nique au lieu-dit "La Courolle". Sa surface est de 2,32 hectares.

L'ensemble répond au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Le zonage favorise le renouvellement des espaces urbains et limite l'extension urbaine. Les espaces naturels majeurs (vallées, zones humides, ...) et les espaces agricoles et plus largement l'environnement naturel et paysager, garant d'un cadre de vie de qualité et préservés.

Le recensement scientifique des zones humides a été réalisé par le SAGE AUZANCE VERTONNE conformément à l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Les zones humides ne sont pas repérées sur les plans de zonages car aucune hiérarchisation relative à leurs fonctionnalités et leurs intérêts écologiques validée par la CLE du SAGE n'a été réalisée.

ZONES POS révisé 2005		ZONES PLU 2010		Modifications du zonage	Evolution des surfaces	Justification
Zones	Surfaces	Zones	Surfaces			
ZONES AGRICOLES						
NC	1 002,58 ha	A	770,74 ha	NC → A, Ai, Ap	↘	Redéfinition des usages entre terres agricoles et espace naturel. Prise en compte d'un espace tampon Ai ceinturant une partie du centre-bourg. Ap protection du coteau de la vallée de la Grignonnière
		Ai	35,13 ha	NAA → Ai (les Ormeaux)		
		Ap	13,19 ha			
TOTAL ZONES NC (POS révisé 2005)				: 1 002,58 ha		
TOTAL ZONES A + Ai + Ap (PLU 2010)				: 819,06 ha		

ZONES POS révisé 2005		ZONES PLU 2010		Modifications du zonage	Evolution des surfaces	Justification
Zones	Surfaces	Zones	Surfaces			
ZONES NATURELLES						
NB	12,80 ha (Le Rablais)	N	160,00 ha	NC → N, NH, Nhc NL	↗	Zonage des villages et maisons isolées en fonction de leurs existences et au regard de l'activité agricole (tiers exploitants).
		Nh	9,80 ha			
		Nhc Le Rablais	13,23 ha			
		NL Les Courrolles	2,32 ha			
TOTAL ZONES NB (POS révisé 2005)				: 12,80 ha		
TOTAL ZONES N + Nh + Nhc, NL (PLU 2010)				: 185,35 ha		

Les haies ont fait l'objet d'un travail d'inventaire sur le terrain et en commission.

L'objectif a consisté à reconnaître la trame végétale actuelle qui forme le territoire et à la protéger par son double intérieur :

- écologique
- paysager

L'ensemble des haies formant la masse végétale est protégé dans le cadre de la loi paysage (article L.123-1-5-7°).

Au regard du POS 2005, le maillage bocager a été mis à jour pour prendre en compte les haies qui ont été plantées et garantir celles existantes. On compte 4 515 ml de haies au PLU 2010.

EVOLUTION DES ESPACES BOISES PROTEGES (EBP)

POS 2005	:	0 ml de haies
PLU 2010	:	4 515 ml de haies

EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

POS 2005	:	0,92 ha
PLU 2010	:	0,92 ha

SUPERFICIES PRISES SUR L'ESPACE AGRICOLE DANS LE PLU (2010) AU REGARD DU POS REVISE DE 2005 :

ZONE 1AU	:	2,74 ha
ZONE 2AU	:	1,23 ha

fera l'objet d'une commission des sites lors de l'ouverture en zone 1AU

L'augmentation des zones U correspond au développement urbain, notamment au classement des zones NA et NB en zones U.

III. LES AUTRES PRESCRIPTIONS DU PLU

1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits au PLU sont liés à la création d'équipements, d'espaces publics destinés à être aménagés (stationnement, cheminements piétons).

Les emplacements réservés sont créés pour des projets d'intérêt général. Aucune construction n'est autorisée sur ces emplacements exceptées celles pour lesquels ils sont destinés :

Figurent dans la liste :

Les équipements publics :

- ER 1 : Extension du cimetière et de l'école Rue du Fief de l'Eglise
- ER 2 : Accès la zone du cimetière et de l'école depuis la rue du Pinier.
- ER 3 : Aménagement paysager recevant du stationnement.

Les autres emplacements réservés du POS sont supprimés car les terrains ont été acquis, les projets réalisés ou abandonnés.

2. Protection des boisements

L'article R.123. 11 du Code de l'Urbanisme stipule que les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu :

- les Espaces Boisés Protégés (EBP) au titre de l'article L.123-1-5-7° : 4515 ml de haies
- les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 : 0,92 ha

Sont reportées sur les plans, les haies à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions spéciales visées à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

La commune de SAINT HILAIRE LA FORET ne possède pas sur son territoire communal de boisement significatif méritant de recevoir un classement en Espaces Boisés Classés (Article L.130-1).

Au Rablais, un chemin creux bordé d'une haie bocagère de qualité doit être maintenu. Elle reçoit un classement d'Espaces Boisés Protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° de la loi Paysage.

La zone Ap, maillage bocager, liée au coteau de la Grignonnière reçoit un classement en Espaces Boisés Protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°).

Il s'agit notamment de haies bocagères à préserver pour leur valeur patrimoniale leur aspect paysager et la faune et la flore qu'elles abritent. Ces éléments ont été répertoriés à partir d'un travail de terrains et des photographies aériennes.

0,92 ha d'Espaces Boisés Classés ont été confirmés au POS révisé de 2005.

De plus, la commune a conforté cette protection en y ajoutant 4 515 ml de haies bocagères, soit un total de 4515 ml d'Espaces Boisés Protégés au PLU de 2010.

3. Le Droit de Prémption

Lorsque le P.L.U. sera exécutoire, le Conseil Municipal pourra décider d'étendre le D.P.U (Droit de Prémption Urbain) sur les zones nouvelles U et AU créées.

Pour mémoire le DPU avait été institué sur la commune le 11 août 1989.

Il n'existe pas sur la commune de zones sur laquelle a été instituée la préemption au bénéfice du Conseil Général au titre de la Taxe Départementale sur les Espaces Naturels et Sensibles (T.D.E.N.S) ni de Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

4. Les servitudes d'utilité publique

En application des articles L. 126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit comporter en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune.

La commune de SAINT HILAIRE LA FORÊT est concernée par les servitudes suivantes :

NOM D'APPEL	CODE	OBJET	DATE CREATION	GESTIONNAIRE
MONUMENTS HISTORIQUES	AC 1	deux menhirs juxtaposés de la Rainière (cad; A 179) Inscrits à l'inventaire supplémentaire des MH le	06/07/1995	SDAP
ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER	AC 4	ZPPAUP intercommunale approuvée par arrêté le	12/07/1991	" "
CANALISATIONS ELECTRIQUES	I 4	ligne 60 kV Longeville - Les Plesses		RTE

5. Les risques majeurs

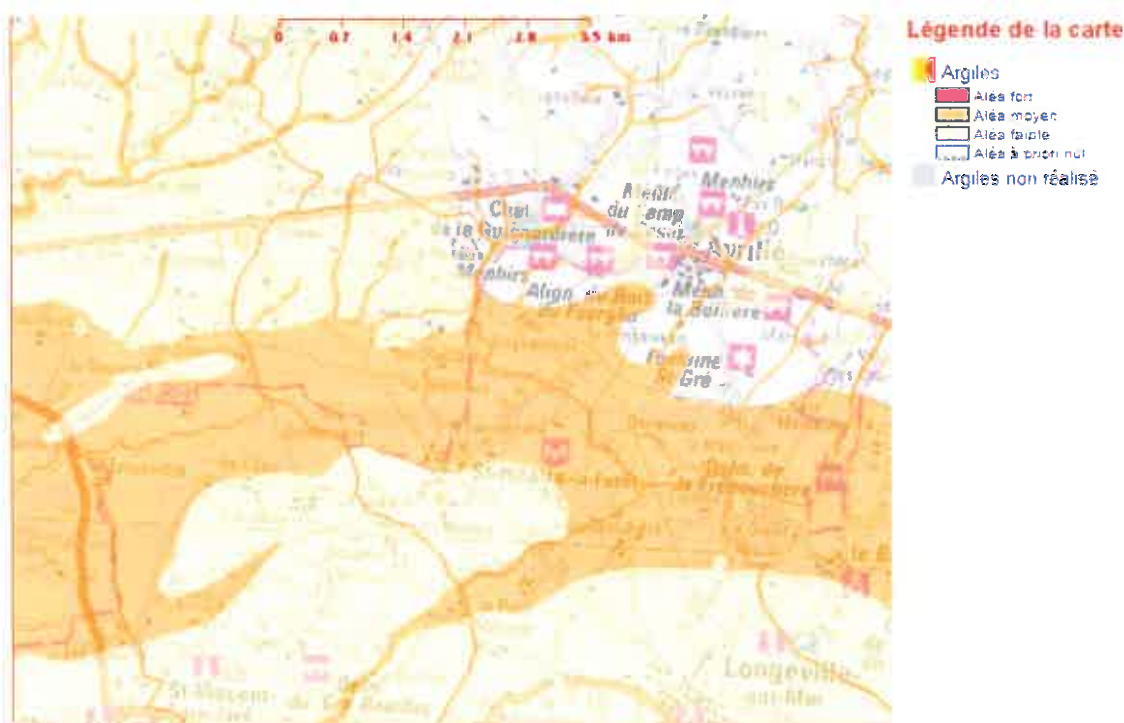
La commune de SAINT HILAIRE LA FORET n'est pas concernée par le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

• Risques de mouvement de terrain

Les risques de mouvement de terrain sont sans enjeux humains. Il s'agit de mouvements de terrains dus à la nature argileuse de nombreux sols sur la commune qui induit des phénomènes de gonflement et de rétractation de ces derniers au gré des périodes humides ou sèches.

Le BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) a caractérisé l'aléa retrait-gonflement des argiles (risque sécheresse) sur le département de la Vendée dans un rapport daté de février 2010. Une partie de la commune est en aléa faible et une autre partie (les vallées) en aléa moyen recommandant de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandages ou l'infiltration des eaux de toitures à proximité immédiate des fondations.

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles concernant des tassements différentiels ont ainsi été pris pour la commune.



• Risques d'inondation

La commune est soumise à des aléas qui sont cependant sans enjeux humains.

Ce sont des inondations provoquées par des débordements directs même si les cours d'eau sont de faible importance. Cependant, leurs débits sont étroitement liés à la pluviométrie qui peut entraîner une forte montée des eaux. Il faut également signaler que la commune a connu des inondations par ruissellement et coulée de boue.

Aucune zone inondable n'est définie. Le risque majeur d'inondation se situe à l'Ouest, au Nord et au Sud de la commune « La Petite Vallée Ruisseau Le Bernard, La Petite Vallée Ruisseau La Grignonnière, et La Petite Vallée Ruisseau Le Goulet qui sont classées en N au PLU (continuité verte).

- *Le risque sismique*

La commune de Saint Hilaire La Forêt est concernée par le risque sismique.

Sur l'ensemble du département de la Vendée, le risque sismique est modéré.

Les décrets, relatif au zonage sismique, seront toutefois sans conséquence sur le zonage et le règlement du PLU.

La nouvelle réglementation aujourd'hui en vigueur s'appuie sur deux décrets et un arrêté, en date du 22 octobre 2010, pour une application au 1^{er} mai 2011 :

- le décret n°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique
- le décret n°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- l'arrêté relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

Il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

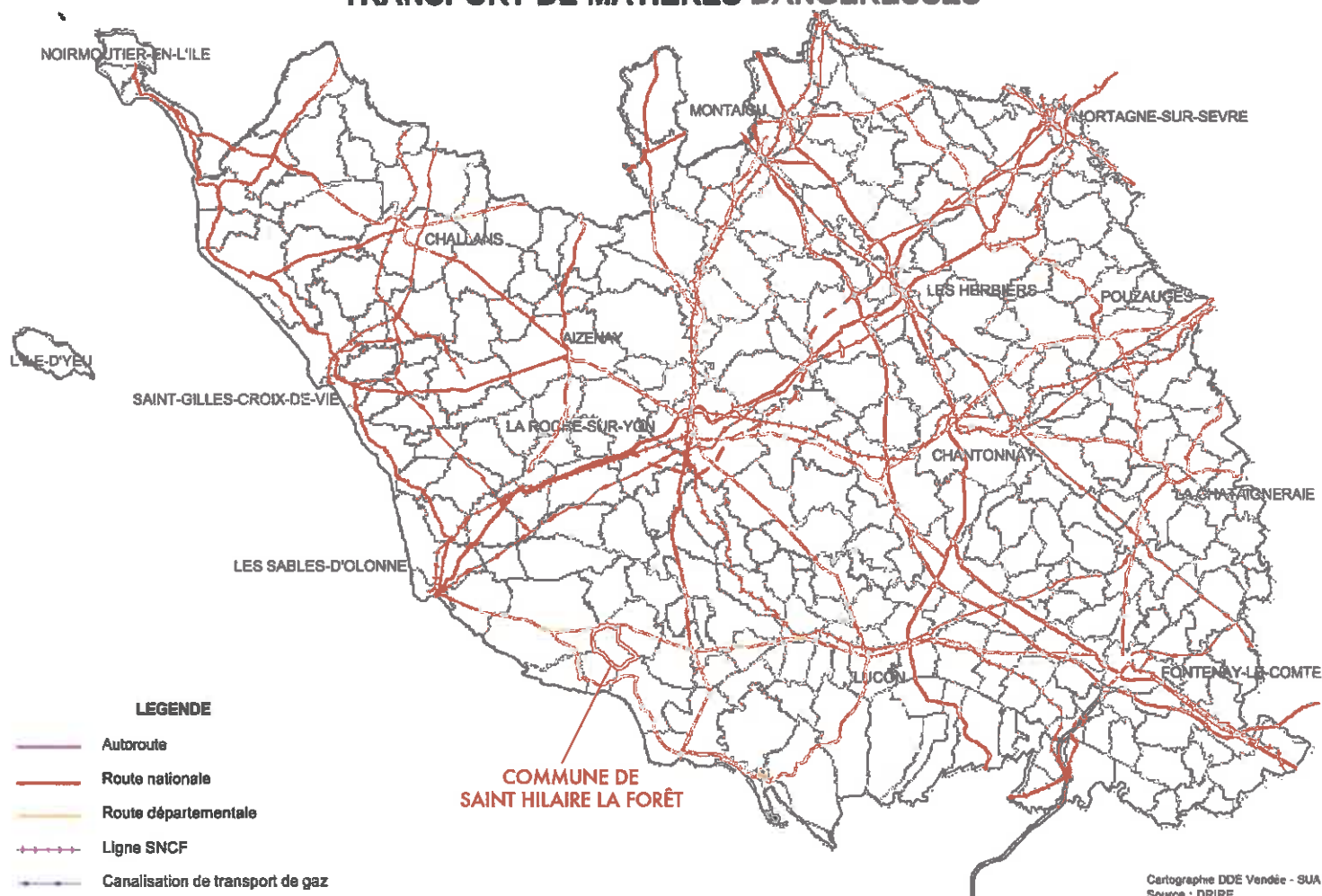


• *Le risque Transport de Matières Dangereuses (T.M.D.)*

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

La commune de Saint Hilaire La Forêt est concernée par le risque T.M.D. par le passage sur son territoire de la RD 949 au Nord. (cf.annexe pour gestes à réaliser en cas d'accident).

TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES



LES ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES

Divers arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris par le passé. Les Informations sont disponibles en ligne (voir site Internet www.prim.net pour plus de renseignements).

La commission n'a pas pu localiser avec précision ces arrêtés.

Les arrêtés de catastrophes naturelles (jusqu'en 2010) pris sur la commune sont les suivants :

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	03/01/1994	25/01/1994	12/04/1994	29/04/1994
Inondations et coulées de boue	29/09/1999	30/09/1999	07/02/2000	26/02/2000
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	15/05/2008	22/05/2008
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

6. Les orientations d'aménagement

Les orientations ont un caractère obligatoire mais les tracés et périmètres sont figurés à titre indicatif.

Le projet pourra proposer des adaptations dans une relation de compatibilité si celles-ci sont justifiées.

Figurent dans les orientations d'aménagement :

1 – Le tracé d'axe majeur et les accès

Il s'agit de dessiner des principes de desserte et d'organisation de zone 1AU dont les objectifs doivent permettre :

- de sécuriser les accès sur le réseau viaire existant, organiser les carrefours,
- de mettre en relation les quartiers environnants et éviter les voies en impasse,
- de hiérarchiser le réseau viaire (voies principales, voies secondaires) pour former un maillage cohérent

Les accès et voies futures représentés sont donnés à titre de principe, leur localisation exacte pourra varier dans le respect des principes généraux.

- 2 - Les chemins piétons à préserver, à créer, permettent de relier les quartiers entre eux et avec les liaisons douces existantes.

L'objectif est d'améliorer :

- les déplacements doux inter/quartiers. Ces liaisons douces pourront être complétées ou réorientées avec des itinéraires supplémentaires, même s'ils ne figurent pas sur les schémas d'orientation,
- le cadre de vie et la sécurité

- 3 - Les enjeux et principes d'aménagement

Le texte précise dans les grandes lignes les différents enjeux et principes dans ces secteurs en s'appuyant sur les directives du développement durable.

7. Les zones humides

Les zones humides ont fait l'objet d'un recensement scientifique par le SAGE AUZANCE VERTONNE conformément à l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Les zones humides ne sont pas repérées sur les plans de zonages car aucune hiérarchisation relative à leurs fonctionnalités et leurs intérêts écologiques validée par la CLE du SAGE n'a été réalisée.

IV. JUSTIFICATION DU REGLEMENT

Le plan de zonage du PLU délimite les effets juridiques applicables à chaque parcelle, il divise le territoire communal en plusieurs zones selon l'affectation actuelle, l'aptitude et l'utilisation future du sol.

Le territoire communal de SAINT HILAIRE LA FORET est découpé en 4 zones distinctes dans lesquelles s'appliquent 14 articles de règlement.

➤ ***Evolution du Périmètre au regard du POS approuvé le 25 Novembre 1988 et révisé le 16 Décembre 2005:***

Les dispositions générales ont été mises à jour.

Le règlement du POS 1988 (révision simplifiée en 2005) a été réécrit totalement en fonction des nouvelles directives de la loi SRU et de la loi UH (2003).

1. Les zones urbaines

ZONE U

La zone U correspond au centre ancien de la commune et aux extensions récentes.

Elle est constituée par un tissu bâti constitué de maisons, d'immeubles, commerce, service, ...).

Cette zone à vocation mixte est affectée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services que sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti. Le règlement vise donc favoriser une mixité des secteurs d'habitat sans que l'implantation de constructions ne vienne transformer l'aspect architectural et la vocation de la zone.

L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies ou en retrait accompagnée pour le bâti récent.

Dans cette zone :

- Les occupations et utilisations des sols qui dégraderaient l'homogénéité des éléments bâtis du centre bourg sont interdits, on peut citer : les activités industrielles, les activités agricoles.

Stationnement :

Le dimensionnement des places vise à maîtriser les surfaces dédiées au stationnement. Les aires de stationnement doivent satisfaire aux besoins et sont implantées en dehors de la voie publique.

Espaces libres et plantations :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants et des utilisateurs, l'environnement végétal sera pris en compte dans le traitement des espaces verts et des espaces libres.

2. Les zones à urbaniser

ZONE 1AU

Cette zone est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation à court ou moyen terme.

Elle est réservée aux constructions à usage d'habitat.

Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles trouvées habituellement dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat.

Les activités autorisées : commerciales, de bureaux, de services que sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti. Le règlement vise donc favoriser une mixité des secteurs d'habitat sans que l'implantation de constructions ne vienne transformer l'aspect architectural et la vocation de la zone.

Réseaux :

L'assainissement collectif est prévu pour l'ensemble des zones.

Implantation :

L'implantation par rapport aux voies correspondent aux caractéristiques habituelles des constructions avec un recul d'au moins 5 mètres.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives répond aux caractéristiques d'implantation des constructions existantes, soit en limite séparative, soit en retrait avec un recul de 3 m minimum.

Emprise au sol:

L'emprise au sol ne fait pas l'objet de règle particulière.

Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont limitées à Rez-de-chaussée + 1 étage (R+1). Elles sont limitées à 6 mètres à l'égout et 8 m au faitage.

Secteur 1AUa, la hauteur des constructions est limitée à Rez-de-chaussée (3 m à l'égout et 4,50 m au faitage).

Aspect :

Afin d'assurer une insertion des nouvelles constructions à leur environnement, les constructions de type traditionnel devront répondre à des caractéristiques volumétriques et architecturales qui respectent l'unité d'ensemble du secteur d'habitat : matériaux, toiture...

Les constructions de type contemporain sont autorisées. Elles devront assurer une bonne insertion dans leur environnement immédiat.

La hauteur est limitée à R + 1 et 6 m à l'égout du toit.

Stationnement :

Les besoins en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction qui est d'éviter tout encombrement sur la voie publique.

Espaces libres et plantations :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, la règle donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

L'objectif est d'améliorer la qualité du cadre urbain.

➤ ***Evolution du Périmètre au regard du POS approuvé le 25 Novembre 1988 et révisé le 16 Décembre 2005:***

Zone 1AU, articles 10 et 11 :

- *préserver les caractéristiques locales en terme de volumétrie et de cadre de vie, tout en favorisant une densification des espaces*
- *préserver le style architectural familial, tout en autorisant l'architecture contemporaine.*
- *autoriser les techniques innovantes liées à l'utilisation des énergies renouvelables*

ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à vocation mixte, destinée à l'urbanisation future à terme. Toute urbanisation de la zone s'effectue après modification du document d'urbanisme, conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme.

➤ ***Evolution du Périmètre au regard du POS approuvé le 25 novembre 1988 et révisé le 16 Décembre 2005:***

Les zone Ai et Ap ont été créées et intégrées aux règles de la zone A.

Les secteurs Ai et Ap n'autorisent aucune construction. Ces secteurs sont placés en limite du centre-bourg. C'est un espace tampon entre l'urbanisation et le domaine agricole.

LA ZONE N (cette zone n'existait pas dans le POS)

Cette zone naturelle non équipée correspond aux parties du territoire communal protégé au titre des milieux naturels et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels.

SECTEUR Nh

Ce secteur correspond à des zones incluant des constructions isolées. Ce secteur n'a pas vocation à être développé, cependant et sous conditions, il autorise :

- * les extensions neuves des constructions existantes (plafonnées à 60 m² de la SHON),
- * le changement de destination de bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole
- * l'extension d'activités existantes

SECTEUR Nhc

Ce secteur identifie le village du Rablais, où l'on autorise la construction neuve à usage d'habitation et leurs annexes sur les terrains libres situés à l'intérieur du Village du Rablais.

SECTEUR NL

Ce secteur identifie l'aire naturelle de pique nique au lieu-dit "La Courolle" où l'on autorise Les petits édifices de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

CHAPITRE 5

MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER OU COMPENSER LES IMPACTS NEGATIFS

I. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Etat actuel

La commune de SAINT HILAIRE LA FORET d'une superficie de 1 088 ha comporte essentiellement les types d'occupation des sols suivants :

- des espaces bâtis à vocation résidentielle ; habitat individuel de faible hauteur (R+1+c, R+1, RdC) implantés au centre-bourg de SAINT HILAIRE LA FORET,
- des espaces bâtis éparses à vocation résidentielle ; habitat individuel de faible hauteur (R+1, RdC) implantés principalement sur l'ensemble du territoire communal.
- des espaces agricoles sur l'ensemble de la commune (superficie agricole : 770,74 ha, superficie communale : 1 088 ha). Une superficie importante dévolue à l'activité agricole sans possibilité de construire de nouvelles maisons de tiers à l'agriculture dans les villages.
- des espaces naturels et boisés localisés sur l'ensemble du territoire communal et identifiant principalement les petites vallées
...

2. Les projets et leur impact sur l'environnement

Les objectifs poursuivis qui se dégagent de l'élaboration du PLU de SAINT HILAIRE LA FORET, visent à assurer le développement de la commune, tant sur le plan économique que social, en garantissant la protection naturelle et humaine de la commune.

3. Impact sur le milieu physique et naturel

L'aménagement des différents sites urbanisables s'adaptera au relief existant. Ces zones s'étendent dans la continuité du tissu urbain existant et ne nécessiteront pas de forts remblaiements.

Aucun élément contradictoire n'est apparu à la lecture de la carte IGN. La commune implantée sur des terrains calcaires poreux et des coteaux avec des affleurements de schistes ne dispose pas de sols pouvant contraindre l'urbanisation. Les données géologiques et la topographie du site ne sont pas de nature à contrarier les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones d'extension vont s'implanter dans des secteurs naturels ou à vocation agricole, dont le potentiel écologique, de par l'action humaine, a été considérablement réduit.

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000.

Le maillage bocager est dense sur la commune. Il est caractérisé par des voies et des ensembles parcellaires bordés de haies. Ce maillage dispose d'une protection qui vise à leur conservation par le biais de l'article L.123-1-5-7° loi paysage.

Le reste des espaces est classé en zones agricoles dont la richesse agricole et paysagère participe à la valeur des paysages.

Le centre-bourg de SAINT HILAIRE LA FORET est contenu dans le paysage existant, la visibilité est inchangée.

L'ensemble des constructions éparpillées dans la partie boisée de la commune est contenu dans le paysage existant.

Les extensions possibles (zones Nh des Villages) font l'objet de contrainte forte dans le règlement (accolement, hauteur limitée à celle de l'existant, emprise au sol limitée, faible développement de surface habitable).

Les zones d'extension dévolues aux habitations se feront sur des terres limitrophes du milieu urbain. Toutefois, ces extensions urbaines ont été limitées. Elles se situent directement en prolongement des espaces urbanisés existants. Les zones d'extension prévues à court terme s'inscrivent directement autour du tissu urbain existant.

4. Pollutions – eau – air - bruits

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne son pas de nature à dégrader la situation de la commune et de l'environnement au regard de la pollution de l'eau, de l'air ou du bruit.

Dans le cas de l'eau, toute construction nouvelle est soumise à des prescriptions particulières en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

La création d'un sous-secteur agricole au sein duquel toutes constructions sont interdites a pour objectif de réduire les nuisances que peuvent provoquer ces installations vis-à-vis des zones d'habitat.

5. Impact sur le milieu humain

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme visent à préserver le cadre de vie des habitants.

La création de nouveaux logements pour assurer le maintien du nombre d'habitants dans la commune se fera à l'intérieur ou en limite des zones déjà urbanisées, desservies par les réseaux.

Le projet de révision du PLU n'aura pas d'impacts négatifs sur le milieu humain. Il vise, au contraire, à préserver les conditions de vie des habitants de la commune.

6. Impact sur l'habitat

Le projet de révision du PLU vise à préserver et à renforcer la nature de l'occupation des sols existante sur le territoire communal. Le zonage et le règlement assurent une structure graduelle des espaces urbains, en terme de densité, du centre-bourg aux secteurs périphériques.

Les formes urbaines seront donc distinctes selon chaque zone d'habitat, les espaces les moins denses correspondant aux quartiers d'habitat pavillonnaire situés sur les franges de la zone urbanisée. Le maintien dans les zones urbaines de règles de morphologie conforme à l'existant assure une préservation du tissu et de la structure urbaine actuelle, sans créer des zones de surdensité qui auraient un impact certain sur le fonctionnement de du centre-bourg.

Les occupations du sol autorisées dans les secteurs d'habitat assurent une certaine mixité, sans que la vocation d'habitat ne soit remise en cause. Les activités autorisées dans ces secteurs, sont des compléments de l'habitat, qui n'entraîne pas de nuisances pour la population.

7. Impact sur le paysage

Le projet de révision du PLU vise à assurer une préservation de la qualité des paysages urbains et naturels de la commune.

La protection au titre de la Loi Paysage des haies existantes vise notamment à assurer cette protection.

Le classement en zone naturelle et en zone agricole des espaces actuellement non urbanisés et situés à l'extérieur de la zone bâtie assure la protection et la conservation des paysages existants.

La silhouette globale de la zone urbanisée est conservée puisque les hauteurs maximales autorisées sont celles des constructions existantes.

L'impact visuel de l'espace urbain est restreint. Les quartiers d'extension les plus récents, sur les espaces agricoles n'ont pas accru l'impact visuel des bourgs. Ils sont bien regroupés autour du centre-bourg.

Le secteur 1AUa (maison à RdC) montre une volonté forte de supprimer tout impact visuel depuis la vallée de la Grignonnière. La hauteur des maisons (RdC) est nettement inférieure à la hauteur des haies (6 à 8 m) et ce, sur un relief identique.

La présence du maillage bocager participe à la diminution de l'impact sur le paysage (zone 1AU et 1AUa).

II. LES MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER OU COMPENSER LES IMPACTS NEGATIFS

Les mesures envisagées pour limiter ces impacts sont de plusieurs natures.

1. Milieu naturel et physique

Les zones d'extension future viennent s'inscrire en continuité ou au sein du tissu urbain existant. La nature du site n'est pas de nature à empêcher l'implantation de nouvelles activités ou de nouvelles habitations. Les conséquences de l'aménagement des différentes zones d'extension sur l'activité agricole ne seront pas importantes. L'exploitation agricole des zones non encore aménagées sera toujours possible dans cette attente.

La transformation de ces espaces s'avère nécessaire pour assurer à la commune une offre en logements nécessaires à la croissance très faible de sa population et à la réalisation des équipements qui doivent l'accompagner.

Dans le cadre de l'aménagement de ces espaces, des prescriptions particulières seront mises en place pour la préservation de la qualité de l'environnement. Notamment, les éléments naturels qui participent de l'insertion paysagère des zones sont préservés.

2. Pollution – eau – air - bruits

Dans le cadre de la création des zones à urbaniser, l'ensemble des prescriptions pour la préservation des ressources en eaux est imposé.

Les eaux résiduaires industrielles doivent subir un pré-traitement approprié avant d'être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales adaptés à l'importance de la nature des activités et assurant une protection efficace du milieu doivent être réalisés dans les zones d'extension à vocation d'activités.

Le débit de fuite des surfaces imperméabilisées est limité.

L'ensemble du territoire communal est classé en zone vulnérable en application de la directive 91/676/CEE du 12 décembre 1991 dite directive « nitrates ».

A ce titre, tous les exploitants agricoles doivent se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°09-DDEA-SEMR-173 du 29 juin 2009 relatif au 4^{ème} programme d'actions à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole, en particulier :

- prévoir et noter les épandages de déjections et d'engrais azotés
- équilibrer la fertilisation azotée de toutes les cultures
- maintenir ou créer une bande enherbée ou boisée d'une largeur minimale de 5 mètres le long des cours d'eau
- couvrir progressivement les sols agricoles en automne-hiver (atteindre les 100% en 2012 au plus tard)

3. Milieu humain

L'impact sur les milieux humains est faible puisque le PLU ne prévoit pas une augmentation importante de la population.

Le principal impact sur les milieux humains concerne l'arrivée d'une population supplémentaire.

Les zones AU prévues au PLU ainsi que les espaces résiduels existants dans le centre urbain, devraient permettre de répondre aux besoins de la population.

En fonction du rythme d'accroissement de la population et au fur et à mesure des besoins, les équipements scolaires existants sont adaptés.

Les autres équipements sportifs, administratifs ou socioculturels devront être suffisamment dimensionnés pour satisfaire les besoins de la nouvelle population. La commune dispose actuellement d'un niveau d'équipements permettant de répondre à cette demande.

Le PLU permet la réalisation des équipements nécessaires à la commune. L'école primaire a été créée en 2008.

4. L'habitat

Le bourg et les habitations existantes ne seront pas perturbés par les changements d'occupation du sol envisagés en périphérie. En effet, les quelques zones d'habitat prévues ne modifieront pas radicalement l'aspect et l'urbanisation de SAINT HILAIRE LA FORET. Elles viennent au contraire renforcer la structure urbaine organisée autour d'un centre.

De plus, les dispositions prises dans l'article 11 du règlement devraient permettre une construction en accord avec le bâti existant sur la commune. En terme de typologie, le règlement défini devrait permettre une certaine mixité de l'habitat tout en conservant aux quartiers, une identité forte.

5. Le réseau viaire et stationnement

L'augmentation de la population et des activités sur le territoire communal peut avoir des conséquences sur les flux automobiles et sur le fonctionnement au réseau routier.

Les zones d'extension disposeront d'un réseau viaire qui doit s'inscrire dans le réseau existant, les voies en impasse étant proscrites.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au-dehors de la voie publique de même, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Sur chaque parcelle dans les zones d'activités, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ; pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

6. Assainissement et réseaux divers

Les zones d'urbanisation futures sont dans la continuité directe de l'existant. Concernant l'ensemble des réseaux, ceux-ci sont déjà présents à 100 %.

Dans la mesure du possible, la plus grande partie des unités foncières doit être maintenue en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.

7. Paysage

Les mesures en faveur d'une préservation des paysages sont nombreuses. Elles concernent particulièrement l'article 13 de chacune des zones, qui incite à la plantation d'éléments végétaux, qui assure l'insertion des bâtiments dans leur environnement.

Les haies bocagères en bordures de voies publiques doivent être conservées et entretenues selon l'usage. Dans le cas où elles doivent être supprimées, une compensation par des plantations de qualités équivalentes doit être réalisée.

Les aires de stationnement doivent être paysagées afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant.

En termes de hauteurs et de volumétrie, les constructions doivent respecter des règles qui ne remettent pas en cause le cadre urbain, de sorte que la silhouette globale ne sera pas modifiée.

Les zones AU et secteur 1AUa, qui viennent étendre l'aire urbaine font l'objet de traitement particulier qui vise à leur insertion dans le paysage. Les orientations d'aménagement de chacune des zones s'imposent et protègent les éléments naturels existants. Des plantations sont obligatoires.

Les règles des zones AU s'apparentent à celles des zones U qui ont la même vocation. Ainsi, ces extensions urbaines ne remettent pas en cause la qualité du cadre de l'agglomération. Elles structurent la zone urbaine en assurant la transition entre espaces denses du centre-bourg et implantation lâche des espaces pavillonnaires.

