

Département de la Loire Atlantique
Commune de Saint Hilaire de Chaléons

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision

Pièce n°1

Rapport de présentation

Diagnostic et objectifs

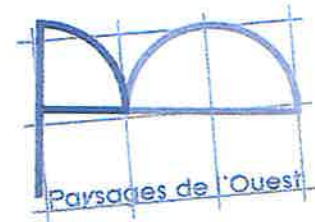
Vu pour être annexé
à la délibération
du 05 OCT. 2004



François LOQUAIS
Le Maire,

Paysages de l'Ouest
33, Boulevard Einstein
44300 NANTES
Tél: 02.40.76.56.56
Fax: 02.40.76.01.23

E-mail: paysages.de.louest@wanadoo.fr



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LE TERRITOIRE DE SAINT-HILAIRE-DE-CHALEONS.....	3
I. LE CONTEXTE LOCAL	4
A. <i>Saint-Hilaire-de-Chaléons, commune située à 30 minutes au sud-ouest de Nantes</i>	4
B. <i>Intégrée à la communauté de communes Cœur Pays de Retz</i>	6
C. <i>Une histoire, un patrimoine</i>	8
II. LE CONTEXTE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	9
A. <i>Historique du Plan d'Occupation des Sols de Saint-Hilaire-de-Chaléons</i>	9
B. <i>Le P.L.U. à travers le porter à connaissance</i>	10
III. L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL	14
A. <i>Hydrographie et topographie</i>	14
B. <i>Analyse paysagère du territoire</i>	14
IV. OCCUPATION DES SOLS ET ORGANISATION DE L'ESPACE	18
A. <i>Occupation générale des sols au niveau communal</i>	18
B. <i>L'organisation spatiale urbaine</i>	18
C. <i>Vie communale</i>	20
CHAPITRE 2 : QUELLES SONT LES ORIENTATIONS DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ?	24
I. DEMOGRAPHIE	25
A. <i>Évolution de la population</i>	25
B. <i>Caractéristiques de la population</i>	28
II. ÉCONOMIE	33
A. <i>Population active</i>	33
B. <i>Les établissements de la commune</i>	33
III. LOGEMENT	37
A. <i>Structure et évolution du parc de logements</i>	37
B. <i>Caractéristiques du parc de logements</i>	37
C. <i>Évolution de la construction neuve et de la rénovation</i>	39
IV. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	42
A. <i>Perspectives d'évolution de la population</i>	42
B. <i>Perspectives d'évolution du logement</i>	44

CHAPITRE 3 :LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT URBAIN RETENUS	47
I. UN CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE A RESPECTER	48
A. <i>Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme</i>	48
B. <i>Le respect des réglementations particulières</i>	54
II. OBJECTIFS DE L'ELABORATION ET PROJET DE DEVELOPPEMENT	57
A. <i>Les motivations de l'élaboration du PLU</i>	57
B. <i>Un projet de développement pour Saint Hilaire de Chaléons</i>	57
III. ELABORATION DES REGLES D'UTILISATION DES SOLS.....	58
A. <i>Les règles introduites par la loi SRU</i>	58
B. <i>Les règles</i>	58
CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	62
I. PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE	63
II. PROTECTION DU MILIEU NATUREL ET DES PAYSAGES	64
A. <i>Les espaces naturels protégés</i>	64
B. <i>Boisements classés</i>	64
III. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI.....	65
A. <i>Les vestiges archéologiques</i>	65

Chapitre 1 : le territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons

I. Le contexte local

A. Saint-Hilaire-de-Chaléons, commune située à 30 minutes au sud-ouest de Nantes

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est située au sud-ouest du département de la Loire-Atlantique, à une quinzaine de kilomètres de la Côte de Jade. Le territoire communal s'étend sur une superficie de 3 498 ha et compte 1 545 habitants (recensement INSEE RGP 1999).

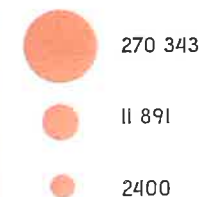
La commune est traversée par les départementales RD 61 (1 540 véhicules par jour en moyenne) et RD 80. La commune est traversée dans sa partie nord par la RD 751, reliant Nantes à Pornic. Cet axe comptabilise 10 160 véhicules par jour en moyenne.

La RD 758 traverse le sud du territoire et relie les pôles proches de Sainte-Pazanne et de Bourgneuf-en-Retz et compte 4 330 véhicules par jour en moyenne (données du trafic 1999).

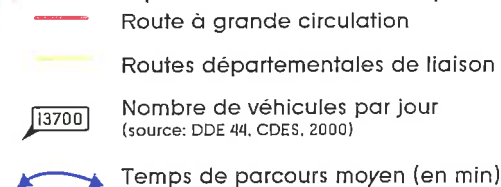
Depuis le 1^{er} octobre 2001, la commune est à nouveau desservie par le train (ligne Nantes – Pornic). En semaine, quatre aller-retour quotidiens permettent d'atteindre le centre de Nantes en 30 à 40 minutes.

St Hilaire de Chaléons

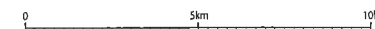
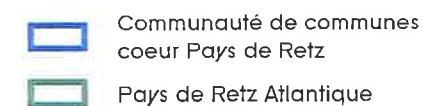
...une commune de 1551 habitants entre l'agglomération nantaise et le littoral (recensement de 1999)



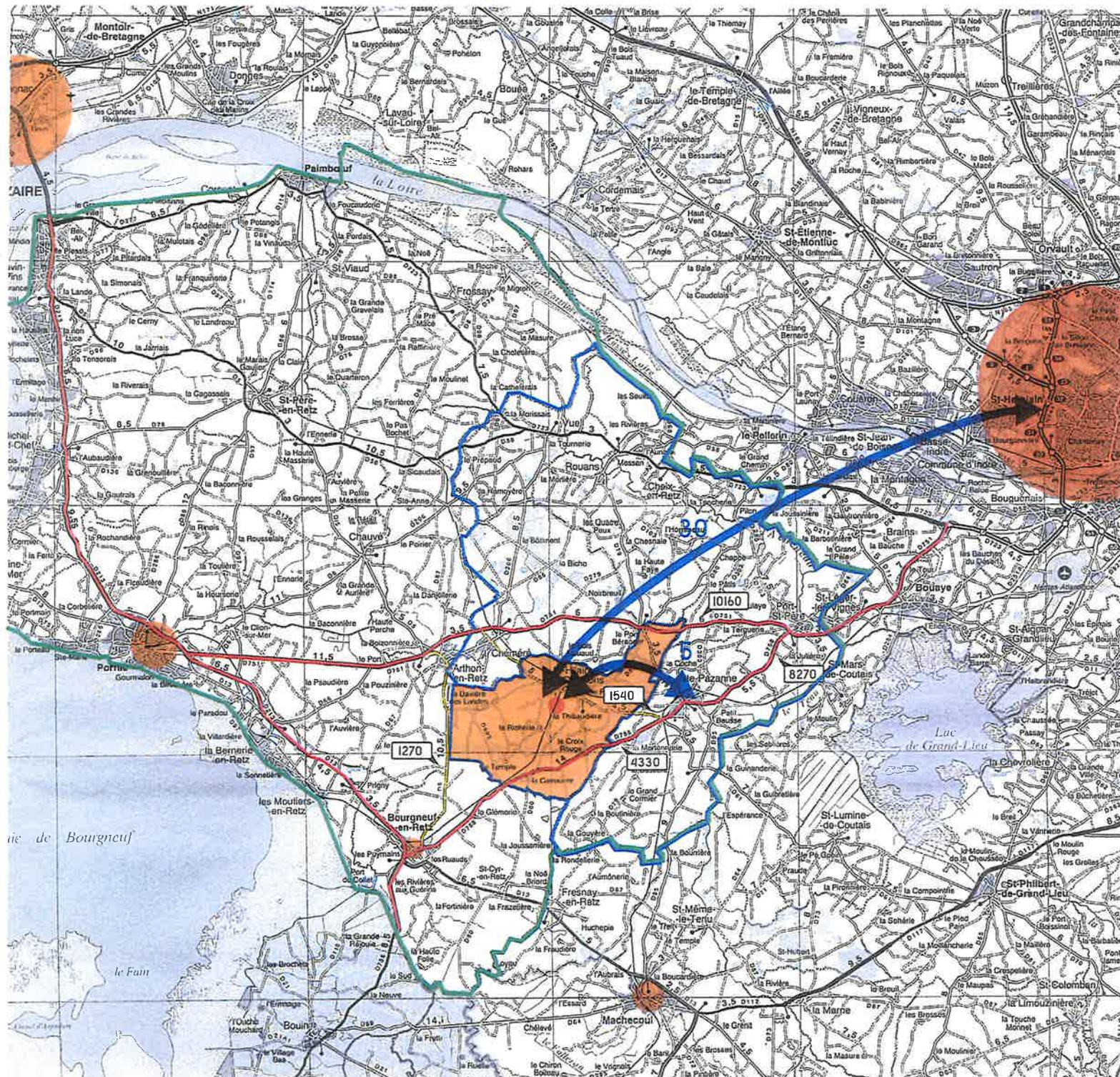
...desservie par un réseau viaire de qualité



...faisant partie de structure intercommunale



Carte IGN N°44



B. Intégrée à la communauté de communes Cœur Pays de Retz

Saint-Hilaire-de-Chaléons dépend du canton de Bourgneuf-en-Retz.

La commune fait partie de la communauté de commune Cœur Pays de Retz, composée de 7 communes : Cheix-en-Retz (529 habitants), Chéméré (1 583), Port-Saint-Père (2 143), Rouans (2 131), Sainte-Pazanne (3 448), Vue (995). La communauté de communes rassemble **12 374 habitants**.

Ses compétences sont :

- le développement économique (aménagement de la zone d'activités du Pont Béranger),
- aménagement de l'espace,
- protection et mise en valeur de l'environnement (ordures ménagères),
- secours incendie,
- animation jeunesse.

La commune fait également partie du syndicat du Pays de Retz Atlantique. Cette structure compte 22 communes et est constituée en syndicat mixte. Ses statuts sont en cours de révision.

Actuellement, les communes y adhèrent directement. À terme, il est prévu que les structures intercommunales (CC Cœur Pays de Retz, CC Sud Estuaire...) composent ce syndicat mixte. Son domaine de compétences est le développement économique, social et culturel du pays.

St Hilaire de Chaléons

Flux de migrations
domicile-travail (année 1999)

279

Nombres de personnes en transit

Zone
d'emploi
de ...

Pôle majeur d'échange

En 1999, parmi les 655 actifs ayant un emploi, 168 travaillent dans la commune, soit 26%.

485 habitants vont travailler (74%) à l'extérieur du territoire communal. Ils se dirigent vers les zones d'emplois de:

- L'agglomération nantaise 39%
- Pornic / Machecoul pour 21% dont la commune de Machecoul qui rassemble 9% des sorties.
- Pays de Retz nord pour 16%
- sainte Pâzanne pour 12%



0 5km 10km

Carte IGN N°44

Zone d'emploi
Pays de Retz Nord

Zone d'emploi
de l'agglomération
Nantaise

Zone d'emploi
Pornic/Machecoul

C. Une histoire, un patrimoine

Source : « Le patrimoine des communes de la Loire-Atlantique », Éd. Flohic, 1999

La création du bourg se situerait entre 590, époque à laquelle saint Hilaire est canonisé et 851, année où le pays de Retz passe du Poitou à la Bretagne. Saint-Hilaire-de-Chaléons est attestée pour la première fois en 1079.

La paroisse se développe à la limite du vaste domaine du château féodal du Bois-Rouaud. D'autres terres appartiennent au prieuré Notre-Dame-des-Moutiers et aux templiers, puis aux hospitaliers des Biais à Saint-Père-en-Retz. [...]

À la Révolution, un grand nombre d'habitants participent à l'insurrection vendéenne. Sous la conduite de Louis Guérin, un enfant du pays, ils tentent de prendre Paimbœuf, puis s'associent à l'armée royaliste de Charette. En 1794, sous la pression des Bleus, ils doivent chercher refuge dans la forêt de Princé où beaucoup sont massacrés par les troupes républicaines. Guérin sera tué en 1795.

Dans la seconde moitié du XIX^e siècle, la commune entreprend d'importants travaux : édification d'un grand calvaire, reconstruction de l'église et déplacement du cimetière. La ligne de chemin de fer Nantes – Pornic est inaugurée en 1875, un embranchement vers Paimbœuf est mis en service un an plus tard.

Bien que ne disposant d'aucun monument historique, la commune compte quelques éléments de patrimoine intéressants :

- L'**église Saint-Hilaire**, construite entre 1895 et 1898, a remplacé l'église ruinée pendant la Révolution. Elle se distingue par un large transept et une colonnade simulant la limite d'un déambulatoire et de bas-côtés. Le tableau « *La fuite en Égypte* » provient de l'ancienne église. Le haut clocher, surmonté d'un clocheton-belvédère à coupole, domine le bourg et les campagnes environnantes.
- Un **calvaire** monumental s'élève le long de la route de Chéméré. Il a été imaginé en 1826 par l'abbé Viollot, curé de la paroisse et ancien porte-drapeau de l'armée vendéenne, pour rendre hommage aux 84 victimes chaléonnaises des troubles révolutionnaires. Au sommet de la terrasse se dresse une chapelle dont l'autel représente le Sépulcre taillé dans le roc. Une plate-forme est située au-dessus de la chapelle et trois croix dominent l'ensemble.
- Le **cimetière**, datant de 1869, présente une configuration pour le moins originale : de forme circulaire, il entoure le calvaire.
- **Bonne-Fontaine** : cette source est située un peu à l'écart du centre du bourg ne s'est jamais tarie.
- Le **Pont Charette** se situe près du hameau de Pont-Béranger, à la limite des communes de Rouans, Chéméré et St Hilaire. Ce pont médiéval à deux arches enjambe la Blanche. Détruit en partie pendant l'hiver 1943, il est abandonné depuis.
- Le **puits couvert** de la Carrouère, dont la construction remonte à plusieurs siècles.

II. Le contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (« Loi S.R.U. »), les plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) remplacent les anciens Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le PLU est un document d'urbanisme qui présente, « *le projet d'aménagement et de développement durable retenu* » par la commune. Il fixe « *les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions.* » (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

« Le PLU comprend :

- un rapport de présentation,
- le projet de développement et d'aménagement durable de la commune, accompagné de documents graphiques
- un règlement et le plan de zonage,
- des annexes (liste des servitudes, liste des emplacements réservés, etc...). » (Article R.123-1 du Code de l'Urbanisme).

A. Historique du Plan d'Occupation des Sols de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Le Plan d'Occupation des Sols de Saint-Hilaire-de-Chaléons a été approuvé le 21 septembre 1982 et a fait l'objet d'une révision partielle concernant le secteur du Pont Béranger approuvée le 7 novembre 1995.

Il a été modifié à six reprises : le 11 février 1985, le 11 juin 1986, le 10 avril 1992, le 19 avril 1994, le 29 janvier 1996, le 15 octobre 1997

Par délibération du Conseil Municipal en date du 5 mai 1999, la commune a décidé une révision partielle de son Plan d'Occupation des Sols sur le périmètre du bourg.

Le projet de POS révisé n'ayant pas été arrêté avant le 1^{er} avril 2001, date d'entrée en vigueur de la loi S.R.U, la procédure de révision du POS de Saint-Hilaire-de-Chaléons s'effectue selon le nouveau régime juridique et celui-ci devient un Plan Local d'Urbanisme (Art. L. 123-19, al. 5). De plus, en vertu du troisième alinéa de l'article L 123-1, le nouveau PLU doit concerner la totalité du territoire communal.

B. Le P.L.U. à travers le porter à connaissance

Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique a porté à connaissance de la commune, les contraintes et intérêts supra communaux que le P.L.U. doit prendre en compte à savoir : les prescriptions nationales ou particulières, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, les Projets d'Intérêt Général et les informations jugées utiles pour la réflexion.

1. Prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte des articles L.121-1 et L.121-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Prise en compte des lois relatives à l'aménagement du territoire et à l'environnement

Le P.L.U. doit prendre en compte :

- la loi sur les risques majeurs du 22 juillet 1987,
- la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991 relative à la mixité de l'habitat, des commerces et des services,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 relative à la gestion équilibrée de la ressource en eau : protection contre les pollutions, préservation des zones humides, valorisation de la ressource...). A ce propos, une étude de zonage d'assainissement a été menée sur la commune. Elle permet de faire les choix en matière d'urbanisation notamment pour ce qui concerne les zones AU.
- la loi sur les déchets du 13 juillet 1992,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi sur les carrières du 4 janvier 1993,
- la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999,
- la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000.

3. Dispositions des schémas et des documents intercommunaux

- La commune n'est, à l'heure actuelle, concernée par aucun schéma directeur ou schéma de secteur approuvé. En revanche le P.L.U. doit être compatible, s'il y a lieu avec le Schéma de COhérence Territoriale (**S.C.O.T.**).
- Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les **projets intercommunaux** (projets de la C.C. Cœur Pays de Retz).

4. Les servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes applicables au territoire communal est la suivante :

- **Servitude de type I3** relative à l'établissement de canalisations de transport et de distribution de gaz concernant la canalisation Rouans – Saint Révérend,
- **Servitude de type I4** « Electricité-Etablissement des canalisations électriques » concerne les deux lignes de transport et de distribution d'énergie électrique,
- **Servitude de type T1** « Chemins de fer » s'appliquant à la voie ferrée Nantes – Pornic et à l'embranchement vers Paimboeuf.





5. Les infrastructures routières

Suivant le Schéma routier départemental, les RD 751, 758, 79 sont classés en Liaison d'aménagement du Territoire de classe 2 (LAT 2) et les RD 5, 61, 80, 279, 605 sont classés en Réseau de Desserte Locale (RDL). A ce titre, hors agglomération, une marge de recul est demandé pour l'habitat et les activités : 35 m pour les voies en LAT 2 et les bretelles d'accès à la RD 79 et 25 m pour les RDL. De plus, les RD 758 et 751 sont classés à grande circulation. Les dispositions de la loi Barnier du 2 février 1995 s'appliquent donc, soit une marge de recul de 75 m hors agglomération

Au cours de l'élaboration du PLU, **le préfet a apporté un complément concernant un projet routier concernant les RD 79 et 751**. Il porte sur l'aménagement de la RD 79 entre Rouans et le village de Pont Béranger et la déviation de la RD 751 avec création d'un échangeur à proximité de Pont Béranger. **La déclaration d'utilité publique a été prononcée par arrêté préfectorale du 26 octobre 2001**. Le PLU doit s'y conformer. **Le projet doit être inscrit en emplacement réservé** au bénéfice du département en réduisant notamment l'emplacement réservé n°5 prévu pour la station d'épuration. **Les documents du PLU sont donc mis à jour sur ce point.**

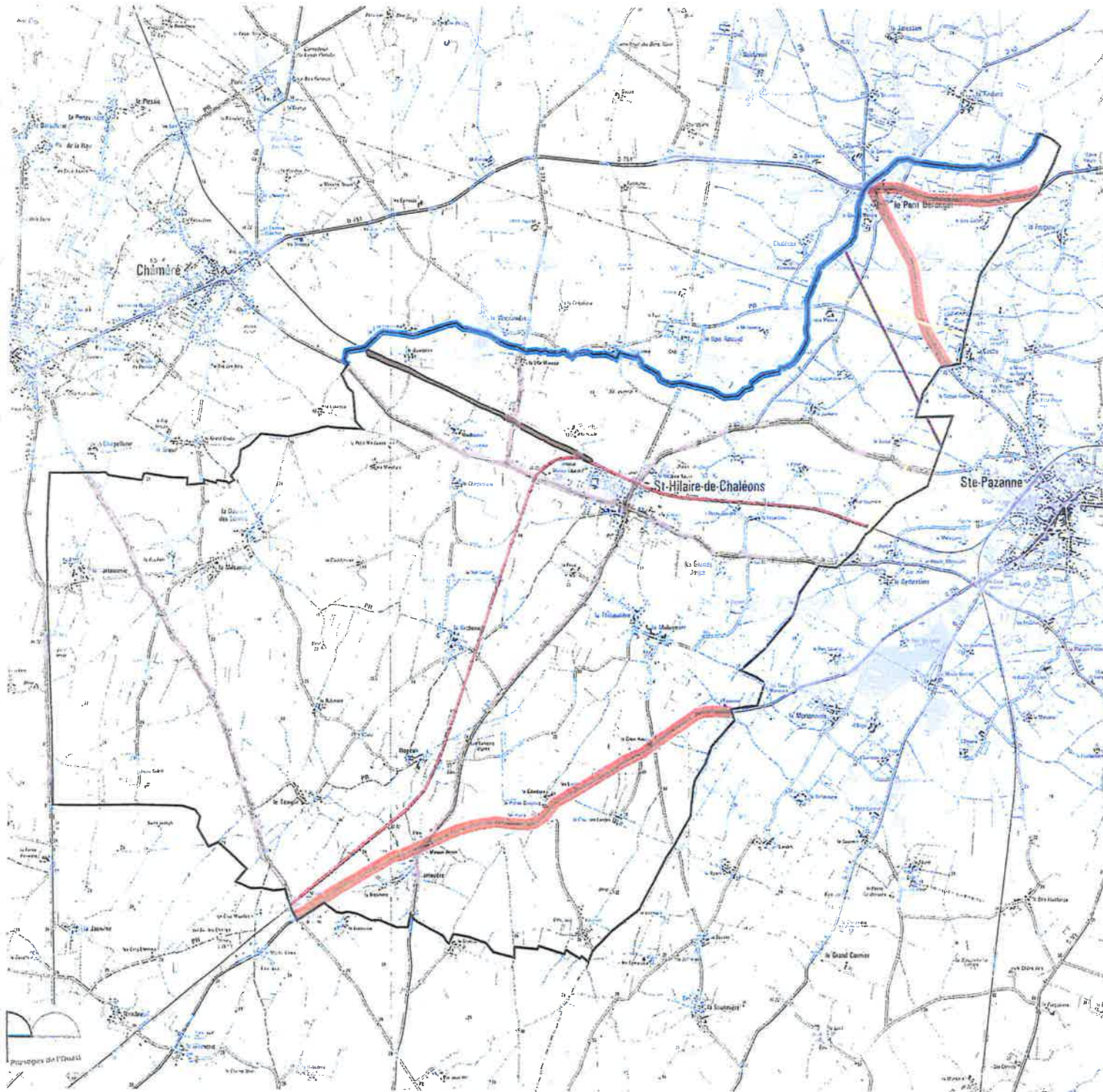
St Hilaire de Chaléons

Servitudes et contraintes

-  Canalisation de transport et de distribution de gaz **13**
-  Ouvrages de transport d'énergie électrique (I4)
-  Relatives aux chemins de fer (T1)
-  Servitude de police des eaux sur les cours d'eau non domaniaux. Ruisseau "La Blanche"

Infrastructures routières: recul à respecter

-  35 mètres
-  25 mètres



1000m 500m 0 1km

Carte IGN N°II24E (révision de 1989)

6. L'habitat

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons a fait l'objet d'une Opération Régionale d'Amélioration de l'Habitat qui s'est déroulée sur le périmètre du Pays de Retz Atlantique de 1998 à novembre 2001. Au cours de cette opération, 28 logements ont fait l'objet de travaux (source : DDE).

D'autre part, le syndicat du Pays de Retz Atlantique a mené de 1997 à 2000 une opération de ravalement.

7. Protection et mise en valeur du milieu naturel

La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages permet désormais « *d'identifier et de délimiter les quartiers, les monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Une analyse paysagère est réalisée dans le cadre de la révision du PLU et permet de déterminer les principaux enjeux concernant le paysage. Ils seront repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable afin d'assurer la prise en compte des secteurs présentant un intérêt paysager certain.

A noter : Une carrière est implantée sur la commune et couvre 6,43 ha. L'extraction est autorisée jusqu'en 2009. Toute extension est soumise à déclaration. Le zonage actuelle du POS s'appuie sur une campagne de sondages. En ce sens, le présent POS est compatible avec les orientations de la loi du 4 janvier 1993 relative aux carrières.

III. L'environnement communal

A. Hydrographie et topographie

La commune culmine à 32 mètres à proximité du lieu-dit de l'Ourière, au sud du territoire communal. Le relief descend en pente nord, vers l'Acheneau. Le point le plus bas affiche 6 mètres d'altitude près du lieu-dit le Quarteron.

La Blanche, le ruisseau le plus important marque la limite nord de la commune. Ce cours d'eau rejoint l'Acheneau, qui se jette ensuite dans la Loire.

Des cours d'eau de moindre importance drainent le territoire communal et sont affluents de la Blanche. Le territoire communal est donc entièrement couvert par une partie du bassin versant de La Blanche.

L'agglomération de Saint-Hilaire-de-Chaléons se trouve à une altitude de 14 mètres environ, encadrée à l'est et à l'ouest par des affluents de la Blanche.

B. Analyse paysagère du territoire

Le territoire de la commune de St-Hilaire-de-Chaléons est remarquable pour la préservation d'un bocage fermé sur l'ensemble du territoire, et notamment dans la moitié sud-ouest avec une ligne "frontière" allant de la Mulonnière au Petit Maubusson.

Les chemins creux nombreux, remarquablement arborés, sont un atout qui peut faire le lien entre les différents villages et hameaux.

Le reste des haies est de qualité moindre au niveau paysage, puisque les arbres y sont moins nombreux, ou moins majestueux.

Trois grandes entités paysagères se distinguent sur le territoire communal :

Le bocage au sud de la ligne « frontière » :

Sa structure est remarquable (orientation des haies, petitesse des parcelles...). En revanche, la qualité des végétaux est moyenne : chênes de petites tailles, taillis de prunelliers et de cornouiller, peu d'arbres remarquables isolés. Ce paysage est représentatif du bocage traditionnel

et porte des qualités écologiques évidentes. Il permet une meilleure intégration des hameaux et villages mais également des exploitations agricoles.

Le bocage au nord de ligne « frontière »

Ce dernier est un peu plus ouvert et présente une végétation globalement très intéressante, avec la présence d'haies arborées et d'arbres isolés remarquables. Le relief légèrement plus accentué permet des points de vue sur la campagne et sur cette végétation.

Les vallées des cours d'eau

Les ruisseaux sont discrètement intégrés par une ripisylve "naturelle" : végétation d'accompagnement des cours d'eau avec principalement des espèces spontanées (aulnes, frênes, saules). S'ils sont peu perceptibles au niveau de "Grand Paysage" (avec un recul important), ils représentent des micro espaces riches et constituent un atout fort pour l'image verte de la commune notamment lorsqu'ils sont longés de chemins de randonnée.

La commune n'est concernée par aucune protection particulière des milieux naturels de type ZNIEFF ou autres espaces sensibles.

St Hilaire de Chaléons



Relief et Hydrographie

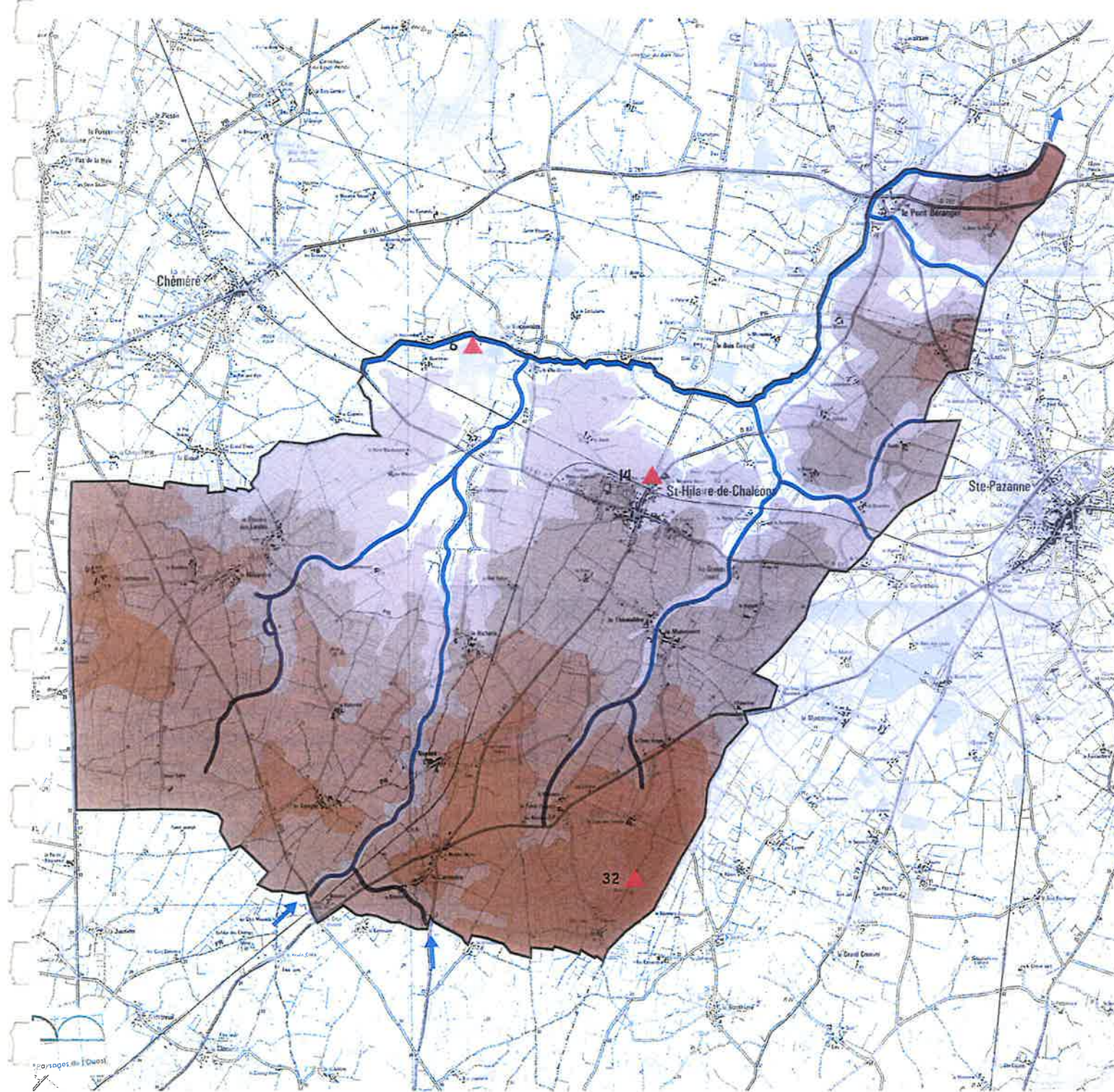
...Un territoire présentant
un relief peu marqué

Altitude supérieure à:

-  30 mètres
-  25 mètres
-  20 mètres
-  15 mètres
-  10 mètres
-  Points repères
extrêmes du relie

...parcouru par des petits ruisseaux

-  Cours d'eau
-  Continuité du réseau hydrographique



Carte IGN N°1124E (révision de 1989)

St Hilaire de Chaléons

Analyse paysagère

Entité : paysagère

Bocage fermé : la qualité des haies est faible, seuls les chemins creux ont un intérêt végétal majeur

Paysage bocager ouvert

Haies et boisements

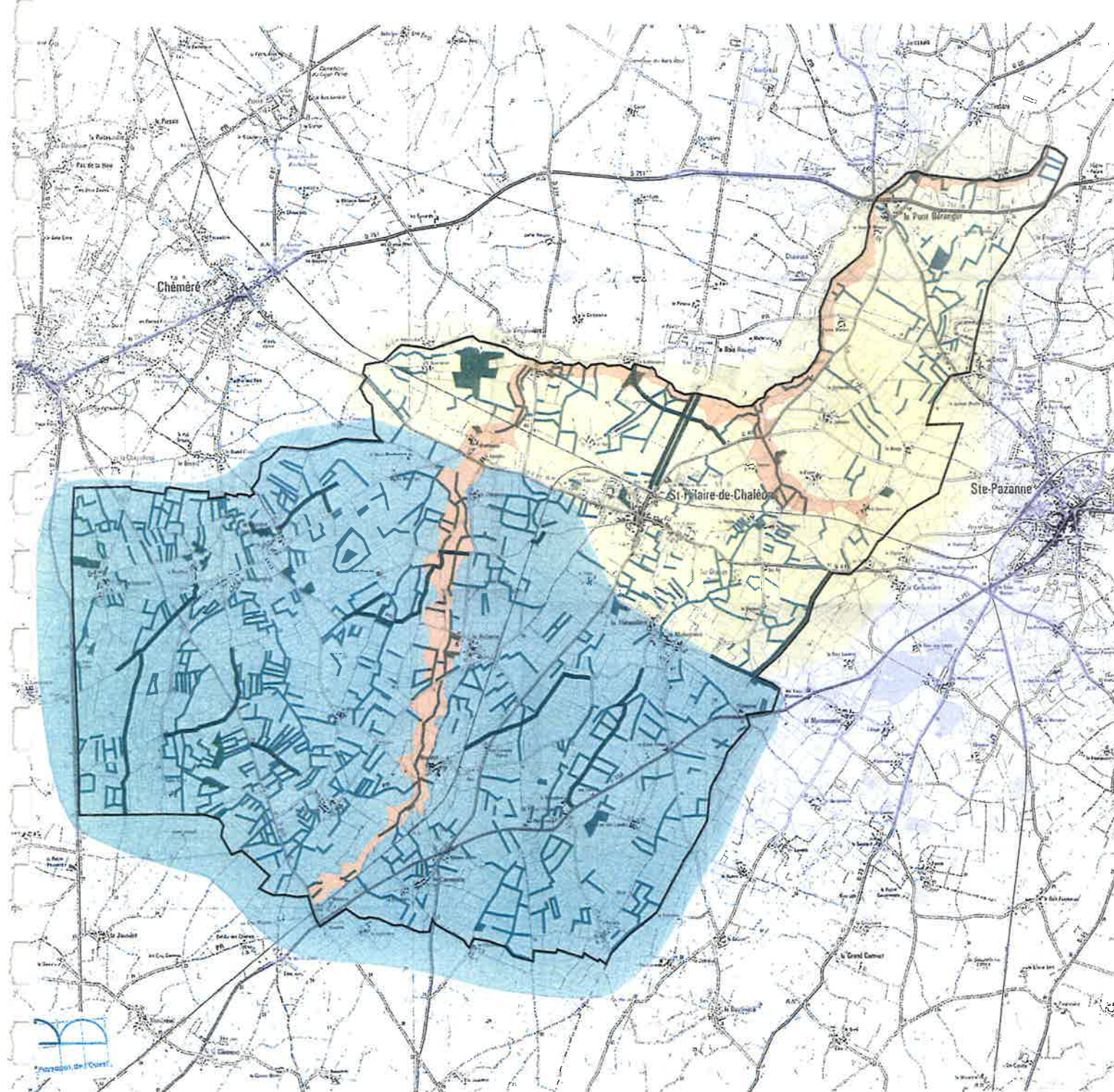
Haies

Boisements

Intérêts paysagers

Ripisylve

Haies remarquables

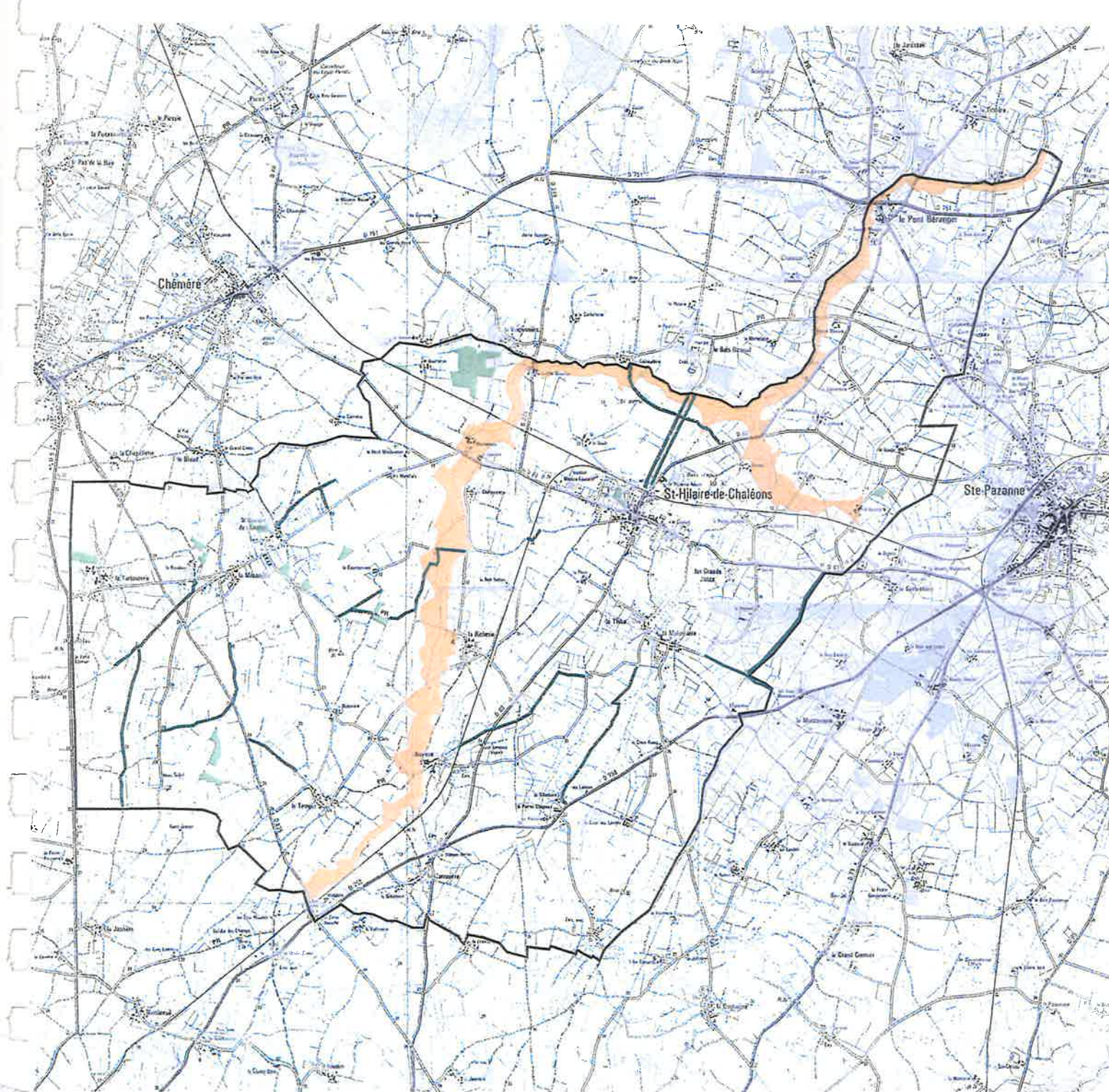


Carte IGN N°1124E (révision de 1989)

St Hilaire de Chaléons

Espaces protégés

- Zone naturelle à protéger
- Espaces boisés à classer
- Arbres remarquables



Carte IGN N°1124E (révision de 1989)

IV. Occupation des sols et organisation de l'espace

A. Occupation générale des sols au niveau communal

B. L'organisation spatiale urbaine

1. Les formes d'urbanisation

La commune compte 1 545 habitants (recensement de 1999) répartis entre le bourg et un vingtaine de hameaux dont certains plus importants : le Pont Béranger, la Richerie, le Temple, Noyeux, La Thibaudière ; il y a également un certain nombre d'habitations isolées.

L'agglomération de Saint-Hilaire est située au nord du territoire communal à l'intersection des routes départementales n°61 (rejoignant Sainte-Pazanne à l'est) et n°80 (reliant la RD 758, menant à Bourgneuf-en-Retz au sud-ouest).

2. Les équipements de superstructure

a. Réseau d'eau potable et d'assainissement

Le réseau d'assainissement est géré par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable dont le siège est à la Mairie de Machecoul. L'étude du schéma d'assainissement s'est déroulée en même temps que l'élaboration du PLU. Le zonage d'assainissement est approuvé en même temps que l'approbation de ce présent PLU.

Le bourg, Le Pont Béranger au nord et le village de La Coche à l'est de la commune sont reliés à un réseau d'assainissement collectif.

La commune est desservie par un réseau d'eau potable géré par la SAUR dont le siège est à Machecoul (44).

La commune possède deux stations d'épuration : une pour la zone d'activités située à la pointe nord de la commune. L'autre station concerne l'agglomération, mise en service en 1984, de type lagunage et ayant une capacité de 670 équivalent habitant.

*b. Le tissu économique communal***→ Les commerces et les services**

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons dispose de quelques commerces et services de proximité : une boulangerie, une charcuterie, une épicerie, deux cafés-tabac, un restaurant, un salon de coiffure, un cabinet d'assurances et un garage automobile.

→ Les professionnels de la santé

La commune dispose d'un médecin généraliste et d'un kinésithérapeute.

→ Les artisans du bâtiments

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons accueille une quinzaine d'artisans du bâtiments : 4 maçons, 1 plâtrier, 3 peintres, 1 électricien, 3 menuisiers charpentiers et 3 plombiers chauffagistes

→ Les entreprises du milieu agricole

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons accueille quelques entreprises relatives au milieu agricole : deux entreprises de mécanique générale agricole, une entreprise de travaux agricoles, une coopérative agricole, un négoce en produits agricoles et une entreprise de bricolage-agriculture.

Les équipements de superstructure déterminants des principaux flux de population que ne possède pas Saint-Hilaire-de-Chaléons sont situés comme suit.



<i>Équipement</i>	<i>distance en km</i>	<i>commune fréquentée</i>
<i>supermarché</i>	<i>4,5</i>	<i>Ste Pazanne</i>
<i>hypermarché</i>	<i>24</i>	<i>Rezé</i>
<i>collège</i>	<i>4,5</i>	<i>Ste Pazanne</i>
<i>hôpital</i>	<i>27</i>	<i>Nantes</i>

Source : I.N.S.E.E., inventaire communal 1998.

St Hilaire de Chaléons

Centres d'intérêts et équipements touristiques


Hébergement et capacité

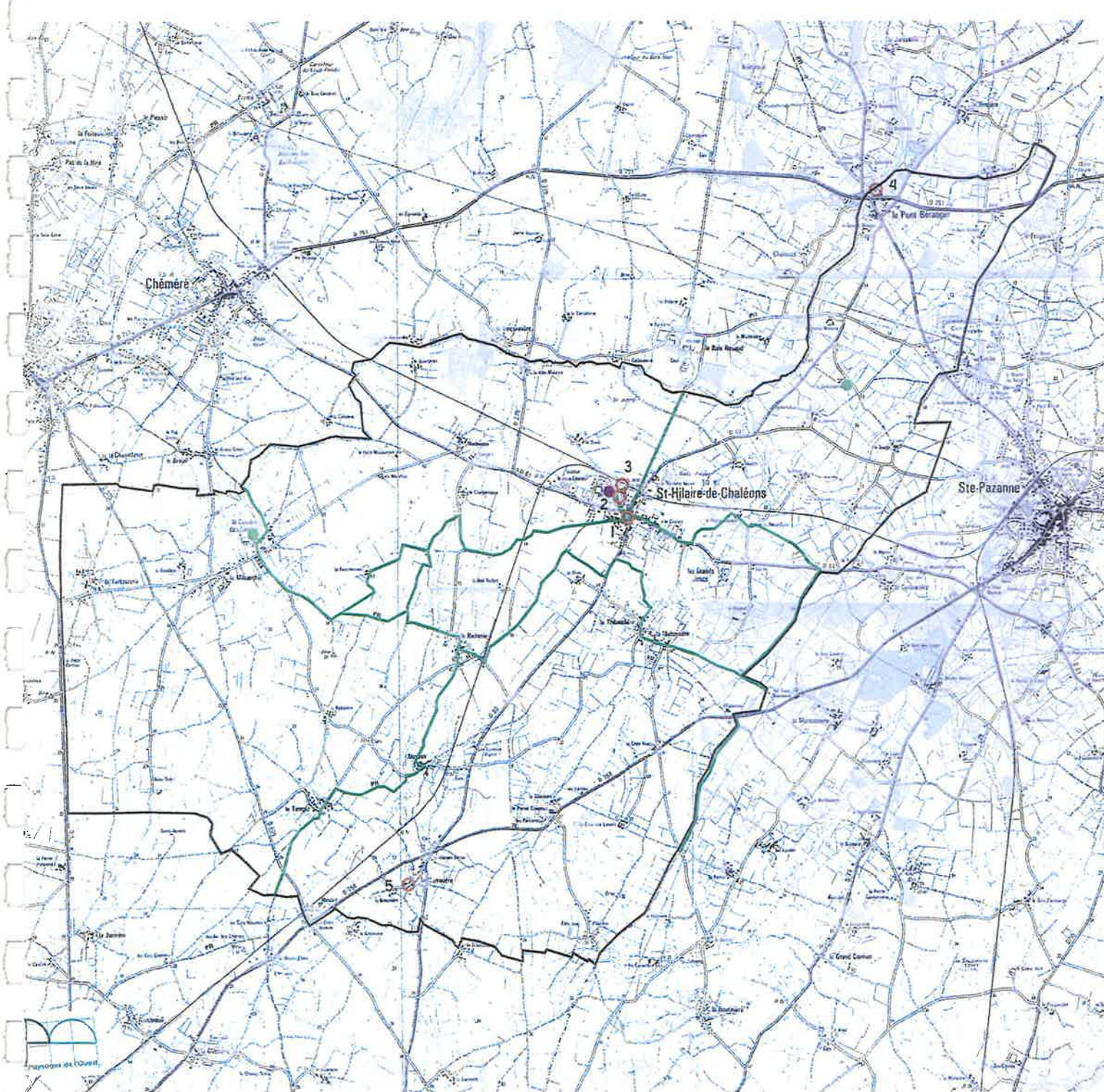
-  Camping (30 emplacements)
-  Gîtes (8 personnes)

Centres d'intérêts et équipements

-  Circuit de randonnée

Éléments de patrimoine:

-  1 L'église St Hilaire
- 2 Le calvaire et le cimetière
- 3 Bonne-Fontaine
- 4 Le pont Charette
- 5 Puits couvert de la Carrouère



1000m 500m 0 1km

Carte IGN N°1124E (révision de 1989)

c. Les services publics et les équipements de loisirs

En terme de **services publics**, la commune dispose d'une mairie, d'un local technique municipal, d'un bureau de poste et d'un point d'arrêt SNCF.

En terme d'**équipements sportifs et de loisirs**, la commune dispose de deux terrains de foot (gazon et stabilisé), d'une salle polyvalente (tennis, basket...), d'un terrain de bicross, d'une 1 salle de théâtre, d'une bibliothèque/vidéothèque et d'une école de musique.

d. Les projets d'équipements

La commune a divers projets :

- rénovation de la mairie,
- construction d'un terrain multisports,
- construction d'une maison paroissiale,
- réalisation d'un pôle jeune et associatif sur le site du presbytère,
- construction d'une salle de loisirs de 200 personnes.

C. Vie communale

1. Milieu associatif

La vie associative de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est bien représentée avec une quarantaine d'associations sportives, socio-culturelles, catholiques, relatives à l'environnement, à l'aide aux personnes âgées...

2. Santé et action sociale

La commune dispose d'une maison de retraite, la résidence Saint André, pouvant accueillir 53 pensionnaires.

Par ailleurs, il existe dans la commune un système d'aide à domicile assuré par une association.

St Hilaire de Chaléons

Occupation du sol et organisation de l'espace

Urbanisation

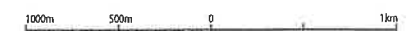
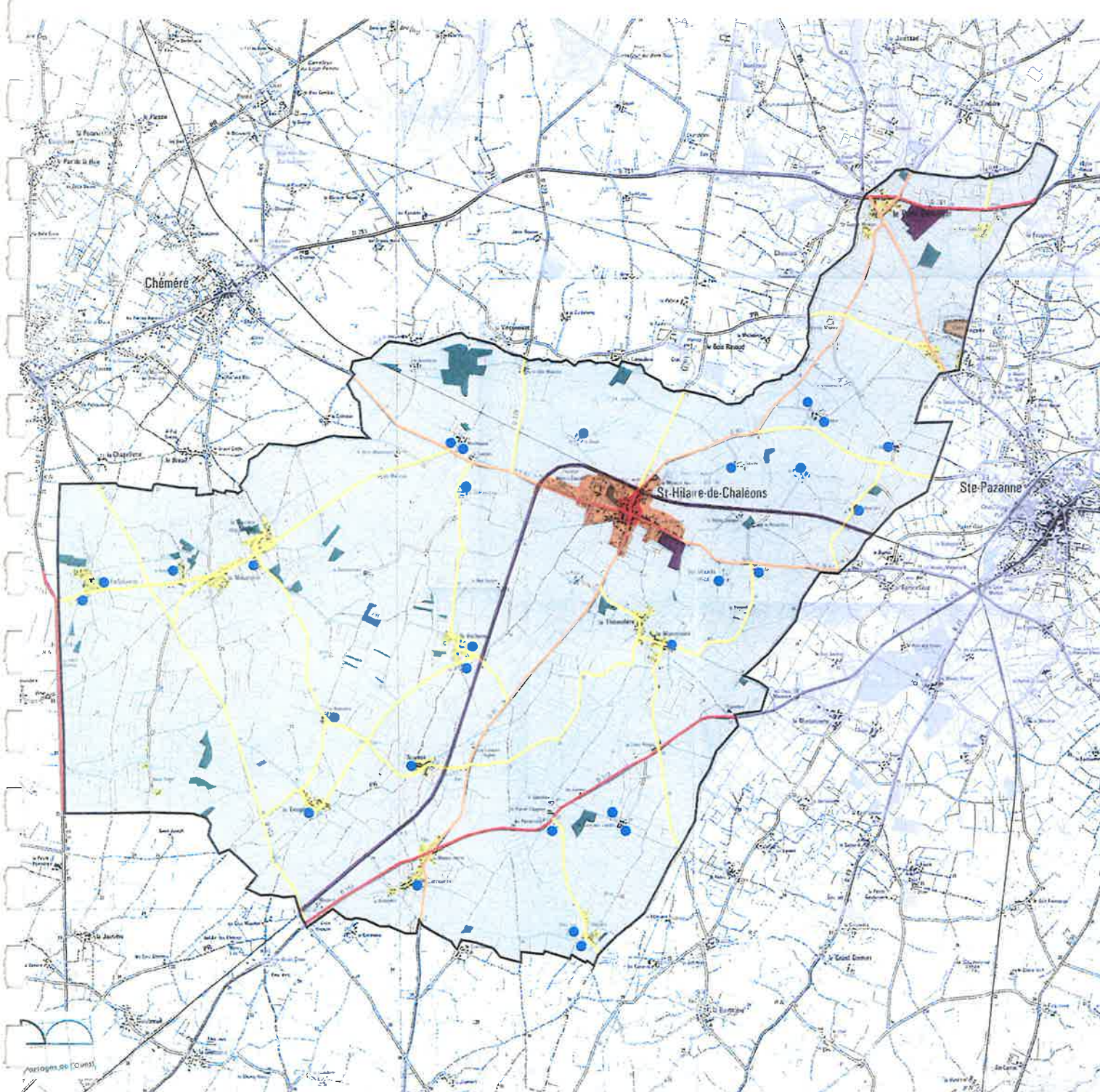
- Dense: centre ancien
- Lâche: habitat pavillonnaire
- Diffuse: hameaux
- Zone d'activités économiques

Espaces naturels

- Espace agricole
- Boisements
- Carrière
- Exploitations agricoles

Infrastructures de transport

- Voie ferrée Nantes/Pornic
- Routes de liaison principale
- Routes de liaison régionale
- Autres routes départementales et routes communales



Carte IGN N°II24E (révision de 1989)

St Hilaire de Chaléons

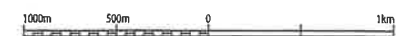
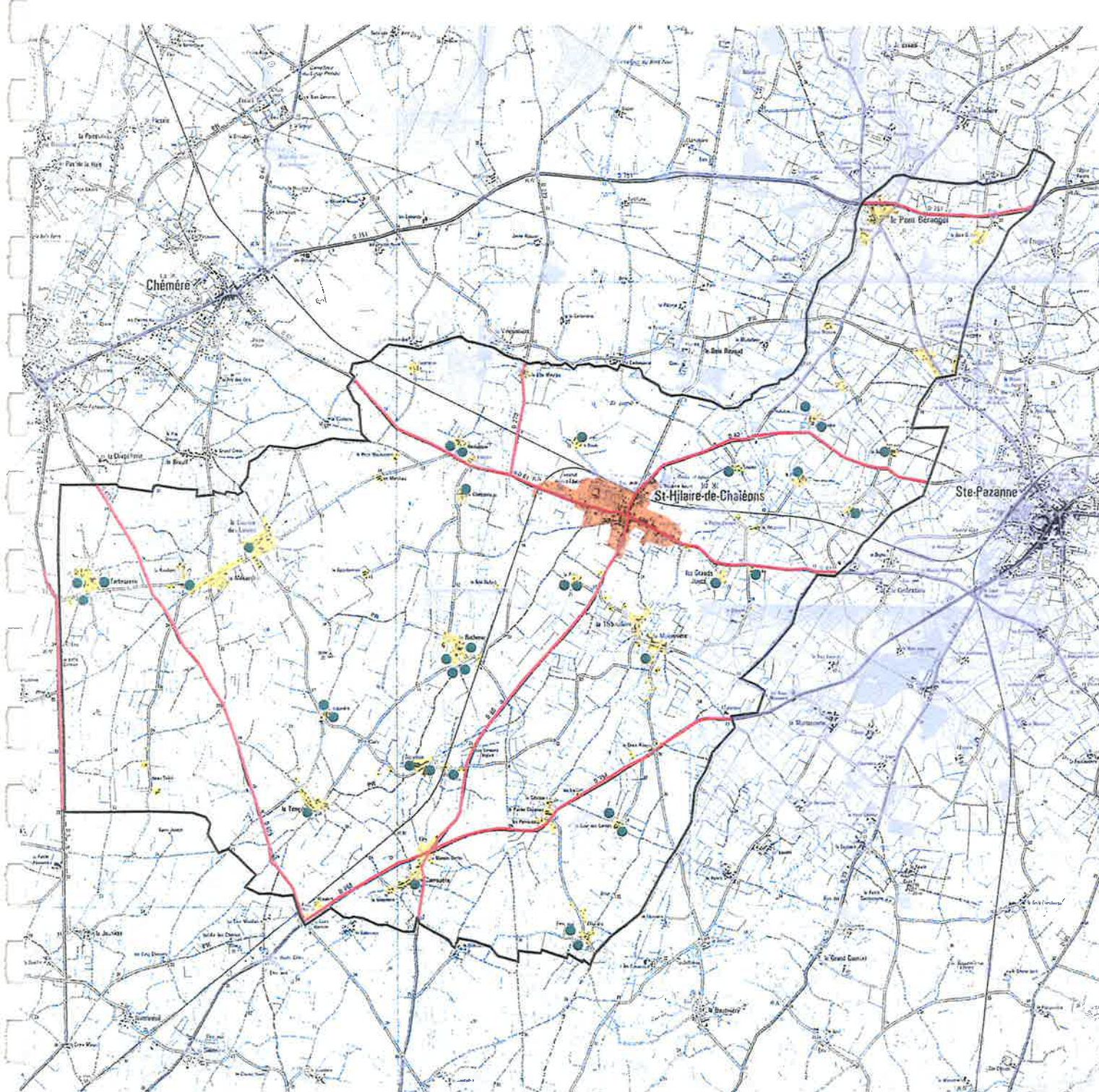
Forme d'occupation humaine
et trame viaire

L'agglomération
de St Hilaire de Chaléons

- Zone agglomérée,
lieu de croisement de...
- deux routes départementales

55 hameaux parsèment
le reste du territoire communal

- Villages, hameaux et maisons isolées
- Exploitations agricoles



Carte IGN N°1124E (révision de 1989)

St Hilaire de Chaleons

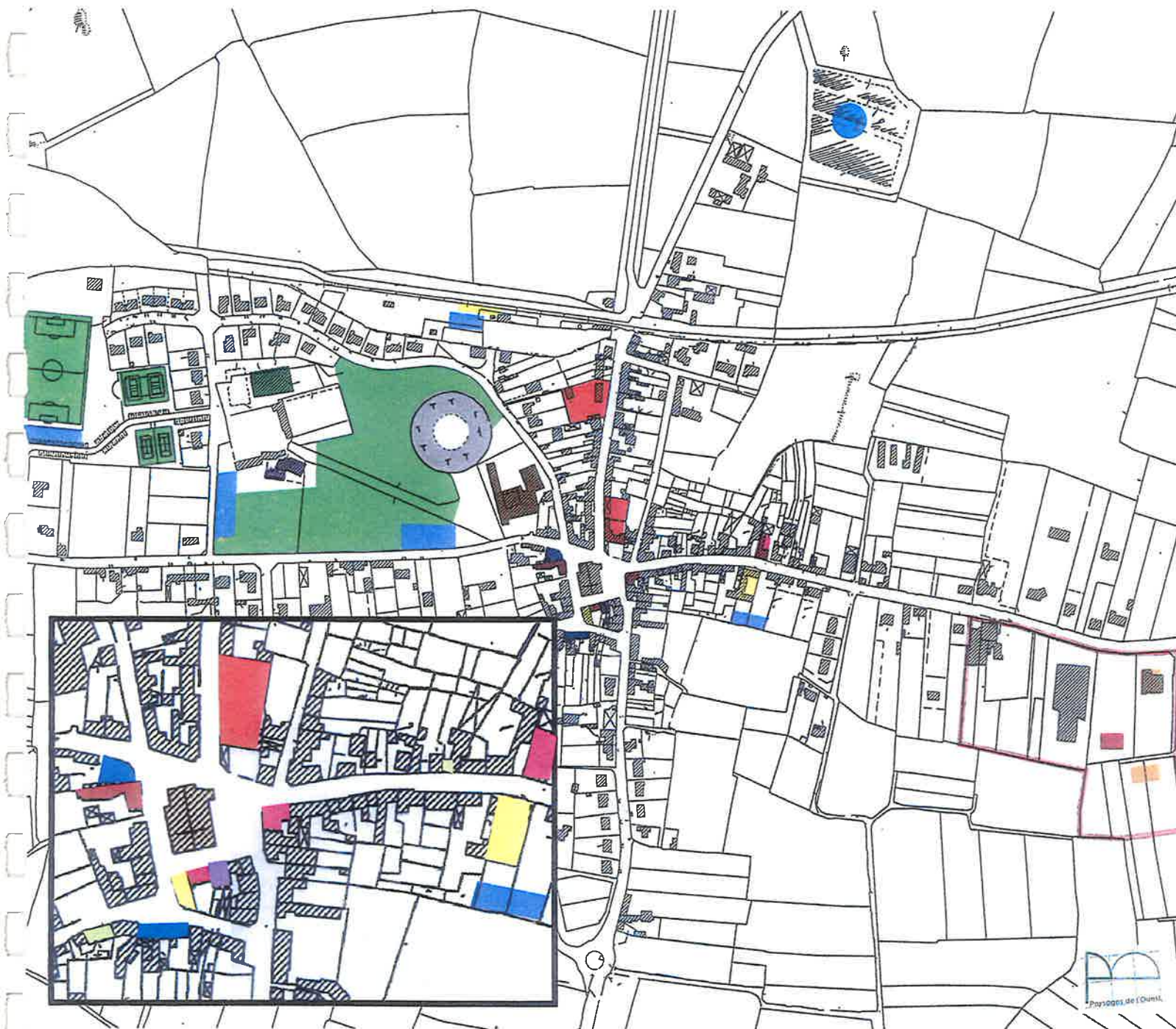
Fonctions dans l'agglomération

Equipements

- Services publics (mairie, poste, arrêt SNCF)
- Etablissement d'enseignement
- Equipements culturels
- Espaces verts, équipements sportifs
- Maison de retraite
- Cimetière
- Lieu de culte
- Parking
- Station d'épuration
- Zone d'activités

Commerces et services

- Alimentaire
- Bars-restauration
- Médical
- Mécanique
- Divers



Chapitre2 : Quelles sont les orientations du développement de la commune ?

I. Démographie

Les données, ci-après, sont calculées à partir de la population sans double compte définie par l'INSEE, soit 1 545 habitants pour la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons, population de référence, sachant que la population totale est de 1 562 habitants.

A. Évolution de la population

1. Contextes cantonal et départemental

L'évolution démographique des 6 communes du canton de Bourgneuf-en-Retz est relativement uniforme et reflète assez bien l'évolution de la population de l'ensemble du département.

Evolution de la population et croissance démographique					
SAINT-HILAIRE-DE-CHALEONS					
Source : INSEE/ RGP (population sans doubles comptes)					
	Taux de variation en %/an			Population en 1990	Population en 1999*
	1975/1982	1982/1990	1990/1999		
Les communes du canton de BOURGNEUF-EN-RETZ					
La Bernerie-en-Retz	0,5	0,2	1,8	1 828	2 139
Bourgneuf-en-Retz	0,8	0,3	0,3	2 346	2 403
Chéméré	1,5	0,6	1,0	1 447	1 583
Fresnay-en-Retz	2,1	-0,4	0,1	848	855
Les Moutiers-en-Retz	1,3	0,8	2,1	739	894
<i>Saint-Hilaire-de-Chaléons</i>	<i>1,2</i>	<i>-0,3</i>	<i>1,6</i>	<i>1 333</i>	<i>1 544</i>
Canton	1,1	0,2	1,1	8 541	9 418
Département	0,9	0,7	0,8	1 052 109	1 133 081
dont communes rurales	1,8	1,0	0,6	251 067	264 168

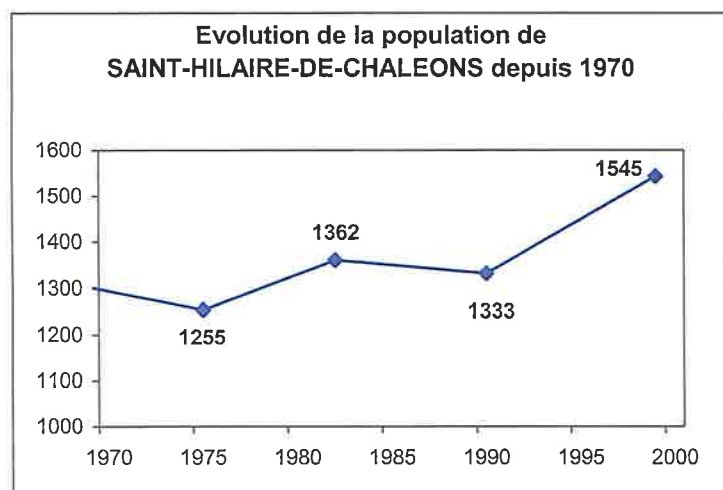
Après une période de baisse de croissance de la population (négative pour deux communes) durant la fin des années 70 et les années 80, toutes les communes observent un **essor démographique au cours des années 90**. Cette reprise est, cependant, moins importante pour les communes de Bourgneuf-en-Retz et de Fresnay-en-Retz dont l'évolution démographique est inférieure à 1% par an.

Saint-Hilaire-de-Chaléons connaît **la plus belle reprise démographique de l'ensemble du canton**. Avec 1 545 habitants en 1999, Saint-Hilaire-de-Chaléons reste néanmoins la quatrième commune du canton.

2. Un essor démographique au cours des années 90...

Après une période de croissance démographique entre 1975 et 1982, la population stagne pendant les années 80. Les années 90 sont, en revanche, marquées par une reprise de la population.

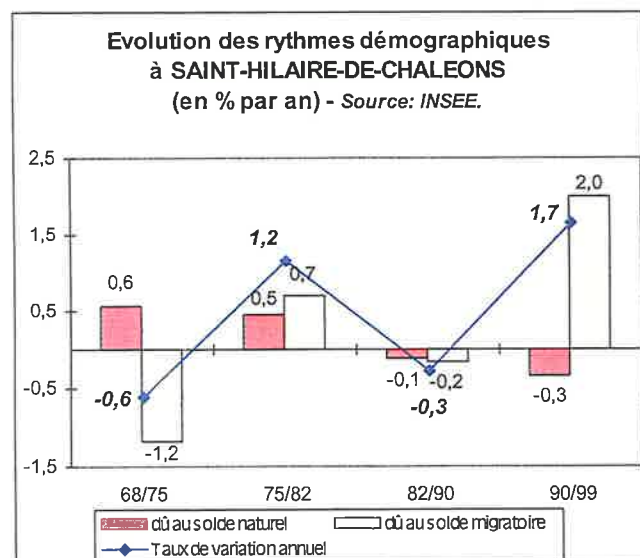
Entre 1975 et 1999, la population de Saint-Hilaire-de-Chaléons a augmenté de 23%.



La commune a, en effet, gagné durant cette période 289 habitants :

- + 107 habitants entre 1975 et 1982 ;
- - 29 habitants entre 1982 et 1990 ;
- + 212 habitants entre 1990 et 1999.

3. ...dû à une arrivée de population.



Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes quittant la commune et le nombre de personnes s'installant sur la commune.

Entre 1968 et 1975, le solde naturel positif ne suffit pas à compenser les départs, la commune accuse alors une perte de population.

Entre 1975 et 1982, la commune voit sa population augmenter grâce à la conjugaison des mouvements naturel et migratoire positifs. La commune a, en effet, gagné 107 habitants dont les trois quarts dus à une arrivée de population.

Entre 1982 et 1990, la commune assiste, de nouveau, à une baisse de population en raison des départs non compensés par les arrivées et d'un solde naturel qui devient négatif.

Les années 1990 sont marquées par une belle **reprise démographique**, due uniquement à **une arrivée massive de population** sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaleons. La commune observe alors un excédent migratoire de +151 habitants alors que le différentiel naturel est de -30 personnes. Le solde naturel allant décroissant depuis 1968, cela signifie que les nouveaux arrivants, sont, en partie, des ménages ayant déjà un ou deux enfants et des personnes âgées. L'arrivée de nouveaux habitants est principalement due à la création du lotissement du Clos Paulet qui totalise 30 logements.

La commune doit donc, aujourd'hui, lancer une politique en faveur de l'accueil et du maintien de jeunes ménages si elle souhaite pérenniser ses équipements, notamment scolaires.

B. Caractéristiques de la population

1. Évolution de la composition des ménages

Entre 1975 et 1990, le nombre de ménages a augmenté de 28%, soit 4,5 fois plus vite que la progression du nombre d'habitants sur la commune durant la même période.

Si l'on se réfère aux données de l'INSEE pour l'évolution de la composition des ménages entre 1975 et 1990, il apparaît que celle-ci s'est sensiblement modifiée.

Evolution de la composition des ménages Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons <i>Source : INSEE.</i>					
Commune	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +
1975	59	83	60	42	105
1982	89	96	72	52	107
1990	114	109	63	71	92
1999	127	185	86	110	59
1999	22,4%	32,6%	15,2%	19,4%	10,4%
Département - 1999	31,3%	30,7%	15,0%	14,5%	8,5%

Ce sont principalement les petits ménages qui ont augmenté de façon importante :

- le nombre de personnes seules a plus que doublé entre 1975 et 1999. En 1999, plus d'un ménage sur 5 est une personne seule.
- le nombre de couples sans enfant à charge a plus que doublé entre 1975 et 1999. En 1999, un ménage sur trois est un couple sans enfant.

En 1999, les petits ménages représentent 55% du nombre total des ménages.

Les familles de 3 et 4 personnes ont globalement augmenté au cours des 25 dernières années. En 1999, les familles avec un ou deux enfants représentent 35% des ménages.

Les familles nombreuses (plus de cinq personnes) accusent une forte baisse depuis 1982, due, en partie à la décohabitation des jeunes adultes. En 1999, ces ménages ne représentent plus que 10% des ménages.

2. Vers un vieillissement de la population

La population de Saint-Hilaire-de-Chaléons tend vers un vieillissement avec un indice de jeunesse décroissant et inférieur à 2 depuis 1975.

Evolution de la structure par âge de la population Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons <i>Source : INSEE.</i>						Indice de jeunesse
Commune	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +	
1975	467	276	255	173	84	1,8
1982	471	350	285	154	97	1,9
1990	399	374	268	178	114	1,4
1999	402	435	380	199	135	1,2
1999	25,9%	28,0%	24,5%	12,8%	8,7%	1,2
Département - 1999	25,7%	28,7%	25,8%	12,9%	7,0%	1,3

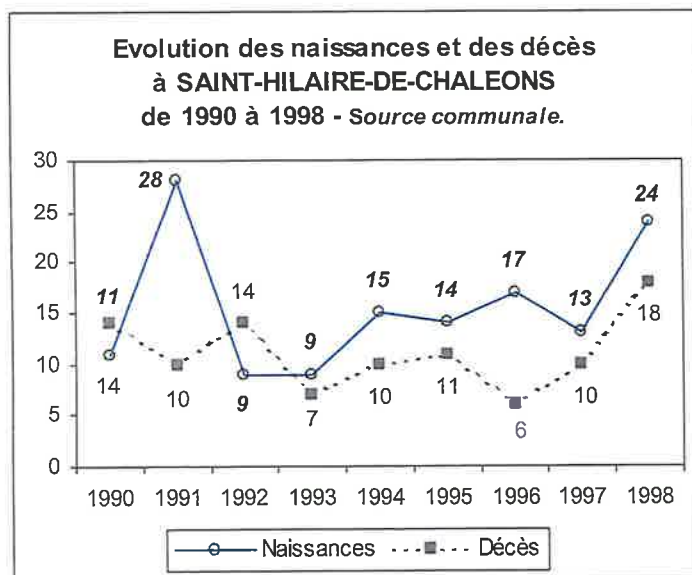
** Part des moins de 20 ans / plus de 60 ans, le rapport idéal est de 2.*

Depuis 1975, la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons a principalement accueilli des jeunes ménages de 20 à 39 ans avec déjà des enfants. En effet, durant cette même période, le nombre de jeunes de moins de 20 ans a globalement baissé. Néanmoins, leur part reste équivalente à celle du département.

Malgré une forte augmentation du nombre de personnes de 40-59 ans, leur part reste légèrement inférieure à celle du département.

La classe d'âge des 60-74 ans observe une augmentation constante depuis 1975, leur part est légèrement supérieure à celle du département. Enfin, la part des plus de 75 ans est nettement plus importante qu'au niveau départemental et elle augmente constamment. Ceci est dû en partie à l'implantation de la maison de retraite qui accueille 53 pensionnaires.

3. Un solde naturel positif au cours des années 1990



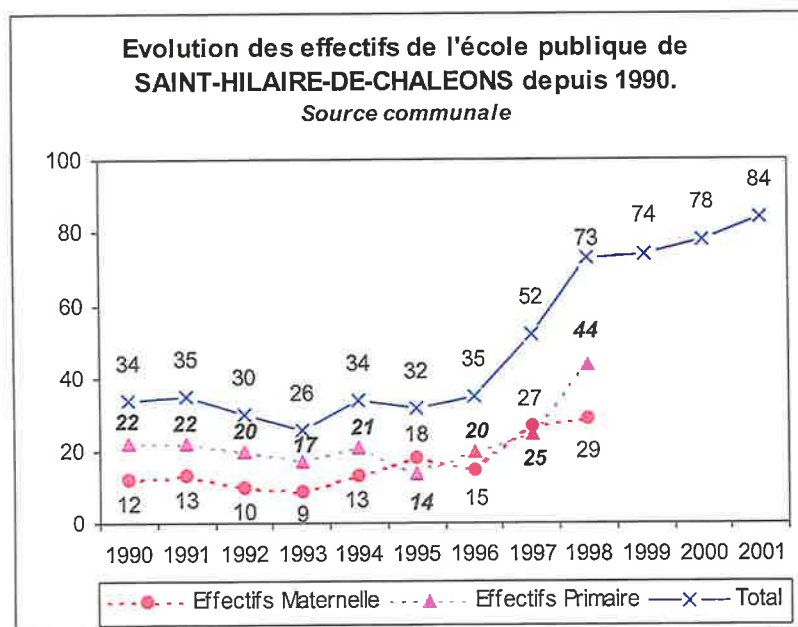
Depuis 1990, globalement, **le nombre des naissances est supérieur au nombre des décès**, avec un solde naturel de +36 entre 1990 et 1998 ; solde positif comme au cours des années précédentes.

4. Des effectifs scolaires en hausse

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons comprend un groupe scolaire public composé d'une classe en maternelle et de deux classes en primaire. L'école privée Sainte-Thérèse compte également une classe de maternelle et trois classes en primaire.

Il existe sur la commune une cantine scolaire pouvant accueillir 100 enfants.

Les élèves vont ensuite aux collèges public et privé de Sainte-Pazanne ou de Machecoul puis aux lycées public et privé de Machecoul ou de Pornic.



La commune compte au total 73 élèves. Les effectifs ont été multipliés par deux entre 1996 et 1998 (on peut compter 35 élèves en 1996 et 73 élèves en 1998). Un léger ralentissement de la croissance des effectifs se fait sentir depuis la rentrée 1998.

L'Inspection académique de Loire-Atlantique signale que l'évolution récente des effectifs scolaires nécessite une extension du groupe scolaire.

La commune projette de s'équiper d'un accueil péri-scolaire.

Synthèse

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons connaît au cours de ces dix dernières années une reprise notable de la démographie. Cet essor démographique est dû principalement à une arrivée de familles déjà constituées avec un ou deux jeunes enfants mais aussi à l'installation de personnes âgées (maison de retraite). Le solde naturel est toujours négatif depuis 1968.

La commune doit aujourd'hui poursuivre une politique en faveur de l'installation et du maintien des jeunes ménages afin d'assurer un bon renouvellement de sa population et la pérennisation de ces équipements. Cela implique le développement des équipements nécessaires : extension des écoles, mise en place d'un accueil péri-scolaire...

II. Économie

A. Population active

En 1999, la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons compte 729 actifs pour 1 545 habitants, **le taux d'activité** (nombre d'actifs par rapport à la population totale de plus de 15 ans) **est de 57,9%**, taux supérieur à la moyenne du département (55,5%).

Parmi ces 729 actifs, on compte 74 chômeurs (hommes et femmes confondus), soit un **taux de chômage de 10,1%**, taux inférieur à celui du département (12,6%).

En 1999, parmi les 655 actifs ayant un emploi, **168 travaillent dans la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons (soit 25,6%) et 487 travaillent à l'extérieur (soit 74,4%)**. En 1990, seulement 47% des actifs de la commune travaillaient à l'extérieur. L'accessibilité et la proximité du bassin d'emploi de Nantes favorisent cette augmentation des déplacements journaliers.

Parmi les actifs travaillant à l'extérieur de la commune en 1999, **22% (soit 54 personnes) vont travailler chaque jour à Sainte-Pazanne et à Chéméré et 21% à Nantes et à Bouguenais**. Les autres personnes se rendent principalement à Pornic et à Machecoul.

Les personnes installées récemment à Saint-Hilaire-de-Chaléons sont principalement des actifs travaillant dans le bassin d'emploi de Nantes. **Le taux d'emploi décroissant montre que la commune tend vers une fonction résidentielle.**

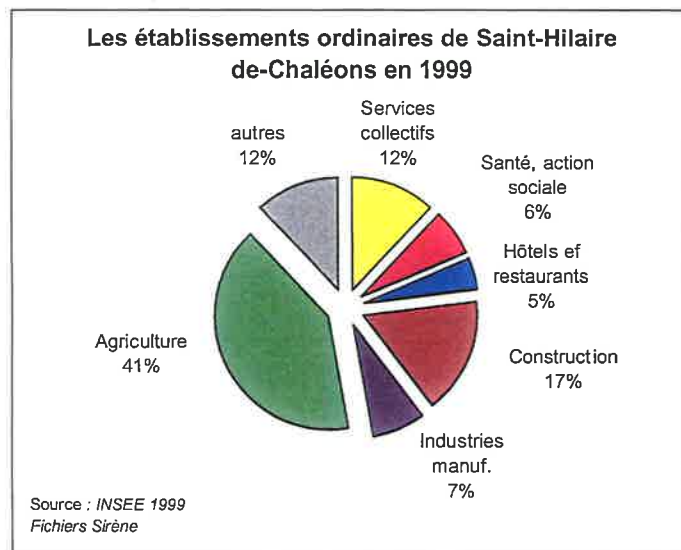
B. Les établissements de la commune

1. Les zones d'activités

La commune dispose de deux zones d'activités :

- La Petite Croix : 5 entreprises sont implantées, 3 lots sont encore disponibles,
- Le Pont Béranger (zone intercommunale) : 9 entreprises sont implantées, dont la communauté de communes « Cœur Pays de Retz » qui y a implanté son siège. 4 ha sont disponibles actuellement et une réserve de 19,6 ha est prévue au POS actuel pour une extension ultérieure de la zone au nord de la RD 751.

2. Des établissements liés à l'agriculture



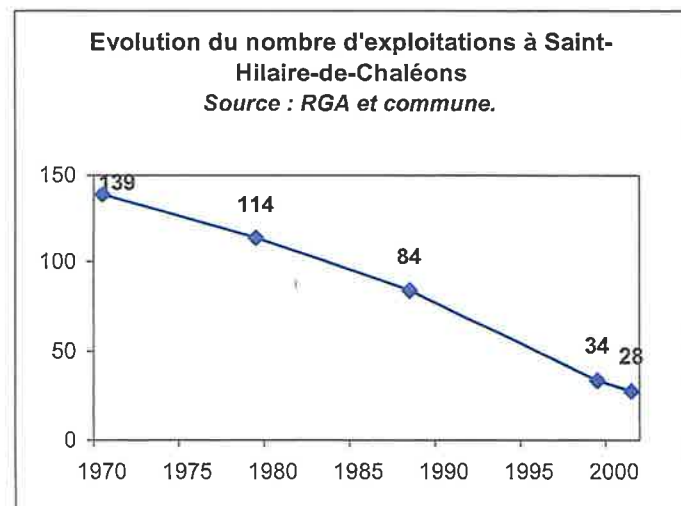
Les établissements de Saint-Hilaire-de-Chaléons sont majoritairement liés à l'agriculture. Selon le fichier SIRENE de l'INSEE, ce secteur représente 41% du total des établissements de la commune.

Les autres secteurs porteurs d'emplois sont la construction et les établissements liés aux services collectifs.

Il s'agit principalement de petites entreprises :

- 77 entreprises, soit 73%, n'ont pas de salarié,
- 24 entreprises, soit 23%, ont moins de 10 salariés,
- 4 entreprises, soit 4%, ont entre 10 et 49 salariés.

3. Un secteur primaire en déprise



Bien qu'étant une commune agricole, Saint-Hilaire-de-Chaléons voit son nombre d'exploitations agricoles décroître depuis 1970. **En 2001, Saint-Hilaire-de-Chaléons ne compte plus que 28 exploitations agricoles**, soit 4 fois moins qu'en 1970. On observe ici le phénomène général de concentration qui a conduit à une baisse globale du nombre d'exploitations alors que leur surface moyenne augmentait.

L'avenir de ces exploitations semble assuré.

En 1988 (date du dernier recensement agricole), il s'agissait principalement d'exploitations spécialisées dans l'élevage de bovins, de volailles et la culture de céréales. La Superficie Agricole Utilisée était de 2 720 ha dont 478 ha toujours en herbe et 1 786 ha destinés à des cultures fourragères.

4. L'activité touristique

La commune se trouve au cœur du Pays de Retz, à 30 kilomètres de Nantes et à 15 kilomètres de Pornic. Cette position rétro-littorale peut permettre de valoriser la commune auprès des vacanciers adeptes du tourisme vert mais intéressés par la proximité de la mer.

L'activité touristique est réduite à la pêche et à la chasse dans les marais, aux sentiers pédestres et équestres.

La commune comprend un camping de 30 emplacements accueillant les camping-car. A proximité du camping, on observe la présence d'une aire de pique-nique et d'une aire de jeux. 5 gîtes ruraux sont également présents sur la commune.

La commune possède trois circuits balisés partant du bourg : le circuit de la Richerie (6 km), le circuit de la Moque-Panier (6 km), le circuit des Templiers (3 km). Ces circuits sont destinés aux piétons, aux cavaliers et aux vélos.

Synthèse

L'évolution de la population active suit les mêmes tendances d'évolution que la population totale avec un taux d'activité de 57,9% en 1999, taux supérieur à l'ensemble du département.

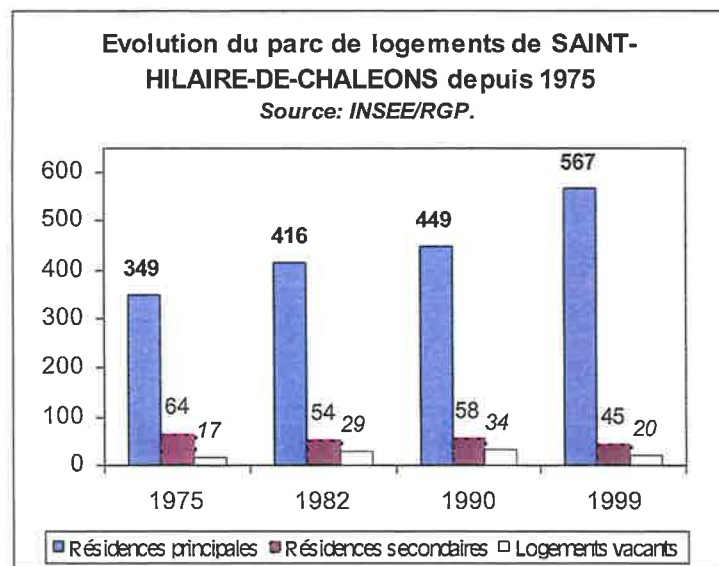
Le secteur agricole, malgré une baisse importante du nombre d'exploitants (28 en 2001), reste un secteur privilégié sur la commune, la quasi totalité des exploitations actuelles ont un avenir assuré.

La situation de la commune sur les routes de Pornic et de Noirmoutier est intéressante pour attirer certains touristes.

III. Logement

A. Structure et évolution du parc de logements

Entre 1990 et 1999, le parc de logements de Saint-Hilaire-de-Chaléons a progressé de 16%, soit 90 logements supplémentaires. En 1999, le parc compte 631 logements dont 567 résidences principales, soit 90% (83% pour l'ensemble du département).



Structure du parc de logements de Saint-Hilaire-de-Chaléons en 1999 soit 632 logements	Structure du parc du département de La Loire-Atlantique en 1999
89,7% de résidences principales 7,1% de résidences secondaires 3,2% de logements vacants	83,4% de résidences principales 11,9% de résidences secondaires 4,7% de logements vacants

B. Caractéristiques du parc de logements

1. Une très forte majorité de propriétaires

Les résidences principales de Saint-Hilaire-de-Chaléons sont occupées par des propriétaires à 78,1% et à 19,1% par des locataires, ces chiffres reflètent assez les chiffres du canton et des communes de même type du département.

Statut d'occupation des résidences principales en 1999

Saint-Hilaire-de-Chaléons	Canton de Bourgneuf-en-Retz	Communes rurales de 1 000 à 1 999 hab. (44)
Propriétaires : 78,1%	Propriétaires : 73,3%	Propriétaires : 78,6%
Locataires : 19,7%	Locataires : 22,6%	Locataires : 18,7%
Logés à titre gratuit : 2,1%	Logés à titre gratuit : 3,9%	Logés à titre gratuit : 2,7%

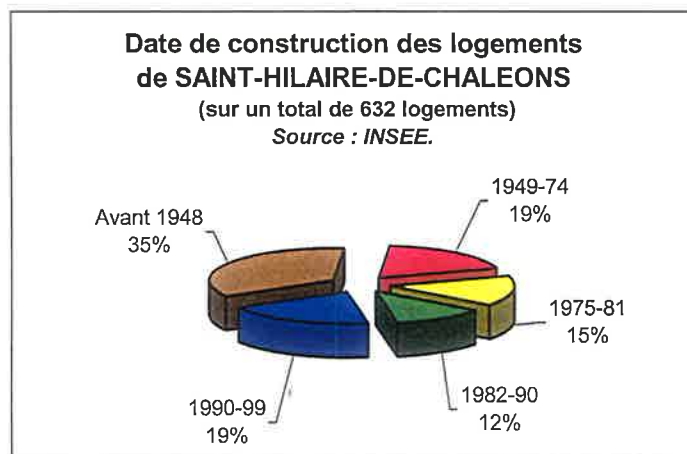
En 1999, **le parc locatif** représente 112 logements des résidences principales.

En 1999, le parc locatif social représente 21 logements soit un taux de 14 logements pour 1 000 habitants (en 2000, le taux pour l'ensemble du département de Loire-Atlantique est de 56‰.)

La commune dispose d'un parc locatif privé relativement réduit peu favorable à l'installation des jeunes ménages dont la situation ne permet pas forcément d'accéder à la propriété dans un premier temps.

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons a pour projet la réalisation de 4 logements locatifs sociaux. Le **développement de logements locatifs** sera certainement favorable à **l'installation de nouveaux habitants** et assurer ainsi le renouvellement de la population.

2. Ancienneté et confort du parc de logements



En 1999, 48% des logements de Saint-Hilaire-de-Chaléons ont été construits depuis plus de 50 ans et 31% depuis moins de 20 ans.

En 1999, sur les 567 résidences principales recensées :

- 553, soit 97,5%, disposent de WC intérieurs ; 14 logements n'ont pas de WC ou ceux-ci sont situés à l'extérieur du logement,
- 558, soit 98,4%, possèdent une baignoire ou une douche,
- 357, soit 62,9% disposent d'un chauffage central individuel ou collectif et 110 logements n'ont pas de chauffage central.

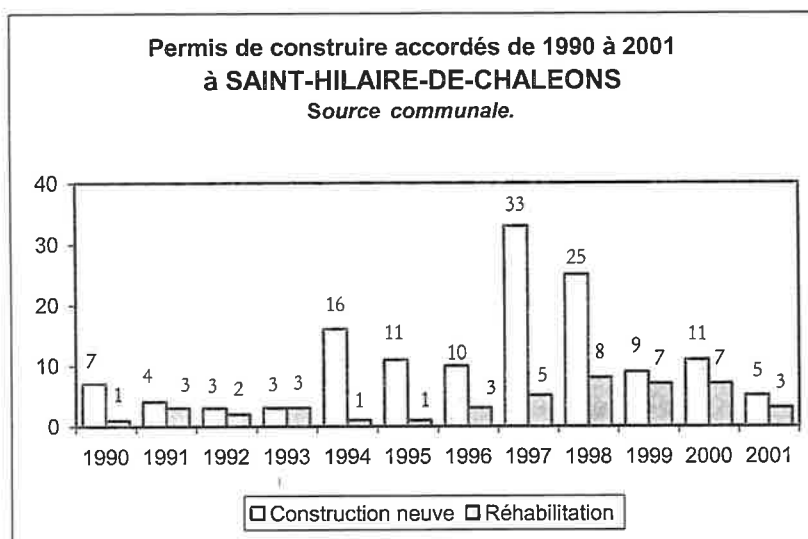
3. Évolution du taux d'occupation

D'une manière générale, sur l'ensemble de la France, le taux d'occupation des logements est en baisse. **Saint-Hilaire-de-Chaléons confirme cette tendance au desserrement des ménages** avec 3,28 personnes par ménage en 1990 et 2,72 en 1999. Cependant, ce taux d'occupation reste tout de même élevé, comparé à celui du département de 2,5 en 1990.

Évolution du taux d'occupation des résidences principales					
	Saint-Hilaire-de-Chaléons			Département	
	1982	1990	1999	1990	1999
Nombre de personnes par logement	3,28	2,89	2,63	2,63	2,41

C. Évolution de la construction neuve et de la rénovation

1. Évolution récente de la construction et de la rénovation



Le nombre de permis de construire délivrés au cours des douze dernières années indique **quatre périodes d'évolution** :

- une première période de 1990 à 1993, avec une moyenne de 6,5 permis (construction neuve et réhabilitation comprises),
- une deuxième période entre 1994 et 1996, avec un rythme de 14 permis en moyenne,
- une troisième période de 1997 à 1998, avec une moyenne de 35,5 permis,
- un ralentissement sensible depuis 1999, avec un retour au rythme de la période 1994-96.

On constate la forte augmentation du nombre de permis concernant les constructions neuves ces dernières années.

Le nombre de réhabilitations augmente également ces dernières années avec une moyenne pour les années 1997-2000 de 6,5 logements.

2. Les lotissements

Il existe sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons 7 lotissements communaux et privés.

Les lotissements communaux :

- Rue des Genêts, créé en 1973 : 12 lots tous occupés ;
- Rue du Taillis, créé en 1971 : 16 lots tous occupés ;
- Rue des Châtaigniers créé en 1982 : 14 lots tous occupés ;
- Le Clos Paulet I et le Clos Paulet II : 30 lots tous occupés.

Les lotissements privés :

- La Carrouère créé en 1978 en-dehors du bourg : 5 lots tous occupés ;
- Chemin des Caillettes créé en 1982 : 4 lots tous occupés ;
- Rue Bonne Fontaine créé en 1969 : 5 lots tous occupés.

Synthèse

En 1999, le parc de logements de Saint-Hilaire-de-Chaléons est composé à 90% de résidences principales. Le taux de vacance est particulièrement bas (2%) ; il ne permet guère de réhabiliter le parc de logements anciens pour accueillir de nouveaux habitants.

En 1999, le parc locatif représente seulement 14 logements pour 1 000 habitants. Le développement de logements locatifs favorisera certainement l'installation de nouveaux habitants et permettra d'assurer le renouvellement de la population.

On constate un rythme soutenu de la construction ces dernières années (1997 à 2000), avec une moyenne de 26 permis par an.

IV. Perspectives d'évolution

A. Perspectives d'évolution de la population

Compte tenu de l'analyse démographique réalisée dans le second chapitre sur les données socio-économiques, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune et les besoins en terrains urbanisables pour les prochaines années.

1. Trois hypothèses d'évolution de la population

Les données ci-après sont basées sur les résultats des derniers recensements de l'INSEE. En effet, nous avons utilisé le taux de variation annuel et l'avons appliqué à la population actuelle.

Nous avons ainsi pu établir trois hypothèses d'évolution de la démographie pour la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons :

- **une hypothèse basse**
- **une hypothèse moyenne** : basée sur la période intercensitaire 1975-1982,
- **une hypothèse haute** : basée sur la période intercensitaire 1990-1999,

La population communale était, en 1999 (recensement INSEE), de 1 545 habitants.

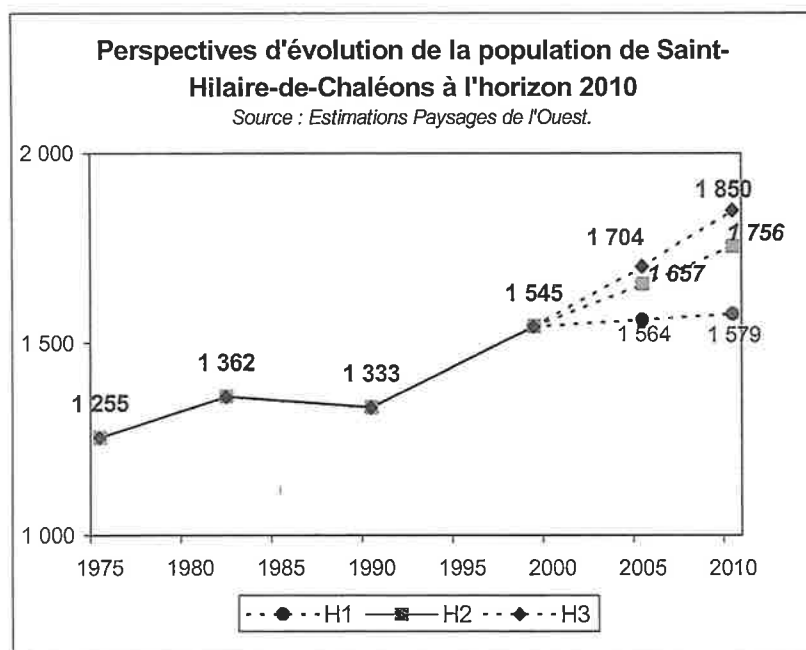
	Taux de variation annuel	dû au solde naturel	dû au solde migratoire
H1 Hypothèse Basse	0,2	/	/
H2 Hypothèse Moyenne	1,17	0,46	0,71
H3 Hypothèse Haute	1,65	-0,33	1,99

2. Perspectives d'évolution de la population à horizon 2010

→ *Tableau récapitulatif*

	H1	H2	H3
Population 2001	1 551	1 581	1 596
Taux de variation annuel	0,2	1,17	1,65
Population 2005	1 564	1 657	1 704
Population 2010	1 579	1 756	1 850
Variation 1999/2010	34	211	305

→ *Courbes prospectives d'évolution de la population*



Les hypothèses, ci-dessus, engendrent pour la période 1999-2010, des taux de croissance de :

- + 2,2 % dans le cadre de l'hypothèse 1,
- + 13,65 % dans le cadre de l'hypothèse 2,
- + 19,7 % dans le cadre de l'hypothèse 3,

B. Perspectives d'évolution du logement

1. Estimation du nombre de résidences principales

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les estimations sont basées sur le taux d'occupation des résidences principales :

Nombre moyen d'occupants des résidences principales			
Année du Recensement INSEE	1982	1990	1999
Taux moyen d'occupation	3,18	2,89	2,63

Dans la mesure où les hypothèses d'évolution de la population sont basées sur une augmentation, on peut supposer que les ménages qui viendront s'installer à Saint-Hilaire-de-Chaléons seront des jeunes ménages avec ou sans enfants. On peut envisager un taux d'occupation égal à celui de ces dernières années, soit 2,6 habitants par logement. 2,6 habitants par logement conduirait aux hypothèses suivantes en terme de logements :

	H1	H2	H3
Population 2010	1 579	1 756	1 850
Taux d'occupation	2,63	2,63	2,63
Résidences principales en 2010	600	668	703

Afin d'ajuster ce résultat, il faut tenir compte du renouvellement du parc. En effet, la construction neuve permet d'accroître le parc de logements pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et le desserrement des ménages ; elle rend également possible le renouvellement du parc de logements. En effet, un certain nombre de logements perdent leur vocation de logements et sont remplacés par la construction neuve. Dans le cas de Saint-Hilaire-de-Chaléons, ce renouvellement est de 4,7 logements par an (données basées sur le recensement de 1999).

Le tableau suivant récapitule ces différents éléments et permet d'apprécier plus précisément le nombre de résidences principales nécessaires pour accueillir la nouvelle population et maintenir la population en place.

	H1	H2	H3
Résidences Principales	600	668	703
Renouvellement / an	4,7	4,7	4,7
Renouvellement à l'horizon 2010	52	52	52
Résidences Principales en 2010	652	719	755

2. Estimation du nombre de résidences secondaires

Le taux de 8 % enregistré au cours du dernier recensement peut être envisagé pour estimer le nombre de résidences secondaires à l'horizon 2010.

	H1	H2	H3
Part des Rés. Sec. / RP	8	8	8
Résidences Secondaires en 2010	52	58	60

3. Estimation du nombre total de logements à construire

Les trois hypothèses d'évolution de population conduiraient à une construction de logements précisée dans le tableau suivant :

	H1	H2	H3
Nombre de résidences principales à construire pour 2010	85	152	188
Nombre de résidences secondaires à construire pour 2010	7	13	15
Total à construire	92	165	204

Synthèse

Les trois hypothèses conduiraient à :

-Hypothèse 1 :

une population de 1 579 habitants en 2010

la construction de 85 résidences principales, soit une moyenne de 7,7 logements par an

-Hypothèse 2 :

une population totale de 1 756 habitants en 2010

la construction de 152 résidences principales, soit une moyenne de 13,8 logements par an

-Hypothèse 3 :

une population totale de 1 850 habitants en 2010

la construction de 188 résidences principales, soit la construction de 17,1 logements par an.

C'est l'hypothèse 2 qui a été choisie par la commune.

De 1991 à 2001, 130 permis de construire ont été accordés pour des constructions neuves. En terme de construction de logements, c'est l'hypothèse 2 qui correspond donc le mieux au rythme moyen de constructions enregistré au cours des dix dernières années. Dans le cadre de la révision du PLU, cela permet de prévoir la surface constructible nécessaire. A raison de 8 à 10 logements par hectare, la commune aura des besoins en terrain de l'ordre de 15 à 20 ha.

Chapitre 3 : Les choix de développement urbain retenus

I. Un cadre législatif et réglementaire à respecter

A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

1. L'article L. 110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Le projet de revision du PLU de saint hilaire de chaléons, prenant en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

2. L'article L. 121-1

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

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 ;

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 ;

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. »

a. Un développement urbain maîtrisé

Que ce soit pour l'habitat ou les activités, les extensions envisagées sont proposées en continuité de l'espace urbanisé. Dans la plupart des cas, les extensions de l'urbanisation se feront en continuité des zones urbanisées du bourg. Quelques possibilités de construction sont également offertes dans certains villages dès lors qu'elles ne risquent pas de nuire à leur cohérence.

Des secteurs directement urbanisables Ua, Ub, Uh et 1AU ainsi que des réserves foncières 2AU ont été définis afin de gérer l'urbanisation dans le temps.

La plupart des secteurs Uh sont hérités des villages zonés UC au POS. Leur périmètre n'a pas été étendu, voire rétréci afin de tenir compte des contraintes agricoles existantes.

a. La préservation des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Lorsque aucun tiers ne s'y est déjà implanté, un périmètre de 100 mètres autour des sièges d'exploitation est réservé à l'activité agricole, conformément aux principes énoncés dans la loi d'orientation agricole.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles à préserver, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

b. La protection des espaces naturels et des paysages

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme ont fait l'objet d'un examen minutieux. Les boisements repérés sur le règlement graphique et qui ne sont pas inclus dans les boisements classés sont inscrits comme éléments de paysage à préserver.

c. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU révisé vise à développer une offre diversifiée en logements en veillant au développement du parc locatif dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

d. La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU révisé permet de satisfaire les besoins présents et futurs des habitants de Saint Hilaire de Chaléons en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. En fonction des prévisions démographiques exposées dans le diagnostic, un objectif d'évolution de population a été défini : 1 750 habitants vers 2010 (soit environ 200 habitants de plus en dix ans). Cet objectif répond à un souci de développement maîtrisé de la commune de façon à préserver la qualité du cadre de vie.

■ BESOINS EN LOGEMENT :

Cet objectif implique de construire environ 150 nouveaux logements d'ici 2010, soit une consommation d'espace d'environ 20 hectares. Le rythme de construction prévu (en moyenne 15 logements nouveaux par an) est sensiblement égal à celui observé au cours des années passées ; il correspond ainsi à l'objectif de développement maîtrisé de la commune.

Le PLU révisé prévoit la création de zones d'urbanisation future où la création de logements se fera par le biais d'opérations d'ensemble. L'implantation de ces secteurs AU permet de densifier le tissu urbain en permettant l'aménagement d'ensemble de terrains inoccupés en frange du tissu urbain.

L'ensemble des secteurs AU à vocation principale d'habitat (secteurs 1AU et 2AU) prévues dans le règlement représente une superficie totale de 43 hectares, soit l'équivalent par rapport aux besoins et les réserves foncières possibles dues au phénomène de rétention. Cette surface des secteurs AU s'ajoute à celle de la zone urbaine encore disponible. Il s'agit en effet d'anticiper les problèmes de rétention foncière en proposant à l'urbanisation future plus de terrains que nécessaire.

La majeure partie de ces secteurs d'urbanisation future, sont des réserves foncières (secteurs 2AU) dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être décidée ultérieurement. L'ensemble de ces cinq secteurs couvre une superficie de 25 hectares environ. Ces secteurs situés dans la périphérie du bourg et permettent à la municipalité de maîtriser son urbanisation en fixant, au moment nécessaire, les conditions de leur ouverture à l'urbanisation.

Le secteur 2 AU situé au nord du bourg et à proximité immédiate de la gare répond à la volonté de créer une réserve foncière, sur un secteur d'enjeux à long terme. La surface de ce secteur représente un peu plus de huit hectares. La création de ce secteur s'inscrit dans des perspectives à long terme.

Enfin, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles et, ainsi, la création de quelques nouveaux logements est rendue possible par la création de secteurs Nh en dehors de l'agglomération.

▪ **BESOINS EN ACTIVITES ECONOMIQUES :**

Sur le territoire, il existe plusieurs lieux d'activités économiques dont un dans le bourg. Le potentiel de développement dans le bourg est aujourd'hui réservé pour des activités de proximité, or l'accueil d'activités nouvelles dans la commune permet d'offrir des emplois et des services de proximité à la population. D'autre part, la commune a le souci de ne pas permettre l'implantation ou le développement d'activités créant des nuisances dans le bourg ou dans les villages.

Une réserve foncière de plus de 30 hectares est notée en 2AUE, au nord de la commune au Pont Béranger. La zone d'activités du Pont Béranger est le pôle industriel de la communauté de commune du Pays de Retz. Les trois quarts de sa surface sont actuellement remplis par des activités diverses, dont une école de conduite (2 hectares) et des entreprises.

La communauté de communes doit acquérir des terrains en secteur 2 AUE.

La création prévue de la zone d'activités « La Maison Bertin » au sud de la commune sur la RD 758 s'inscrit au niveau de l'intercommunalité. Au départ de cette création de zone, il existe un local commercial, « l'Espace Emeraude », qui fait l'objet d'une demande de mise aux normes et demande d'agrandissement. La surface de la réserve foncière est de 13 hectares environ.

Les nouvelles activités s'implantant sur la commune, à l'exclusion des services et commerces de proximité, devront être regroupées sur ces deux zones décrites ci dessus.

▪ **BESOINS EN EQUIPEMENTS PUBLICS :**

Des dispositions sont prévues pour étendre les équipements publics et de loisirs existants dans le bourg, afin d'anticiper les nécessaires adaptations des équipements à la croissance démographique escomptée sur Saint Hilaire de Chaléons. L'ensemble de ces secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt public est intégré dans le secteur Ub.

b. La sauvegarde du patrimoine bâti

Dans un souci de sauvegarde du patrimoine bâti, un repérage des ensembles architecturaux intéressants a été réalisé.

Le centre-bourg de Saint Hilaire de Chaléons forme un ensemble bâti cohérent de qualité. Un secteur spécifique Ua y est institué. Il permet de prendre en compte les caractéristiques propres du bourg ancien. Le permis de démolir est institué dans ce secteur Ua.

Les villages définis par un classement Uh sont préservés.

Les hameaux et villages bénéficiant d'un bâti de qualité et dans lesquels une certaine unité architecturale a été préservée sont protégés de l'implantation de constructions neuves par un classement en secteur Nh. L'extension mesurée et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés sous conditions.

e. La prévention des risques et nuisances

La commune de Saint Hilaire de Chaléons est recensée dans le dossier départemental des risques majeurs comme étant soumise à l'aléa « Séisme » et aux dispositions du décret n°91.461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, complété par l'arrêté du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

3. L'article L. 123-1

« 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 retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] »

Le PLU élaboré de Saint Hilaire de Chaléons répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des

paysages et sans remettre en cause les territoires vinicoles existants. Dans le cas de Saint Hilaire de Chaléons, il est noté deux secteurs agricoles inconstructibles à vocation viticole.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

La commune n'est pas concernée par un schéma de cohérence territoriale et l'ouverture d'urbanisation des secteurs a fait l'objet d'un examen de la commission des sites.

B. Le respect des réglementations particulières

Le PLU révisé se doit de respecter :

la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,

la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

1. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU révisé de Saint Hilaire de Chaléons se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

*« 1 - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :
La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; 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 ;*

La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;

La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;

Le développement et la protection de la ressource en eau ;

La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

II -La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;*
- De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;*
- De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;*
- De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »*

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau à travers d'actions conjuguées sur le plan des eaux usées et de l'eau potable.

Le bourg et sa périphérie sont raccordés au réseau collectif d'assainissement. Les effluents sont traités par la station d'épuration à La Métairie Neuve. La capacité de traitement est de 800 équivalents habitants. Un emplacement réservé est noté pour son déplacement au nord est du bourg.

Le zonage d'assainissement prévoit à terme le raccordement au réseau collectif d'assainissement de l'ensemble des extensions d'urbanisation prévues.

Les abords des cours d'eau et des zones humides sont protégés par un classement en zone N.

2. La loi relative à la lutte contre le bruit

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a été codifiée dans le Code de l'environnement aux articles L. 571-1 et suivants. Le PLU révisé sur Saint Hilaire de Chaléons, se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 571-10 :

« Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les [plans locaux d'urbanisme] des communes concernées. »

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et de ses textes d'application, il sera procédé au classement de la RD 751.

L'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 portant classement des infrastructures de transport terrestre est annexé au PLU, comme le prévoit l'article R 123-13 du code de l'urbanisme.

3. La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a été codifiée dans le Code de l'urbanisme, notamment au 7° de l'article L. 132-1 : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent [...] 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 ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;»

Le document graphique du PADD identifie des haies et boisements de qualité à préserver constituant des sites à préserver et des éléments de paysage protégés par cet article. En conséquence, « tous travaux ayant pour effet de [les] détruire et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par [les articles R. 442-1 et suivants]. » (Art. L. 442-2).

II. Objectifs de l'élaboration et projet de développement

A. Les motivations de l'élaboration du PLU

La révision du Plan local d'Urbanisme a été décidée par le conseil municipal de Saint Hilaire de Chaléons le 05 mai 1999. Elle a été motivée par une demande de :

- définir clairement l'affectation des sols,
- organiser l'espace communal,
- mieux gérer le développement communal.

B. Un projet de développement pour Saint Hilaire de Chaléons

Au regard de ces motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire exposés plus haut, le projet de développement de la commune est structuré autour des quatre axes suivants :

- **Maîtriser le développement démographique et urbain**
- **Viser à un équilibre social de la commune**
- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités**
- **Préserver la qualité des milieux et des paysages qui font l'identité de la commune.**

(cf. pièce n°2 « Projet d'Aménagement et de Développement Durable »)

III. Elaboration des règles d'utilisation des sols

A. Les règles introduites par la loi SRU

L'application de la loi SRU conduit à distinguer quatre zones :

- les zones urbaines (zones U),
- les zones à urbaniser (zones AU),
- les zones agricoles (zones A),
- les zones naturelles et forestières (zones N).

B. Les règles

1. La zone urbaine

a. Des secteurs d'habitat, Ua, Ub et Uh

Ces secteurs U ne sont pas uniquement destinés à l'habitat, ils permettent aussi l'installation de fonctions urbaines diverses.

Le PLU révisé permet de prendre en compte les spécificités de trois grands types d'habitat par l'établissement des secteurs suivants :

un secteur Ua permettant de préserver la qualité architecturale et urbaine du centre-bourg (instauration d'un permis de démolir, implantation des constructions à l'alignement),

un secteur Ub correspondant aux extensions pavillonnaires et aux activités collectives,

un secteur Uh permettant de limiter la densité des constructions dans les villages en autorisant le confortement par construction des « dents creuses ».

Les secteurs Uh concernés sont les villages suivants :

Le Pont Béranger, La Roche, La Rotardière, La Davière des Landes, La Rouillère et La Milsandrie, La Tartouzerie, La Thibaudière, La Mulonnière, Les Longues vignes et La Maison Bertin.

b. Des secteur d'activités Ue et Uhr

Le secteur Ue est une zone d'activités réservée aux constructions à usage industriel, de services, d'artisanat et de commerces. Il existe deux secteurs Ue. Un secteur Ue se situe dans le bourg, à l'est. L'autre se situe au nord de la commune, au Pont Béranger.

Le secteur Uhr, au Petit Cormier, à l'ouest de la commune, est un secteur réservé à l'implantation d'activités liées à l'hôtellerie.

2. Les zones à urbaniser

Les 43 hectares de terrains classés en zone à urbaniser pour de l'habitat (zone AU, secteurs 1AU et 2AU) correspondent aux besoins identifiés par les perspectives d'évolution démographique et économique présentées plus haut en anticipant les problèmes de rétention foncière.

Les secteurs AU concernant les secteurs futurs d'habitat sont de deux types selon l'échéance de leur ouverture à l'urbanisation :

Les secteurs 1AU peuvent être urbanisés à court ou moyen terme, à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors d'opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de ces secteurs doit être réalisé conformément au principe du schéma d'aménagement présenté dans la pièce n°4 du présent PLU. La surface de ces secteurs est de 18 hectares.

Les secteurs 2AU sont destinés à l'urbanisation future, à long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Les secteurs AU concernant les secteurs futurs d'activité sont de deux types selon l'échéance de leur ouverture à l'urbanisation :

Le secteur 1AUe est destiné à l'urbanisation future pour des activités industrielles et artisanales, à court et moyen terme. La zone de La Maison Bertin possède une surface de 4,7 hectares.

Le secteur 2AUe est destiné à l'urbanisation future pour des activités industrielles et artisanales, à long terme. La zone de La Maison Bertin possède une surface de 8 hectares et Le Pont Béranger possède une surface de 30 hectares.

Ces secteurs ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

a. La création de secteurs AU sur des espaces agricoles

Des zones à urbaniser du PLU révisé sont créées sur des terrains jusqu'alors à vocation agricole.

Les secteurs AU créés sur des espaces agricoles sont les suivants :

Les secteurs 1AU et 2AU concernant les terrains derrière la mairie,

Les secteurs 1AU et 2AU des Barbussières,

Les secteurs 1AU et 2AU des Moricets,

Le secteur 1AU de l'Allée,

Le secteur 2AU au nord du bourg.

Tous les secteurs d'urbanisation future, à court, moyen ou long terme, sont situés en continuité de la zone urbaine (bourg) dans le but de réaliser une extension de l'urbanisation cohérente.

Les secteurs 1AUe et 2AUe de la Maison Bertin se situent en continuité du village La Maison Bertin.

Les secteurs 2AUe du Pont Béranger se situent en continuité du village.

3. La zone agricole

Du fait de la création de zones d'urbanisation future et de l'extension limitée de la zone urbaine sur quelques parcelles, la zone agricole a été délimitée. Les terres agricoles représentent cependant une grande part de la surface de la commune. Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

La création de secteurs Nh est sans incidence sur l'espace agricole puisqu'ils ne permettent que l'extension limitée des bâtiments existants et le changement de destination sous conditions (notamment par rapport aux bâtiments abritant des animaux) et n'ayant pas de lien avec l'activité agricole. Ainsi, les secteurs Nh ne réduisent pas l'espace agricole.

4. Les zones naturelles

La préservation de la qualité des milieux et paysages est un objectif majeur de la politique d'aménagement de la commune. Cet objectif se traduit par une continuité de la protection des milieux à travers le classement en zone naturelle. Ainsi, le souci de protection se traduit par la création d'une vaste zone N. La zone naturelle préserve ainsi toutes les proximités des ruisseaux sur le territoire.

a. La création de secteurs Nh

La loi SRU impose d'extraire de la zone agricole les bâtiments non agricoles sous peine de ne pouvoir les aménager. En effet, il ne s'agit pas de laisser ces bâtiments présentant souvent une belle qualité architecturale tomber en ruine dès lors qu'ils ne sont plus liés à l'activité agricole.

Dès lors qu'ils ne sont pas situés dans un périmètre de protection des installations agricoles fixé par la réglementation sanitaire, les bâtiments à usage non agricole situés auparavant en zone agricole sont classés en secteur Nh.

D'autre part, pour préserver le caractère et la cohérence du bâti traditionnel, certains villages remarquables ont été classés en secteur Nh. Il s'agit également de préserver la qualité paysagère des villages situés au voisinage des espaces naturels intéressants.

Le changement de destination et l'extension limitée des bâtiments existants sont autorisés sous conditions.

La création d'annexes et dépendances est autorisée sous conditions.

Chapitre 4 : Incidences du PLU sur l'environnement

La révision du PLU de Saint Hilaire de Chaléons induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. Le projet s'est attaché à garantir :

- la protection de l'activité agricole,
- la protection du milieu naturel et des paysages,
- la protection du patrimoine bâti et urbain.

I. Protection de l'activité agricole

Le PLU révisé maintient en zone agricole une grande partie du territoire communal.

La zone agricole est légèrement réduite par rapport au POS. Ceci est dû à :

- la création de secteurs d'urbanisation future sur des secteurs agricoles situés en limite de l'urbanisation ; en rapport avec les perspectives d'évolution de la population, environ 43 hectares de terrains ont été classés en zone à urbaniser ;
- la création de secteurs Nh pour prendre en compte l'habitat isolé en zone agricole ;
- la création de secteurs naturels protégés ; ces secteurs sensibles peuvent continuer à être cultivés mais aucun bâtiment ne pourra y être construit.

L'ensemble de ces modifications représente une diminution modérée de la zone agricole de 26 hectares en regard de l'importance de l'ensemble de la zone agricole : plus de 3461 ha. De plus, les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

La zone agricole regroupe les sièges des exploitations, les logements de fonction des agriculteurs et les bâtiments d'activité agricole.

II. Protection du milieu naturel et des paysages

Le PLU révisé de Saint Hilaire de Chaléons s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection des milieux naturels et des paysages.

A. Les espaces naturels protégés

Des espaces naturels de la commune ont été classés en zone naturelle de façon à préserver la qualité de ces sites :

- les abords de cours d'eau et les zones humides,
- les sites sensibles d'entrée de bourg,
- les zones lisières entre les villages ou hameaux isolés.

B. Boisements classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme sont créés sur le territoire.
Des éléments de paysage, haie ou boisements, seront préservés.
Tous ces boisements sont indiqués clairement sur le règlement graphique.

III. Protection du patrimoine bâti

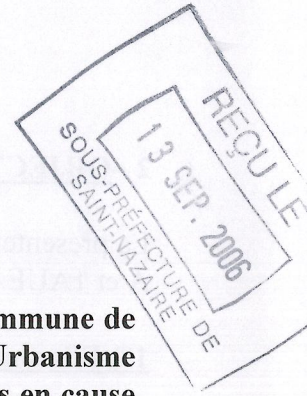
A. Les vestiges archéologiques

Dans les dispositions générales, le règlement du PLU rappelle l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme qui précise : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique. ». De plus, il est important de rappeler que la réglementation sur les découvertes archéologiques s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Cela implique que toute découverte fortuite doit être déclarée conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941.

Il n'a pas été signalé de site d'intérêt archéologique au porter à connaissance.

Il est prévu, depuis le 1^{er} février 2002, la saisine systématique des Services de la DRAC pour la création de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3 1^{er} alinéa du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques.

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME **DE SAINT HILAIRE DE CHALEONS**



NOTICE EXPLICATIVE

En application des articles L123.13 et R.123.34 du Code de l'Urbanisme la commune de SAINT HILAIRE DE CHALEONS souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme révisé le 5 octobre 2004. La modification envisagée est mineure et ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Elle porte sur des certaines des dispositions réglementaires des zones A et 1AUE et la réduction d'un emplacement réservé.

1- PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Cadre de la procédure :

La commune peut faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme par une simple modification dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et qu'elle ne réduit ni les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ni les espaces boisés classés.

La modification est dans un premier temps notifiée au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L121.4 du Code de l'Urbanisme, ensuite soumise à enquête publique. Enfin, à l'issue de ces procédures, elle est approuvée par le Conseil Municipal.

La modification du plan d'occupation des sols doit respecter les dispositions de l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme :

- elle ne doit, de par son caractère mineur, ni porter atteinte à l'économie générale du document, ni remettre en cause les grands principes d'aménagement de la commune,
- elle ne doit ni réduire les espaces boisés classés ni restreindre une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- elle ne doit pas générer de graves risques de nuisances

Vu pour être annexé

à la délibération *12/06/05-07*

du 01 AOUT 2006



2 –OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La présente procédure vise uniquement à compléter les dispositions réglementaires de la zone A et 1AUE et à modifier un emplacement réservé.

1°) Elle souhaite introduire en zone A :

a°) La possibilité de procéder à des extensions mesurées pour les logements existants

Afin de prendre en compte des secteurs d'habitat isolé en zone agricole, le PLU révisé le 5 octobre 2004 avait déterminé deux types de classement, une zone Nh correspondant aux secteurs d'habitat isolé en zone agricole et une zone A regroupant les sièges des exploitations, les logements de fonction des agriculteurs et les bâtiments d'activité agricole.

Le règlement en vigueur sur la zone A interdit toutes constructions autres que les logements de fonction pour les exploitants agricoles et les constructions et installations liées ou complémentaires à l'activité agricole.

Ce règlement, très restrictif, ne permet pas de procéder à l'extension des habitations existantes.

Or, ce besoin peut exister notamment pour les logements occupés par des exploitants agricoles en retraite ou pour d'anciens logements de fonction vendus à des tiers.

Il a donc été proposé dans le dossier d'enquête publique d'introduire à l'article A.2 la possibilité de réaliser une extension des logements existants sous réserve qu'elle soit mesurée, qu'elle ne compromette pas l'activité agricole et qu'elle ne soit pas susceptible d'être exposée à des nuisances graves notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles. Cette extension ne devra bien évidemment, en aucun cas, contribuer à la création d'un logement supplémentaire.

Cependant, la Préfecture et la Chambre d'Agriculture ont émis des observations au sujet des extensions mesurées en zone A.

⇒ La Préfecture souhaite que la disposition permettant l'extension, en zone A, des habitations existantes occupées par des tiers non agriculteurs soit retirée du projet car ce type de construction n'est pas permis par le Code de l'Urbanisme.

⇒ La Chambre d'Agriculture n'est pas défavorable à cette disposition mais souhaitait ajouter que « l'extension ne devra pas conduire à une réduction de la distance existante vis-à-vis des bâtiments d'élevage présents sur le site ».

Aussi ce point est-il retiré du dossier.

b) La possibilité de construire des logements de fonction pour les exploitants agricoles dans la continuité de hameaux existants

L'article A.2 du règlement actuel autorise la construction de logements de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient implantés à une distance maximale de 150 mètres des bâtiments existants de l'exploitation.

Cette disposition a été retenue dans le Plan Local d'Urbanisme pour enrayer le mitage des zones agricoles.

La révision du PLU a été approuvée avant la cosignature le 4 décembre 2004 par M. le Préfet de Loire Atlantique, M. le Président de la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique et M. le Président de l'Association Fédérative des Maires de Loire Atlantique d'une charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire

Cette charte élaborée dans le souci de gérer les espaces naturels et ruraux de façon économe édicte certaines recommandations pour l'élaboration des documents d'urbanisme. Elle précise en particulier que le logement de fonction doit être implanté :

*« -soit à une distance maximale de 150 mètres à partir des bâtiments existants de l'exploitation,
-soit dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir. »*

et ajoute que :

« Exceptionnellement, il pourra être dérogé à cette disposition générale dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...) ou à des spécificités législatives ou réglementaires. »

Il est donc proposé d'ajouter à l'article A2 du règlement du PLU, la possibilité, dans le respect de la charte agricole d'autoriser la construction de logement de fonction à proximité du bâti existant le plus proche (bourg, village, hameau constitué).

2°) Elle modifie les obligations en matière de stationnement en zone 1 AUE.

Modification de l'article 1AUE.12 du règlement du PLU

La zone d'activités « La Maison Bertin » est située en zone 1AUE du PLU. Cette zone qui dispose d'une façade de près de 300 m sur la R.D 758 a fait l'objet d'un projet urbain développé en orientations particulières du PLU.

Elle est le siège d'un local commercial « Espace Emeraude » qui fait actuellement l'objet d'un projet de mise aux normes et d'un projet d'agrandissement.

L'article 12 de la zone 1AUE impose la création d'une place de stationnement par fraction de 20 m² de SHON pour les bureaux et services, et d'une place par fraction de 100 m² de SHON

pour les industries, artisanat et entrepôts. Mais aucune règle spécifique ne régit le stationnement induit par les constructions à usage commercial.

Il convient dès lors d'appliquer la règle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables, soit la règle relative aux constructions à usage de bureau et services qui fixe une place de stationnement par fraction de 20 m².

Appliquée au projet d'extension de l'Espace Emeraude, cette disposition conduit à imposer une zone de stationnement disproportionnée par rapport aux besoins de l'activité.

Il est donc proposé de compléter l'article 1AUE.12 en introduisant un seuil plus raisonnable fonction de la nature de l'activité

- **Constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par fraction de 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette,**
- **Constructions à usage de services : 1 place de stationnement par fraction de 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette**
-

Cette nouvelle disposition ne remet pas en cause les exigences urbaines, architecturales et paysagères traduites dans le règlement de la zone 1AUE.

3°) Elle modifie l'emplacement réservé n° 6

Pour desservir et désenclaver un futur secteur d'habitat et de services prévu au lieu-dit de l'Allée, classé en zone 1AU, la commune a inscrit deux emplacements réservés n° 6 et n° 9 au titre de l'article L123.2 du Code de l'Urbanisme.

L'emplacement réservé n° 6 établi sur les propriétés bâties cadastrées section C n° 384 et 1094 permet d'élargir une petite voie en impasse, reliant la rue de la Mairie à ce nouveau secteur.

Depuis, la commune a eu l'opportunité d'acquérir une propriété voisine cadastrée C 327, 328, 329, 333 pour une superficie de 2046 m². Cette acquisition permettra l'aménagement d'une liaison principale entre le bourg et ce futur quartier. Ce nouveau schéma figure dans le dossier de création de la ZAC multisites approuvé le 9 novembre 2005.

En conséquence, il devient possible de restreindre l'emplacement réservé n° 6 dont l'objet se limitera désormais à la desserte des quelques parcelles riveraines dans de bonnes conditions.

Il est donc proposé de modifier l'emplacement réservé en réduisant sa largeur à la largeur de l'espace disponible entre les bâtiments situés sur les parcelles adjacentes (environ 5 mètres 50 – le bâti existant n'est plus touché) et en définissant un pan coupé (5 m X 5 m) sur la parcelle 384 pour permettre l'aménagement d'un carrefour au débouché de la voie projetée sur la R.D 61.

3 - DISPOSITIONS RETENUES

1) Il est inséré à l'article A2 du règlement :

« ARTICLE A2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les maisons d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole. Ce logement de fonction devra être implanté :
 - soit à une distance maximale de 150 m à partir des bâtiments de l'exploitation
 - soit à proximité du bâti existant (bourg, villages, hameaux constitués).

Exceptionnellement, il pourra être dérogé à cette disposition générale dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...) ou à des spécificités législatives ou réglementaires. »

2) L'article 1AUe 12 du règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE 1AUe 12 – AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

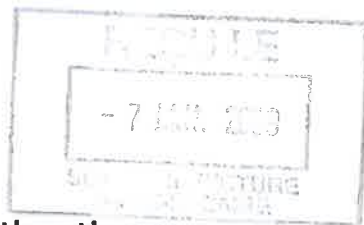
Il est demandé :

- 1 place pour le logement de fonction,
- 1 place par fraction de 40 m² de SHON pour les bureaux;
- 1 place par fraction de 60 m² de SHON pour les services,
- 1 place par fraction de 100 m² de SHON pour les industries, artisanat et entrepôts.»

3) Le plan de l'emplacement réservé n° 6 est modifié (voir document joint) :

L'emplacement réservé n°6 s'étend :

- entre les bâtiments sur une largeur de 5,50m et,
- à l'angle de la route, sur un pan coupé de 5 mètres sur 5 sur la parcelle C384 (à l'intersection avec la RD 61).



Département de La Loire Atlantique
Commune de Saint Hilaire de Chaléons

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification 2

DOCUMENT D'ENQUÊTE

Notice de présentation

U381

P.O.S.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration POS			Le 21 septembre 1982
Révision POS 1	Le	Le	Le 07 novembre 1995
Révision POS 2 / Elaboration PLU	Le 05 mai 1999	Le 03 février 2001	Le 05 octobre 2004
Modification n°1	Le		Le 01 août 2006
Modification n°2		En cours juillet 2008	

Vu pour être annexé à la délibération
D'approbation du 18/11/2008

Le Maire,
Françoise RELANDEAU



NOTICE DE PRESENTATION

INTEGRATION DE LA ZAC MULTISITES créée le 08 novembre 2005

L'ALLEE, LES SENCIVES, LES BARBUSSIERES DANS LE PLU

Préambule

La commune de Saint Hilaire de Chaléons a élaboré son POS en 1982.

Une première révision du POS a été approuvée en novembre 1995.

La deuxième révision du document, prescrite en mai 1999 a été approuvée en février 2006 et a fait évoluer le POS en PLU.

Une première modification a été approuvée le 01 août 2006. Cette modification concernait l'implantation des logements en zone agricole, le stationnement dans les secteurs 1AUe et la réduction de l'emplacement réservé n°6 de 16 m².

Contexte législatif

En référence à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est utilisée à condition que la modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés, les zones de protection contre les risques de nuisances ou les sites et paysages protégés ne soient pas réduits ;
- que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme.

Par délibération lors du conseil municipal, la commune a prescrit cette modification.

La modification présentée permettra à la commune d'intégrer la ZAC multisites créée le 08 novembre 2005 dans son document d'urbanisme.

La commune de Saint Hilaire de Chaléons modifie son PLU pour :

- Intégrer la ZAC multisites « L'Allée, Les Sencives, Les Barbussières » dans le PLU
- Modifier le règlement de la zone 1AU

Le projet de ZAC

En élaborant son nouveau document d'urbanisme, la commune s'est attachée à faire évoluer son territoire en assurant un développement équilibré, progressif et harmonieux du bourg.

Aussi, la Commune s'est décidée à ouvrir l'urbanisation vers le Secteur des Sencives, le Secteur de l'Allée et le Secteur Barbussières.

Cette opération s'inscrit dans le contexte suivant :

- Une capacité d'urbanisation presque nulle dans le centre bourg dans la mesure où les opérations communales récentes sont totalement commercialisées.
- Une demande de construction dans le centre bourg.
- La volonté de "renforcer" l'urbanisation en centre bourg.

C'est véritablement de " greffe urbaine " dont il faut parler pour qualifier les nouveaux quartiers des Sencives, de l'Allée et des Barbussières.

Le périmètre de la Z.A.C comprend une superficie globale d'environ 21 hectares.

Le programme regroupera à terme de l'ordre de 270 logements et permettra l'accueil à très long terme d'environ 600 habitants.

Le projet de modification du document

Les trois secteurs concernés par la ZAC multisites appartiennent à la zone à urbaniser (zone AU) du PLU, pour l'essentiel de la surface globale.

Dans ces trois secteurs, ont été posés des emplacements réservés et de trames de boisements à créer.

Afin d'inscrire la ZAC dans le document d'urbanisme, les trois secteurs seront intégrés dans un secteur 1AUz correspondant aux trois périmètres des secteurs de l'Allée, des Sencives et des Barbussières.

Les emplacements réservés n°8 et n°9 seront supprimés.

La trame de boisement à créer posée de chaque côté de l'ancienne limite du secteur Ue sera supprimée.

Le secteur de l'Allée :

Secteurs 1AU au PLU, ces deux secteurs deviennent secteur 1AUz après modification.

Une partie nord est du secteur est donnée au secteur 2AU, en attente d'urbanisation future.

En partie ouest et partie sud, une partie du secteur Ua est intégrée au secteur 1AUz afin de maîtriser la création des voies de circulation. De plus, ces nouvelles voies favoriseront les échanges entre les quartiers.

Le secteur des Sencives :

Le secteur des Sencives correspondra à un quartier du centre de Saint Hilaire organisé autour de plusieurs quartiers.

Un quartier d'habitat et activités compatibles sera implanté derrière la mairie. Il sera possible de créer des collectifs, de l'habitat dense et des équipements collectifs. Ce secteur sera décliné en 1AUz2.

Un autre quartier destiné aux activités économiques (pôle médical, services, commerces,...) sera implanté en continuité avec la zone artisanale actuelle située à l'Est des Sencives. Ce secteur sera décliné en 1AUze.

Enfin, la partie la plus importante de ce quartier sera destinée à de l'habitat libre et diffus et opérations d'habitat dense. Ce secteur sera décliné en 1AUz1.

Sur le PLU modifié, le secteur Ue est réduit. Des activités économiques de service et de commerce seront créées dans la ZAC en frange de la zone artisanale et intégrées en secteur 1AUze.

En partie nord, une partie du secteur Ub est intégrée au secteur 1AUz2 afin de maîtriser la couture urbaine entre ancien et nouveau quartier.

En partie sud ouest, une partie du secteur Ub est intégrée au secteur 1AUz1 afin de maîtriser les accès et d'assurer une fluidité entre le nord et le sud, 'est et l'ouest du centre bourg élargi.

Quelques fonds de jardin, situés en secteurs 1AU sont redonnés en secteur Ub.

L'emplacement réservé n°9 est supprimé.

La trame de boisement à créer sera supprimée sur les documents graphiques. Il est prévu un espace tampon planté en frange de secteur d'habitat et secteur artisanal.

Le secteur des Barbussières :

Secteur 1AU au PLU, le secteur devient 1AUz après modification. L'emplacement réservé n°8 est supprimé car l'accès au quartier se situe dans le périmètre de la ZAC.

Au nord du secteur, une partie de fond de parcelle est redonnée au secteur Ub.

Les surfaces :

Surface du secteur Ua intégrée dans la ZAC : 4295 m²

Surface du secteur Ub intégrée dans la ZAC : 10255 m²

Surface du secteur Ue intégrée dans la ZAC : 16164 m²

Surface donnée au secteur Ub : 19450 m²

Surface donnée au secteur 2AU : 3246 m²

Les emplacements réservés au PLU modifié :

n° 1 : échangeur 2x2 voies (bénéficiaire : Conseil Général de la Loire Atlantique) : 85 500 m²

n° 2 : extension de la station de lagunage (bénéficiaire : commune) : 54 340 m²

n° 3 : accès secteur 2 AU (bénéficiaire : commune) : 1 945 m²

n° 4 : voirie (bénéficiaire : commune) : 1 180 m²

n° 5 : extension de l'école (bénéficiaire : commune) : 1 340 m²

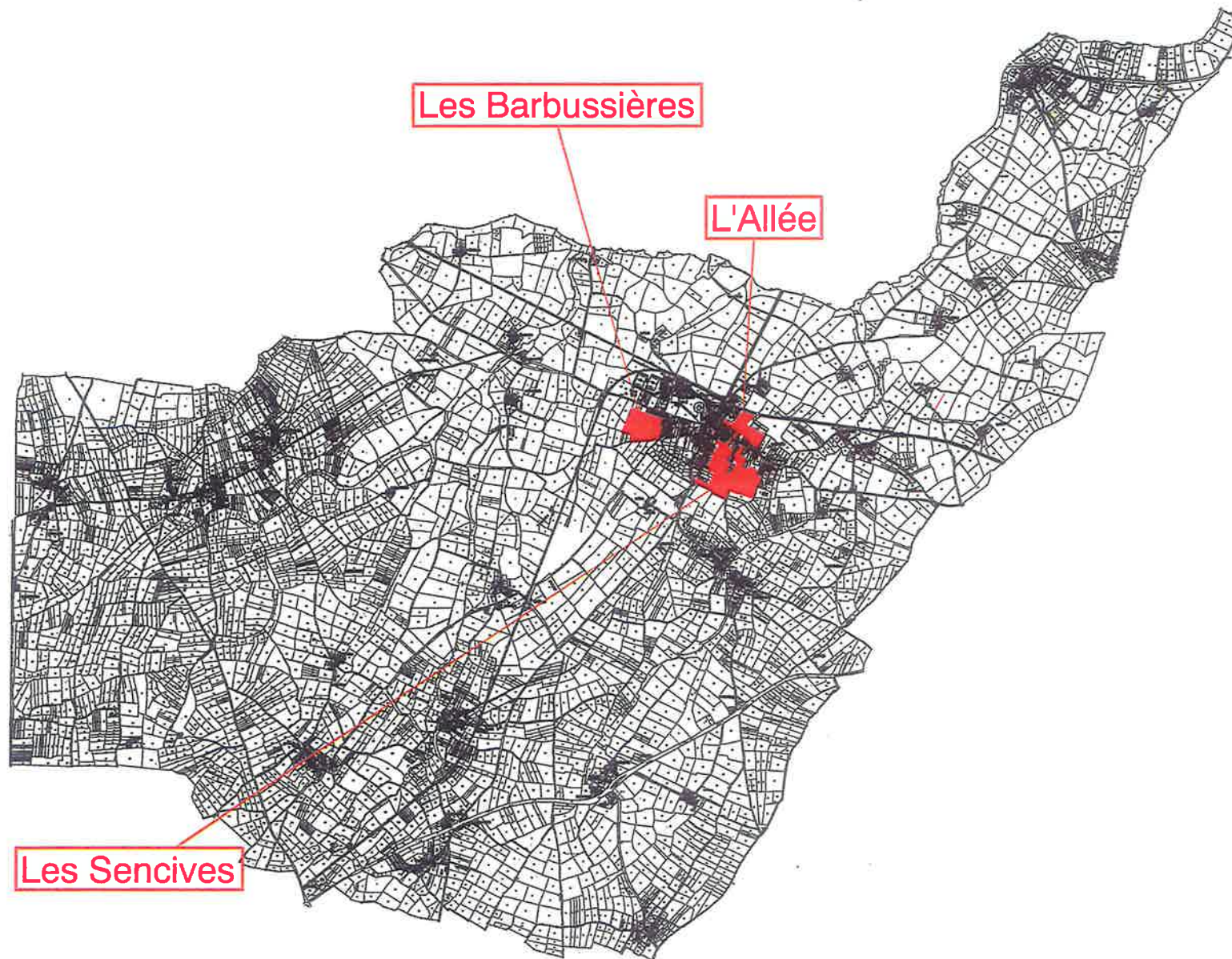
n° 6 : accès secteur 1 AU (bénéficiaire : commune) : 275 m²

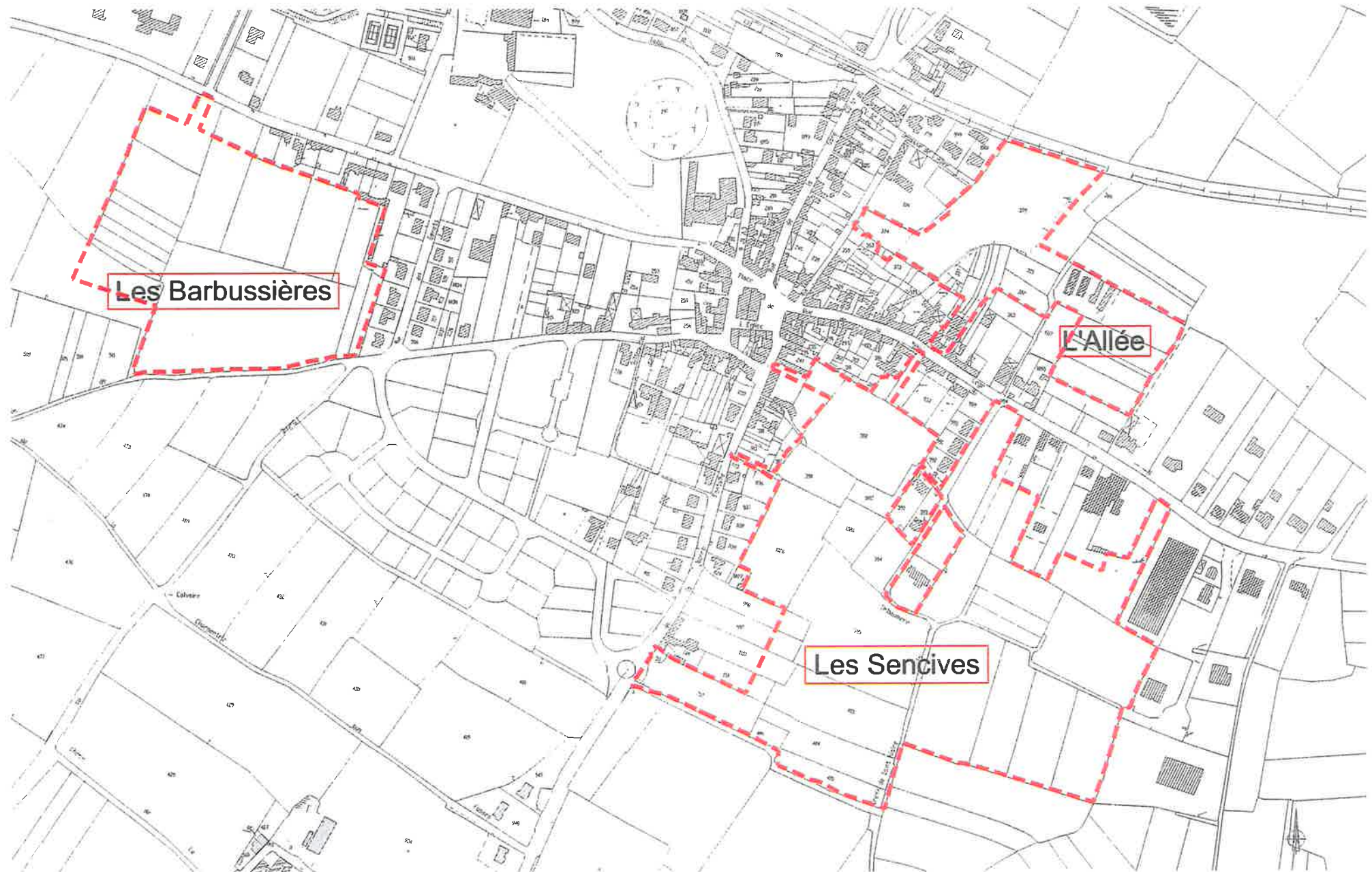
n° 7 : aménagement d'un carrefour (bénéficiaire : commune) : 146 m²

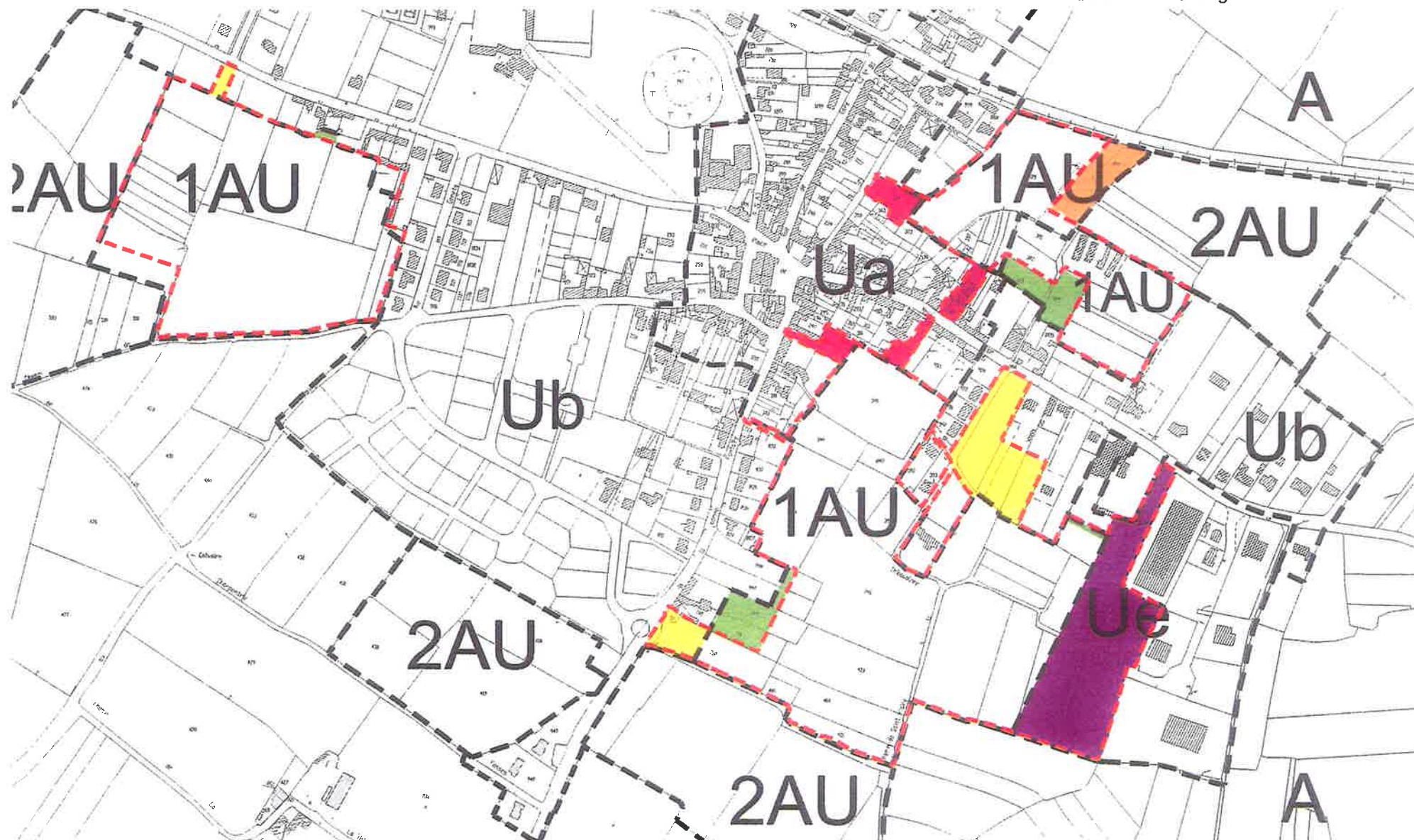
~~n° 8 : accès 1 AU (bénéficiaire : commune) : 385 m²~~

~~n° 9 : élargissement de voirie (bénéficiaire : commune) : 1 511 m²~~

n° 10 : élargissement de voirie (bénéficiaire : commune) : 970 m²







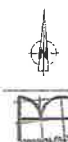
- Secteur Ua intégrée dans la ZAC =4543m²
- Secteur Ub intégrée dans la ZAC =10255m²
- Secteur Ue intégrée dans la ZAC =18416m²
- Surface donnée au Ub =19450m²
- Surface donnée au 2AU =3226m²

U- Zone urbaine

- Ua** Secteur du centre Bourg
- Ub** Secteur d'extensions urbaines
- Ue** Secteur d'activités industrielles et artisanales

AU- Zone à urbaniser

- 1AU** Secteur d'habitat à urbaniser à court terme
- 2AU** Secteur d'habitat à urbaniser à long terme



Saint-Hilaire de Chaléons
Zone d'activités « Le Pont Béranger II »

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du 12 janvier 2010

Le Maire,
Françoise RELANDEAU



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE REVISION SIMPLIFIEE N°1

P.L.U. approuvé le 5 octobre 2004

Modification n°1 approuvée le 1er aout 2006

Modification n°2 approuvée le

Modification n°3 approuvée le 12 janvier 2010

Révision simplifiée n°1: approuvée le 12 janvier 2010

Révision simplifiée n°2: approuvée le 12 janvier 2010

ECCE TERRA



Agence ECCE TERRA
Paysage et urbanisme
8 rue du Bourg Joly
49 125 TIERCE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
DIAGNOSTIC	5
LE PARTI D'AMENAGEMENT	15
JUSTIFICATION DE LA RÉDUCTION DE LA MARGE DE REcul AU REGARD DES 5 CRITÈRES	21
MODIFICATION DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES	27

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire de Chaléons a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 octobre 2004. Depuis son entrée en application, il a fait l'objet de deux procédures de modifications.

Le P.L.U. approuvé faisait mention, notamment sur les plans de zonage, des marges de recul obligatoires en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme à savoir 75 mètres le long de la RD 751.

Extrait de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

« En-dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public. (...) »

L'objectif de ces reculs est d'inciter les collectivités publiques à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. L'urbanisation doit donc le long des principales voies de circulation, correspondre à un projet des collectivités publiques au regard d'une politique de développement et, à ce titre, faire l'objet d'une réflexion en amont et d'une mise en œuvre éventuelle assurant la qualité du cadre de vie.

La zone de Pont Béranger II sur laquelle porte la dérogation fait face à la zone d'activité de Pont Béranger I, déjà aménagée et construite.

La marge de recul portant sur cette première zone d'aménagement a été définie à 35 m par rapport à l'axe de la RD 751. Il paraît judicieux de proposer la même marge de recul afin de présenter un paysage cohérent de part et d'autre de cette voie à grande circulation.

La mise en œuvre du projet est donc conditionnée à une réduction de la marge de recul imposée en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.** »

Le présent dossier a donc pour but :

- de présenter le projet et de montrer de quelle manière ont été pris en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages,
- d'intégrer les nouvelles règles d'implantation au sein du document d'urbanisme en vigueur.

Pour permettre cette adaptation du P.L.U., il est nécessaire de procéder à une révision simplifiée conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Art. L.123-13 du code de l'urbanisme

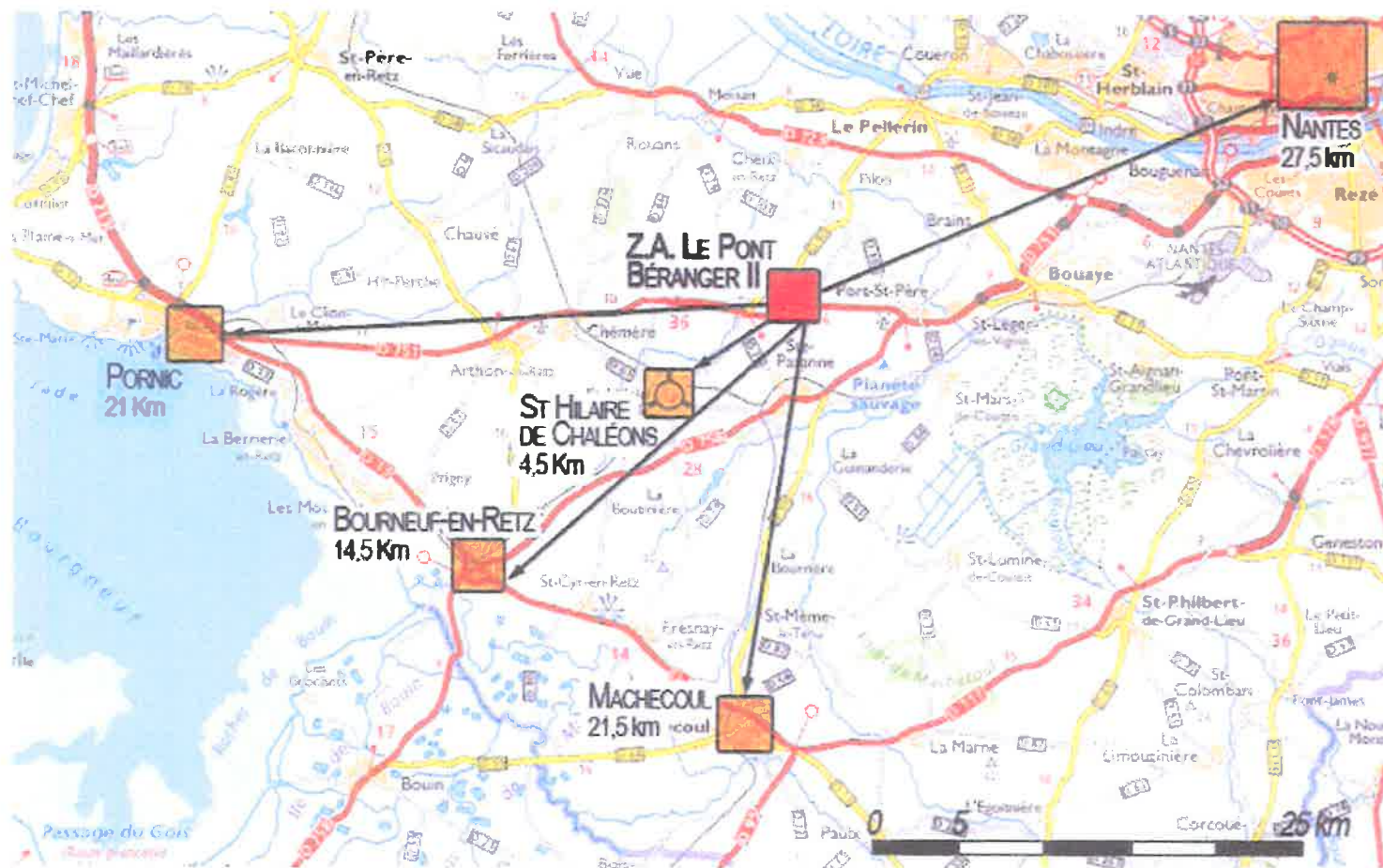
« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L; 123-1;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou **une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;**
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

L'objet de la présente procédure étant la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et des paysages, il est nécessaire de recourir à une procédure de révision simplifiée n°1.

DIAGNOSTIC

CARTE DE LOCALISATION



Source: fond de carte Michelin

SITUATION

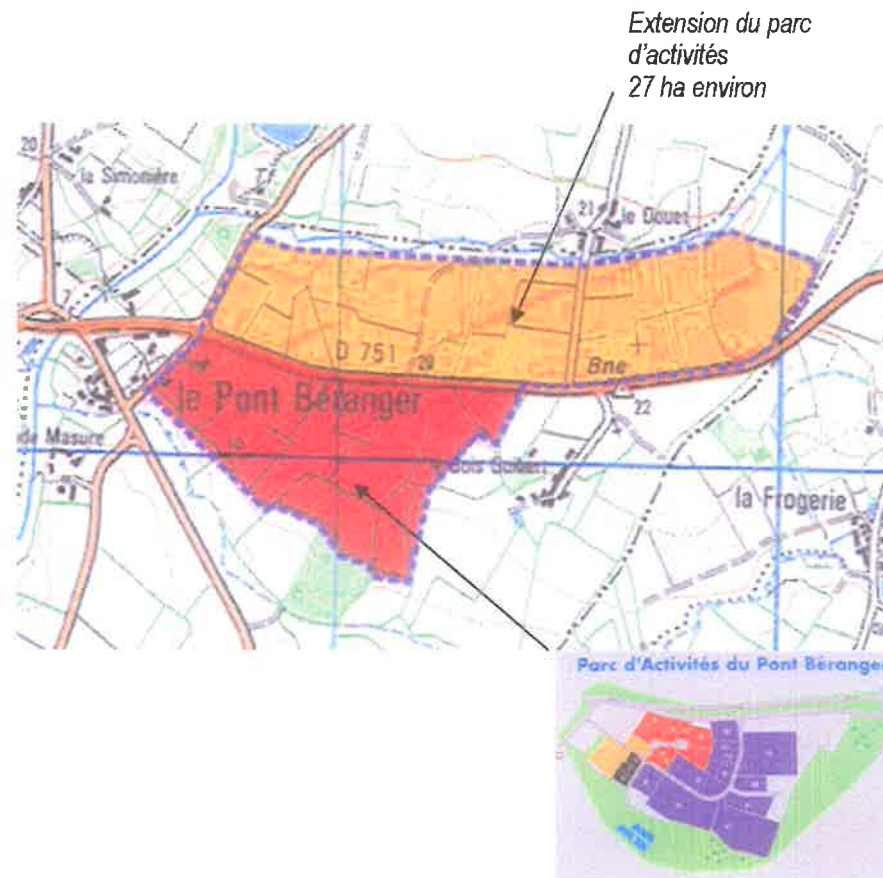
Le présent dossier concerne les marges de recul applicables sur l'extension du parc d'activités de Pont Béranger localisé sur le territoire de la commune de Saint-Hilaire de Chaléons (département de la Loire-Atlantique).

Le site, objet de la présente révision simplifiée, est localisé au hameau du Pont Béranger sur la commune de Saint-Hilaire de Chaléons.

Le secteur est :

- * bordé au sud par la RD 751, voie classée à grande circulation reliant Nantes à Pornic.
- * Bordé à l'ouest par la RD 80
- * Limité au nord par le ruisseau des Fontenelles
- * Limité à l'est par un chemin d'exploitation bordé de belles haies

L'extension est prévue à proximité du nouvel échangeur du Pont Béranger (RD 751- RD 80) face au parc d'activités actuel, sur 27 hectares environ.



URBANISME ET SERVITUDES

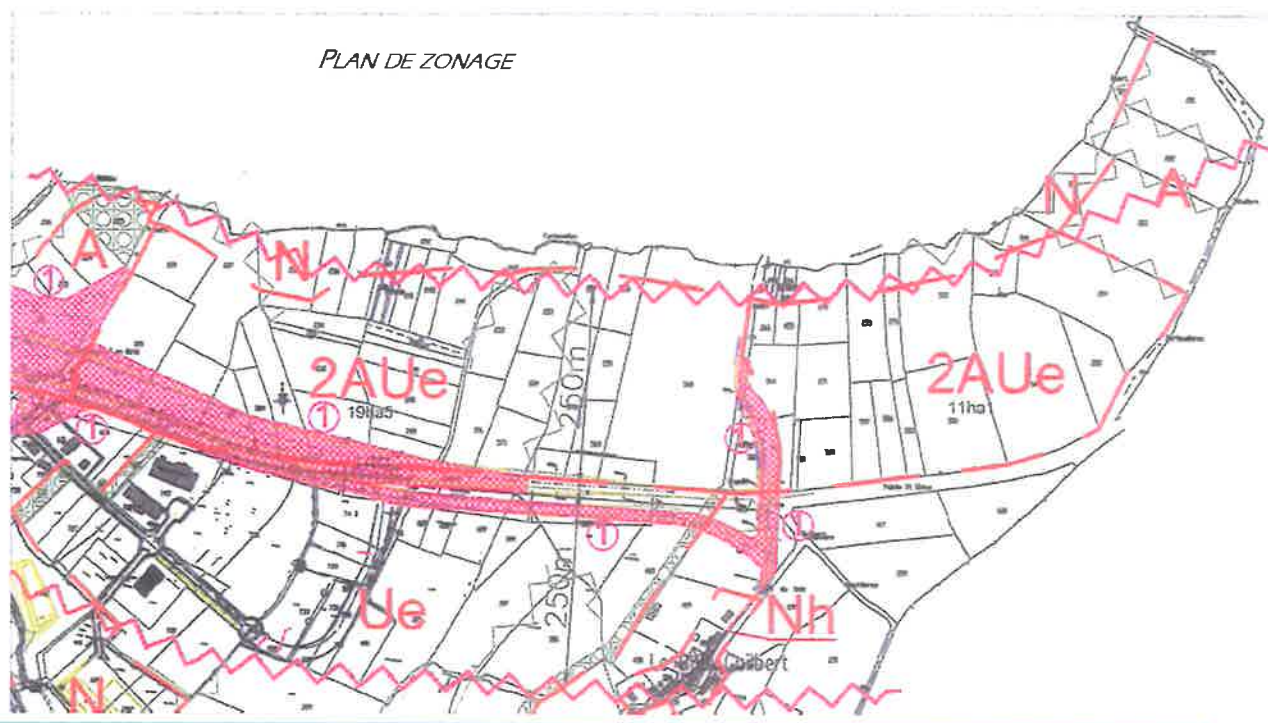
Le site concerné par l'extension de la zone d'activités est **classé en zone 2AUe** au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons, approuvé le 5 octobre 2004. Cependant, une modification du P.L.U. menée en parallèle de cette révision simplifiée permet de classer cette zone en Ue, permettant l'ouverture à l'urbanisation pour des installations et des constructions liées aux activités artisanales, tertiaires, et industrielles.

Au nord du site d'étude, le classement en zone N correspond au ruisseau des Fontenelles: « zones naturelles protégées », où sont admises les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

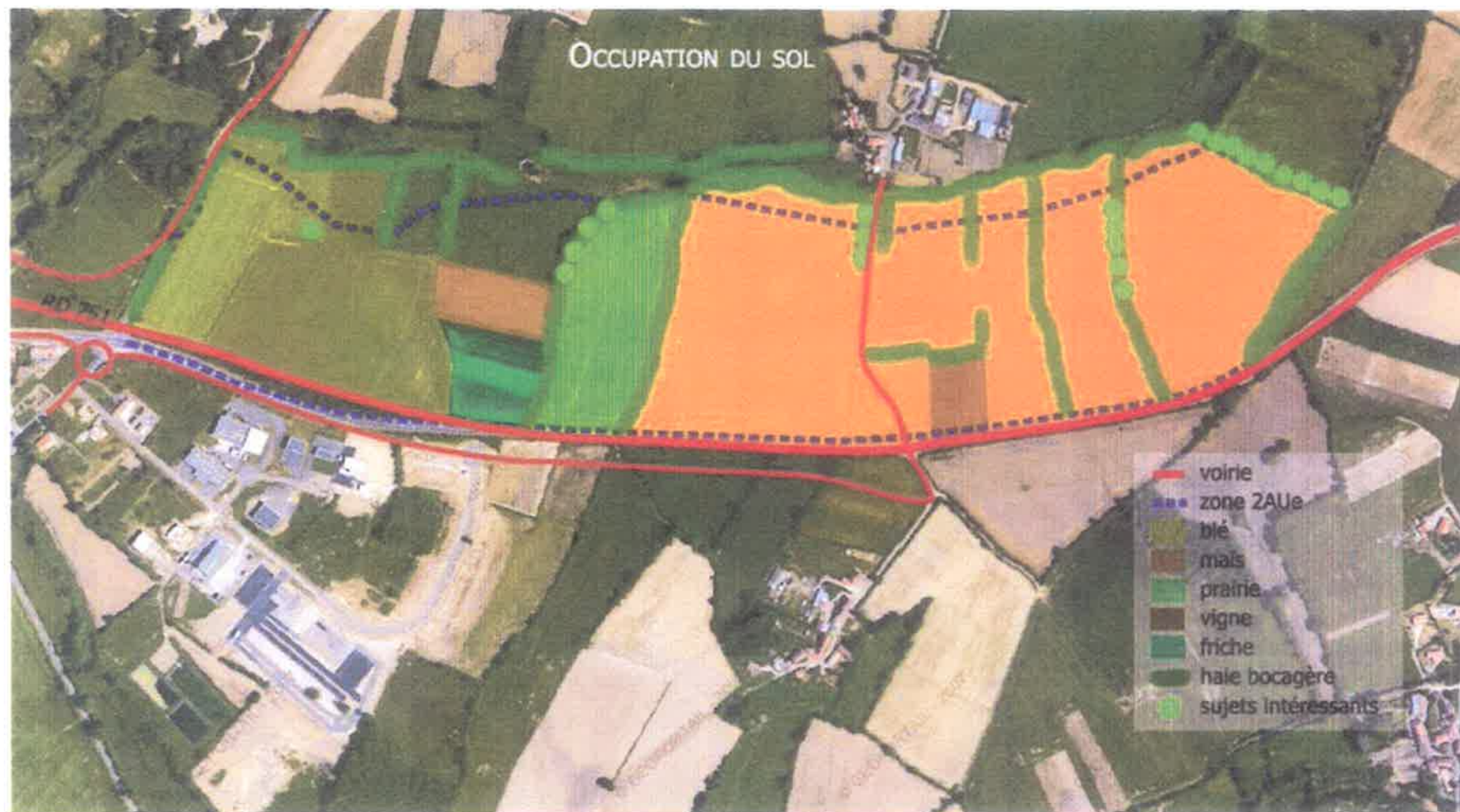
Sur ce secteur du Pont Béranger II, s'applique les marges de recul suivantes:

- La marge de recul applicable en vertu de l'article L 111-1 4 du code de l'urbanisme, impose un **retrait de 75m** de toute installation de part et d'autre de l'axe de la RD 751
- Les marges de **recul de 50m** des constructions hors espaces urbanisés pour la RD 751, classée comme **voie structurante au niveau du département**.

De plus, une zone de nuisances sonores de 250 m s'applique de part et d'autre de la route départementale.



DIAGNOSTIC: OCCUPATION DU SOL



Source photo aérienne: www.geoportail.fr

DIAGNOSTIC: OCCUPATION DU SOL

DIAGNOSTIC DU MILIEU NATUREL

Le site d'étude, secteur agricole, est majoritairement occupé par des cultures céréalières (maïs, blé, ...). On peut cependant noter sur le site les traces de quelques vignes.



Cultures céréalières bordées de haies bocagères



Des haies bocagères, plus ou moins denses, bordent de nombreuses parcelles.

Elles sont essentiellement composées d'arbres: frênes, chênes pédonculés,... et d'une strate arbustive constituée par des pruneliers, aubépines, troènes, chèvrefeuille,...

A l'est de la zone, on trouve en bordure de parcelles, un chemin légèrement creux, bordé de part et d'autre d'une haie bocagère dense.



Chemin creux à l'est de la zone



Le ruisseau des Fontenelles



Mares

Au nord, se situe le ruisseau de Fontenelles, dont on ne voit le cours que très rarement. On devine sa présence grâce à la ripisylve qui l'accompagne.

Au niveau du hameau du Douet, on note la présence de mares situées de part et d'autres de la voie, et à proximité du ruisseau.

DIAGNOSTIC PAYSAGER

De larges vues se développent de part et d'autre de la RD 751. Le paysage agricole y est ouvert au sud comme au nord. Il est animé par des haies bocagères et par quelques sujets isolés présents en milieu de parcelles.



De larges vues de part et d'autre de la RD 751

Au nord, le coteau bocager est très présent dans le paysage. Il constituera un fond (arrière plan) au futur parc d'activités.



Vue sur le coteau bocager

Depuis le haut de ce coteau, quelques vues ponctuelles sont possibles vers le sud :

- * sur le clocher de Ste Pazanne,
- * sur des bâtiments industriels (volume important) de la zone d'activité existante.

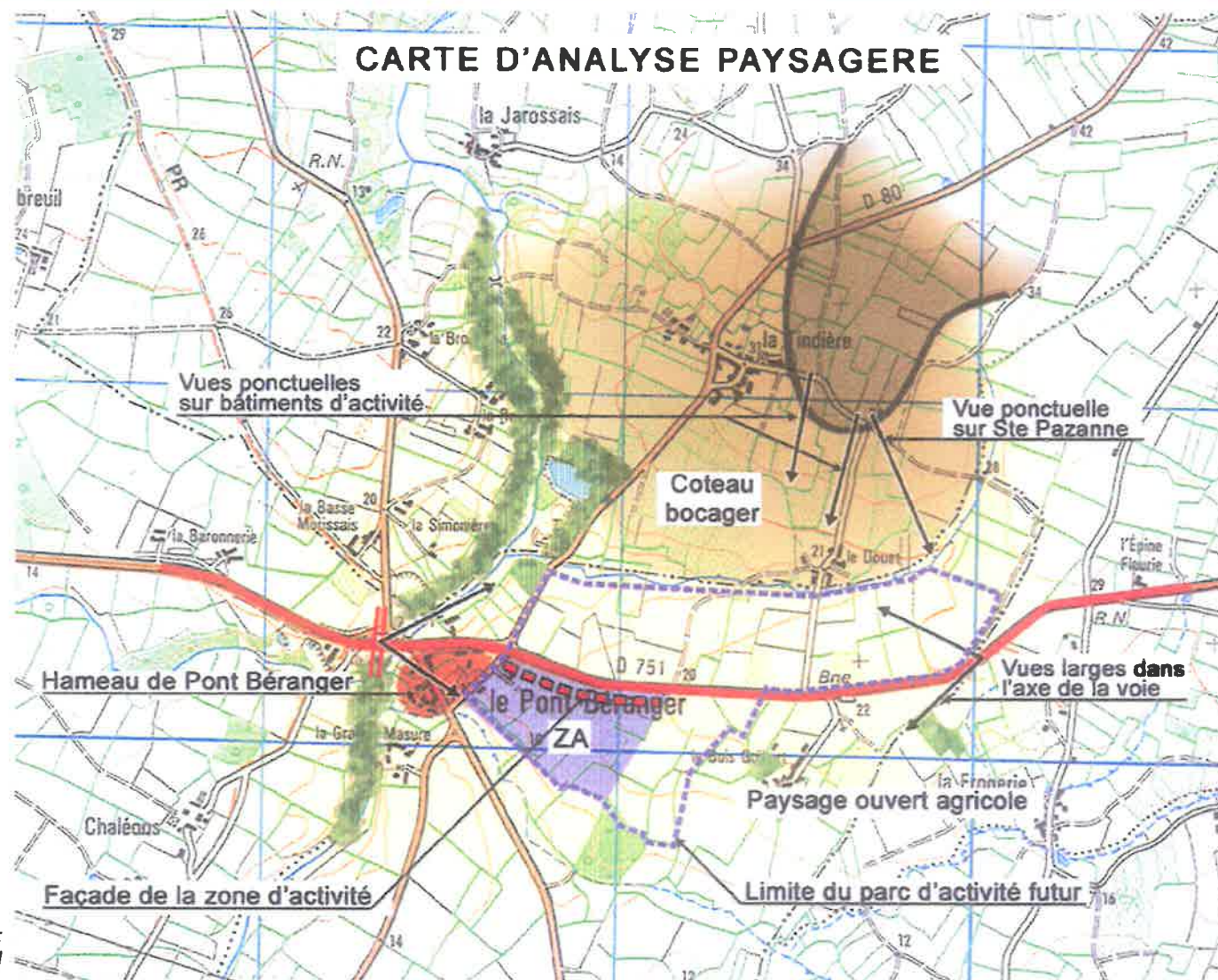
A l'ouest de la zone d'activités, le passage du ruisseau « La Blanche » est accompagné d'une abondante végétation.



Depuis le coteau,



Le ruisseau « La Blanche »



Source fond de carte:
carte IGN

DIAGNOSTIC PAYSAGER

Le hameau du Pont Béranger

Ce hameau, accroché sur le bord du ruisseau « La Blanche », est caractérisé par un mélange de maisons modestes anciennes et de constructions récentes. Aujourd'hui, il est dominé par la 2X2 voies et l'échangeur. Récemment, un écran anti-bruit a été construit, isolant le hameau de la route départementale.



Le hameau du Pont Béranger



Mur anti-bruit devant le hameau

Le parc d'activités du Pont Béranger I

Ce parc qui prolonge le hameau résidentiel, possède une longue façade en bordure de la RD 751. Cette façade est bordée d'une large contre-voie.

A l'intérieur, il s'organise suivant des voies internes dissymétriques. Celles-ci ne possèdent pas de trottoir et sont bordées d'accotements enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes. Les délaissés sont végétalisés et procurent à la zone une image assez verte.

Les installations (clôtures, aires de stationnement) et les constructions sont implantées avec un retrait de 35 m par rapport à l'axe de la RD 751



Le parc d'activité: voiries et espaces verts

LE PARTI D'AMENAGEMENT

LE PARTI D'AMENAGEMENT

1 - Les accès

- * **A partir de la RD 751, il n'y aura aucun accès direct**; le seul accès possible à la zone d'activités se fait par l'intermédiaire de l'échangeur du Pont Béranger puis la RD 80. L'accès à la zone est déterminé à l'extrémité ouest. La réalisation d'un nouveau giratoire sur la RD 80 permettra de sécuriser l'entrée et d'organiser les flux des poids lourds. Tout accès nécessaire par la RD 80 respectera toutes les conditions de sécurité requises: le projet, avant réalisation, sera soumis aux services des Routes du Conseil Général.
- * Un accès vers le nord permet simplement de desservir le village de Douet, à partir de la RD 751. Au terme de la réalisation du doublement de la RD 751, **ce carrefour intermédiaire du Douet (en service actuellement) sera totalement supprimé**
- * Une voie de raccordement à l'est du giratoire devrait être construite pendant les travaux de doublement de la RD 751, permettant de rabattre les voies communales, coupées par la RD

2 - L'organisation interne

A partir du giratoire d'entrée à l'ouest de la zone, une voie principale globalement parallèle à la RD 751, permet de desservir l'ensemble de la zone. Elle est conçue de façon à permettre une viabilisation et une commercialisation progressive d'ouest vers l'est.

Dans la séquence ouest, la voie principale longe la RD 751 et est traitée comme une contrevoie, elle dessert les lots par le sud. Il est envisageable de créer des raquettes de retournement afin d'accéder aux parcelles nord.

La séquence Est est réservée aux parcelles de plus grande taille. La voie principale dessert les parcelles de part et d'autre. Elle se termine par une large place de retournement (sous forme d'un giratoire) qui permettra à terme, de raccorder la voie de rabattement construite par le Conseil Général reliant la 2 X 2 voies.

La desserte du hameau du Douet sera assurée à partir de la voie interne du parc d'activités

Des places de stationnement pour poids lourds en attente sont prévues aux extrémités est et ouest de la zone.

Le profil de la voie principale est dissymétrique. Il est guidé par la topographie du site et par l'ambiance recherchée sur l'ensemble de la zone :

- * Un large accotement sud, planté irrégulièrement d'arbres de haut jet, présentant de nombreuses transparences. Au pied de ses arbres, l'accotement sera enherbé ou planté d'arbustes bas.
- * Un passage piéton-cycle au sud, séparé de la chaussée par l'accotement planté.
- * Une chaussée de 6,50 m de large
- * Un accotement enherbé au nord, de 3,00 m de large sous lequel est creusée une tranchée drainante récupérant les eaux de ruissellement des chaussées.

LE PARTI D'AMENAGEMENT

3 - Une composition paysagère forte

Le plan de composition a été guidé par le maillage bocager existant encore sur la zone.

Ainsi, les haies bocagères du site seront conservées soit :

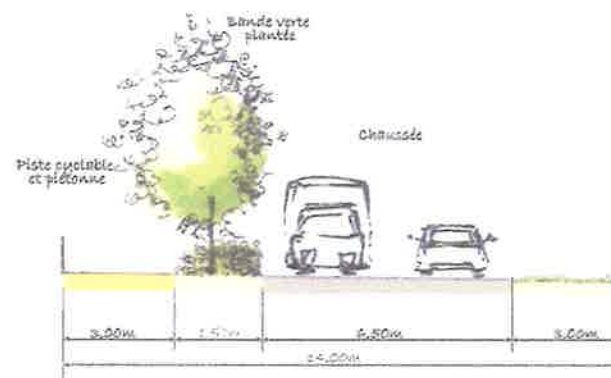
- * En accompagnement des voies nouvelles par exemple le long de la voie secondaire entre les tranches 1 et 2.
- * En limite de lots, notamment dans la partie Est. Elles devront être entretenues par chaque propriétaire riverain.

A partir de cette première trame, les plantations complémentaires viseront à reformer le maillage, à accompagner les circulations et à animer la marge de recul le long de la RD 751.

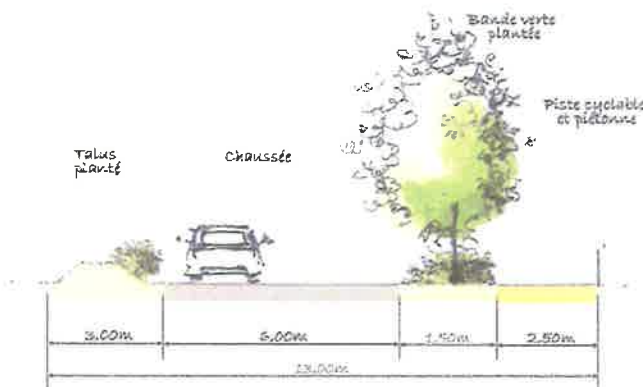
Ces plantations sont prévues sous forme :

- * De haies bocagères comportant arbres et arbustes en mélange, d'essences indigènes. Ces haies seront plantées en limite de lots et le long de la façade nord de la zone en protection visuelle et en protection contre les vents.
- * D'arbres de haut jet, conduits en cépée ou en haute tige et plantés irrégulièrement sur une banquette d'arbustes bas. Cette formation accompagne les voies nouvelles et permet de séparer la chaussée du passage piétonnier.
- * De bosquets d'arbres et arbrisseaux (chêne, charme, érable, bouleau, noisetier...) notamment en ponctuation de la marge de recul.

COUPE DE PRINCIPE DE LA VOIE PRINCIPALE



COUPE DE PRINCIPE DE LA VOIE SECONDAIRE



LE PARTI D'AMENAGEMENT

4 - Le traitement des eaux pluviales

Le parti retenu évite l'évacuation des eaux pluviales par le « tout tuyau ».

Le projet s'articule autour de deux principes :

- * Le recueil des eaux pluviales des chaussées par tranchées drainantes sous la berme enherbée de la voie principale.
- * Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle pour les superficies supérieures à 5000 m². Il s'agit essentiellement des parcelles de la partie est. Cette mesure est imposée dans le règlement du lotissement.

Les eaux pluviales sont ensuite acheminées dans trois bassins de rétention, situés au nord de la zone, en bordure du ruisseau des Fontenelles. Deux bassins seront enherbés et plantés sur les pentes de saules et de frênes. Le troisième bassin est destiné à remplacer une mare (qui doit être supprimée dans le projet). Il disposera donc d'une partie constamment en eau.

5 - Les préconisations en matière d'approche environnementale

La démarche A.E.U. a été une préoccupation dès les premiers schémas d'organisation. Six cibles A.E.U. ont été retenues:

- Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement
- Chantier à faible nuisances
- Gestion de l'énergie
- Gestion de l'eau
- Gestion des déchets
- Entretien et maintenance

6 - Le traitement de la marge de recul

La marge de recul est occupée par :

- * La voie principale traitée en contre voie par rapport à la RD 751. Elles en seront séparées par un talus planté, de façon à éviter des confusions de lecture du parcours.
- * Une large bande verte dans la partie est, bande engazonnée plantée de bosquets.

Cette partie est particulièrement traitée dans la suite du dossier.

JUSTIFICATIONS DE LA REDUCTION DE LA MARGE DE REcul AU REGARD DES 5 CRITERES

JUSTIFICATION DE LA REDUCTION DE LA MARGE DE REcul AU REGARD DES 5 CRITERES

Pour justifier d'une dérogation à la règle de recul posée par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de justifier, au sein d'une étude particulière, de la prise en compte, dans et par le projet:

- Des nuisances,
- De la sécurité,
- De la qualité architecturale,
- De la qualité de l'urbanisme,
- De la qualité des paysages.

AVERTISSEMENT:

La réduction de la marge imposée par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme ne modifie en rien la marge inconstructible départementale qui s'impose le long des voies structurantes du département. Cette marge inconstructible est fixée à 50 m par rapport à l'axe de la voie pour toute les constructions de bâtiments de zone d'activités. (Cette marge est portée à 100 m pour les zones résidentielles).

1 - La prise en compte des nuisances

Nuisances sonores

La proximité de la 2 x 2 voies et de l'échangeur en fait un site particulièrement concerné par les nuisances sonores.

Il est à noter, cependant, que la voie passant en déblai le long de la façade de la zone d'activités, le bruit sera moins présent pour les constructions en première ligne.

Ainsi, la marge de recul de 35,00 m peut s'avérer suffisante, couplée avec des protections acoustiques prises dans la construction des bâtiments. Cette bande de nuisance sonore est signalée sur le document de zonage du P.L.U.: 250 m de part et d'autre de l'emprise de la voie.

Nuisances par rapport aux pollutions

La mise à 2 x 2 voies a nécessité d'entreprendre des travaux afin de recueillir les eaux pluviales de la RD 751 et de réaliser des dispositifs permettant de bloquer les pollutions accidentelles.

Le bassin de rétention des eaux de la route a été construit dans l'échangeur, le long de la RD 80.

Dans l'aménagement de la zone, le traitement des eaux pluviales a été particulièrement étudié, ainsi que les pollutions véhiculées par les eaux de ruissellement (poussière, hydrocarbures).

Trois bassins-tampon sont prévus au nord de la zone d'activités ainsi que des tranchées drainantes le long de la voie principale. Pour les lots supérieurs à 5000 m², un système de recueil des eaux de ruissellement est prévu à la parcelle, ce dispositif sera inscrit dans le cahier des charges de vente des lots.

Dans le règlement de la zone, est stipulé que chaque lot doit traiter les eaux industrielles avant rejet dans le milieu récepteur.

En aucun cas, les eaux (et les pollutions véhiculées par les eaux) ne sont rejetées vers la RD 751.

Chaque lot sera relié au système collectif d'assainissement des eaux usées. Ces eaux usées sont traitées dans la lagune de Pont Béranger, située dans le parc Pont Béranger 1 et dont la capacité a été prévue, lors de la construction pour recueillir les eaux usées de Pont Béranger 2

JUSTIFICATION DE LA REDUCTION DE LA MARGE DE REcul AU REGARD DES 5 CRITERES

2 - La prise en compte de la sécurité

Les accès à la zone avaient été envisagés lors de la construction de l'échangeur sur la RD 751 ainsi que des giratoires-diffuseurs vers le hameau de Pont-Béranger ou vers le Pellerin au nord (RD 80).

Les giratoires accompagnant l'échangeur ont été largement dimensionnés pour supporter une augmentation de trafic due à l'ouverture de Pont-Béranger II.

A terme, l'accès direct du hameau « Le Douet » à partir de la RD 751 sera supprimé, il s'effectuera à travers la zone d'activités, par l'échangeur de Pont Béranger et l'entrée principale du parc d'activités. Une voie de raccordement devrait être construite vers l'est du parc afin de relier le hameau du Douet à la RD 751 vers l'est.

La sécurité sera donc renforcée par rapport aux accès sur la RD 751 vers les hameaux et les fermes au nord.

Une partie de la marge de recul est aménagée en voie de desserte de la zone. La circulation dans les deux sens sur cette voie interne risque de perturber la circulation sur la route départementale, malgré une différence de niveau notable entre les deux voies: en effet, à cet endroit, la RD 751 plonge pour passer sous l'échangeur du Pont Béranger. Cependant, il est prévu la création d'un merlon faisant obstacle aux vues croisées sur les voies de circulation et coupant les faisceaux lumineux des phares des véhicules.

3 - La prise en compte de la qualité architecturale

L'architecture des bâtiments sera simple et doit s'intégrer à l'environnement.

Les hauteurs

Il est apparu, que compte tenu du paysage environnant notamment du fond paysager constitué par le coteau, les hauteurs des constructions pouvaient être plus importantes que dans la zone de Pont Béranger 1. C'est pourquoi, limitées à 9,00 m à l'égout et à 12,00 m au point le plus haut sur la première ligne de construction, répondant ainsi à la zone de Pont Béranger 1 (soit entre la zone constructible et 50 m,) elles pourront atteindre 15 m pour la deuxième ligne de constructions (soit au-delà de cette distance).

L'article 11 du règlement Ue précise l'aspect extérieur des constructions. Il est stipulé.

Aspect extérieur :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les façades :

Les façades des bâtiments industriels réalisés en bardage métallique seront de couleur sobre (blanc, blanc cassé, toutes les nuances de gris, noir ou de couleur sombre).

Les menuiseries :

Les menuiseries PVC ou aluminium pourront être de couleur vive, mais seront proposées avec un souci d'harmonie avec le projet d'ensemble.

JUSTIFICATION DE LA REDUCTION DE LA MARGE DE REcul AU REGARD DES 5 CRITERES

Les couleurs :

Les couleurs vives sous forme de logo ou de formes graphiques libres pourront être autorisées si elles sont conformes à une charte graphique propre à l'entreprise.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum) couvertes en tuiles demi-rondes en usage dans la région. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

Pour les constructions établies le long des RD 751 (et RD 758) et des axes structurants, l'aspect de toit plat devra être restitué par un acrotère suffisamment conséquent.

Clôtures :

Pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures ne doit pas gêner la visibilité.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. Elles seront réalisées en grillage, doublées d'une haie taillée ou haie bocagère.

Annexes :

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de démolition, récupération etc.).

Les enseignes :

Les enseignes sont autorisées dans les limites suivantes :

- une enseigne sur portatif par activité, éventuellement double, limitée à un support par parcelle et une surface de 6 m² par face ;

- les enseignes lumineuses sont interdites ;
- les enseignes bandeau sont autorisées, sans limite de surface mais limitées à une seule par activité ;
 - les enseignes sur portatif, enseignes bandeau et enseignes drapeau pourront être éclairées par projection.

4 - La prise en compte de la qualité de l'urbanisme

Le projet présente une voie de desserte sur la partie ouest du parc. Cette contre-allée sur laquelle s'ouvrent les parcelles artisanales et industrielles permet de présenter les façades avant des bâtiments vers le sud, donc vers la RD 751.

Ces orientations des bâtiments ont un double avantage :

- Présenter la façade d'accueil le long de la RD 751 et éviter ainsi les dépôts et stockages en première ligne.
- Bénéficier d'un apport calorifique (façade sud) pour les bâtiments de bureaux, pour les halls d'accueil ou pièces de bureaux dans les bâtiments d'activités.

Pour un aménagement cohérent avec Pont Béranger I, le plan d'aménagement reprend les grandes lignes de la partie sud, tout en l'adaptant au site :

- Contre allée dans la marge de recul
- Voie avec profil dissymétrique, privilégiant les bordures engazonnées et plantées
- « Trottoir » séparé de la chaussée par une bordure plantée.

5 - La prise en compte de la qualité du paysage

Le diagnostic a montré une certaine qualité paysagère du site.

La zone d'activités s'intègre dans ce grand paysage par le traitement des espaces publics.

JUSTIFICATION DE LA REDUCTION DE LA MARGE DE REcul AU REGARD DES 5 CRITERES

► **Traitement de la marge de recul**

La marge de recul reste propriété de la Communauté de Communes, ce qui garantit un aménagement de qualité et un entretien approprié.

Le traitement paysagé de cette marge est le suivant :

- Voie de desserte au sud dont la largeur d'emprise permet un aménagement paysagé de qualité par des banquettes plantées et des accotements enherbés.
- Sur la partie est, la marge de recul est entièrement paysagée par des plantations en bosquet d'arbres et d'arbrisseaux sur une prairie.

La marge de recul est plantée d'arbres et d'arbrisseaux de hauteur variable (5 à 15 m) et de différentes formes (haut-jet, cépée, touffe). Le mode de plantation, en densité variable (sous forme de bosquets) permet de créer des fenêtres vers les entreprises. Cela donne une image dynamique et valorisante de la zone d'activités depuis la RD 751.

Les clôtures seront donc posées en retrait de la limite du parc et seront noyées dans la végétation de la bande de recul

► **Traitement des espaces publics du parc d'activités**

Les espaces publics concernent essentiellement les voiries. Les emprises sont suffisamment larges pour intégrer des plantations : banquettes d'arbustes rampants, plantées d'arbres de façon irrégulière.

Les plantations irrégulières d'arbres et d'arbustes évitent l'image souvent rigide de l'alignement systématique et participent aux volumes variés du paysage bocager.

► **Traitement des espaces privés de la zone d'activités**

Le découpage des parcelles n'est bien sûr qu'indicatif à ce stade de

l'étude, il ne sera effectif qu'au fur et à mesure de la commercialisation selon la demande des acquéreurs. Cependant, certaines limites ont été tracées le long de haies bocagères existantes sur le site (notamment à l'est du site) qui seront ainsi conservées et entretenues par les futurs acquéreurs

Le règlement de la zone Ue impose que le grillage de clôture soit doublé d'une haie taillée ou bocagère.

► **Traitement de la zone N, le vallon des Fontenelles**

Bien que la zone N ne fasse pas partie de l'aménagement proprement dit de la zone d'activités, elle y participera en tant que réceptacle des bassins de régulation des eaux pluviales.

La Communauté de Communes prévoit l'aménagement paysager de ces bassins : modelés doux et souples, engazonnement et plantations. Les plantations prévues accompagnent le ruisseau des Fontenelles et créent des écrans et des massifs denses. Elles constitueront un fond boisé sur lequel viendront se détacher les bâtiments de la zone d'activités.



JUSTIFICATION DE LA REDUCTION DE LA MARGE DE REcul AU REGARD DES 5 CRITERES



Des bosquets bien placés permettent d'adoucir les lignes brutales des constructions industrielles, sans toutefois les masquer.



Croquis de la marge de recul, partie ouest

CONCLUSION:

La marge concernant le recul de toute installation imposée par l'article L-111-1-4 du Code de l'urbanisme est réduite à 35,00 m par rapport à l'axe de la RD 751. Dans cette marge, est interdit toute installation à savoir: parking, stockage, aire de manœuvre, clôture...

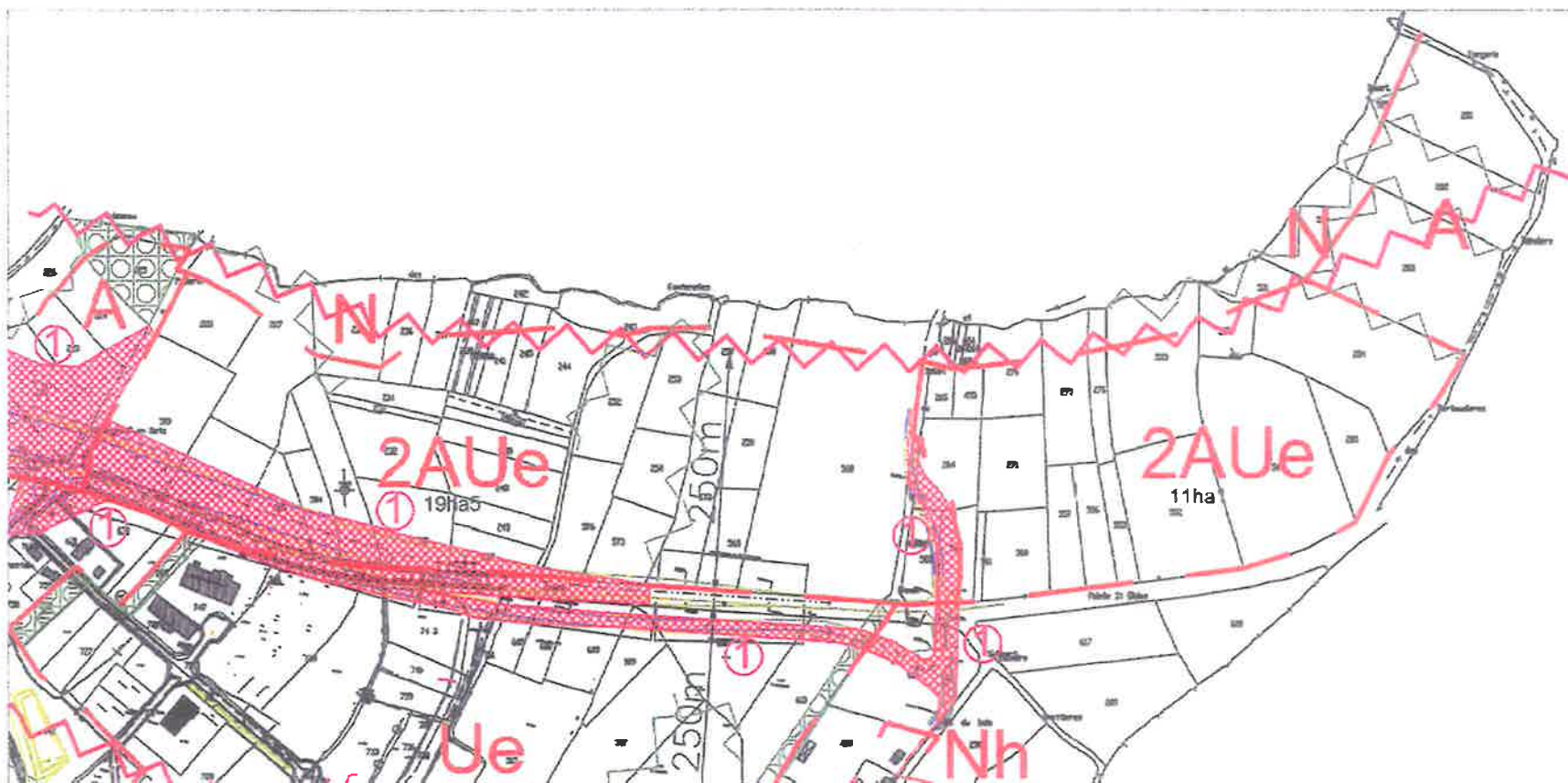
D'autre part, le département impose une marge inconstructible de 50,00 m par rapport à l'axe de la RD 751.

De ce fait, entre 35,00 m et 50,00 m ne pourront être prévues que des installations ne nécessitant pas de permis de construire.

MODIFICATION DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

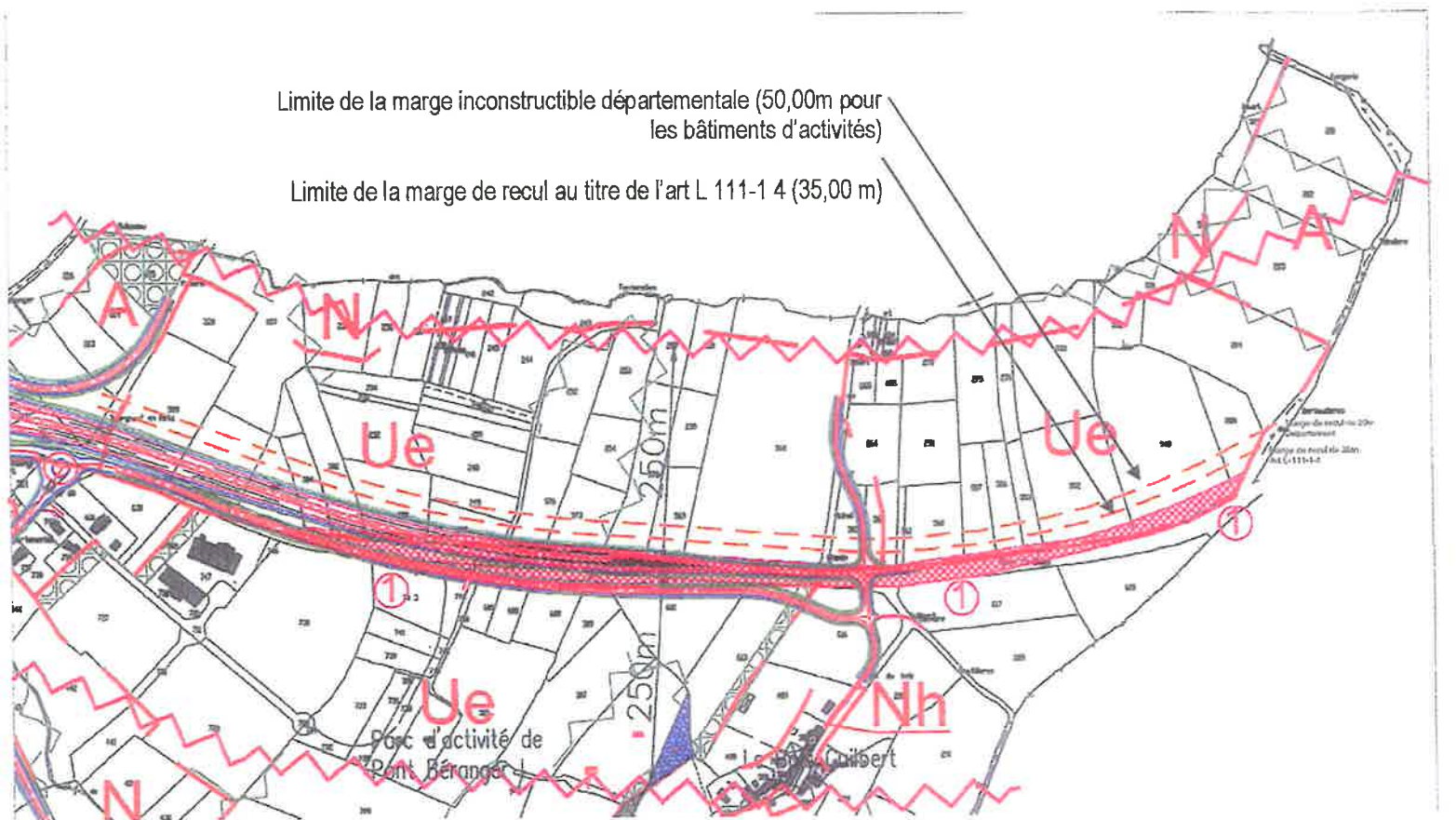
MODIFICATION DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Plan de zonage avant révision simplifiée et avant modification



Objet: dérogation à l'article L 111-4 du Code de l'urbanisme avec détermination de la marge de recul à 35,00 m par rapport à l'axe de la RD 751, 2 X 2 voies.

raire, ce qui permet de prendre en compte ce recul sur l'ensemble de la façade du parc d'activité Pont Béranger II



DOSSIER D'APPROBATION

Département de la Loire-Atlantique

Saint-Hilaire de Chaléons Zone d'activités « Le Pont Béranger »

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du 12 janvier 2010

Le Maire,
Françoise RELANDEAU



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE REVISION SIMPLIFIEE N°2



P.L.U. approuvé le 5 octobre 2004

Modification n°1 approuvée le 1er août 2006

Modification n°2 approuvée le

Modification n°3 approuvée le 12 janvier 2010

Révision simplifiée n°1 approuvée le 12 janvier 2010

Révision simplifiée n°2 approuvée le 12 janvier 2010

ECCE TERRA



Agence ECCE TERRA
Paysage et urbanisme
8 rue du Bourg Joly
49 125 TIERCE

SOMMAIRE

OBJET DE LA RÉVISION	3
DIAGNOSTIC	5
MODIFICATION D'ESPACES BOISES A CREER	7

OBJET DE LA REVISION

Espace boisé à créer dans le parc d'activités Pont Béranger I.

L'objet de la présente révision simplifiée porte sur le « déplacement » de l'espace boisé à créer situé sur la limite est du lotissement d'activités de Pont Béranger I, sur la commune de Saint Hilaire-de-Chaléons.

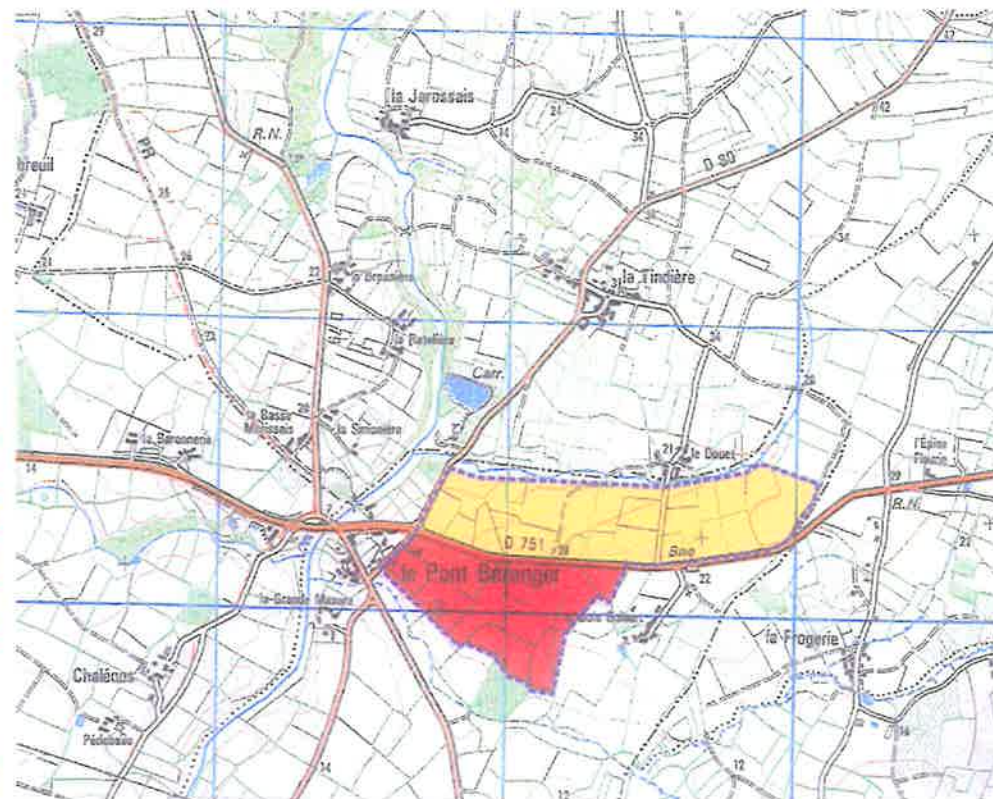
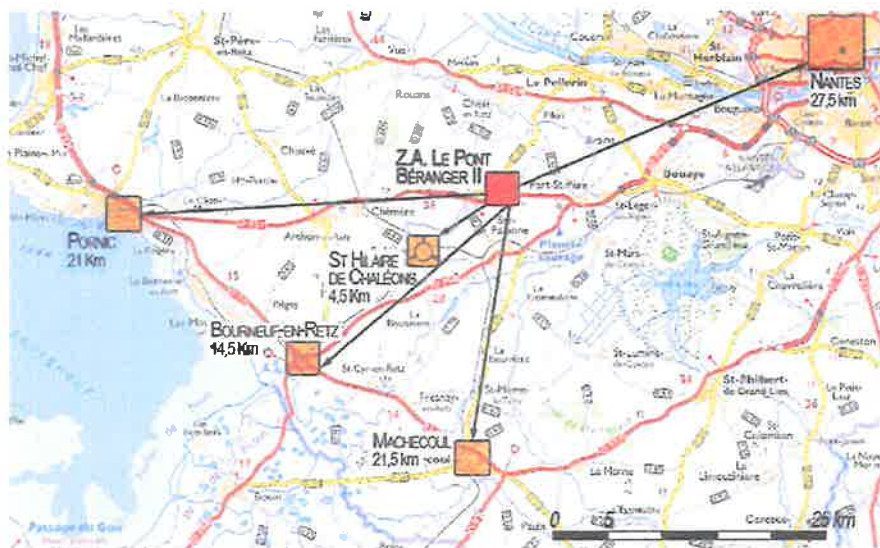
La suppression, puis la nouvelle inscription de cette bande EBC doit permettre la réalisation de la dernière tranche de travaux de ce lotissement industriel.

DIAGNOSTIC DU SITE

La zone d'activités Pont Béranger I est située au nord de la commune de Saint Hilaire de Chaleons, en façade de la RD 751, en partie aménagée en 2 x 2 voies.

Le lotissement industriel de Pont Béranger I est en partie réalisé et la Communauté de Communes du Cœur Pays de Retz, qui a la compétence économique, envisage la réalisation de la dernière tranche de travaux.

Dans le PLU, approuvé en 2004, la zone d'activités est classée en Ue.



DIAGNOSTIC DU SITE

Le site concerné constitue la dernière tranche de travaux du lotissement d'activités.

La prairie a été conservée et régulièrement fauchée sur une partie des terrains. Une amorce de voie et le régalage de terre sont commencés en bordure des parcelles bâties.

Aucune haie ni arbre n'occupe le terrain.

Il n'existe pas de lisière boisée protégeant le hameau de Bois Guilbert.

L'objet de la révision simplifiée est donc d'implanter un espace boisé à planter en lisière de la zone d'activités pour la protection des habitations les plus proches.

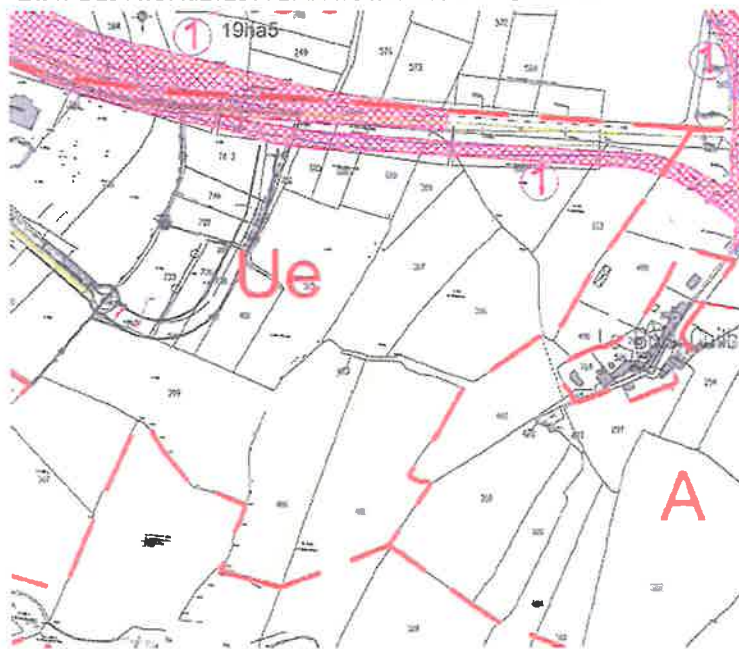


MODIFICATION D'ESPACES BOISES A CREER

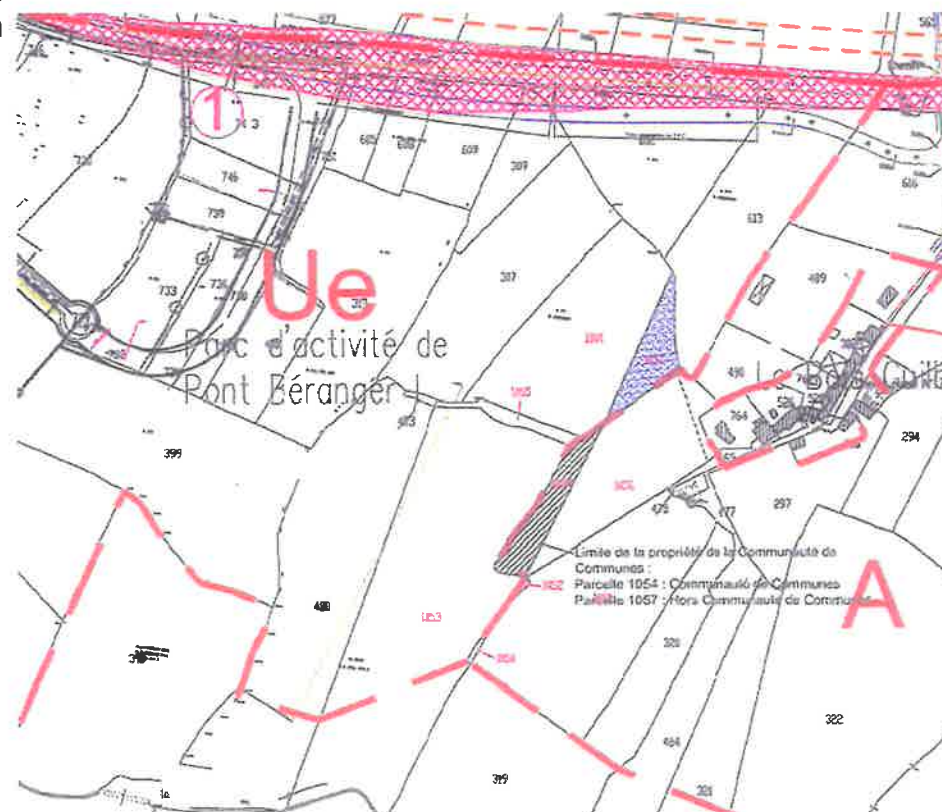
Lors de l'élaboration du P.L.U, la création d'un Espace boisé à créer avait pour objet la réalisation d'une lisière boisée en limite est, formant ainsi un espace tampon entre la zone d'activités et l'espace agricole et surtout le hameau de Bois Guibert.

Depuis l'approbation du P.L.U, des échanges de terrain et des découpages de parcelles ont été effectués avec la Communauté de Communes, ce qui a modifié la limite est de la zone d'activités.

ETAT DES PROPRIETES A L'APPROBATION DU PLU ET LIMITE DU ZONAGE



ETAT DES PROPRIETES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ACTUEL ET LIMITE DU ZONAGE

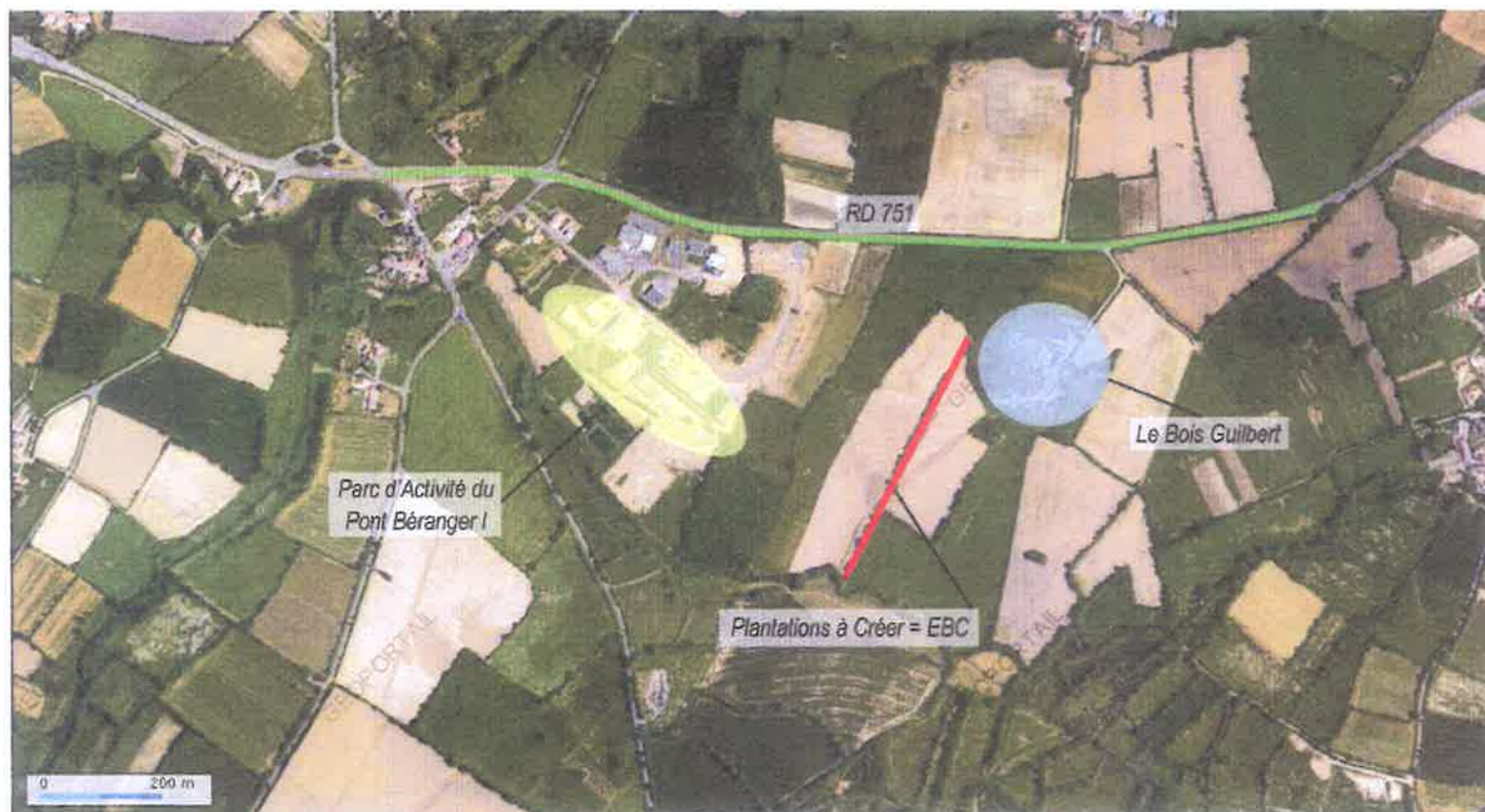


MODIFICATION D'ESPACES BOISES A CREER

Du fait de cette recomposition foncière, l'espace boisé à créer n'est plus adapté à la nouvelle configuration des limites de zone.

En maintenant les objectifs initiaux qui avaient procédé à l'élaboration de l'espace boisé classé, il est proposé de :

- déclasser l'actuel EBC sur une longueur d'environ 130 m
- de créer un nouvel Espace Boisé Classé en limite parcellaire. Cet espace créé se fera en partie sur le zonage agricole, hors zone d'activités, mais propriété de la Communauté de Communes, sur 130 m environ.



DOSSIER D'APPROBATION

Département de la Loire-Atlantique

Saint-Hilaire de Chaléons Zone d'activités « Le Pont Béranger II »

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du 12 janvier 2010

Le Maire,
Françoise RELANDEAU



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATION N°3

P.L.U. approuvé le 5 octobre 2004

Modification n°1 approuvée le 1er août 2006

Modification n°2 approuvée le

Modification n°3 approuvée le 12 janvier 2010



Agence ECCE TERRA
Paysage et urbanisme
8 rue du Bourg Joly
49 125 TIERCE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
DIAGNOSTIC	5
LE PARTI D'AMÉNAGEMENT	15
LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	21
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	25
LE ZONAGE MODIFIÉ	29

JANVIER 2010

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire de Chaléons a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 octobre 2004

Depuis son entrée en application, il a fait l'objet de deux procédures de modifications.

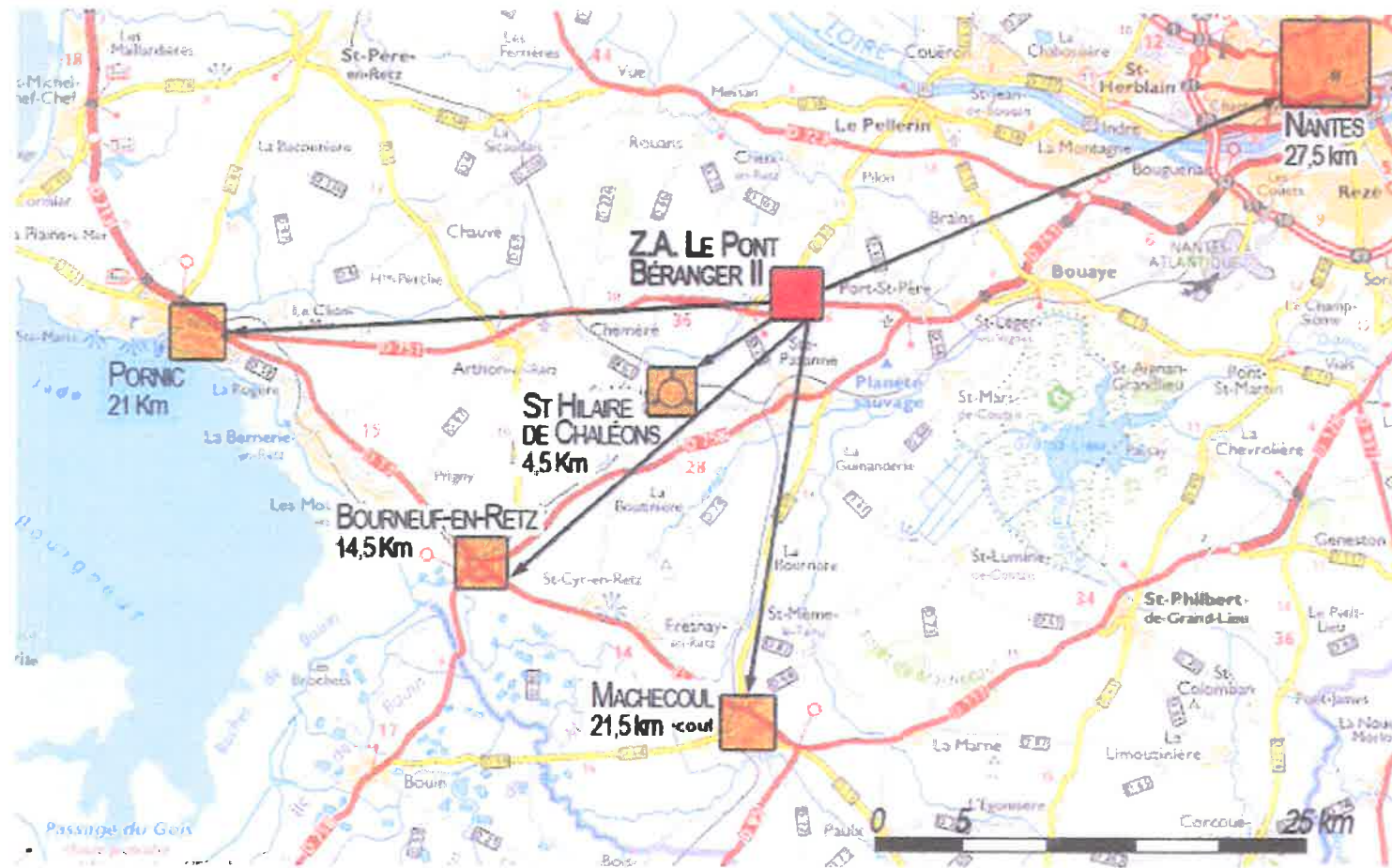
La présente modification a pour objet:

- La modification de zonage de la zone 2AUe afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone d'activité du Pont Béranger (tranche 2). Le **zonage sera Ue: zone urbaine à vocation d'activités**, sur lequel s'appliquera le règlement de la zone Ue du PLU de Saint-Hilaire de Chaléons.
Parallèlement à la présente procédure, une procédure de révision simplifiée du P.L.U. a été prescrite afin de modifier la marge de recul au titre de l'article L 111-1 4° du code de l'urbanisme, applicable le long de la RD 751 pour ce parc d'activités.
- la suppression de l'emplacement n°1 correspondant au doublement de la RD 751, à la construction des voies de desserte et de désenclavement et à l'emprise de l'échangeur. Ces constructions sont réalisées.
- La création d'un nouvel emplacement réservé au bénéfice du Département de Loire-Atlantique pour la réalisation du doublement de la RD 751 dans la partie est du territoire communal. Cet emplacement sera noté n°1.



DIAGNOSTIC

CARTE DE LOCALISATION



Source: fond de carte Michelin

SITUATION

Le présent dossier concerne l'extension du parc d'activités de Pont Béranger localisé sur le territoire de la commune de Saint-Hilaire de Chaléons (département de la Loire-Atlantique).

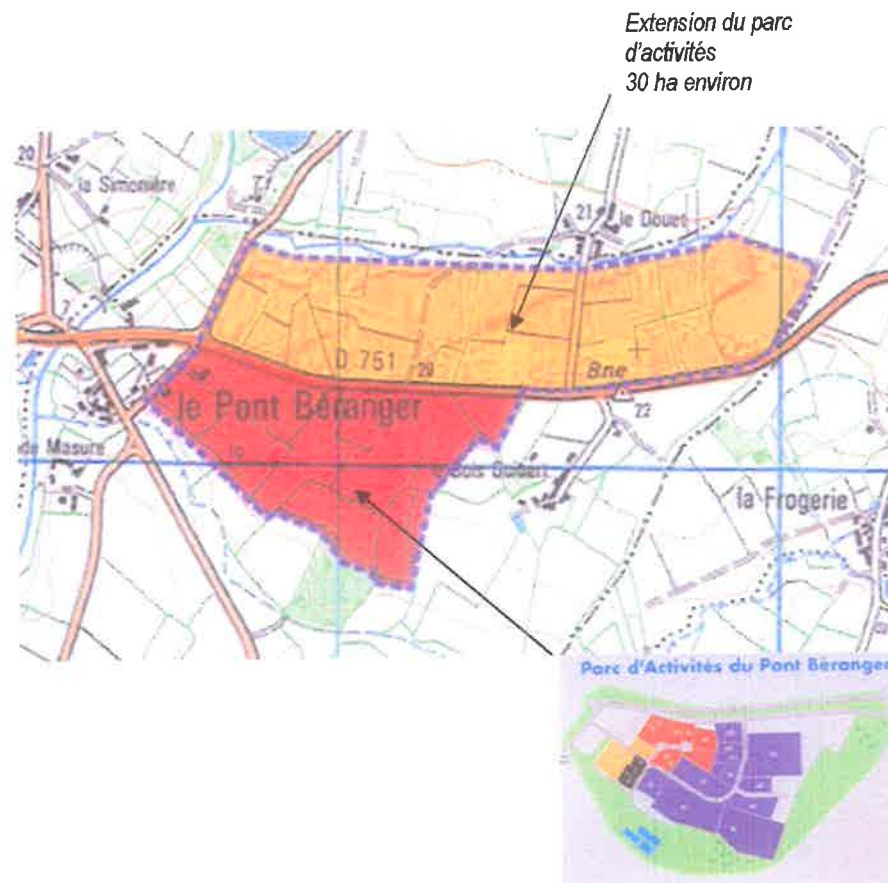
Le site, objet de la présente modification, est localisé au hameau du Pont Béranger sur la commune de Saint-Hilaire de Chaléons.

Le secteur est :

- * bordé au sud par la RD 751, voie classée à grande circulation reliant Nantes à Pornic.
- * Bordé à l'ouest par la RD 80
- * Limité au nord par le ruisseau des Fontenelles

Il s'étend jusqu'à la limite Est de la commune, marqué par un chemin d'exploitation bordé de belles haies.

L'extension est prévue à proximité du nouvel échangeur du Pont Béranger (RD 751–RD 80) face au parc d'activités actuel, sur une trentaine d'hectares environ.



URBANISME ET SERVITUDES

Le site concerné par l'extension de la zone d'activités est **classé en zone 2AUe** au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons, approuvé le 5 octobre 2004.,

Extrait du P.L.U.:

Les **secteurs 2AUe**, à vocation d'activité, sont fermés à l'urbanisation. Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol autres que celles existantes ou mentionnées en article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...);

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;

La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.

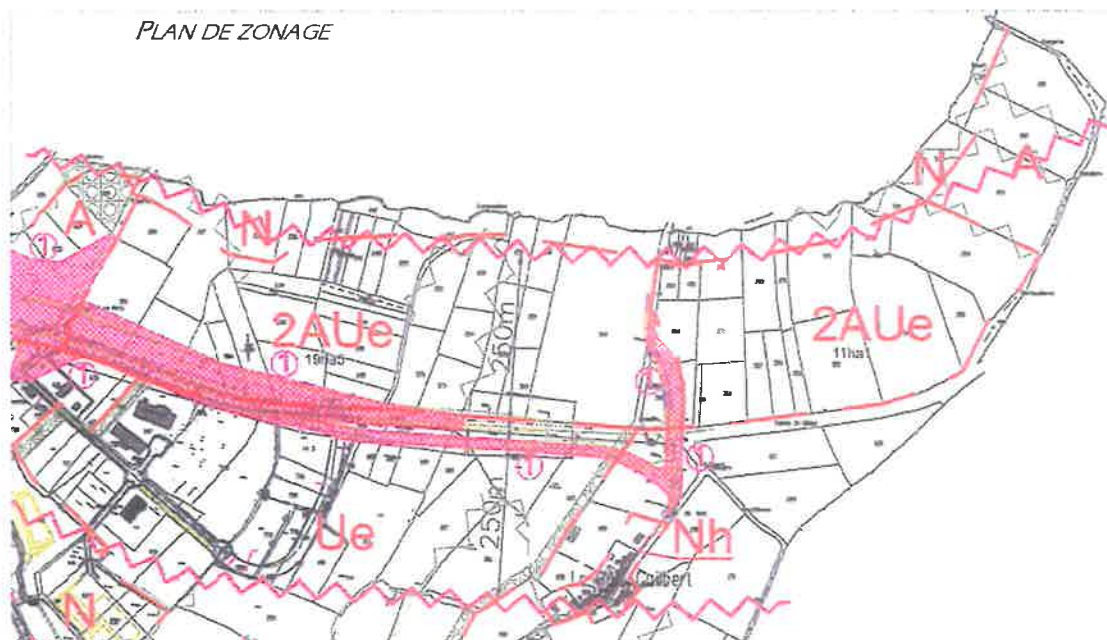
Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

Au nord du site d'étude, le classement en zone N correspond au ruisseau des Fontenelles: « zones naturelles protégées », où sont admises les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...). Sur ce secteur s'applique les marges de recul suivantes:

La marge de recul applicable en vertu de l'article L 111-1 4 du code de l'urbanisme, qui impose un **retrait de 75m** de toute installation de part et d'autre de l'axe de la RD 751

Les marges de **recul de 50m** des constructions hors espaces urbanisés pour la RD 751, classée comme route principale de catégorie 1 au niveau du département, applicable par rapport à l'emprise du département.

PLAN DE ZONAGE



DIAGNOSTIC: OCCUPATION DU SOL

SITUATION FONCIÈRE

Les parcelles concernées par la future zone d'activités sont actuellement propriété de la Communauté de Communes « Cœur Pays de Retz ».

Elles sont exploitées par des agriculteurs dont les sièges d'exploitation sont situés sur la commune de ROUANS.

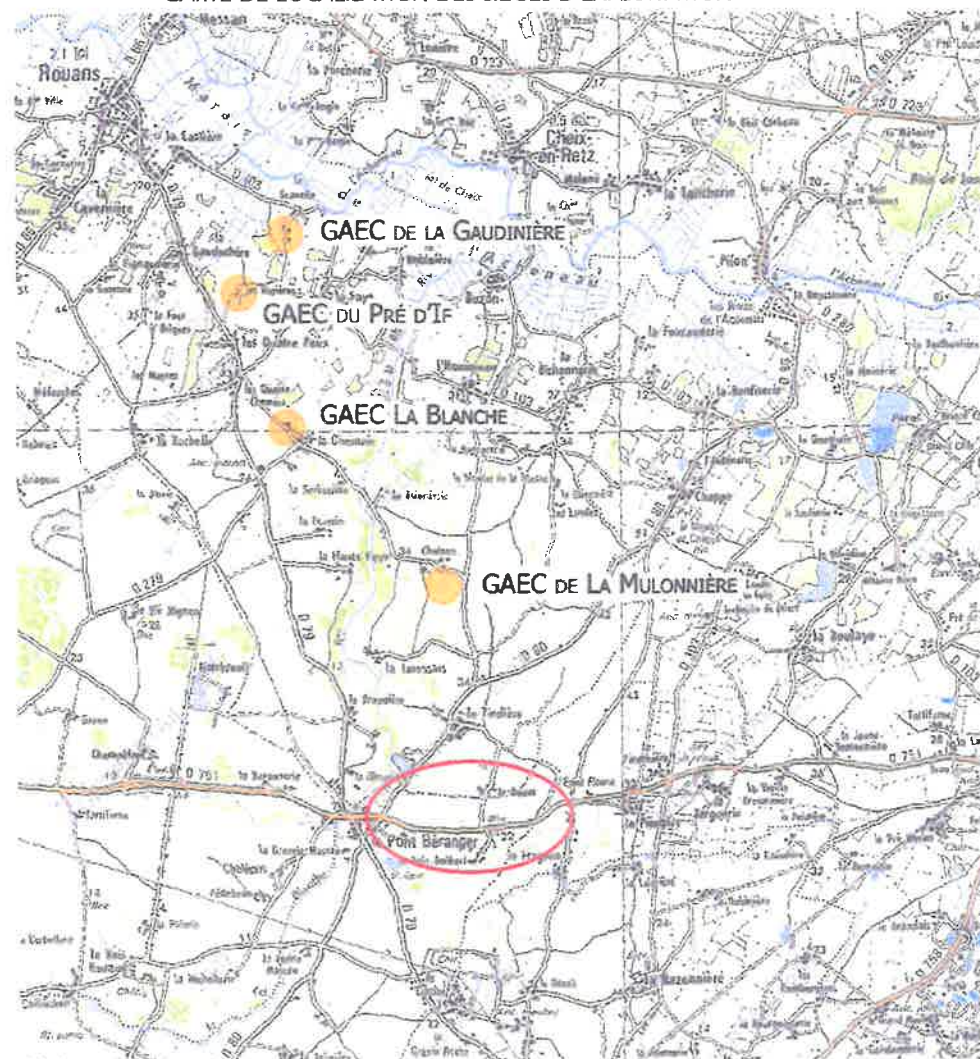
Les surfaces utilisées représentent de 2,2% (GAEC de la Mulonnière) à 6,2% (GAEC Pré d'If) de la surface totale occupée par les exploitations (cf. tableau ci-dessous).

*CARACTÉRISTIQUES DES EXPLOITATIONS ET
SURFACES CONCERNÉES PAR LE PARC D'ACTIVITÉS*

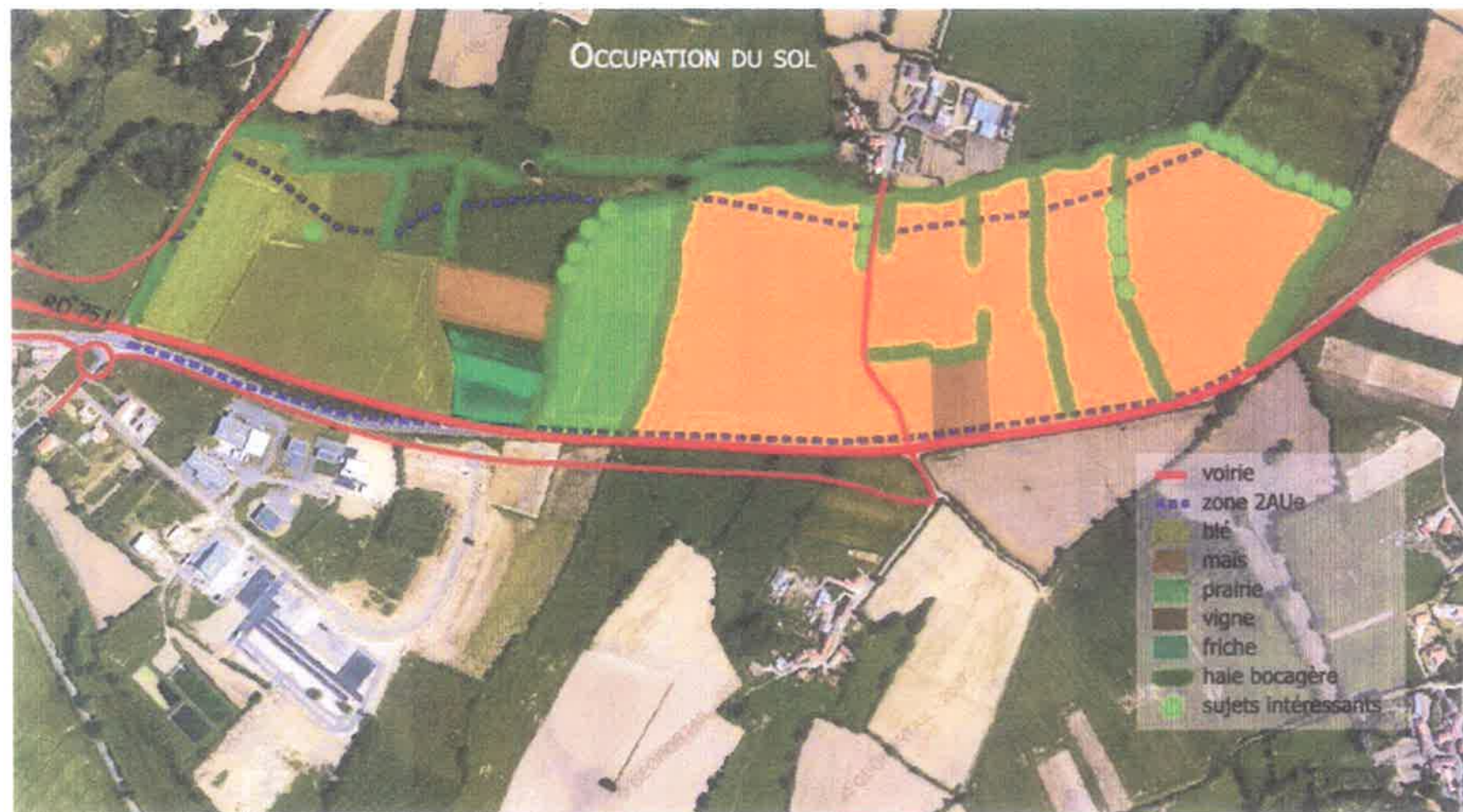
NOM	SURFACE TOTALE	SURFACE CONCERNÉE PAR LA Z.A.	NATURE
GAEC de la Gaudinière	142 ha	6,3 ha	Production laitière et viande
GAEC de la Mulonnière	300 ha	6,7 ha	Cultures et élevage
GAEC Pré d'If	184 ha	11,5 ha	Production laitière
GAEC La Blanche	120 ha	6,5 ha	Élevage de porc hors sol

Source: données mairie

CARTE DE LOCALISATION DES SIÈGES D'EXPLOITATION



DIAGNOSTIC: OCCUPATION DU SOL



Source photo aérienne: www.geoportail.fr

DIAGNOSTIC: OCCUPATION DU SOL

DIAGNOSTIC DU MILIEU NATUREL

Le site d'étude, secteur agricole, est majoritairement occupé par des cultures céréalières (maïs, blé, ...). On peut cependant noter sur le site les traces de quelques vignes.



Cultures céréalières bordées de haies bocagères

Des haies bocagères, plus ou moins denses, bordent de nombreuses parcelles. Elles sont essentiellement composées d'arbres: frênes, chênes pédonculés,... et d'une strate arbustive constituée par des pruneliers, aubépines, troènes, chèvrefeuille,...



A l'est de la zone, on trouve en bordure de parcelles, un chemin légèrement creux, bordé de part et d'autre d'une haie bocagère dense.



Le ruisseau des Fontenelles



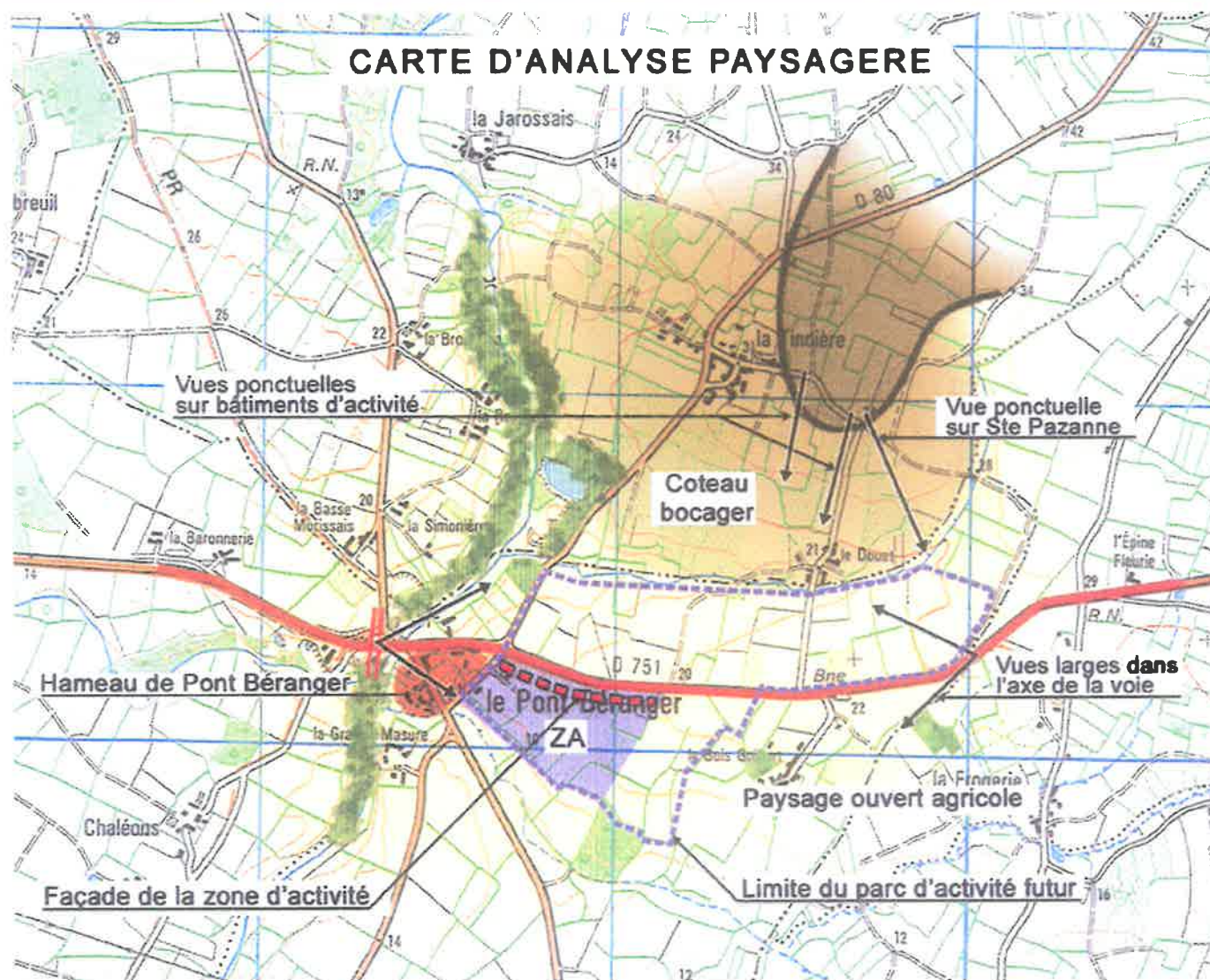
Chemin creux à l'est de la zone



Mares

Au nord, se situe le ruisseau de Fontenelles, dont on ne voit le cours que très rarement. On devine sa présence grâce à la ripisylve qui l'accompagne.

Au niveau du hameau du Douet, on note la présence de mares situées de part et d'autre de la voie, et à proximité du ruisseau.



DIAGNOSTIC PAYSAGER

De larges vues se développent de part et d'autre de la RD 751. Le paysage agricole y est ouvert au sud comme au nord. Il se trouve animé par des haies bocagères et par quelques sujets isolés présents en milieu de parcelles.



De larges vues de part et d'autre de la RD 751

Au nord, le coteau bocager est très présent dans le paysage. Il constituera un fond (arrière plan) au futur parc d'activités.



Vue sur le coteau bocager

Depuis le haut de ce coteau, quelques vues ponctuelles sont possibles vers le sud:

- * sur le clocher de Ste Pazanne,
- * sur des bâtiments industriels (volume important) de la zone d'activité existante.

A l'ouest de la zone d'activités, le passage du ruisseau « La Blanche » est accompagné d'une abondante végétation.



*Depuis le coteau,
vue ponctuelle vers le sud*



Le ruisseau « La Blanche »

DIAGNOSTIC PAYSAGER

Le hameau du Pont Béranger

Ce hameau, accroché sur le bord du ruisseau « La Blanche », est caractérisé par un mélange de maisons modestes anciennes et de constructions récentes. Aujourd'hui, il est dominé par la 2X2 voies et l'échangeur. Récemment, un écran anti-bruit a été construit, isolant le hameau de la route départementale.



Le hameau du Pont Béranger



Mur anti-bruit devant le hameau

Le parc d'activités du Pont Béranger I

Ce parc qui prolonge le hameau résidentiel, possède une longue façade en bordure de la RD 751. Cette façade est bordée d'une large contre-voie.

A l'intérieur, il s'organise suivant des voies internes dissymétriques. Celles-ci ne possèdent pas de trottoir et sont bordées d'accotements enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes. Les délaissés sont végétalisés et procurent à la zone une image assez verte.



Le parc d'activité: voiries et espaces verts

LE PARTI D'AMENAGEMENT



ESQUISSE DU PARC D'ACTIVITES

LE PARTI D'AMENAGEMENT

1 - Les accès

- * **A partir de la RD 751, il n'y aura aucun accès direct;** le seul accès possible à la zone d'activités se fait par l'intermédiaire de l'échangeur du Pont Béranger puis la RD 80. L'accès à la zone est déterminé à l'extrémité ouest. La réalisation d'un nouveau giratoire sur la RD 80 permettra de sécuriser l'entrée et d'organiser les flux des poids lourds. Tout accès nécessaire par la RD 80 respectera toutes les conditions de sécurité requises: le projet, avant réalisation, sera soumis aux services des Routes du Conseil Général.
- * Un accès vers le nord permet simplement de desservir le village de Douet, à partir de la RD 751. Au terme de la réalisation du doublement de la RD 751, **ce carrefour intermédiaire du Douet (en service actuellement) sera totalement supprimé**
- * Une voie de raccordement à l'est du giratoire devrait être construite pendant les travaux de doublement de la RD 751, permettant de rabattre les voies communales, coupées par la RD

La séquence Est est réservée aux parcelles de plus grande taille. La voie principale dessert les parcelles de part et d'autre. Elle se termine par une large place de retournement (sous forme d'un giratoire) qui permettra à terme, de raccorder la voie de rabattement construite par le Conseil Général.

La desserte du hameau du Douet sera assurée à partir de la voie interne du parc d'activités

Des places de stationnement pour poids lourds en attente sont prévues aux extrémités est et ouest de la zone.

Le profil de la voie principale est dissymétrique. Il est guidé par la topographie du site et par l'ambiance recherchée sur l'ensemble de la zone :

Un large accotement sud, planté irrégulièrement d'arbres de haut jet, présentant de nombreuses transparences. Au pied de ses arbres, l'accotement sera enherbé ou planté d'arbustes bas.

Un passage piéton-cycle au sud, séparé de la chaussée par l'accotement planté.

Une chaussée de 6,50 m de large

Un accotement enherbé au nord, de 3,00 m de large sous lequel est creusée une tranchée drainante récupérant les eaux de ruissellement des chaussées.

2 - L'organisation interne

A partir du giratoire d'entrée à l'ouest de la zone, une voie principale globalement parallèle à la RD 751, permet de desservir l'ensemble de la zone. Elle est conçue de façon à permettre une viabilisation et une commercialisation progressive de l'ouest vers l'est.

Dans la séquence ouest, la voie principale longe la RD 751 et est traitée comme une contrevoie, elle dessert les lots par le sud. Il est envisageable de créer des raquettes de retournement afin d'accéder aux parcelles nord.

Dans la séquence centrale, la voie principale est située au milieu de la zone desservant des lots de part et d'autre. Il est envisageable de créer des raquettes de retournement afin de procéder à un découpage de parcelles plus petites, notamment en façade de la route départementale.

LE PARTI D'AMENAGEMENT

3 - Une composition paysagère forte

Le plan de composition a été guidé par le maillage bocager existant encore sur la zone. Ainsi, les haies bocagères du site seront conservées soit :

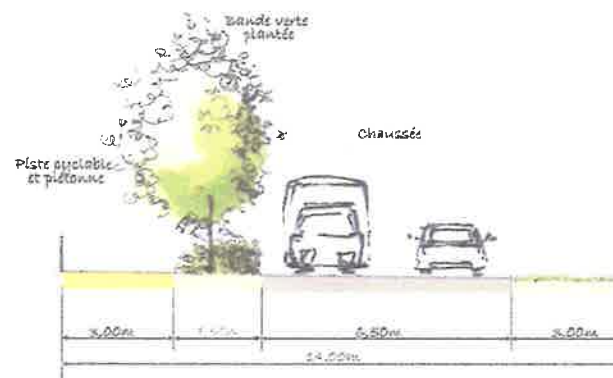
- * En accompagnement des voies nouvelles par exemple le long de la voie secondaire entre les tranches 1 et 2.
- * En limite de lots. Elles devront être entretenues par chaque propriétaire riverain.

A partir de cette première trame, les plantations complémentaires viseront à reformer le maillage, à accompagner les circulations et à animer la marge de recul le long de la RD 751.

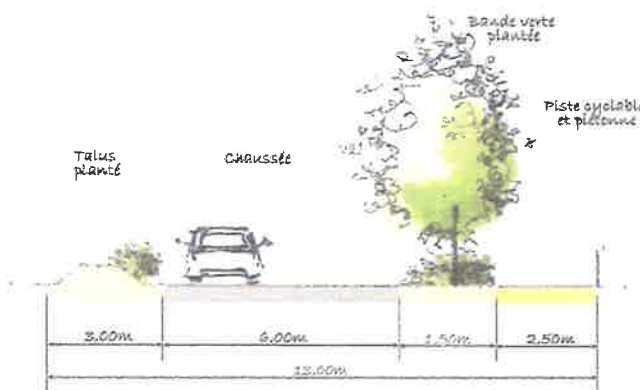
Ces plantations sont prévues sous forme :

- * De haies bocagères comportant arbres et arbustes en mélange, d'essences indigènes. Ces haies seront plantées en limite de lots et le long de la façade nord de la zone en protection visuelle et en protection contre les vents.
- * D'arbres de haut jet, conduits en cépée ou en haute tige et plantés irrégulièrement sur une banquette d'arbustes bas. Cette formation accompagne les voies nouvelles et permet de séparer la chaussée du passage piétonnier.
- * De bosquets d'arbres et arbrisseaux (chêne, charme, érable, bouleau, noisetier...) notamment en ponctuation de la marge de recul.

COUPE DE PRINCIPE DE LA VOIE PRINCIPALE



COUPE DE PRINCIPE DE LA VOIE SECONDAIRE



LE PARTI D'AMENAGEMENT

4 - Le traitement des marges de recul

- * Une marge minimale inconstructible s'applique à partir de l'axe des routes du département de Loire-Atlantique. La portion de la RD 751 entre Nantes et Pont Béranger est considérée comme voie structurante; ce classement implique un recul minimum des constructions de 50 m pour des activités par rapport à l'axe de la voie.
- * Un recul des installations, fixé à 35,00 m à partir de l'axe de la RD 751. Cette marge est fixée par dérogation à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (dit Loi Barnier) et par révision simplifiée n°1 du P.L.U.

La marge de recul est occupée par :

- * La voie principale traitée en contre voie par rapport à la RD 751. Elles en seront séparées par un talus planté, de façon à éviter des confusions de lecture du parcours.
- * Une large bande verte sur l'ensemble de la façade, bande engazonnée plantée de bosquets.



Marge de recul traitée en contrevoie dans la partie ouest

5 - Le traitement des eaux pluviales

Le parti retenu évite l'évacuation des eaux pluviales par le « tout tuyau ».

Le projet s'articule autour de deux principes :

- * Le recueil des eaux pluviales des chaussées par tranchées drainantes sous la berme enherbée de la voie principale.
- * Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle pour les superficies supérieures à 5000 m². Il s'agit essentiellement des parcelles de la partie est. Cette mesure est imposée dans le règlement du lotissement.

Les eaux pluviales sont ensuite acheminées dans trois bassins de rétention, situés au nord de la zone, en bordure du ruisseau des Fontenelles. Deux bassins seront enherbés et plantés sur les pentes de saules et de frênes. Le troisième bassin est destiné à remplacer une mare (qui doit être supprimée dans le projet). Il disposera donc d'une partie constamment en eau.

6 - Les préconisations en matière d'approche environnementale

La démarche A.E.U. a été une préoccupation dès les premiers schémas d'organisation. Six cibles A.E.U. ont été retenues:

- Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement
- Chantier à faible nuisances
- Gestion de l'énergie
- Gestion de l'eau
- Gestion des déchets
- Entretien et maintenance

Pour chaque cible A.E.U choisie, plusieurs types d'actions ont été envisagés :



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Périmètre de la Zone 1



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

POURQUOI UNE EXTENSION DE PONT BÉRANGER I ?

Le parc Pont Béranger I couvre une superficie totale de 31,33 hectares, comprenant lavoirie, les parcelles communautaires accueillant la pépinière d'entreprise, les hôtels d'entreprises, les bâtiments relais et les terrains cessibles aux entreprises extérieures.

Cela représente une surface cessible de 11'78 ha.

Actuellement, la superficie des terrains encore disponibles à la cession est de 3,64 hectares décomposée de la façon suivante:

PAPB lotissement 1 : 2 lots représentant en totalité 7 270 m² dont la réservation de l'entreprise Prud'homme (3 191 m²)

PAPB lotissement 3 : 29 148 m² dont la réservation de l'entreprise Alynx (4 360 m²).

Les élus ont souhaité anticiper la viabilisation de Pont Béranger II pour répondre aux demandes des entreprises et engager donc cette procédure de modification

RÉPONDRE À QUELLE DEMANDE ?

Le COTELA a participé à plusieurs réunions au cours de l'élaboration du projet de Pont Béranger II. Pour le COTELA, cette zone fait partie clairement d'une zone intercommunale à rayonnement régional qui peut intéresser des entreprises importantes, en base arrière de Nantes pour desservir la Bretagne au nord, la Vendée au sud. Autour de Nantes, les zones d'activités manquent de parcelles de grande taille. Cette zone est bien positionnée sur un axe est-ouest, 2 x 2 voies. Elle sera aussi située sur un axe nord-sud avec les infrastructures liées à Notre-Dame-Des-Landes.

- Cibles visées :

. Petits parcellaires (1500 à 3000 m²) pour tertiaires et artisans à rayonnement régional et à potentialité de développement.

. Garder un parcellaire large (supérieur à 5000 m²) pour de l'industrie
Eviter l'artisanat du bâtiment, à maintenir dans les zones d'activités à l'échelle locale.

POURQUOI OUVRIR L'ENSEMBLE DE LA ZONE 2AUE À L'URBANISATION (UE) ?

La Communauté de Communes « Cœur Pays de Retz » a acquis petit à petit et à l'amiable l'ensemble des terrains de la zone 2 AUE.

Par anticipation de la création du Parc Pont Béranger II au Nord de la RD 751, différents fourreaux pour les réseaux ont été passés sous la voirie lors de l'élargissement de la RD 751. La construction de la lagune d'épuration de Pont Béranger, située dans l'enceinte de la zone de Pont Béranger I a été dimensionnée pour recevoir les effluents des entreprises de l'ensemble des terrains.

Cependant, dans un souci de gestion durable aussi bien en terme économique qu'en terme d'économie de l'espace, il est prévu 3 tranches de viabilisation et de commercialisation. Le premier permis d'aménager est déposé pour la première tranche de commercialisation, soit la partie ouest de la zone pour une superficie approximative de 8,5 ha.
Les terrains des tranches suivantes seront bien entendu laissés à l'agriculture.



LES EMPLACEMENTS RESERVES



MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'emplacement réservé n°1 avait pour objet:

La réalisation de l'échangeur de Pont Béranger ainsi que la mise à 2 X 2 voies d'une portion de la RD 751.

Le bénéficiaire était le Conseil Général de Loire-Atlantique.

Les travaux ont été réalisés et l'échangeur mis en service.

De ce fait l'emplacement réservé n°1 dans son objet n'a plus de raison d'être et est supprimé lors de cette modification.

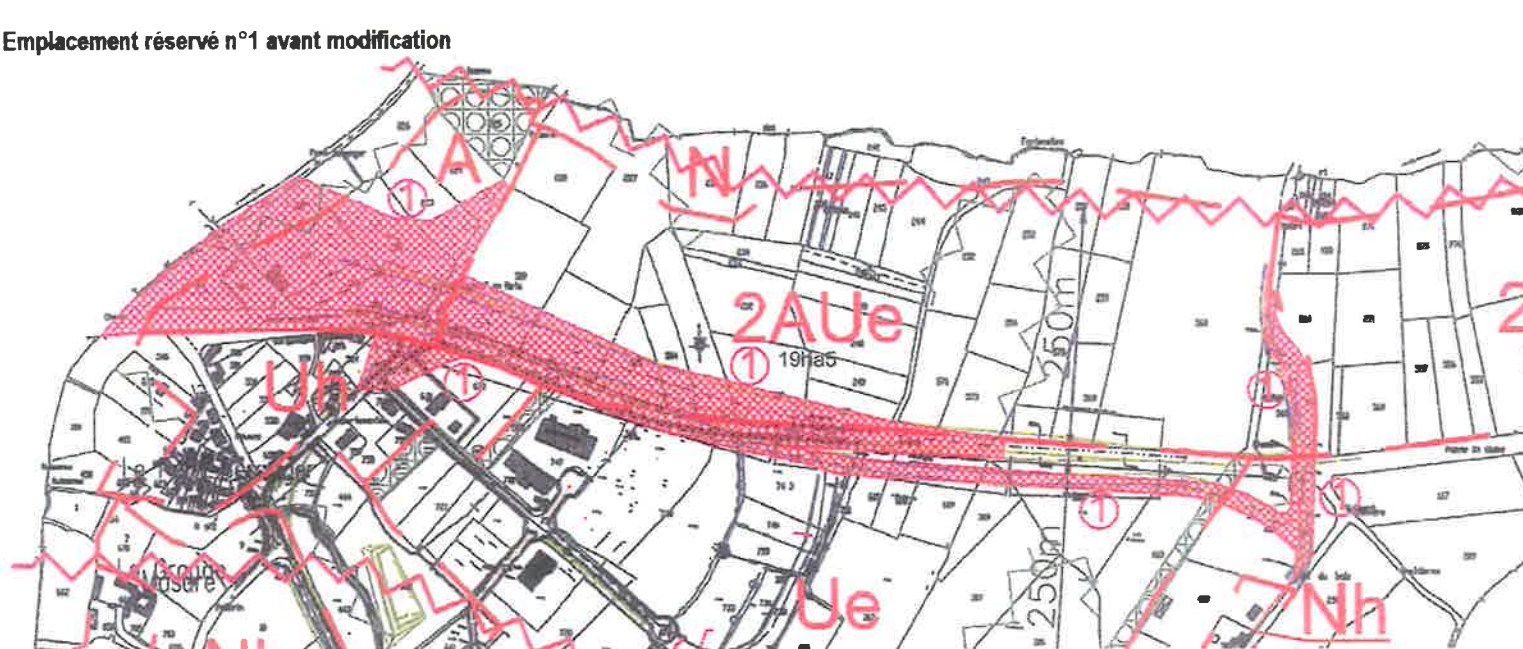
Lors de l'étude sur le Parc d'activité, la Communauté de Communes a eu plusieurs échanges avec le Conseil Général (Service des Routes) afin d'affiner l'interface entre la zone d'activités et la route.

Le projet de mise à 2 X 2 voies de la RD751 entre Pont Béranger et Port Saint-Père s'est précisé. Le Conseil Général a précisé l'axe de la nouvelle voie ainsi que les emprises nécessaires. Il s'avère que la future voie s'incurve plus rapidement vers le nord que la RD 751 actuelle et empiète donc sur les terrains du parc d'activités projeté.

Un emplacement réservé est donc créé pour tenir compte du projet d'élargissement de la RD 751 à l'est de Pont Béranger. Cet emplacement réservé est noté n°1 (en remplacement de celui supprimé), : il a pour objet l'élargissement de la RD 751 et pour bénéficiaire le Conseil Général de Loire-Atlantique.

Plan page 29

Emplacement réservé n°1 avant modification

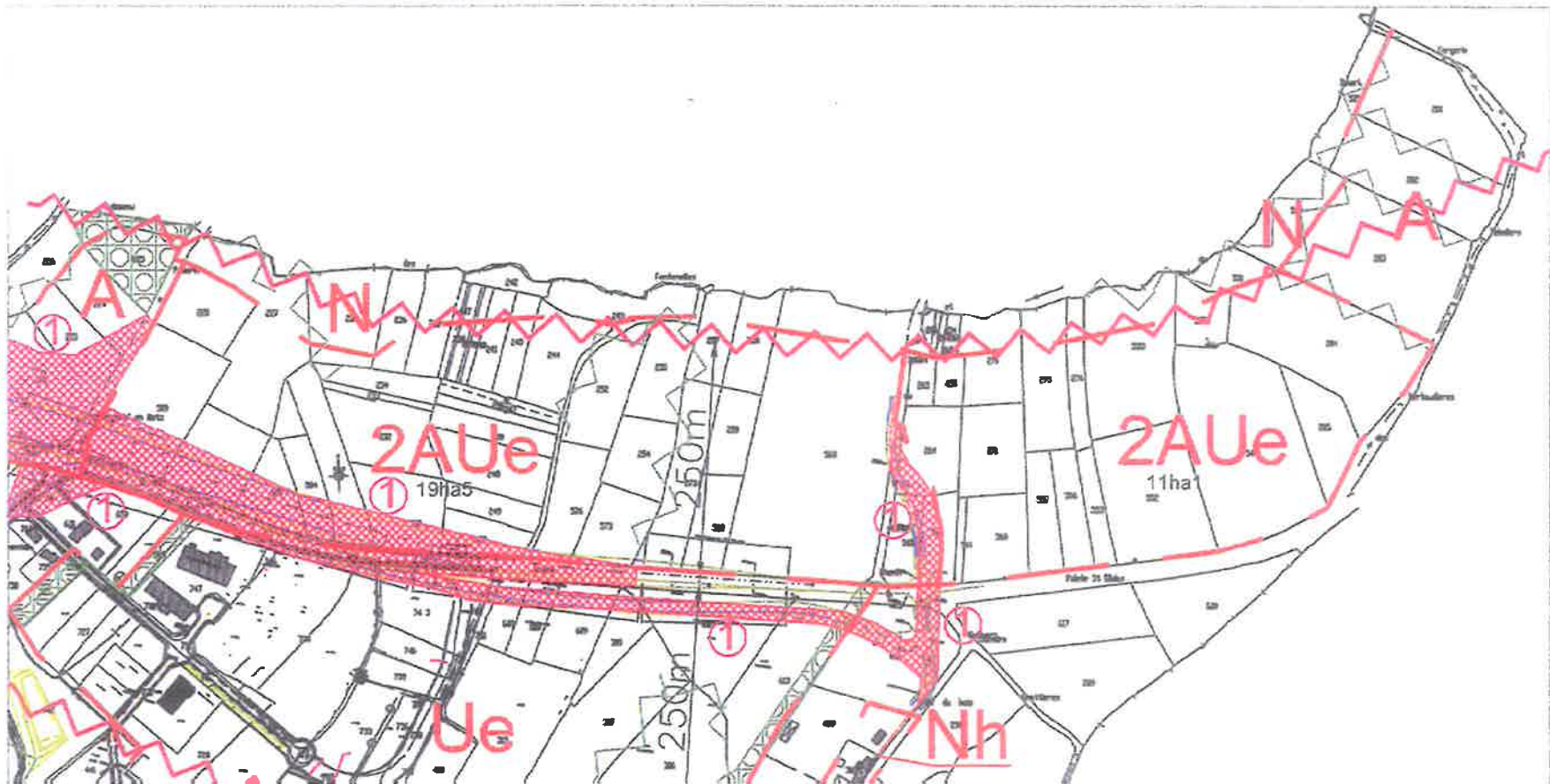




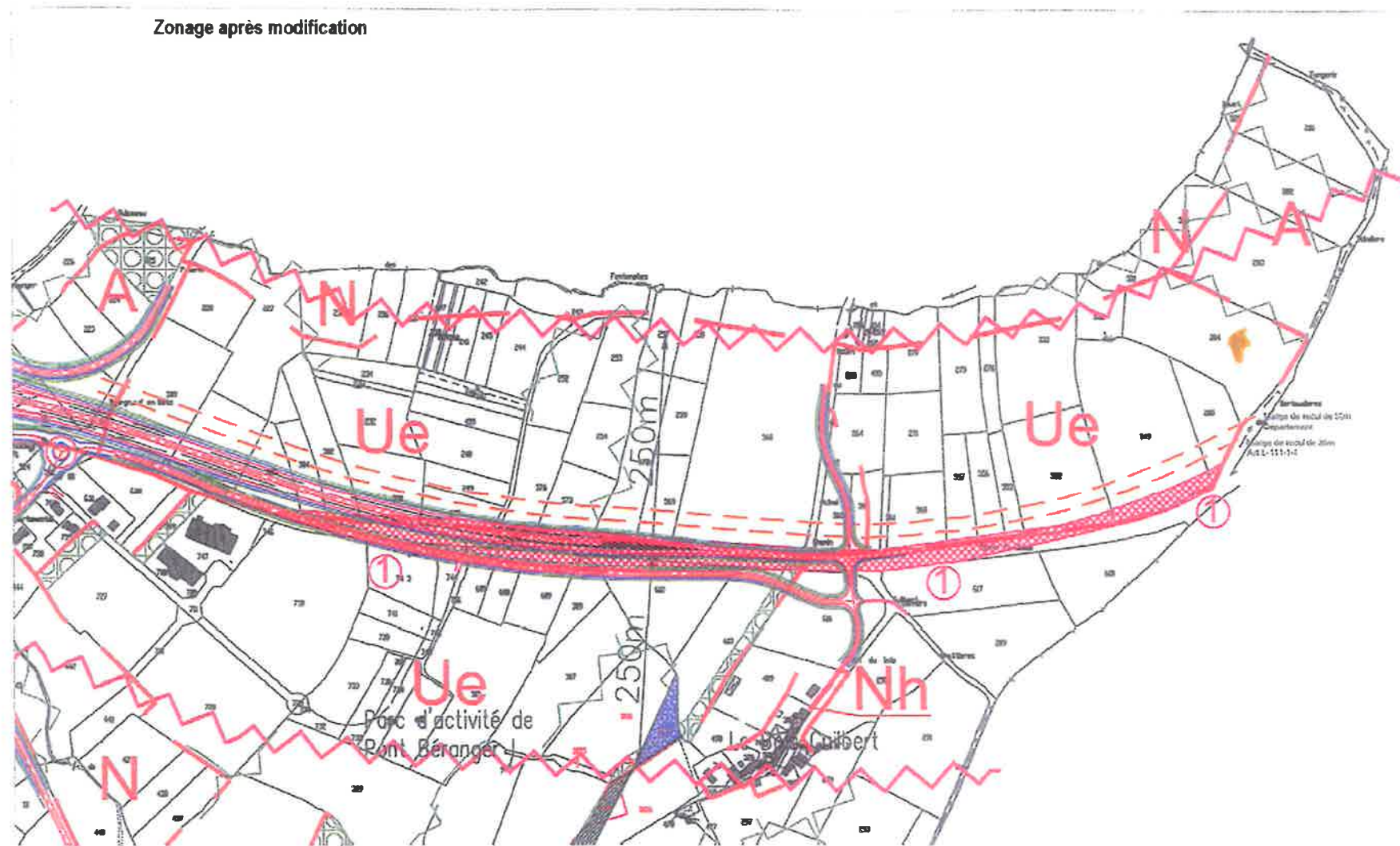
LE ZONAGE MODIFIE

LE ZONAGE MODIFIÉ

Zonage avant modification



LE ZONAGE MODIFIÉ





Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Communauté de Communes Cœur Pays de Retz
www.saint-hilaire-de-chaleons.fr



DOSSIER D'APPROBATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE

PARCELLE A 675

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du 16 mars 2010

Le Maire,
Françoise RELANDEAU



Dans le cadre de loi n° 2009-179 du 17 février 2009 et au décret d'application n° 2009-722 du 18 juin 2009 et conformément à l'article R 123-20-1, il est proposé de procéder à une modification simplifiée pour le motif suivant :

Lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 5 octobre 2004, de nouveaux zonages ont été définis.

Les délimitations des zones constructibles Uh avaient été définies sur les villages ayant déjà des zones constructibles dans le Plan d'Occupation des Sols antérieur.

Il avait été déterminé que les maisons existantes sur ces secteurs étaient incluses dans le zonage Uh sauf les maisons d'exploitation agricole conservées en zone A.

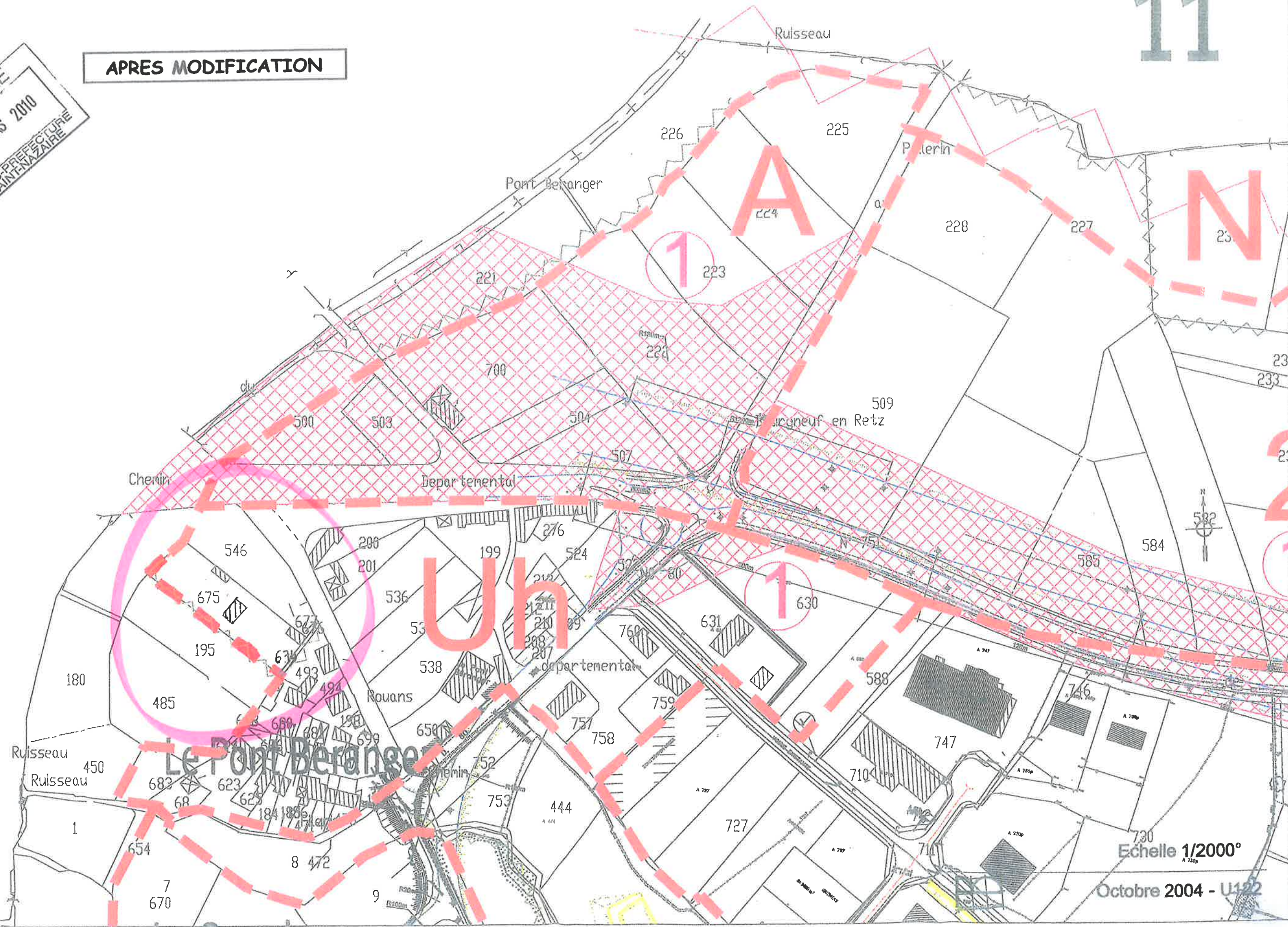
Sur une des planches de zonage une **erreur matérielle** a été commise : elle concerne la parcelle A 675 située au lieu dit « Le Pont Béranger » : **la délimitation entre la zone Uh et la zone N passe sur la maison.**

Il est proposé de **déplacer la délimitation de la zone et d'inclure entièrement la parcelle A 675 en zone Uh** (Cf. plans avant et après modification)



RECULE
29 MARS 2010
Sous-Prefecture
SAINT-NAZAIRE

APRES MODIFICATION





**Département de La Loire Atlantique
Commune de Saint Hilaire de Chaléons**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°4**

Dossier d'approbation

Pièce n°1 : Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
12 avril 2011

Le Maire,

Mme Le Maire
Françoise RELANDEAU



P.O.S	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration			Le 21 septembre 1982
Révision			Le 7 novembre 1995
Révision/Elaboration PLU	Le 5 mai 1999	Le 03 février 2004	Le 05 octobre 2004
Modification 1 du PLU			Le 01 Août 2006
Modification 2 du PLU			Le 18 novembre 2008
Modification 3 du PLU			Le 12 janvier 2010
Révisions simplifiées 1 et 2			Le 12 janvier 2010
Modification 4 du PLU			Le 12 avril 2011

U805 – Avril 2011



PAYSAGES DE L'OUEST

Le Montana B - 2 rue du Château de
l'Eraudière
BP 30661
44306 NANTES Cedex 3
Tél : 02.40.76.56.56 – Fax : 02.40.76.01.23
Mail : paysages.de.louest@wanadoo.fr

Sommaire

1. Notice explicative	7
1.1. Modification de zonage du secteur des Sencives, première tranche de la ZAC multisites créée le 8 novembre 2005.....	8
1.2. Modifications réglementaires écrites	11
2. Proposition de modifications du règlement 1AUz – U – Ue - A.....	13
Titre 1 : Dispositions générales	14
Titre 1 : Dispositions générales	21
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	31
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	38
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole.....	47
3. La charte commerciale.....	52

Préambule

Contexte législatif et objectifs de la procédure

En référence à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est utilisée à condition qu'elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification est engagée pour répondre à trois objectifs :

- Modifier le règlement graphique et écrit du secteur de la ZAC multisites créée le 8 novembre 2005 pour une mise en œuvre de la première tranche.
- Modifier quelques règles écrites pour faciliter l'instruction des autorisations au titre du droit des sols.
- Annexer la charte commerciale au PLU en l'intégrant comme une orientation particulière du PADD.

1. NOTICE EXPLICATIVE

1.1. Modification de zonage du secteur des Sencives, première tranche de la ZAC multisites créée le 8 novembre 2005

La Zone d'Aménagement Concerté multisites créée le 8 novembre 2005 intègre 3 secteurs du zonage du Plan Local d'Urbanisme du centre bourg de Saint Hilaire de Chaléons :

- le secteur des Barbussières : 1AUz
- le secteur de l'Allée : 1AUz
- le secteur des Sencives : 1AU1 – 1AUze

La Zone d'Aménagement Concerté est identifiée au PLU avec un indice z qui correspond au périmètre de la ZAC telle qu'elle a été créée.

Le secteur des Sencives a été identifié pour mettre en œuvre la première phase de la Zone d'Aménagement Concerté. La réflexion engagée depuis 2005 trouve aujourd'hui son aboutissement dans une première tranche opérationnelle dont la conception a intégrée les évolutions souhaitables en matière de programme urbain :

- diversification des programmes (8 logements locatifs sociaux)
- densification : 64 logements sur la première tranche avec une densité de 16 logements/ha pour une opération initiale à 12 logements/ha
- prise en compte de l'énergie avec une orientation des parcelles affirmée Nord/Sud
- renforcement des liaisons douces et réduction de la place de l'automobile dans l'opération

Cette nouvelle réflexion a pour conséquence :

- l'évolution des règles d'implantation des logements en favorisant l'implantation à l'alignement
- la modification du zonage en réduisant un espace initialement affecté à l'extension de la zone d'activités.

L'évolution écrite du règlement est expliquée dans les pages suivantes dans le chapitre consacré aux évolutions réglementaires du PLU

Pour l'évolution du zonage de la ZAC :

- Le secteur des Barbussières (5,5 ha) est maintenu à l'identique ;
- Le secteur de l'Allée (3,2 ha) est maintenu à l'identique ;
- Le secteur 1AUz1 (10,8 ha) – 1AUz2 (1,3 ha) – 1AUze (0,8 ha) est proposé en modification sur la partie AUz1 / AUze :
 - Le secteur AUze avait été intégré pour accueillir une extension de la zone d'activités artisanales et de services proche ainsi que l'extension d'une activité de garde-meubles située au Nord du secteur AUze. Après réflexion, il s'avère aujourd'hui opportun de réduire l'extension de la zone d'activités pour favoriser l'habitat et de maintenir uniquement l'extension du garde-meubles.
 - Le secteur AUz1 se trouve ainsi étendu, ce qui autorise une densification de 12 logements supplémentaire.

La proposition permet de ne pas augmenter les sources de nuisances en limitant l'extension d'accueil d'activités artisanales, la commune et la communauté disposant par ailleurs d'espaces suffisants pour l'accueil d'entreprises (Le Pont Béranger). Par ailleurs, l'activité de garde-meubles existante a un besoin d'extension auquel la collectivité souhaite répondre compte tenu

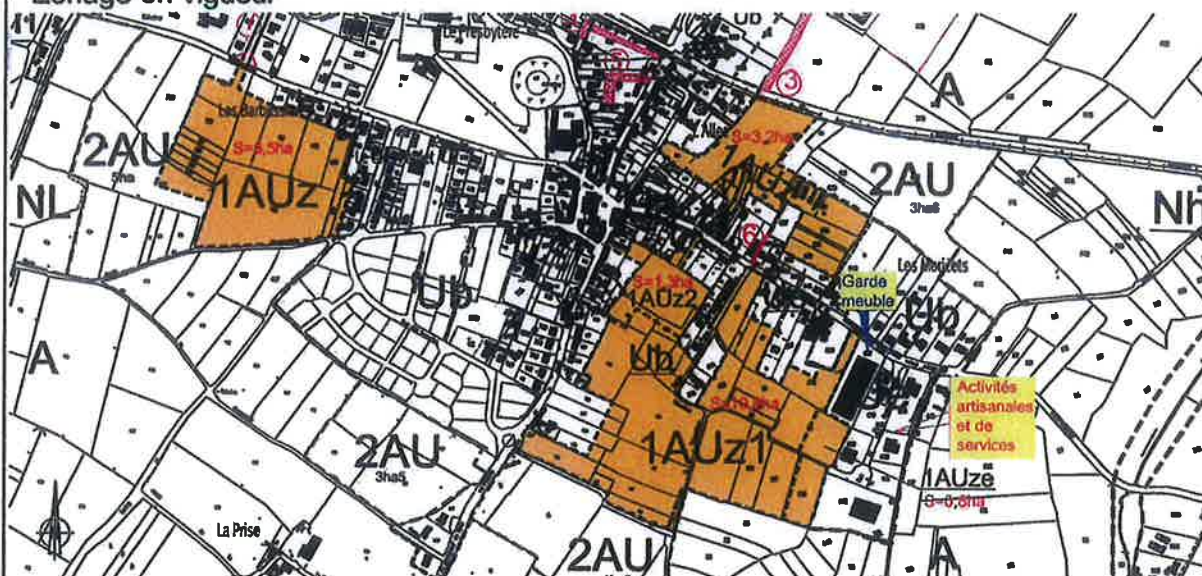
de la présence de l'activité et compte tenu que cette activité n'est source d'aucune nuisance en matière de bruit, d'odeur, ni de pollution ou de risques liés à l'activité.

Il est donc proposé :

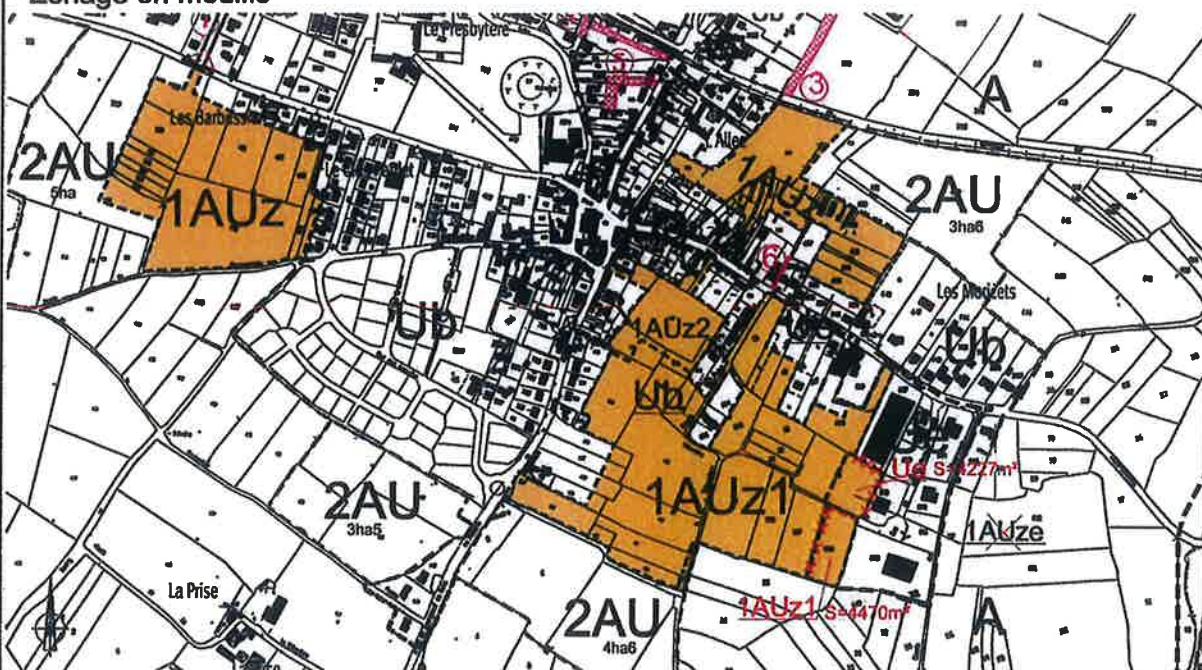
- - de déclasser une partie du secteur 1AUze en secteur 1AUz1 affecté à l'habitat (0,45 ha)
- - de déclasser une partie du secteur 1AUze en secteur Ue pour permettre l'extension d'une activité existante dans un zonage identique à la partie existante de l'activité soit le zonage Ue (0,42 ha).

Commune de Saint Hilaire de Chaléons

Zonage en vigueur



Zonage en modifié



U- Zone urbaine

- Ua** Secteur du centre Bourg
- Ub** Secteur d'extensions urbaines
- Ue** Secteur d'activités industrielles et artisanales

AU- Zone à urbaniser

- 1AU** Secteur d'habitat à urbaniser à court terme
- 2AU** Secteur d'habitat à urbaniser à long terme
- 1AUz** ZAC multisites - ZAC créée le 08 novembre 2005
- 1AUz1** ZAC .Quartier des Sencives -habitat
- 1AUz2** ZAC .Quartier des Sencives -habitat



Janvier 2011 - U805

1.2. Modifications réglementaires écrites

La modification réglementaire proposée porte :

- sur la rédaction **des dispositions générales** pour actualiser les références réglementaires indiquées, proposer une rédaction plus claire de différents vocabulaires accompagnés de schémas pour les préciser. Cette modification n'ayant aucune incidence directe sur la rédaction réglementaire des différentes zones du PLU hormis la proposition de clarifier le terme annexe en précisant leur typologie entre annexes séparées et annexes accolées.
- **Sur la précision de quelques règles :**
 - **En zone U**
 - En secteur Uhr où sont autorisés les logements de fonction sans limitation de surface, il est proposé de limiter cette surface à 60 m² de SHON,
 - En secteur Ue où sont autorisés les logements de fonction sans limitation de surface, il est proposé de limiter cette surface à 60 m² de SHON,
 - En secteur Uh5 pour mettre la rédaction réglementaire en conformité avec les textes en vigueur suite à la remarque du Préfet et portant sur l'illégalité du minimum parcellaire indiqué au règlement ; le conseil municipal ayant délibéré le 20 janvier 2005 pour retirer ce minimum parcellaire et retrouver la légalité du document suite à la remarque du Préfet sur le PLU approuvé le 5 octobre 2004,
 - En zone U article 6 : modifier la rédaction réglementaires pour clarifier l'application,
 - Simplifier la rédaction de l'article U7 en mettant que les constructions seront implantées en limite séparative ou à 3 mètres
 - En article U10, il est proposé de modifier la rédaction réglementaire pour clarifier son application, la rédaction proposée sera identique à la zone 1AUz,
 - En article 11 de la zone U, il est proposé de modifier la rédaction réglementaire pour assurer la cohérence des règles avec la zone 1AUz. Par ailleurs, il est proposé de préciser le règlement :
 - En U11 – alinéa des clôtures

Rédaction existante :

« En façade et en alignement, les clôtures ... »

Rédaction proposée :

« **Le long des voies et emprises publiques ... »**

Rédaction existante :

« une clôture constituée de lisses bois, en béton ou en plastique »

Rédaction proposée :

« **une clôture constituée de lisses bois, en béton ou en plastique ou toute autre matériau qualitatif** »
 - En article U12, de modifier le nombre de stationnement imposées qui est de 3 places pour l'instituer à 2 compte tenu de la volonté de densification du bâti y compris en Ub et compte tenu que la collectivité a par ailleurs délibéré pour mettre en œuvre la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement le 15 septembre 2008.

→ **En secteur 1AUz**

Le secteur de la ZAC fait l'objet d'un ensemble de règles spécifiques qu'il est proposé de modifier pour permettre la réalisation d'une opération plus dense et permettre la réalisation d'une architecture plus contemporaine.

Les modifications proposées portent sur :

- la suppression du secteur 1AUze et de l'autorisation de construction de locaux d'activités autorisées en 1AUze,
- la modification des règles d'implantation en 1AUze qui était différente en fonction de la surface des lots, il est proposé de supprimer toute référence aux surfaces des lots, de permettre des implantations en alignement et de mettre en œuvre des règles qui varient uniquement entre l'implantation par rapport à l'alignement des voies et l'alignement des autres emprises publiques,
- de réduire de 3 à 2 mètres l'implantation en limite séparative 1AUz7 pour permettre plus de densification,
- de modifier les règles de hauteur pour mieux les préciser en se référant à la hauteur de plancher - la hauteur des annexes – la hauteur générale de toutes les constructions basées sur la hauteur à l'égout uniquement, cette rédaction étant également proposée en article U10,
- de modifier l'article 1AU11 pour supprimer toute référence aux pentes compte tenu des évolutions technologiques, de supprimer la possibilité de construire en toiture d'aspect ardoise en 1AUz mais pas en U, d'autoriser des toitures différentes pour l'architecture contemporaine et de proposer une rédaction plus simple en secteur 1AUz,
- de simplifier la règles 1AUz12 pour imposer 2 places de stationnement par logement dans tous les cas.

→ **En secteur A**

En article A2, il est proposé d'ajouter la règle relative aux affouillements et exhaussement.

Rédaction proposée :

Sont autorisés les affouillements, remblaiement et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole et à la valorisation des sols à l'exception des zones humides ou plans d'eau identifiés sur les plans de zonage.

2. PROPOSITION DE MODIFICATIONS DU REGLEMENT 1AUz – U – UE - A

Titre 1 : Dispositions générales

TEXTE EN VIGUEUR

- Nécessité d'une mise à jour des textes de référence en outre la réforme de 2007 des permis de construire
Voir texte proposé
- Nécessité de supprimer le vocabulaire « dépendances » pour conserver uniquement
 - annexes accolées
 - annexes séparées

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ST Hilaire de Chaléons.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi S.R.U
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,

– les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

– des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

– des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

– des espaces soumis à une protection d'architecture,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) La zone urbaine dite "zones U"

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) La zone à urbaniser dite "zones AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c) La zone agricole dite "zones A"

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

d) La zone naturelle et forestière dite "zones N"

Correspondent à 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 ou carrière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

– Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

– Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

– **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

– **Annexe** : Construction **accollée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

ARTICLE 6 - DENSITE

I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

II. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le COS n'est pas réglementé en zone A.

III. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans les zones à risque, la reconstruction est interdite si le risque est à l'origine du sinistre.

ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

• *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*

b) - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;

- les garages collectifs de caravanes,

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993)

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie". (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Direction des Antiquités Historiques

1 rue Stanislas Baudry

44035 Nantes cedex 01

• Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

• Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

– Le classement des terrains **en espace boisé classé** 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

– Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 - PERMIS DE DEMOLIR

- Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1 du Code de l'urbanisme.

Le permis de démolir n'est pas applicable sur la commune.

Titre 1 : Dispositions générales

TEXTE EN PROPOSE

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune : SAINT HILAIRE DE CHALEONS.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent à certains articles du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2. (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.

Art. R 111.4. (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.

Art. R 111.15 (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.

Art. R 111.21 (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

- b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
 - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
 - les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
 - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
 - les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
 - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001,
 - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en différentes zones :

- ❖ **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U ;
- ❖ **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU ;
- ❖ **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la zone A ;
- ❖ **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les zones N.

Le territoire est également couvert par :

- ❖ **Les emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.

- ❖ **Les espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
- ❖ **Les zones tampons à planter.**
- ❖ **Les haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-7** qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement.

Article 4 : Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols :

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

- Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du Code Forestier,
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants, et R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sursis à statuer :

- L'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée »

Article 5 : Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, *"Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication"*.

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".

Article 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 7 – Définitions

■ **Hauteur maximale**

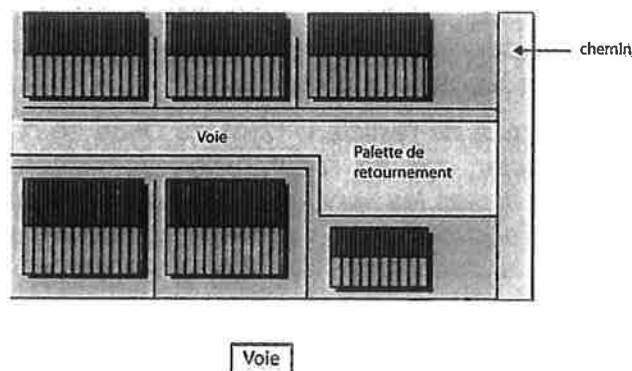
La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture.

■ **Voies et emprises publiques ou privées**

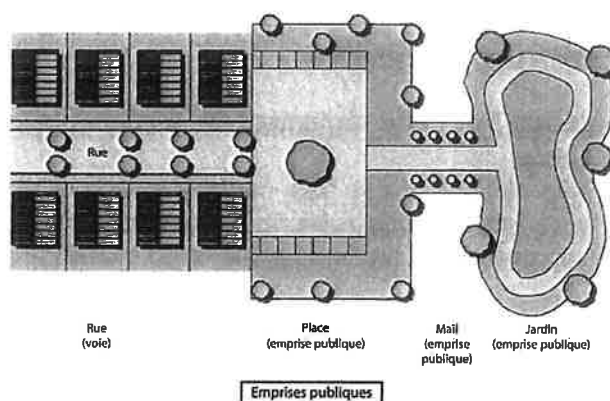
- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins vicinaux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.



- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...



■ **Emprise au sol**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

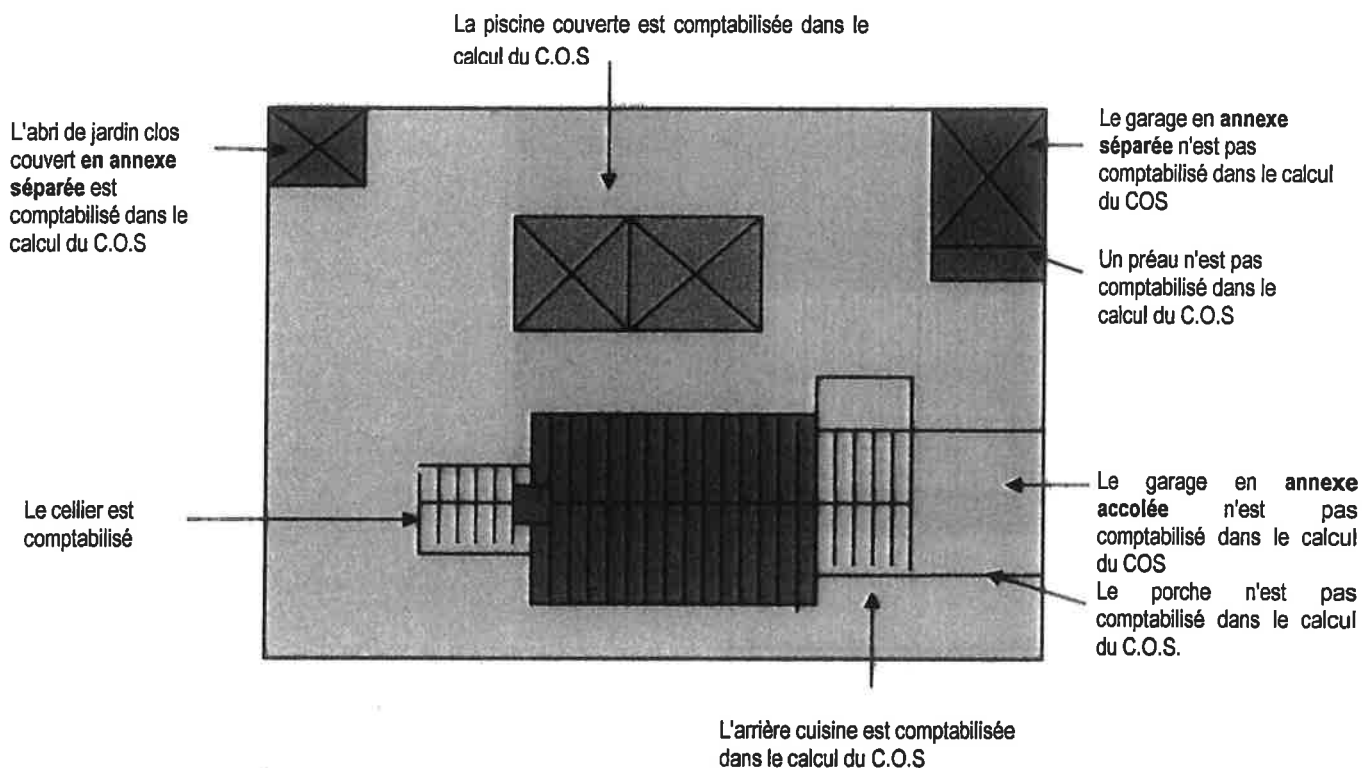
L'emprise au sol est calculée séparément par unité de bâtiment :

- Elle correspond à l'emprise au sol totale autorisable pour des constructions nouvelles dans les zones et secteurs où elles sont autorisées (**Ua – Ub – Ue Uh – Uhr – 1AU – 1AUz – 1AUe**) ;
- Elle correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans les secteurs autorisant uniquement des extensions de l'existant (**Nh – A**).

■ **Coefficient d'occupation des sols**

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

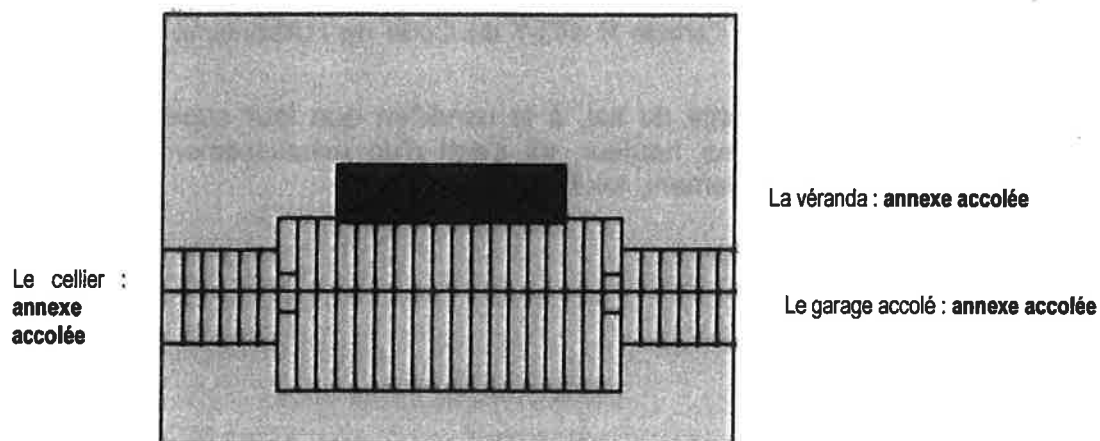


Pour le logement, on compte toutes surfaces de plancher et on déduit :

- les surfaces de comble non aménageable (inférieur à 1,80m)
- les loggias
- les toitures terrasses
- les surfaces non closes au rez-de-chaussée
- autres cas particuliers

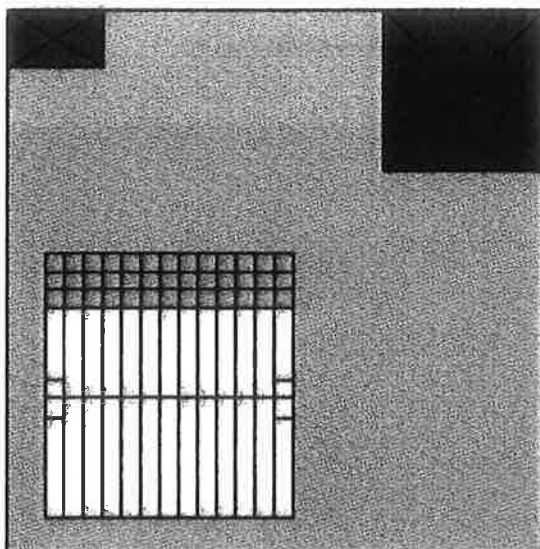
■ Annexes

- **Annexe accolées** : Construction accolée à la construction principale.



- **Annexes séparées** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Abri de jardin :
annexe séparée



Le garage en fond de jardin :
annexe séparée

Article 8 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

Article 9 - Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers, mentionnés à l'article 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public (y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991),
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (dont les garages collectifs de caravanes),
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Article 10 – Ouvrages techniques spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, cabines téléphoniques, postes de refoulements...) d'intérêt public ou collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

Article 11 – Principe de réciprocité

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Article 12 : Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au 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, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »* (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 NANTES cedex 01

- **Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.** Article 1^{er} - 1^{er} §: *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».*

- **Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme** : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.
- **Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine** définissent les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

Article 13 : prise en compte des boisements

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.
- Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-7 doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement.

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, 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, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les secteurs AU sont donc définis dans les orientations d'aménagement. comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

- Les secteurs 2AU sont définis comme zones à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

- Les secteurs 1AU sont des zones à urbaniser à court terme à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement de la pièce n°4 du présent PLU.

L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

- Les secteurs 1AUz regroupent les trois secteurs de la ZAC multisites « L'Allée, Les Sencives, Les Barbussières ».

L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

- Les secteurs 2AUe, à vocation d'activité, sont fermés à l'urbanisation. Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou révision du P.L.U.

- Le secteur 1AUe est une zone à urbaniser à court terme à vocation d'activité dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement de la pièce n°4 du présent PLU.

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUz

Le **secteur 1AUz** correspond aux trois secteurs de la ZAC multisites L'Alée, Les Sencives, Les Barbussières, créée le 08 novembre 2005.

Les sous secteurs 1AUz1 et 1AUz2 correspondent à deux quartiers d'habitat des Sencives.

~~Le sous secteur 1AUze correspond à une partie du secteur des Sencives destinées aux activités économiques (notamment services, garages collectif de caravanes)~~

ARTICLE 1AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En 1AUz, 1AUz1, 1AUz2 :

L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

Le stationnement de caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis.

~~**En 1AUze :**~~

~~La création de logements autres que ceux définis en article 1AUz 2.~~

ARTICLE 1AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

~~**En 1AUze :**~~

~~La création de logements de fonction dans les secteurs limité à un logement par activité dans un volume du bâtiment d'activité.~~

~~Les garages collectifs de caravanes sous réserve de porter une attention particulière aux abords extérieurs, en particulier en bordure des quartiers d'habitat.~~

ARTICLE 1AUz 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 1AUz 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

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

Electricité – Téléphone :

les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 1AUz 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Pour les parcelles d'une surface inférieure ou égale à 400 m², les constructions seront implantées :~~

- ~~— Soit à l'alignement~~
- ~~— Soit en retrait à une distance minimale de 1,50 m~~

~~Pour les parcelles d'une surface supérieure à 400 m², les constructions seront implantées :~~

- ~~— Soit à l'alignement~~
- ~~— Soit en retrait à une distance minimale de 5 m~~

L'implantation du bâti sera :

- par rapport à l'alignement de la voie d'accès à la parcelle :
 - soit à l'alignement
 - soit entre 2 et 5 mètres de l'alignement de la voie
- Par rapport aux autres emprises publiques
 - soit à l'alignement
 - soit à 2 mètres minimum

ARTICLE 1AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à ~~2 m~~ **2 mètres**.

ARTICLE 1AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur de plancher des constructions :

Le sol intérieur fini du RDC sera à 0,20 m **mètres minimum** au dessus du fil d'eau de la voirie **pour les constructions implantées en retrait de l'alignement et 0,10 mètres pour les constructions implantées à l'alignement.**

Hauteur des annexes :

La hauteur des annexes **séparées et dépendances** ne doit pas excéder 5 m **au faitage et 3,20 mètres à l'égout pour les annexes séparées implantées en limite séparative.**

En 1AUz, 1AUz1 ~~et 1AUz0~~ :

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 **mètres** à l'égout ou à l'acrotère.

~~La hauteur au faitage ne doit pas excéder 0 m.~~

En 1AUz2 :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 m à l'égout ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Intégration

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation en référence à l'architecture traditionnelle doivent être couvertes en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

~~La pente des toitures sera de 25°.~~

~~Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.~~

Les toitures des constructions d'architecture contemporaine pourront être réalisées en tout type de matériaux de qualité avec les formes de toitures adaptées.

Annexes et éléments divers

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune.

Clôtures

Pour des raisons de sécurité, l'implantation et la hauteur totale des clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des véhicules, leur hauteur et leur implantation devra être proposé sur la base de ce critère réglementaire.

~~En alignement et sur les cinq premiers mètres en profondeur, les clôtures doivent être constituées :~~

~~— par un mur bahut de 1 m maximum surmonté ou non de grilles, grillages, lisses de bois ou PVC. Le tout ne doit pas excéder 1,50 m.~~

~~Au delà des cinq premiers mètres en profondeur, les clôtures doivent être constituées :~~

~~— soit par un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1,80 m,~~
~~— soit par un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale plantée à 0,75 m de la limite de propriété dont la hauteur ne doit pas excéder 1,80 m,~~
~~— soit par un mur bahut de 1 m maximum surmonté ou non de grilles, grillages, lisses de bois ou PVC. Le tout ne doit pas excéder 1,80 m.~~

~~Exception le long des espaces communs et /ou cheminements piétonniers, les clôtures seront constituées :~~

~~— soit par un mur bahut de 1 m maximum surmonté ou non de grilles, grillages, lisses en bois ou PVC dont la hauteur totale ne doit pas excéder 1,80 m,~~
~~— soit par un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale plantée à 0,75 m de la limite de propriété dont la hauteur ne doit pas excéder 1,80 m.~~

Les clôtures implantées le long des voies et des emprises publiques seront :

- soit composée d'un grillage éventuellement doublée d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit composée de massifs arbustifs de hauteur variable

Les clôtures implantées en retrait de l'alignement des voies seront :

- implantées en alignement des constructions ou en retrait
- réalisées en panneaux bois – murs de parpaings enduits – murs de briques ou tout autre matériau qualitatif – panneaux ou grilles métalliques – panneaux PVC – grillage doublé d'une haie
- leur hauteur sera de 2 mètres maximum sauf pour les portails ou portillon et pilier support qui pourront avoir une hauteur supérieure.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 1AUz 12 → AIRES DE STATIONNEMENT

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

En 1AUz, 1AUz1 et 1AUz2 :

~~2 places pour les parcelles d'une superficie inférieure à 400 m²~~
~~3 places pour les parcelles d'une superficie supérieure à 400 m²~~
~~1 place par logement à caractère social~~
~~2 places par logement pour les opérations groupées ou les collectifs.~~

2 places par logement minimum

ARTICLE 1AUz 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend cinq secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Uh** est un secteur urbain à caractère de hameau destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Uhr** est destiné au confortement de l'activité de restauration et d'hôtellerie potentielle.
- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles des secteurs Ua, Ub, Uh et Uhr sont écrites dans le chapitre 1

Les règles du secteur Ue sont écrites dans le chapitre 2

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS UA, UB, UH ET UHR

Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le **secteur Uh** est un secteur urbain à caractère de hameau destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le **secteur Uhr** est destiné au confortement de l'activité de restauration et d'hôtellerie potentielle.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;

L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable sauf en secteur Ub et Uhr ;

Le stationnement de caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

Rappel :

Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 31 décembre 1992 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieur conformément aux textes en vigueur.

En secteur Uhr :

La création de logements de fonction dans les secteurs limité à un logement **de 60 m² de SHON maximale** par activité **intégré** dans un volume du bâtiment d'activité.

En secteur Uh :

Sont autorisées les extensions mesurées de l'habitat existant, le changement de destination du bâti existant sous réserve de ne pas créer de gêne à l'agriculture, la création d'annexes séparées sous réserve que celle-ci soit construite à une distance de moins de 50 mètres de l'habitation.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès directs seront limités et regroupés sur les RD 79, 751 et 758.

Les accès sur les routes départementales de type RDL (RD5, 61, 80, 279 et 605) seront autorisés sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,00m
- largeur minimale conseillée de plate-forme : 8,00m, avec un minimum de 6,00 m

Toutes les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Cas des servitudes de passage : le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent règlement.

ARTICLE U 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eaux potable et l'assainissement.

Assainissement***Eaux usées domestiques :***

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements de réseau 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – Téléphone :

les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dans l'emprise des voies, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement dans les secteurs Uh et Uhr et Ue, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimale puisse être réservée pour la réalisation d'un système d'assainissement.

En secteur Uh :

~~Pour les terrains non desservis par l'assainissement collectif, la surface minimale des terrains est de 900 m².~~

~~Pour les extensions mesurées et les aménagements du bâti existant, cette surface minimale n'est pas exigée et il sera en outre possible de construire un garage sur un terrain de moins de 900 m² dans les conditions suivantes :~~

- ~~— la parcelle sur laquelle se trouve l'habitation principale ne peut accueillir le garage ;~~
- ~~— le terrain est situé à moins de 50 m de l'habitation principale.~~

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

En agglomération en secteurs Ua et Uh :

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement** des voies ou éventuellement en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité ;

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

Hors agglomération en secteur Uh :

Hors agglomération le long des RD, les constructions seront implantées :

~~La distance entre l'implantation et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :~~

- 75 m **de l'axe** pour les RD 751 et 758
- 35 m **de l'axe** pour la RD 79
- 25 m **de l'axe** pour les RD 5, 61, 80, 279 et 605
- autres voies : 10 m **de l'axe des voies**

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux réseaux d'intérêt publics ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.~~

Les constructions seront implantées en limite séparative ou à 3 mètres de la limite séparative. Les annexes séparées de type abri de jardin pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

~~En secteurs Ua, Ub, Ue et Uir :~~
~~la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout et 12 m au point le plus haut.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.~~

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

En secteur Uh :

~~la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout et 9 m au point le plus haut.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.~~

~~La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder 5 m.~~

La hauteur des annexes séparées ne doit pas excéder 5 m au faitage et 3,20 mètres à l'égout pour les annexes séparées implantées en limite séparative.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Intégration

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation en référence à l'architecture traditionnelle doivent être couvertes en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les toitures des constructions d'architecture contemporaine pourront être réalisées en tout type de matériaux de qualité avec les formes de toitures adaptées.

Annexes et éléments divers

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune.

Clôtures

Pour des raisons de sécurité, l'implantation et la hauteur totale des clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des véhicules, leur hauteur et leur implantation devra être proposé sur la base de ce critère réglementaire.

Les clôtures implantées le long des voies et des emprises publiques seront :

- soit composée d'un grillage éventuellement doublée d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit composée de massifs arbustifs de hauteur variable

Les clôtures implantées en retrait de l'alignement des voies seront :

- implantées en alignement des constructions ou en retrait
- réalisées en panneaux bois – murs de parpaings enduits – murs de briques ou tout autre matériau qualitatif – panneaux ou grilles métalliques – panneaux PVC – grillage doublé d'une haie
- leur hauteur sera de 2 mètres maximum sauf pour les portails ou portillon et pilier support qui pourront avoir une hauteur supérieure.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE U 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction ;

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m ;

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme ;

En secteurs Ua et Uh :

Sont imposées un minimum de 2 places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

En secteurs Ub :

Sont imposées un minimum de ~~trois~~ deux places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

Pour les opérations d'habitat collectifs ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1 place sur la parcelle et 1 place en stationnement collectif à moins de 200 m.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

En secteur Ub :

les opérations d'habitat au delà de 5 logements doivent comporter des espaces publics et aires plantées à raison de 10% de la surface globale de l'opération ;

En secteur Uhr :

les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantées ;

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles ;

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;

L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable ;

Le stationnement de caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;

En secteur Ue à La Maison Bertin :

Les constructions de commerces alimentaires.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

La création de logements de fonction dans les secteurs limitée à un logement de 60 m² de SHON maximale par activité intégré dans un volume du bâtiment d'activité.

Rappel :

Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 31 décembre 1992 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs viticoles reconnus par l'INAO existent sur le territoire communal et sont inclus dans des périmètres Av.

Ces secteurs Av sont inconstructibles.

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **secteurs Av** sont inconstructibles.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Toutes constructions et installations en Av.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les maisons d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole. Ce logement de fonction devra être implanté

- Soit à une distance maximale de 150 m à partir des bâtiments de l'exploitation
- Soit à proximité du bâti existant (bourg, villages, hameaux constitués)

Exceptionnellement, il pourra être dérogé à la cette disposition générale dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...) ou à des spécificités législatives ou réglementaires.

Les activités complémentaires à l'exploitation agricole liées au tourisme vert sous réserve qu'elles :

- Soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, sous réserve des possibilités d'extension ;
- Que l'assainissement soit réalisable ;

Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, et secteurs Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, et secteurs Nh proches.

Rappel :

Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 31 décembre 1992 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieur conformément aux textes en vigueur.

Sont autorisés les affouillements, remblaiement et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole et à la valorisation des sols à l'exception des zones humides ou plans d'eau identifiés sur les plans de zonage.

Article A 3 - VOIRIE ET ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un 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, 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.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE A 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RÉSEAUX DIVERS

Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements de réseau 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone – Têlédiffusion

3. LA CHARTE COMMERCIALE

Il est proposé d'annexer la charte commerciale de la Communauté de Communes comme une Orientation Particulière d'Aménagement du Plan Local d'Urbanisme.

Cœur Pays de Retz

communauté de communes



Charte d'Orientation Commerciale

Période 2010-2013

Partenaires financiers et techniques :



Châssay-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Veu

Charte d'Orientation Commerciale

Sommaire

Introduction

La présentation du territoire	p. 4
L'appareil commercial	p. 8
Les pôles commerciaux	p. 10
Les objectifs	p. 12
Traduction opérationnelle des valeurs de la charte	p. 13
La mise en œuvre de la charte	p. 26
Les signataires de la charte	p. 28



Charte d'Orientation Commerciale

Introduction

Le développement du commerce impose désormais de définir une stratégie qui préserve les équilibres des territoires et qui s'inscrit dans une logique de développement durable.

Les lois récentes et les évolutions attendues vont renforcer le rôle des documents d'urbanisme et, parmi eux, des SCOT dans l'élaboration des principes et des règles de développement des commerces. La Charte d'Orientation Commerciale s'inscrit dans ce mouvement. Afin de répondre au mieux aux équilibres des territoires, au développement durable et aux attentes des habitants, tout en intégrant les mutations de l'offre commerciale et les évolutions des modes de vie, les dispositions de la Charte pourront être actualisées au terme de trois années de fonctionnement.

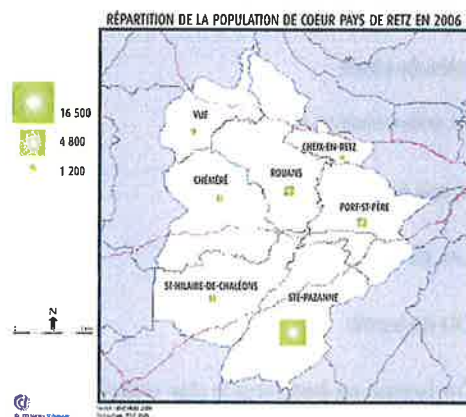
25.05.2010 / P.3 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-VL-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

La présentation du territoire

La Communauté de Communes Cœur Pays de Retz se caractérise par un territoire polarisé autour de la commune de Sainte Pazanne (4 946 hab.) autour de laquelle gravitent des communes comprises entre 721 hab. pour Cheix en Retz et 2 506 hab. pour Rouans. De 1999 à 2007, la population de l'EPCI a augmenté de 3 594 unités pour s'établir à 15 968 habitants. Cette augmentation est conséquente car en 7 ans, la hausse fut de 29% ce qui est bien supérieure à la moyenne départementale. Cet engouement est dû au positionnement géographique de l'intercommunalité qui est située à proximité de la métropole nantaise, il est donc lié à l'étalement urbain de celle-ci.



25.05.2010 / P.4 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-VL-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



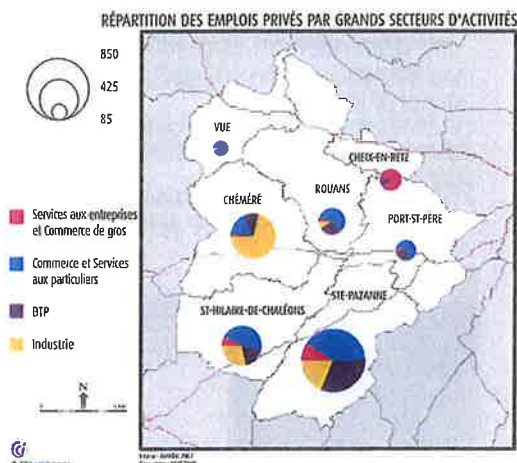
Charte d'Orientation Commerciale

La présentation du territoire

Sainte-Pazanne est le principal moteur économique du territoire. La commune concentre plus de 40% des établissements et des emplois privés. Chéméré et Saint-Hilaire-de-Chaléons apparaissent comme les pôles secondaires, les établissements y sont en moyenne de taille plus importante.

Le commerce et les services à la personne représentent un poids important dans la majorité des communes.

Seules les communes de Chéméré et de Cheix-en-Retz font exception à la règle, avec des économies qui reposent en grande majorité respectivement sur le secteur industriel et des services aux entreprises/commerce de gros.



25.05.2010 / P.5 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ C.G./L-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

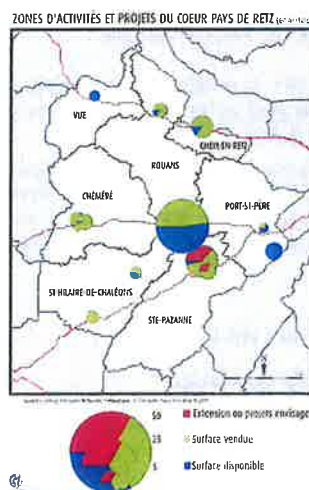
La présentation du territoire

Des zones d'activités de tailles variées maillant l'ensemble du territoire intercommunal

La communauté de communes du Coeur Pays de Retz dispose d'une offre de parcs d'activités mixtes (commerce/industrie/artisanat) sur chaque commune. La spécialisation des zones est encore rare.



f. Marchand / balloud photo



25.05.2010 / P.6 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ C.G./L-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

La présentation du territoire

Un solde entrées-sorties d'actifs largement déficitaire :
une dépendance vis-à-vis de la Métropole

Le solde entrées-sorties est largement négatif (-3 554), ce qui illustre la dépendance économique de ce bassin d'emploi vis-à-vis de la Métropole.

La communauté de communes Cœur Pays de Retz attire quotidiennement 977 actifs résidant hors de son territoire venant principalement de la métropole nantaise, de la communauté de communes de Pomic, et de la région de Machecoul.

82% de la population active intercommunale a un emploi à l'extérieur de l'intercommunalité. La principale destination est Nantes Métropole. Les autres sorties d'actifs sont diluées dans les territoires proches sans qu'aucun pôle ne se démarque.

Où viennent les personnes qui travaillent dans la Communauté de communes Cœur Pays de Retz ?



Où vont travailler les actifs de la Communauté de communes Cœur Pays de Retz ?



25.05.2010 / P.7 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-VL-XH
Chêix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue

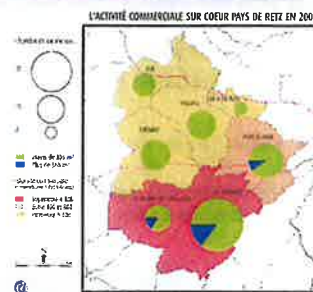


Charte d'Orientation Commerciale

L'appareil commercial

En 2007, le territoire de Cœur Pays de Retz compte **58 points de vente**, soit **11 de plus qu'en 2004**. Ce sont les commerces de moins de 300 m² qui se sont le plus développés.

En terme de surfaces, depuis 2004, l'ensemble des surfaces couvertes a progressé de 24 % (+ 1 916 m²). Cette progression a bénéficié aux deux types de distribution ; les commerces de plus de 300 m² ont gagné 26 % de surfaces alors que le commerce traditionnel a progressé de 18 %.

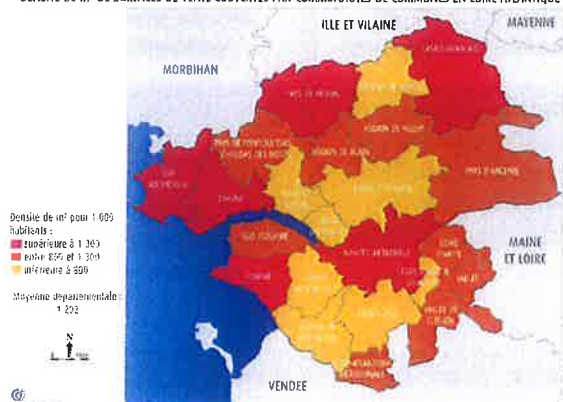


Charte d'Orientation Commerciale

L'appareil commercial

Le territoire de **Cœur Pays de Retz** affiche une densité commerciale de **638 m² couverts** pour 1 000 habitants. Plus faible que sur le département (1 292) et que sur l'ensemble des communes du SCOT du Pays de Retz (1 234) ; la **présence d'axes structurants majeurs**, qui facilite l'évasion commerciale vers les pôles de Nantes, St Brevin les Pins et Pomic.

DENSITÉ DE M² DE SURFACES DE VENTE COUVERTES PAR COMMUNAUTÉS DE COMMUNES EN LOIRE-ATLANTIQUE



25.05.2010 / P.9 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-VL-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

Les pôles commerciaux

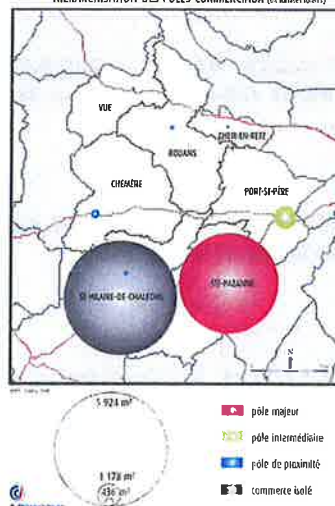
Un appareil commercial avec :

> un **pôle majeur**, **Sainte Pazanne** disposant d'une offre diversifiée de commerces de centre-ville, d'un supermarché et de GSS.

> un **pôle intermédiaire**, **Port Saint Père**, permettant aux habitants des communes limitrophes de réaliser des achats réguliers et occasionnels. Il est nécessaire de renforcer qualitativement le commerce de centre-ville et de rechercher la fonction de centralité et de regroupement.

> des **pôles de proximité** de Chéméré, Vue, Cheix en Retz, Saint-Hilaire-de-Chaléons et Rouans, qui parfois nécessitent un renforcement quantitatif et aussi qualitatif.

HIERARCHISATION DES POLES COMMERCIAUX (en hectares ronds)



25.05.2010 / P.10 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-VL-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

POLE	OFFRE	FREQUENTATION	RAYONNEMENT ET ATTRACTIVITE
MAJEUR	Offre spécialisée et alimentaire – achats exceptionnels, occasionnels et réguliers	Ponctuelle, hebdomadaire, quotidienne	A l'échelle de l'intercommunale voire au-delà
INTERMEDIAIRE	Offre alimentaire et diversifiée – achats occasionnels et réguliers	Hebdomadaire, quotidienne	Attraction locale (plusieurs communes)
PROXIMITE	Offre alimentaire avec parfois présence d'un supermarché / supérette – achats réguliers	Quotidienne	Proximité (à l'échelle de la commune)

25.05.2010 / P.11 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-VL-XH
 Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

Les objectifs

1^{er} objectif - Réaliser la transition de l'aménagement commercial vers une meilleure considération des équilibres entre territoires et du développement durable.

2^{ème} objectif - Développer un équipement commercial qui réponde aux attentes des habitants et des consommateurs du territoire.

3^{ème} objectif - Mettre en œuvre un aménagement commercial renforçant la complémentarité entre les pôles du territoire.

25.05.2010 / P.12 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-VL-XH
 Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

Traduction opérationnelle des valeurs de la Charte

Les signataires s'engagent à orienter le développement commercial en fonction de 3 axes prioritaires

1^{er} objectif : Réaliser la transition de l'aménagement commercial vers une meilleure considération des équilibres entre territoires et du développement durable.

Cet objectif induit :

> un développement du commerce adapté et conforme à la politique d'aménagement du territoire.

L'aménagement de notre territoire repose sur un équilibre de l'organisation spatiale de l'intégralité de ses différentes fonctions (logement, transport, activités économiques, espaces naturels,...). Cet équilibre doit permettre de servir au mieux les intérêts de la population tout en assurant un développement économique du territoire soutenable à long terme. La préservation des espaces nécessaires à chaque activité ainsi que l'antidépensation des réserves foncières nécessaires au développement de chacune sont essentielles. Le développement commercial de la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz se fera en cohérence avec les territoires voisins en s'appuyant sur une vision collective de l'aménagement et de développement portée par le Schéma de Cohérence territoriale du Pays de Retz.

> un aménagement commercial plus économe sur l'utilisation du foncier

Il sera recherché la densification ou la requalification des espaces actuels avant la création de nouveaux pôles ou l'étalement de ceux existants. Mutualiser les voies d'accès, rationaliser les espaces de parking (parkings communs à plusieurs structures, parking en ouvrage ou semi-enterrés, incitation à la rotation rapide des véhicules, incitation à l'utilisation des parkings lors des créneaux où ils sont sous-utilisés,...) valoriser les étages en y intégrant bureaux ou locaux techniques, ... sont des options à cette densification.

25.05.2010 / P.13 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-V/L-XH
Chêix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

> un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie

L'équipement commercial devra chercher à réduire son impact sur l'environnement en incitant à la mise en œuvre de pratiques commerciales intégrant une démarche de développement durable. Cette démarche s'appliquera aux différents acteurs du commerce à l'échelle du projet d'aménagement, du projet commercial ou des équipements existants (économie d'énergie, gestion des déchets, traitement paysager et architecturaux, nuisances sonores...).

> l'incitation à l'utilisation des modes de transports alternatifs (aux options citoyennes) : faire progresser la part des piétons, des cyclistes, du covoiturage ou des transports en commun pour les déplacements liés aux achats.

> la garantie de conditions sécurisées d'accessibilité aux sites commerciaux

Orienter les projets créateurs de flux ou de stationnements sur des zones dédiées et adaptées (ex. : projets de grand envergure, sites de retrait de marchandises commandées en ligne, ...) afin de :

- ne pas créer d'appel au stationnement sauvage aux abords des sites commerciaux,
- ne pas créer de conditions susceptibles de dégrader la sécurité routière,
- ne pas entraîner l'encombrement des axes routiers

25.05.2010 / P.14 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-V/L-XH
Chêix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

2^{ème} objectif : Développer un équipement commercial qui réponde aux attentes des habitants et des consommateurs du territoire

Cet objectif induit :

> une diversité entre les différentes formes de commerce.

La diversité est un facteur essentiel de l'attractivité du commerce, de sa pérennité et de son adéquation avec les besoins des consommateurs. Cette diversité recouvre les notions d'activités, d'enseignes, de taille des commerces, de niveaux de gamme... Le maintien d'une diversité commerciale doit également être encouragé par le renouvellement du tissu artisanal et commercial. Le territoire doit ainsi être en mesure de proposer les conditions favorables à l'installation de nouveaux établissements et à la transmission d'activités existantes. La Communauté de Communes Cœur Pays de Retz, comme l'ensemble du Pays de Retz, est particulièrement concernée par la problématique de la transmission des activités commerciales pour laquelle des actions d'accompagnement doivent être envisagées.

> la prise en considération des mutations et des nouveaux besoins de la population

L'évolution du commerce est liée aux innovations :

- des produits (ex. : élargissement des gammes et ultra-personnalisation des produits nécessitant des espaces de vente en moyenne plus vastes qu'il y a 20 ans),
- des services (ex. : la progression des livraisons directes des produits au domicile ou sur le lieu de travail nécessite de disposer d'espaces de livraison et d'infrastructures adéquates),

25.05.2010 / P.15 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-V/L-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

- des modes de distribution (ex. : la vente par Internet croît, notamment dans des secteurs d'activités comme la culture ou les biens d'équipement électronique, ce qui tend à réduire le besoin de surfaces commerciales liées à ce type de biens),

- ainsi qu'aux changements des habitudes des consommateurs (ex. : afin de rationaliser son temps le consommateur cherche à associer plusieurs motifs – dont le motif achat – à un même déplacement. La segmentation l'éloignement des activités de commerce et des activités de services, médicales, scolaires, administratives [...] est dès lors préjudiciable à la vitalité du commerce.)

- l'appareil commercial de notre territoire doit pouvoir s'ajuster à ces évolutions constantes afin de garantir sa pérennité et afin qu'il corresponde aux besoins des consommateurs

> l'accès à une offre commerciale à proximité des lieux de vie

L'offre de proximité est une réponse à l'évolution en cours des comportements d'achats de consommateurs réclamant des services et des commerces plus proches de leurs lieux de vie. La présence d'une offre de proximité répond également aux enjeux de la mobilité des personnes en répondant d'une part, aux besoins des populations dont la mobilité est réduite, et d'autre part à la réduction des impacts des déplacements (nuisances et coûts).

> la valorisation du rôle sociétal du commerce, à travers :

- une organisation favorisant la vie familiale, sociale, culturelle et associative des salariés comme des clients,
- un soutien aux initiatives favorisant la valorisation des relations du commerce avec son environnement : animations, promotions commerciales, mise en valeur des points de vente, ...

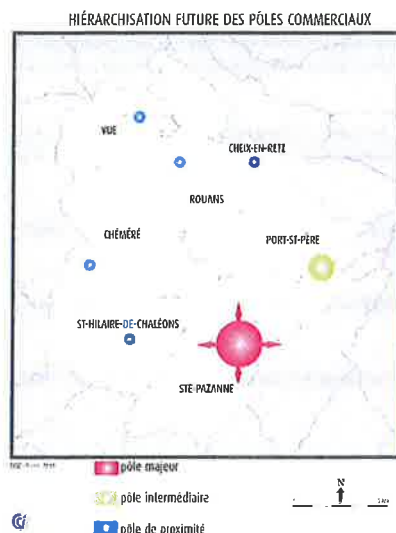
Le commerce est un vecteur majeur du lien social et de l'animation. Afin de préserver cet apport essentiel du commerce à la société, il convient de valoriser l'ensemble des initiatives qui y concourent.

25.05.2010 / P.16 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-V/L-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

3^{ème} objectif : Mettre en œuvre un aménagement commercial renforçant la complémentarité entre les pôles du territoire



Charte d'Orientation Commerciale

Cet objectif induit de :

Conforter et développer le pôle majeur de Sainte-Pazanne afin de renforcer l'attractivité de l'ensemble du territoire

Sainte Pazanne est le pôle commercial majeur du territoire. Il a une attraction sur l'ensemble des communes de la communauté de communes et dispose d'une offre diversifiée de commerces de centre-ville, supermarché et de Grandes Surfaces Spécialisées (GSS).

Concernant le pôle majeur, les objectifs sont :

> Définir avec précision les vocations des zones d'activités afin d'avoir plus de lisibilité dans l'organisation des parcs d'activités (usage, voirie, aménagements) tout en contribuant à une bonne gestion des implantations commerciales. Il est donc nécessaire de zoner et réglementer différemment les zones d'activités commerciales et les zones d'activités de production (artisanat, industrie, services et commerce de gros) dans le PLU de la commune de Sainte Pazanne.

La commune dispose de deux zones d'activités mixtes industrie, artisanat, service et commerce.

> La zone Beausoleil, de par sa situation, en lisière urbaine, à proximité du Super U semble propice au développement commercial. Afin de donner une visibilité et d'éviter les conflits d'usage, il serait opportun de définir à l'intérieur de cette zone (zonage Ue) un secteur dédié à l'accueil d'activités économiques et notamment commerciales (zonage Uec). Cette zone serait délimitée au sud de la Route qui sépare en deux parties la zone Beausoleil. Il faudra veiller particulièrement à l'aspect qualitatif de la zone Uec, de par son positionnement en entrée de ville, afin de ne pas « défigurer » celle-ci.

- Pour la partie Sud :

Le règlement de zone autorise les activités à usage de commerces de détail complémentaires du centre-bourg, les activités de services et les activités d'artisanat. En revanche, il interdit les constructions à usages de commerce de gros et d'industrie avec la mise en place de surfaces plancher de 300 m² de SHON avec interdiction de division de cellules (à inscrire dans le PADD). La création de galerie marchande dans ou à proximité du supermarché doit être proscrite afin d'éviter de déstabiliser le commerce du centre-ville.

25.05.2010 / P.18 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG V/L-XH
Cheux-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

- Pour la partie Nord :

Le règlement de zone autorise les activités à usage d'industrie, d'artisanat, de services et de commerces de gros. En revanche, il interdit les constructions à usage de commerce de détail sauf si elles sont liées à une activité de production sur place (ex : show room). Sont interdits également les changements de destination des constructions existantes en commerce de détail.

> **La zone des Berthaudières** est destinée à accueillir principalement des entreprises artisanales et industrielles. Afin de préserver le commerce du bourg, d'éviter le mitage et la mutation des cellules, une modification du PLU est nécessaire pour n'autoriser que ces entreprises.

> **Développer un seuil de surfaces commerciales suffisant pour permettre au pôle de renforcer son rayonnement tout en veillant à ne pas déstabiliser les pôles voisins**

> **Maintenir un niveau de promotion et d'animation de nature à conforter l'attractivité du pôle** en favorisant notamment les initiatives des associations de commerçants.

> **Accompagner l'implantation de nouvelles enseignes** susceptibles de diversifier l'offre existante afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

25.05.2010 / P.19 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-V/L-XH
Chêix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaleçons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

Renforcer le pôle intermédiaire de Port-Saint-Père afin de permettre aux habitants des communes limitrophes de réaliser des achats occasionnels

La commune de Port Saint Père est le pôle intermédiaire de l'intercommunalité qui, par son offre, permet aux habitants des communes limitrophes de réaliser des achats réguliers et occasionnels.

Concernant le pôle intermédiaire, les objectifs sont :

> **Maintenir le nombre de pôles existants.**

> **Assurer un développement dans des volumes respectueux des équilibres des pôles et de la diversité commerciale.**

> **Donner une priorité à l'implantation et au maintien des commerces en centre ville**, concernant les achats réguliers, à proximité immédiate de zone d'habitat dense, plutôt qu'en zone périphérique. Pour cela, la création et l'extension de cellules de type galerie marchande dans l'enceinte ou en mitoyenneté d'un supermarché doivent être évitées dès lors que les activités envisagées risquent de dévitaliser le commerce du centre-ville.

> **Assurer des liaisons directes, fluides et courtes entre le centre-bourg et la zone de périphérie complémentaire du centre.**

> **Limiter la création de commerces diffus pour favoriser les implantations dans les pôles constitués.**

> **Définir avec précision les vocations des zones d'activités** afin d'avoir plus de lisibilité dans l'organisation des parcs d'activités (usage, voirie, aménagements) tout en contribuant à une bonne gestion des implantations commerciales. Il est donc nécessaire de zoner et réglementer différemment les zones d'activités commerciales et les zones d'activités de production (artisanat, industrie, services et commerce de gros) dans le PLU de la commune de Port Saint Père.

25.05.2010 / P.20 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-V/L-XH
Chêix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaleçons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

La commune dispose d'une zone d'activités en projet :

> **La zone du Champ d'Abouette** qui est en lisière urbaine, à proximité des axes structurants et de la zone commerciale actuelle, semble propice au développement du commerce.



Elle doit autoriser :

> les activités à usage de commerces de détails complémentaires du centre-bourg, avec la mise en place de surfaces plancher de 300m² de SHON, avec interdiction de division de cellules (à inscrire dans le PADD),

> les activités de services,

Et interdire les constructions à usages de commerce de gros, d'industrie et d'artisanat.

25.05.2010 / P.21 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG -VL-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

Maintenir et développer l'offre en achats réguliers sur les pôles de proximité

Concernant ces pôles, les objectifs sont :

> **Densifier le maillage du territoire à travers le renforcement de polarités commerciales** (y compris non sédentaire) autour de surfaces structurantes dans les centres-bourgs. Ces pôles ont pour vocation de répondre aux besoins de consommation courante des habitants près des lieux de vie en développant une offre notamment dans les secteurs alimentaire, de l'hygiène / santé et presse. Les projets visant à conforter et développer une offre de proximité sont une priorité et doivent être soutenus.

> **Renforcer la centralité dans les pôles de proximité** (densification de l'habitat, concentration des équipements et services à la population dans les centres bourgs).

> **Définir avec précision les vocations des zones d'activités afin d'avoir plus de lisibilité dans l'organisation des parcs d'activités** (usage, voirie, aménagements) tout en contribuant à une bonne gestion des implantations commerciales. Il est donc nécessaire de zoner et réglementer différemment les zones d'activités commerciales et les zones d'activités de production (artisanat, industrie, services, commerce de gros) dans les PLU des différentes communes :

La commune de Vue : La zone de la Croix Maréau est actuellement une zone d'activité mixte. Afin de préserver le commerce du bourg, cette zone devra avoir une vocation industrielle, artisanale et de services.

La commune de Cheix en Retz : La zone des Minées est une zone d'activité mixte. Afin de préserver le commerce du bourg cette zone aura une vocation artisanale, services et industrielle.

25.05.2010 / P.22 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG -VL-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

La commune de Rouans : La zone du « Mottay » est une zone d'activité mixte. Afin de préserver le commerce du bourg et éviter le mitage et la mutation des cellules, cette zone ne devra accueillir que les entreprises artisanales, industrielles et de services après le transfert de la pharmacie.

La commune de Chéméré : Les zones d'activités de la commune de Chéméré, Chemin Saulnier, Fausses Blanches et Chaussées sont à vocations multiples. Afin de préserver le commerce du bourg et éviter le mitage et la mutation des cellules, ne sera autorisé que l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales et de services sur les zones du Chemin Saulnier et des Chaussées. La zone des Fausses blanches reste à vocations multiples et peut donc accueillir des activités de commerce.

La commune de Saint-Hilaire de Chaléons : Le parc d'activités Pont Béranger a une vocation multiple. Étant excentré des enveloppes urbaines, la zone n'est pas propice à la mixité entre le lieu de vie (commerce) et le lieu de production (artisanat et industrie). Pour ne pas déstabiliser l'équilibre commercial actuel du territoire, cette zone ne devra accueillir que les entreprises industrielles, artisanales, de services et de commerces de gros.

Les deux zones d'activités, la petite Croix et Maison Bertin sont des zones d'activités mixtes. Afin de préserver le commerce du bourg la zone de la petite Croix aura une vocation artisanale, industrielle et de services. La zone Maison Bertin reste à vocations multiples et peut donc accueillir des activités de commerce.

25.05.2010 / P.23 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG -VL-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

> **Donner une priorité à l'implantation et au maintien des commerces en centre**, concernant les achats réguliers et occasionnels, à proximité immédiate de zone d'habitat dense, plutôt qu'en zone périphérique. Pour cela, la création et l'extension de cellules de type galerie marchande dans l'enceinte ou en mitoyenneté d'un supermarché ou d'un hypermarché en périphérie doivent être évitées dès lors que les activités envisagées risquent de dévitaliser le commerce du centre-ville.

> **Favoriser si possible la réutilisation de locaux commerciaux vacants** pour éviter les friches commerciales.

> **Limiter la création de commerces diffus** pour favoriser les implantations dans les pôles constitués.

> **Soutenir le marché qui conforte le rayonnement du centre ville**, et assurant des synergies avec le commerce sédentaire.

> **Favoriser un centre ville accessible par l'ensemble des modes de déplacement et permettant un stationnement aisé.**

Pour répondre à tous les profils de consommateurs et pour garantir un accès aisé au centre dans un contexte de forte croissance des déplacements.

> **Favoriser un espace public valorisant et permettant la cohabitation de fonctions variées en centre-ville.**

L'attractivité du centre dépend de toutes ses fonctions : lieu de travail, lieu de promenade, lieu de restauration, lieu historique, lieu culturel, ... et lieu du commerce. L'aménagement urbain doit conforter et refléter l'interdépendance de ces différentes fonctions.

> **Favoriser des aménagements de l'espace urbain permettant une continuité et des liaisons de qualité entre l'ensemble des commerces.**

25.05.2010 / P.24 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG -VL-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

> Anticiper des besoins du commerce de proximité dans les nouveaux projets d'aménagements urbains.

Il peut être possible de mener une stratégie volontariste afin d'anticiper les besoins d'implantation par une stratégie volontariste d'acquisitions foncières (droit de préemption).

Il est nécessaire de mener une réflexion sur la destination des futurs locaux commerciaux avant d'en céder la maîtrise foncière ou de lancer une consultation. Il est également nécessaire d'organiser ensuite un dialogue avec l'organisme en charge d'un projet d'aménagement pour :

- inciter à la création d'une offre répondant aux besoins de proximité de la population,
- inciter à la création de locaux commerciaux dont les montants (achat ou location, brut ou aménagé) correspondent aux contraintes économiques d'une majorité de commerces,
- garantir la correspondance entre les besoins techniques des futurs commerces et les contraintes des locaux commerciaux.

> Favoriser les opérations de restructuration ou de requalification commerciale des polarités à enjeux en perte d'attractivité et pour lesquelles il aura été validé une faisabilité économique. Ces opérations veilleront notamment à respecter les critères suivants :

- structurer et densifier les commerces et linéarités commerciales,
- adapter la signalétique,
- créer une offre de stationnement adaptée aux besoins des activités,
- permettre l'accès et la circulation dans les espaces commerciaux,
- valoriser qualitativement l'espace public

25.05.2010 / P.25 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG -VL-XH
Chéix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

La mise en œuvre de la charte

Mise en œuvre d'un système de gouvernance autour des décisions relatives au commerce, impliquant les principaux acteurs concernés.

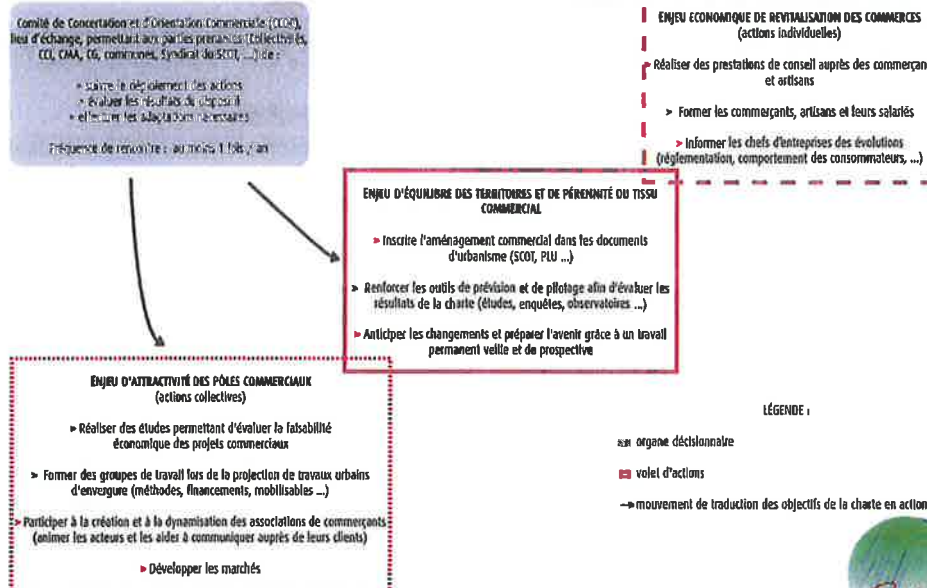
La gouvernance réunira au moins un membre représentant chaque structure signataire de la charte. Elle se réunira en amont de tout lancement de projet commercial (création, extension, restructuration, ...) afin de le construire et de l'étudier au regard des critères et des objectifs inscrits dans la présente charte. Elle se réunira également au moins une fois par an afin de dresser un bilan des actions réalisées dans le cadre de la charte.

25.05.2010 / P.26 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG -VL-XH
Chéix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Chaléons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

METHODE DE MISE EN OEUVRE DE LA CHARTE



25.05.2010 / P.27 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-VL-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Châlons – Sainte-Pazanne – Vue



Charte d'Orientation Commerciale

Les signataires de la charte

A Saint Hilaire de Châlons, le 9 juillet 2010

Jean-François GENDRON
Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes

Bernard MORILLEAU
Président de la Communauté de Communes du Cœur Pays de Retz

Jean-Claude CHOQUET
Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique

Robert HUS
Maire de Vue

Paul FORCHER
Maire de Cheix-en-Retz

Jean-Pierre LUCAS
Maire de Rouans

Jean-Paul LERAY
Maire de Chéméré

François FOREST
Maire de Port-Saint-Père

Françoise RELANDEAU
Maire de Saint-Hilaire-de-Châlons

Bernard MORILLEAU
Maire de Sainte-Pazanne

25.05.2010 / P.28 / Charte d'orientation commerciale/ développement économique/ CG-VL-XH
Cheix-en-Retz – Chéméré – Port-Saint-Père – Rouans – Saint-Hilaire de Châlons – Sainte-Pazanne – Vue



MODIFICATION SIMPLIFIEE 2

Modification du règlement

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du 10 septembre 2018

Dans le cadre de la loi 2009-179 du 17 février 2009 modifiée par l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 et en application des articles L 153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme selon lequel une modification simplifiée peut être utilisée, pour entre autre, rectifier une erreur matérielle.

Lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 5 octobre 2004, le terme « minimum » a été omis dans la rédaction des articles 6 et 7 des zones U, Ue et 1 AU.

Cet oubli rend difficile l'application du Plan Local d'Urbanisme quant à l'implantation des constructions.

Rédaction actuelle :

Zone U

Article 6 : Hors agglomération le long des RD, les constructions seront implantées :.....

- Autres voies : 10 mètres de l'axe des voies »

Article 7 : Les constructions seront implantées en limite séparative ou à 3 mètres de la limite séparative

Zone Ue

En secteur Ue de La Petite Croix :

Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite d'emprise des voies pour le secteur Ue de La Petite Croix dans le bourg.

Zone 1AU

Article 7 : Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurées à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à :

- 3 mètres

Rédaction future :

Zone U

Article 6 : Hors agglomération le long des RD, les constructions seront implantées :.....

- Autres voies : 10 mètres **MINIMUM** de l'axe des voies »

Article 7 : Les constructions seront implantées en limite séparative ou à 3 mètres **MINIMUM** de la limite séparative

Zone Ue

Article 6 :

En secteur Ue de La Petite Croix :

Les constructions doivent être implantées à 5 m **MINIMUM** de la limite d'emprise des voies pour le secteur Ue de La Petite Croix dans le bourg.

Zone 1AU

Article 7 : Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurées à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à :

- 3 mètres **AU MOINS**