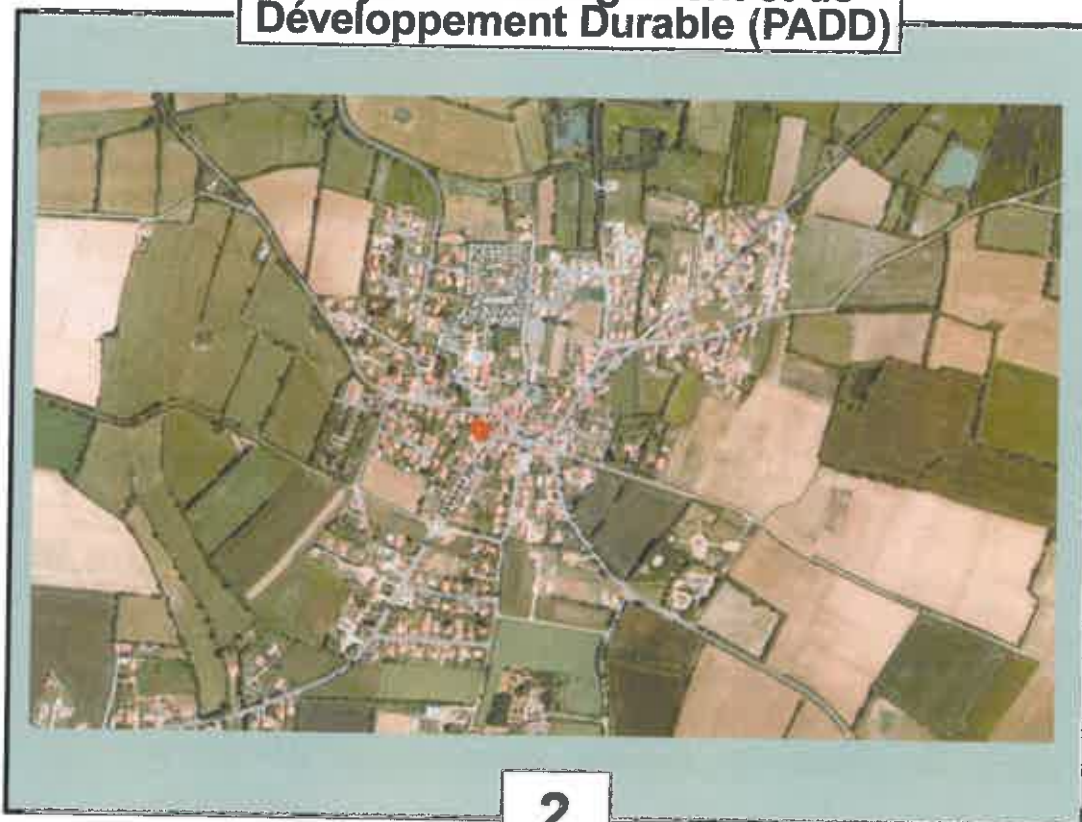


DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE
Saint Hilaire la Forêt

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



2

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

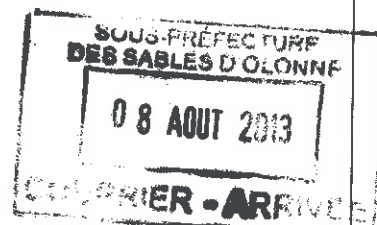
Le Maire
Christian B...



PLAN LOCAL D'URBANISME

Etude et réalisation confiées à :

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



PREAMBULE

Suite à la promulgation de la loi UH du 2 Juillet 2003, le PADD a perdu son caractère opposable aux autorisations d'occupation du sol et ne concerne plus que les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Le Conseil Municipal, conformément aux dispositions de la loi SRU saisit l'opportunité de la révision générale de son PLU pour mettre en place son nouveau PADD.

Le maintien des différents équilibres de la commune reste le fil conducteur du projet communal qui se décline en trois orientations d'aménagement et d'urbanisme en intégrant les objectifs même de la révision du PLU :

- 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.

LE PROJET COMMUNAL

TROIS ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 MAINTENIR ET FAVORISER LA QUALITE DE LA VIE SOCIALE

- 1.1. Assurer la diversité de l'occupation du territoire (favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, la bonne intégration des nouveaux habitants et la diversité des types d'habitats, la limitation de la consommation urbaine du territoire).
- 1.2. Faciliter l'intégration urbaine des populations (valoriser le cadre de vie, favoriser les échanges inter-quartiers, développer les lieux sociaux, la qualité des espaces urbains, sécurité, ...)

2 MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE ET DU PATRIMOINE

- 2.1. L'environnement naturel
- 2.2. L'environnement urbain

3 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

- 3.1. Protéger et garantir le développement de l'activité agricole

1 MAINTENIR ET FAVORISER LA QUALITE DE LA VIE SOCIALE

1.1. ASSURER LA DIVERSITE DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE ET RENFORCER SON ATTRACTIVITE

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.

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
- 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.

Le centre-bourg est rempli, 11 parcelles restent disponibles et 9 au Rablais. Compte tenu de la configuration des parcelles, peu d'espace reste disponible pour la densification. Les logements vacants sont peu nombreux, ce qui n'offre pas un potentiel significatif de développement.

Les élus souhaitent délimiter les zones constructibles, en accord avec la capacité d'accueil des nouveaux ménages souhaités et ce, en cohérence avec les équipements (réseaux voirie, ...).

Ainsi, il est souhaitable de :

- remplir les espaces vides du centre-bourg,
- délimiter des zones constructibles autour de l'urbanisation existante,
- développer modérément la construction neuve autour du village du Rablais.

La notion de centralité définit un périmètre rapproché du centre-bourg, ce sont les secteurs suivants :

- développement à court terme et moyen terme (zones 1AU) :

- Le Tènement du Bredu,
- La Douve,
- Les Jarrières,
- Le Champ Bouchard,

- développement à plus long terme (zones 2AU) :

- Le Fief du Boullac
- Le Fief de l'Eglise,

La mise sur le marché foncier des zones à urbaniser pour maintenir le rythme de développement urbain montre à ce jour, une volonté communale de dynamiser le marché.

En effet, il n'y a plus de zones à urbaniser immédiatement sur la commune. Cette situation force à constater que les demandes d'achat non satisfaisantes de terrains provoquent une évocation des ménages vers d'autres communes.

La rétention foncière est importante, elle est liée à quelques propriétaires non vendeurs et à l'absence de propriétés communales. En conséquence, 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.

La commune possède un seul terrain situé au Tènement du Bredu.

Les élus souhaitent permettre l'accueil et le maintien des jeunes ménages en favorisant notamment de l'offre en logements locatifs.

1.2. FACILITER L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS DANS UN CADRE DE VIE AGREABLE

Le développement de la commune s'est effectué de manière concentrique. Les axes principaux convergent vers le centre-bourg. L'ensemble forme une trame urbaine relativement homogène constituée par le centre-bourg, les quartiers nouveaux.

La commune souhaite poursuivre le développement de son territoire en visant à limiter la dilution urbaine et repenser un urbanisme de proximité, aux qualités d'usage propre croisées avec les objectifs du développement durable :

- diversité de l'habitat, activités et équipements de base (écoles, commerces de vie, services, ...)
- gestion de l'espace par la limitation de l'étalement urbain conciliant un juste équilibre entre densité et cadre de vie.

Chaque quartier devra être conçu en intégrant dans les opérations d'aménagement :

- une conception urbaine économe en espace, qui favorise le vivre ensemble pour tous, offrant un cadre de vie agréable. L'objectif à terme est de tendre vers une densité de 12 à 14 logements à l'hectare.
- une recherche d'économie d'énergie par l'utilisation des énergies renouvelables.
- un urbanisme de proximité aux qualités d'usages qui influent les comportements de la mobilité. Avantager les déplacements doux (maillage des voies et des dessertes convergeant vers les équipements : écoles, commerce, services...)

Bien que la volonté communale a toujours privilégié le développement de l'urbanisation autour du centre-bourg de SAINT HILAIRE LA FORET, l'habitat dispersé dans les hameaux et villages est toutefois peu présent sur le territoire, témoignage d'une occupation historique de l'espace rural.

Les maisons isolées, les anciennes constructions agricoles ou l'intérêt patrimonial (grange) peuvent être réhabilitées, agrandies ou par changement de destination être transformées en logement, à condition que cela n'entrave pas le développement des exploitations agricoles et que la desserte en réseau soit existante.

Le Village du Rablais calé dans un paysage arbustif présente un caractère rural prononcé.

L'aménagement des voies publiques montre des accotements enherbés, une présence arbustive débordante.

Les maisons en recul de la voie sont parsemées dans la nature, c'est une ambiance champêtre que le groupe de travail et les habitants souhaitent maintenir en l'état.

Afin de proposer un développement minimum, les quelques terrains libres deviendront constructibles.

Les élus souhaitent assurer une amélioration du niveau d'équipement de la commune, en délimitant des emplacements réservés, et en améliorant les liaisons internes et la partie agglomérée de la commune.

2 MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE ET DU PATRIMOINE

2.1. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

D'une manière générale, la qualité de l'environnement s'imprègne des ambiances du paysage rural, dans ces espaces les vues sont courtes et limitées à la dimension d'un champ. Le paysage relativement fermé se compose de haies, de boisements, qui allient cadre naturel et bâti. Parcouru de chemins, il pérennise la tradition agricole des lieux.

SAINT HILAIRE LA FORET bénéficie d'un patrimoine végétal de qualité ainsi qu'un patrimoine paysager naturel riche et varié :

- Les petites Vallées où coulent des ruisseaux au débit irrégulier (vallée du Bernard, vallée du Goulet, vallée de la Grignonnière)
- Les cheminements (voies, chemins, ...)

Les zones humides recensées sur le territoire qui correspondent aux zones N et A.

La protection et la valorisation de la richesse patrimoniale bâtie et naturelle doivent permettre :

- de préserver et de valoriser les éléments de l'identité communale, ainsi faire découvrir le paysage bocager en y associant des activités (agri touristique, tourisme rural, lieux de loisirs et de détente, ...)
- de concentrer la croissance urbaine autour du centre-bourg en excluant tout mitage des espaces naturels,
- de façonner les transitions entre paysage rural et urbain en intégrant les nouveaux développements urbains dans leur environnement (aménagement d'espaces verts collectifs support de liaisons douces et construction de nouvelles limites paysagères en articulation avec l'espace rural : haies bocagères, boisements, ...).
- de maintenir et développer l'ensemble des liaisons douces existantes (sentiers pédestres, ...).
- de protéger les milieux naturels par la préservation des corridors biologiques :
 - o la vallée du Bernard, vallée du Goulet, vallée de la Grignonnière
 - o les haies et les boisements représentatifs du paysage bocager
- d'identifier les zones humides et répertoriée en annexe.

Les élus souhaitent définir des zones à préserver pour des raisons paysagères (vallée du Bernard, vallée du Goulet, vallée de la Grignonnière).

La réflexion sur la mise en place des zones agricoles et naturelles conduira à stopper le mitage des espaces naturels et agricoles (zones Ai, Ap et N) :

- en délimitant des secteurs N pour protéger et maîtriser au mieux les pollutions par l'éloignement de toutes nouvelles constructions agricoles et activités de ces sites fragiles sur le plan environnemental.

2.1. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Le bourg rassemblé au Sud de la commune est desservi par deux axes principaux :

- la RD 19 AVRILLE – JARD SUR MER
- la RD 70 LONGEVILLE SUR MER

La topographie autour du centre-bourg a apporté quelques exigences sur le développement urbain. En effet, la vallée de la Grignonnière a limité naturellement l'extension de l'urbanisation dans cette direction. Ainsi, l'espace bâti s'est établi à partir des voies de communication depuis la Place de l'Eglise. Cette évolution radio-concentrique a généré deux types d'urbanisation :

- le centre-bourg ancien (maisons mitoyennes, à l'alignement des voies, R + 1, ...),
- les extensions périphériques (maisons implantées sur les trames parcellaires irrégulières dont l'occupation du sol forme l'antithèse du tissu urbain ancien (maisons isolées sur une parcelle, jardin périphérique, ...).

Le Village du Rablais

Les maisons sont implantées dans un cadre champêtre et de manière aléatoire. Cette organisation crée un cadre paysager prisé pour les habitants.

Les élus souhaitent :

- maintenir l'aspect qualitatif du village du Rablais en autorisant quelques constructions sur les parcelles libres,
- contenir le développement urbain autour de l'urbanisation existante pour maintenir la centralité et favoriser la densification des espaces libres, tout en préservant la qualité du cadre de vie.

3 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

3.1. PROTEGER ET GARANTIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Part essentielle du paysage, le milieu agricole couvre 71 % du territoire communal.

La commune de SAINT HILAIRE LA FORET dont les terres agricoles sont un patrimoine et la gestion paysagère des espaces ruraux un service rendu à la collectivité par l'agriculture.

Menée en partenariat avec les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture, la problématique posée pour le moyen terme est de concilier l'activité agricole avec l'essor urbain prévisible (habitat, activités, infrastructures, ...) mais aussi avec de nouvelles pratiques sociales de plus en plus développées et en outre consommatrice d'espaces de détente (aire sportive, chemin de randonnée, aire de camping, ...).

Les élus souhaitent protéger les espaces agricoles par :

- la prise en compte au travers du plan de zonage de l'activité agricole qui doit être protégée pour se développer sans entrave. L'espace protégé autour des sièges d'exploitation sera effectif pour maintenir une distance entre les agriculteurs et les tiers. Un recensement des bâtiments agricoles a eu lieu permettant de classer en zone A, les sièges d'exploitation, tout en excluant les habitations des tiers
- le maintien de l'équilibre espaces naturels / espaces agricoles, ce qui a permis de délimiter les zones A et N en portant une attention particulière à l'environnement des exploitations agricoles en place,
- l'accompagnement du processus de développement et de modernisation de l'agriculture, en maintenant les marges de recul nécessaires autour des sièges d'exploitation.

Le maintien du paysage agricole au sens large, permet au sein du PLU de privilégier la réhabilitation du bâti agricole et de limiter fortement les possibilités de constructions nouvelles dans les espaces naturels.

LEGENDE:

- Zone urbanisée
- Zone urbanisée à dominante loisirs
- Urbanisation future à court terme à dominante habitat
- Urbanisation future à long terme à dominante habitat
- Urbanisation future à court terme à dominante loisirs
- Zone agricole
- Zone agricole inconstructible
- Zone agricole paysage
- Zone naturelle à protéger
- Zone naturelle de loisirs
- Zone identifiant les villages où l'on autorise la modification de l'habitat
- Zone identifiant les villages où l'on autorise la construction neuve
- Site archéologique (voir liste)
- ZPPAUP
- Zone non aedificandi
- Monument historique
- Haies à protéger (art L.123-1-5-7°)
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Siège agricole
- Siège agricole d'élevage et périmètre de protection (100 m)
- Zones humides
- Circuit pédestre communal
- Circuit pédestre des Menhirs et des Dolmens
- Circuit pédestre Regard sur l'Océan
- Fuseau acoustique de 3ème catégorie (largeur 100 m de part et d'autre de la RD n°949)

