
SAINT HILAIRE DE LOULAY

PADD

Juin 2004

RAPPORT



Sommaire

1. PREVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE.....	1
1.1. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS	1
1.2. LOCALISATION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	2
2. FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE.....	6
2.1. MIXITE DES FONCTIONS.....	6
2.2. DIVERSITE DES FORMES URBAINES ET DENSITE.....	6
2.3. MIXITE SOCIALE	7
3. RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS.....	8
3.1. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS	8
3.2. EQUIPEMENTS D'HEBERGEMENT	8
3.3. EQUIPEMENTS SCOLAIRES.....	9
3.4. EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS	9
3.5. EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS	9
3.6. EQUIPEMENTS SANITAIRES.....	10
4. FACILITER LES DEPLACEMENTS.....	11
4.1. VOIRIE	11
4.2. TRANSPORTS COLLECTIFS.....	12
4.3. LIAISONS PIETONNES ET CYCLABLES.....	13
5. DEVELOPPER LES ACTIVITES.....	14
5.1. ZONES D'ACTIVITES.....	14
5.2. COMMERCES EN CENTRE-BOURG.....	16
5.3. AGRICULTURE	17
6. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET RURAL.....	18
6.1. LES FRANGES URBAINES.....	18
6.2. PATRIMOINE BATI.....	18
6.3. ZONES RURALES.....	19

1. Prévoir une croissance démographique équilibrée

1.1. Croissance démographique et besoins en logements

Les prévisions de développement démographique tablent sur une croissance d'environ **700 habitants** supplémentaires d'ici 2015, soit 70 par an. L'accélération du rythme observée ces dernières années, le développement de l'aire d'influence de l'agglomération nantaise et l'ambition communale permettent en effet d'attendre ce niveau de croissance, pour atteindre **4 900** habitants en 2015 (+ 17 % en 10 ans environ).

Cette évolution peut se traduire en terme de nombre de logements.

Pour compenser la baisse continue du nombre moyen de personnes par habitation, il faudra créer 160 logements. En effet, le diagnostic du présent PLU illustre bien la diminution régulière du taux d'occupation des logements depuis plusieurs décennies, diminution que l'on peut raisonnablement prolonger sur le même rythme que celui connu lors des années 1990.

Pour parvenir à un accroissement de 700 habitants, il faudra créer près de 250 logements (les statistiques indiquent 2,94 personnes par logement neuf en moyenne).

Ainsi, pour parvenir aux prévisions, **410 logements** doivent être créés, soit en moyenne 41 par an, ce qui est un peu plus élevé que le programme souhaité à l'origine par la Commune, à savoir 30 à 35 logements nouveaux par an, mais le fort attrait constaté ces dernières années n'avait pas été envisagé.

Or, on observe, à Saint-Hilaire-de-Loulay comme ailleurs, un phénomène de **rétenion foncière** lié à une pression foncière encore retenue, à la difficulté d'obtenir l'assentiment de tous les propriétaires lors d'opérations urbaines importantes, à l'absence de souhait de vendre une parcelle de la part de certains propriétaires, etc... Cette rétenion foncière peut être estimée à **50 %** à Saint-Hilaire-de-Loulay, c'est-à-dire 3 logements potentiellement constructibles pour 2 logements réellement créés.

Aussi, au total, la Commune de Saint-Hilaire-de-Loulay doit prévoir de rendre constructible l'équivalent de **620 logements**.

Le projet présenté ci-après est conforme à ces besoins puisqu'il repose sur un potentiel de 620 logements possibles.

1.2. Localisation des terrains constructibles

a) Par le biais d'opérations de renouvellement urbain

Une vingtaine de sites urbains se prête à des opérations de construction en dent creuse ou cœur d'îlot, de rénovation, voire de démolition - reconstruction. A ce titre, on peut citer les opportunités suivantes :

Rénovation – démolition-reconstruction :

- 1. l'ancienne menuiserie (privé) rue de la Maritière : hangars affectés à l'hivernage des caravanes à démolir en cas d'opération nouvelle ;
- 2. le poulailler (privé) route de Saint-Joseph : 3 bâtiments hors sol de stockage, pour lesquels des projets privés voient le jour ;
- 3. le garage (privé) rue de la Marche : un bâtiment utilisé pour le stockage ;
- 4. l'atelier proche de la mairie (privé) rue du Chemin neuf : anciens ateliers à démolir en majorité en cas de projet
- 5. école maternelle Saint-Gildas (privé) rue Saint-Gildas : bâtiments encore utilisés aujourd'hui sur 1 750 m² de terrain, les enfants scolarisés sur ce site seront affectés à celui de l'école Sainte-Marie courant 2005 ; le terrain de la rue Saint-Gildas n'a pas encore fait l'objet de projet ;
- 6. atelier de stockage (privé) en centre-bourg (RN 137) : auparavant occupé par un maçon et aujourd'hui affecté à du stockage divers, il est potentiellement transformable ;
- 7. bâtiment de stockage (privé) rue du Pontereau ; auparavant utilisé par un plombier, il sert à du stockage divers et peut être éventuellement transformé ;
- 8. vestiaires en bâtiment préfabriqué (privé) rue de la Maine : préfabriqué vide en béton à démolir en cas d'opération nouvelle ;
- 9. maison entre les terrains de sport et la RN 137 (privé) : logement vacant vide en ruine ;
- 10. ferme de la Bonninière (privé) rue de la Bonninière : une partie est vacante, l'autre louée à un artisan dont la pérennité de l'activité n'est pas assurée ;
- 11. maison (privé) à proximité de la place de la Vendée (RN 137) : inoccupée et en vente.

Dents creuses et cœurs d'îlot :

- A. terrain (privé) au Nord de poulaillers (RN 137) : fait l'objet d'un projet de trois logements ;
- B. terrain (privé) au Nord du terrain A. (RN 137) : un projet est à venir ;
- C. terrain (privé) à proximité des terrains de sport (RN 137) : fait l'objet d'un projet de cinq logements ;
- D. Maison de l'Enfance (public) à proximité de l'équipement du même nom (RN 137) ; prévu pour son extension ou éventuellement équipement scolaire ;

- E. terrain (privé) au Sud de la Maison de l'Enfance (RN 137) : la Commune souhaiterait acquérir ces terrains pour éventuellement prévenir les besoins supplémentaires en matière d'accueil des enfants ;
- F. terrain (privé) rue des Mortaires : la commune est intéressée pour acquérir une bande destinée à un cheminement piéton vers l'école ;
- G. terrain communal (public) rue des Jardins (parking en cours d'aménagement) ;
- H. terrain (privé) route de Treize Septiers.

En outre, quelques parcelles ne sont pas encore bâties au sein de la zone agglomérée, bien que constructibles.

Ces potentialités pourront éventuellement faire l'objet d'une intervention communale au gré des opportunités. Il peut s'agir de logement, d'équipement ou d'une autre fonction compatible avec le milieu urbain environnant.

Globalement, près de **20 logements** peuvent être créés dans l'agglomération (poulaillers non inclus dans ce décompte mais dans celui qui suit car nécessairement objets d'une intervention plus encadrée).

b) Dans les villages

Là aussi, deux types d'opérations sont envisageables : la construction sur des parcelles encore non bâties et la rénovation de logements vacants ou anciennement utilisés comme bâtiments agricoles.

La position de la Commune est de **maîtriser leur développement**, conformément à l'esprit de la Loi S.R.U. Aussi, les périmètres constructibles des villages ne seront pas étendus, excepté dans le cadre de l'intégration de terrains limitrophes déjà bâtis.

Ces villages « constructibles » sont les plus importants de la commune et les possibilités de construire ne s'opposent pas aux activités agricoles locales. Il s'agit de la Pinelière, Maigre-Souris, la Marionnière, la Grande Barillère, le Bois Pin, ainsi que la Tégrie, certes auparavant inconstructible au POS, mais toute proche de la zone agglomérée.

A l'intérieur de ces mêmes villages constructibles, tout projet de **rénovation de logement** et de **changement de destination** sera autorisé en raison notamment de l'absence de bâtiments d'élevage. Le droit de rénover sera généralisé à l'ensemble de la commune, celui de transformer un bâtiment agricole en maison d'habitation seulement sous réserve de respecter les règles de recul par rapport aux bâtiments d'élevage.

Globalement, rénovations potentielles et constructions neuves possibles en dents creuses permettent la création de près de **20 logements**.

c) Dans le cadre d'extensions de l'agglomération

Sur les 620 équivalents terrains nécessaires, environ 40 sont prévisibles en milieu déjà urbanisé. Aussi, **580** doivent pouvoir être réalisés dans le cadre des extensions urbaines, soit, pour une moyenne de 9 à 10 logements à l'hectare (terrains de 700 à 800 m² de taille moyenne), 60 à 65 hectares environ à urbaniser.

La définition des zones d'urbanisation future repose sur l'observation des critères principaux suivants :

- proximité du centre et de ses services,
- desserte par les réseaux,
- qualité des paysages (préservation de la ZNIEFF notamment),
- impacts sur l'activité agricole,
- nuisances diverses (SNCF, bruit lié aux infrastructures, zone inondable, odeurs, canalisations d'eau et de gaz ...),
- topographie,
- sites archéologiques.

Cette méthode aboutit à exclure au préalable tout secteur éloigné de la zone agglomérée.

La Commune désire prolonger la logique d'urbanisation suivie ces deux dernières décennies, à savoir « tourner autour de la ville » en spirale. Ce choix permet notamment d'éviter la constitution d'un quartier sur de vastes espaces de 20 à 30 hectares, trop homogène en terme de population nouvelle (particulièrement au niveau de l'âge). Ainsi, la Commune opte pour une certaine forme de mixité dans les différents quartiers.

Les secteurs suivants présentent un intérêt indéniable :

- la zone de **la Templerie**, sur 16 hectares, pour une capacité d'environ 150 logements,
- la zone de **la Nobenne**, sur 15 hectares, pour une capacité de près de 150 logements,
- la zone des **Bruères**, sur 11 hectares, pour une capacité approchant 80 logements,
- la zone de **la Choriandière**, sur 9 hectares, pour une capacité d'environ 80 logements,
- la zone de **la Dictière**, sur 3 hectares, pour une capacité approchant 30 logements,
- la zone de **la Barbotière**, sur 6 hectares, pour une capacité de près de 60 logements,
- la zone du **Palnais**, sur 1 hectare, pour une capacité d'environ 10 logements,
- la zone de **la Marche**, sur 2 hectares, pour une capacité de près de 20 logements, si cette affectation est confirmée à l'avenir (des équipements, services ou autres activités compatibles avec les habitations riveraines pourraient y être privilégiées en fonction des opportunités).

Au total, **580 logements** sont constructibles dans ces secteurs, conformément aux attentes de la Commune.

Toutefois, ces nombres de logements sont donnés à titre indicatif. Ils pourront varier de + ou - 20 % en fonction des milieux à conserver, espaces publics, densité renforcée ...

La zone de la Maritière n'est pas intégrée à ce décompte en raison de son urbanisation prévue pour 2004 - 2005. Son potentiel va compenser le faible nombre de terrains potentiellement constructibles en 2003 (une grande partie des terrains est déjà réservée).

Les densités ne sont pas trop accentuées. En effet, la Commune a pris la décision d'introduire, dans ses projets de lotissements, des mesures d'accompagnement favorables aux modes de circulation douce, à savoir la marche à pied et la bicyclette, au moyen de liaisons spécifiques inter-quartiers et d'échanges avec le centre-bourg. De même, des espaces verts suffisamment dimensionnés permettent d'offrir un cadre de vie attrayant aux nouveaux habitants. Enfin, ces zones pourront également accueillir, au gré des besoins, bassins de rétention et autres équipements collectifs.

Certaines de ces zones seront ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. D'autres ne pourront l'être qu'à plus long terme en raison de réseaux de desserte automobile, d'électricité, d'eau potable, ou le cas échéant d'assainissement, ne bénéficiant pas des capacités suffisantes pour absorber les flux induits dans de bonnes conditions.

L'urbanisation de ces secteurs sera d'initiative publique ou privée.

2. Favoriser la mixité urbaine et sociale

La loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains affiche clairement la volonté de favoriser cette mixité.

La Commune de Saint-Hilaire-de-Loulay entend y répondre de plusieurs façons.

2.1. Mixité des fonctions

Les zones d'habitat existantes et futures doivent non seulement pouvoir accueillir de nouveaux logements, mais également des **fonctions compatibles**, à savoir notamment les équipements collectifs, les commerces et autres services, professions libérales et artisans ne générant pas de nuisances vis-à-vis des riverains.

Néanmoins, dans le souci de préserver la centralité du centre-bourg, celui-ci pourra être privilégié dans le cadre de l'implantation de nouveaux commerces ou équipements collectifs.

Cette proximité favorisera une accessibilité aisée aux habitants, certes en voiture, mais surtout à pied ou à vélo.

2.2. Diversité des formes urbaines et densité

Le principe à suivre est d'intégrer aux nouveaux **quartiers pavillonnaires**, quelques alignements de maisons de ville (par exemple sur des terrains de 500 m² de superficie), voire des petits collectifs. En effet, le modèle pavillonnaire conserve tout son intérêt à Saint-Hilaire-de-Loulay puisqu'il concerne l'essentiel de la demande, mais il ne peut plus être l'unique voie à suivre. Créer des secteurs à densité plus importante permet ainsi de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles.

En **milieu urbain central** (zones UA et UB du POS), la possibilité d'élever les constructions à R+2 favorise également la densité exigée par la Loi SRU.

L'habitat en **villages** renforcera cette notion de diversité par l'offre de quelques terrains plus éloignés de la zone agglomérée, objets de demandes importantes de la part de néo-ruraux.

2.3. Mixité sociale

Le taux de **logements sociaux** est aujourd'hui proche de 6 % de l'ensemble des résidences principales. Cette offre répond bien à la demande.

La Commune souhaite maintenir ce taux, au gré des opportunités pour mieux satisfaire la demande, pâtissant d'un taux de rotation faible dans les logements sociaux existants. Or, une partie des logements neufs échappe au domaine d'intervention public. Aussi, la Commune doit prévoir un pourcentage légèrement supérieur à celui précité, soit jusqu'à 10 % (rythme observé ces dernières années).

Les logements sociaux bénéficient d'une bonne répartition géographique dans la zone agglomérée. La forme d'urbanisation en spirale développée dans le chapitre précédent contribue à poursuivre cette politique, avantageuse en terme de répartition tant des logements sociaux que d'âge des populations.

Les opportunités existantes en centre-bourg sont le plus souvent saisies par des opérateurs privés à des coûts trop élevés pour la Commune. Cette intervention conduit le plus souvent à la mise sur le marché de logements locatifs, ce qui contribue également à davantage de mixité sociale. C'est pourquoi la Commune ne souhaite pas prendre d'engagement en la matière vis-à-vis du centre. Toutefois, le cas échéant, elle pourra ponctuellement intervenir au gré des opportunités.

La mixité sociale ne s'arrête pas aux logements sociaux. La Commune entreprend depuis de nombreuses années une politique ambitieuse d'intégration de certaines **catégories de population spécifiques**. Chaque opération d'urbanisation nouvelle d'initiative publique est en effet l'occasion de créer un nouveau logement adapté à l'accueil d'une personne handicapée. La volonté communale est de poursuivre cette orientation.

Concernant les personnes âgées, la capacité du Foyer logement est aujourd'hui jugée adaptée à la demande, mais elle pourrait s'avérer insuffisante à plus long terme. L'espace non bâti disponible actuellement (5 000 m² non bâti ni stationné) devrait être suffisant pour pallier cet éventuel besoin.

Le foyer Soleil pourrait en revanche nécessiter une extension de son périmètre vers le Nord et le Sud.

3. Renforcer le niveau d'équipements

La commune compte aujourd'hui **5 pôles d'équipements** distincts :

- le centre-bourg qui regroupe des équipements d'ordre administratif, culturel, associatif et scolaire,
- l'Est de la zone agglomérée avec le foyer logement, le foyer Soleil, la maison des familles, le centre culturel et, plus au Sud, le plan d'eau,
- la Place de la Vendée avec la Maison de l'Enfance,
- le Nord-Ouest avec le complexe sportif, la maison des jeunes et la zone de loisirs de la Vergnaie,
- la zone de loisirs de l'Ecornerie à proximité de la Maine.

La Commune entend préserver cette multi-polarité. Seuls les projets sont mentionnés ci-dessous. Il n'est pas fait état des équipements dont les capacités actuelles sont jugées suffisantes au regard de la demande attendue à l'horizon 2015.

3.1. Equipements administratifs

- ◆ Aujourd'hui, la Commune ne ressent pas le besoin de compléter son offre en matière d'équipements administratifs. Toutefois, en cas de nécessité, **le Presbytère**, inscrit dans le domaine communal privé, pourrait s'avérer être une opportunité intéressante.

3.2. Equipements d'hébergement

- ◆ Le **foyer Soleil**, accueillant les personnes âgées, pourrait nécessiter une extension de son périmètre vers le Nord et le Sud à moyen ou long terme.

3.3. Equipements scolaires

- ◆ L'école privée **Saint-Gildas** va déménager à court terme pour se rapprocher de l'école Ste-Marie, notamment pour des raisons fonctionnelles. Les emplacements nécessaires sont déjà acquis.
- ◆ En cas de forte croissance des effectifs scolaires dans le public, les terrains voisins de la maison de l'enfance pourraient accueillir **une nouvelle école**, sous réserve d'être étendus vers l'Est (cf en 3.5.).
- ◆ Si le besoin en la matière est confirmé, le **restaurant scolaire** pourrait être agrandi sur l'assiette du terrain déjà occupé.

3.4. Equipements sportifs et de loisirs

- ◆ A la Bougonnière, un complexe sportif s'étend sur les deux communes de Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay. En raison du territoire exigu de la ville-centre et de son espace quasi-totalement urbanisé, une dizaine d'hectares doivent permettre l'accueil éventuel d'infrastructures complémentaires de sports, de loisirs, voire d'hébergement.
- ◆ L'accès au plan d'eau sera facilité par la création d'un chemin de jonction depuis la rue Saint-Gildas (les terrains sont en partie communaux).
- ◆ De nouveaux besoins **d'équipement sportif** pourraient émerger pour répondre à l'accentuation de la demande. Un site s'avère intéressant à l'Ouest de la déviation, au Noyer ou au Pâtis. Cette localisation permettrait de préserver une certaine synergie avec le complexe existant grâce à leur proximité. Toutefois, il ne s'agit que d'une opportunité à très long terme, que la Commune pense ne pas avoir à saisir d'ici les dix années à venir (durée approximative du PLU) ; néanmoins, si ce besoin se faisait jour plus tôt que prévu, la Commune pourra recourir à la procédure de révision simplifiée.

3.5. Equipements socio-culturels

- ◆ Une **salle municipale** multifonctions d'une capacité de 500 personnes est à l'étude au Nord de la zone de loisirs de la Vergnaie (Nord-Ouest de la zone agglomérée), sur des terrains communaux. Les espaces voisins sont voués à l'accueil de terrains de grands jeux.
- ◆ La **Maison de l'Enfance** pourrait nécessiter une extension. Quelques-uns des terrains situés dans le prolongement Sud des bâtiments sont déjà publics, mais ils pourraient s'avérer insuffisants. Une extension de cette réserve est donc utile.

3.6. Equipements sanitaires

- ◆ La Commune a prévu un programme pluriannuel visant à généraliser le principe de **réseau d'assainissement collectif séparatif**.
- ◆ La Communauté de Communes aspire à renforcer le traitement des eaux usées au Sud de la commune et sur Montaigu Nord par l'installation d'une **nouvelle station d'épuration** dont l'emplacement exact reste à définir, proche de la Marionnière.
- ◆ Une bonne gestion des eaux pluviales requiert l'implantation **de nouveaux bassins d'orage**, soit pour limiter les effets de l'urbanisation existante (dans les deux parcs centraux existants de part et d'autre de la RN 137 et au Nord du lotissement des Charrons, sachant que son emplacement est déjà en partie communal, de même que pour celui du parc central), soit pour pallier les nouveaux besoins générés par les extensions urbaines (un bassin est déjà prévu à la Barbotière).
- ◆ La future ouverture à l'urbanisation des Landes de Roussais ne sera autorisée que sous réserve que le dispositif d'assainissement ne soit plus en surcharge.
- ◆ La **défense contre l'incendie** conduit la Commune à exiger de la part des activités de mettre en œuvre un dispositif efficace qui, pour des raisons sanitaires, ne peut plus s'appuyer sur le réseau d'eau potable. Aussi, il sera nécessaire de recourir aux bassins existants ou d'en créer de nouveaux.
- ◆ La Commune prévoit de permettre l'**extension du cimetière**, situé entre les routes de Clisson et de Pornic, cette extension se produisant en direction du Sud-Est.

4. Faciliter les déplacements

4.1. Voirie

Le projet communal repose sur trois logiques de développement du réseau de voirie.

a) Création de voies de contournement d'intérêt départemental ou intercommunal

Depuis quelques années, la RN 137 est déviée par un nouveau barreau de liaison Ouest. Le Conseil Général de Vendée prévoit de compléter ce dispositif par le prolongement de cet axe vers l'Est, depuis la RN 137 jusqu'à la route de la Bernardière (RD 77) et le chemin du Moulin du Butais (programmation 2006 - 2010). A plus long terme, cet axe pourrait être prolongé jusqu'à la route de Clisson (RD 763). A l'extrême Est, le projet permettrait de dévier la voie traversant aujourd'hui la Moctière. Cet axe aura un profil routier et évitera les secteurs bâtis ou d'urbanisation future.

Le Conseil Général souhaite également un barreau de liaison plus au Sud, entre la Route de Clisson et la Route de Cholet (RD 753), ce qui faciliterait les échanges entre ces deux axes (il n'existe à ce jour aucune réelle connexion entre ces deux départementales) et permettrait de désenclaver le secteur en devenir de la Grande Barillère.

b) Constitution de liaisons inter-quartiers dans la zone agglomérée

A l'Ouest, cette fonction est assurée par la rue des Peupliers, l'allée du Bois et la rue de l'Espérance. Toutefois, le carrefour entre ces deux premières voies et la rue de la Maine est peu fonctionnel puisque désaxé. La Commune prévoit d'y sécuriser et fluidifier les mouvements par l'implantation d'un giratoire dans l'emprise publique considérée comme suffisante aujourd'hui (la petite parcelle au Nord du carrefour est déjà communale). Si, dans sa moitié Nord, cette voie est accessible directement depuis les terrains des particuliers, les accès devront être restreints et regroupés dans la moitié Sud, selon le même principe que pour le lotissement des Noël.

A l'Est, seule la partie Sud dispose de ce type de liaison avec l'allée des Charrons. La logique communale consiste à s'appuyer sur les infrastructures de desserte nécessaires aux zones d'urbanisation future pour compléter ce dispositif au Nord, avec une voie partant de la RN 137 déclassée et qui longerait la Maritière par le Nord pour rejoindre l'allée du Bocage. En sortie Sud de l'allée du Bocage, un barreau poursuivrait jusqu'à l'allée des Charrons en contournant le Palnais. Les accès aux futurs lotissements pourront s'appuyer sur cette armature. Pour un bon fonctionnement de la liaison, il pourrait s'avérer intéressant de le ponctuer de giratoires aux carrefours avec le réseau de radiales départementales et de regrouper les accès des futurs lotissements.

c) Dans les zones d'urbanisation future

En troisième et dernière logique, la Commune veut compléter cette hiérarchisation par la détermination **des voies structurantes des zones d'urbanisation future** ouvertes à l'urbanisation, voire également pour certaines encore fermées, ainsi que leur(s) accès au réseau principal existant.

En matière de **stationnement**, un parking est prévu sur une parcelle vierge située à l'angle RN 137 X des Jardins, derrière le futur bâtiment destiné à l'accueil d'un service complémentaire lié à la santé.

Enfin, une réflexion est en cours pour améliorer les conditions de mobilité des **personnes handicapées**, tant en termes de stationnement, que de déplacements et d'accès aux services publics.

4.2. Transports collectifs

Afin d'optimiser le potentiel offert par l'existence de la **Gare de Montaigu** en limite de commune, l'urbanisation à moyen ou long terme du secteur de la Bougonnière, vaste de 10 à 15 hectares, pourrait s'avérer intéressante. Ce secteur serait destiné à l'accueil de structures d'hébergement, artisanat, services et entrepôts. En effet, la SNCF prévoit de terminer l'électrification du réseau dans un premier temps, puis de construire une nouvelle voie (TER + TGV) ainsi que 2 quais à l'échéance 2007 - 2008 et de créer un nouveau parking (cf également en chapitre 5.1. c).

A l'issue, la SNCF envisage l'éventuelle implantation de la gare déménagée dans ce secteur vierge, si l'espace actuel s'avère insuffisant pour l'accueil des nouveaux services commerciaux.

4.3. liaisons piétonnes et cyclables

La Commune prévoit plusieurs types de projets en matière de **circulation piétonne**, tant pour les déplacements fonctionnels que pour la promenade.

La route de la Bernardière devant faire l'objet d'aménagements de busage des fossés, la Commune souhaiterait saisir l'occasion pour aménager un cheminement piéton, voire cyclable.

Comme dit précédemment, l'accès au plan d'eau sera possible depuis la rue Saint-Gildas.

La Commune dispose également de moyens de protéger les sentiers existants les plus intéressants, en milieu urbain comme en campagne. Toutefois, cette mesure ne paraît pas nécessaire pour ceux relevant déjà du domaine communal public ou privé. Enfin, les cours d'eau seront plus accessibles grâce à la création de chemins sur leurs berges (cf chapitre 6).

Le réseau cyclable se réduit aujourd'hui à une piste réalisée entre Saint-Hilaire-de-Loulay et Montaigu, le long de la RN 137. La Commune souhaiterait que le Conseil Général renforce les itinéraires cyclables en équipant la RD 763, dite Route de Clisson, très fréquentée. De son côté, la Communauté de Communes pourrait créer un aménagement cyclable à la Marionnière, le long de la rue Alfred de Vigny.

Dans la zone agglomérée, la Commune pourra se saisir d'opportunités au coup par coup mais, à ce jour, elle n'a pas de projet d'ensemble précis. L'étroitesse des voies du centre-bourg apparaît en effet comme une contrainte forte.

Comme ce fut le cas pour les opérations de lotissements récentes, les **zones d'urbanisation futures** comprendront des liaisons favorisant la marche à pied, voire les deux-roues, en s'appuyant si possible sur les chemins existants.

5. Développer les activités

5.1. Zones d'activités

Le développement économique est délégué à la Communauté de Communes de Montaigu qui gère les principales zones. Les Communes conservent la possibilité de gérer et aménager de petites zones artisanales et commerciales.

A Saint-Hilaire de Loulay, le développement économique repose principalement **sur 4 sites** :

- la Zone d'Activités de l'Espérance, en entrée Sud de l'agglomération,
- la Zone Industrielle intercommunale des Landes de Roussais, au Nord,
- la Zone d'Activités de la Marionnière, en limite communale de Montaigu,
- la Zone Artisanale des Touches, au Nord-Ouest de l'agglomération.

Début 2004, une dizaine d'hectares demeure disponible, dont les trois quarts aux Landes de Roussais et le quart restant aux Touches.

A la Marionnière, 5 hectares (privés) sont classés constructibles pour l'accueil de nouveaux artisans, administrations et autres services. A La Grande Barillère et à proximité de la gare, une dizaine d'hectares (chacune) sont également urbanisables.

La Commune projette de **mettre en adéquation l'offre avec les besoins futurs**, en tenant compte des **différents types d'activités** à accueillir et des orientations intercommunales qui proposent le développement de zones artisanales à Saint-Hilaire-de-Loulay et industrielles uniquement dans le secteur des Landes de Roussais.

a) Les zones d'activités à dominante de production

La **ZI des Landes de Roussais** pourra s'étendre sur 7 hectares vers l'arrière des bâtiments existants. Toutefois, par son implantation privilégiée le long de la RN 137 et pour répondre à son rang majeur, elle doit disposer d'une marge supplémentaire d'accueil. C'est pourquoi, une douzaine d'hectares peuvent obtenir un classement constructible au Nord du périmètre actuel, pour l'accueil d'artisans, industries, services, entrepôts et autres commerces, mais également le terrain de course-poursuite. Sa desserte par les réseaux étant insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation de cette extension est repoussée à moyen ou long terme.

La **zone artisanale des Touches** dispose de quelques hectares à bâtir pour l'accueil d'artisans et de services. Les espaces environnants étant déjà construits ou protégés, son extension n'est pas possible.

La **zone artisanale de la Marionnière** dispose d'un potentiel d'extension de 5 hectares vers le Nord. Cet espace n'étant pas encore viabilisé, il devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Là encore, la Commune n'envisage pas d'étendre la zone au-delà de ce périmètre en raison de la présence du village de la Marionnière en contact direct et de secteurs voisins de qualité paysagère et agricole intéressante.

Dans le quartier de la **Marche** (au Sud de la ville), l'avenir du poulailler n'est pas assuré. Si cette activité venait éventuellement à cesser, une nouvelle fonction pourrait être dévolue à ce secteur de 2 hectares. Aujourd'hui, la Commune n'a pas encore décidé de cette affectation idéale : logements comme au Nord ou activités comme au Sud ? Ce choix sera établi avant son ouverture à l'urbanisation, sachant qu'en cas d'activités, celles pouvant générer des nuisances pour les riverains seront exclues.

La Commune entrevoit, à plus long terme, la possibilité de profiter de l'**opportunité** offerte par des terrains vierges au Pâtis et au Noyer, à l'**Ouest de la déviation** en leur attribuant un classement idoine. En effet, ces secteurs bénéficient à la fois de la proximité des lieux d'habitat (d'où des déplacements plus courts), d'une accessibilité aisée grâce à la déviation et son échangeur, n'obère pas le développement urbain à l'Est et permettra le déménagement d'artisans trop à l'étroit dans le bourg. Toutefois, cette démarche vise bien à améliorer les conditions d'activités des artisans et services. Il n'est pas envisagé d'y autoriser les commerces.

b) La Grande Barillère : zone d'activités à dominante commerciale

La zone de la Grande Barillère accueille déjà une grande surface commerciale. Son extension prévue sur une dizaine d'hectares pourrait être insuffisante. Les cinq hectares existants dans le prolongement, jusqu'en limite communale, permettront de pourvoir à cette carence en cas de nécessité. Ce choix a de plus l'avantage de conserver une certaine cohérence avec le projet de la Commune de la Guyonnière, elle-même désireuse de développer les activités de son côté.

c) Autour de la Gare

Environ 13 hectares sont disponibles à proximité directe de la gare SNCF de Montaigu, dont la majorité est déjà classée parmi les zones d'urbanisation future. Les activités pouvant y être autorisées sont assez ciblées : plate-forme multi-modale, hébergement, artisanat, services, entrepôts. Ce secteur n'étant pas desservi dans des conditions suffisantes par le réseau viaire, il ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois celui-ci renforcé.

5.2. Commerces en centre-bourg

Ces dernières années, la Commune a entrepris des actions visant à **revitaliser son centre-bourg**, particulièrement en matière d'espaces publics. Depuis plusieurs années, les ouvertures de commerce sont ainsi plus nombreuses que les fermetures.

Le projet majeur en terme de dynamisation porte sur **l'implantation d'une structure commerciale** de plusieurs magasins et services complémentaires de ceux existants. Aujourd'hui, les commerces sont essentiellement présents entre l'église et la RN 137. Il s'agit d'étendre ce centre actif vers le Nord et de se rapprocher ainsi des quartiers d'habitat existants ou en devenir. Un secteur de 2 000 m² appartient déjà à la Commune entre la rue du Chemin neuf et celle des Guinevesses. Sa localisation apparaît comme idéale pour ce projet. Dans la mesure du possible, la Commune acquerra quelques parcelles voisines afin de compléter ce dispositif commercial et de renforcer le stationnement, ainsi que le réseau de voirie. Une voie serait intéressante pour relier les deux rues précitées.

En outre, ce projet est **complété par différents types d'orientations** :

- développement démographique de la zone agglomérée avec le renforcement de la demande comme impact majeur,
- implantations d'équipements et autres services centraux pour maintenir l'attractivité du centre-bourg,
- interventions directes par l'achat - revente de parcelles bien situées (exemple du futur bâtiment destiné à de petites structures de santé),
- accompagnements divers en matière d'espaces publics (stationnement, liaisons douces).

5.3. Agriculture

Afin de mieux promouvoir le développement de ce secteur, la Commune a entrepris une **étude fine de la présence de l'activité agricole**, permettant d'aboutir aux choix suivants :

a) En terme de protection des terrains agricoles

Une grande majorité du territoire communal privilégie l'agriculture en autorisant les extensions des bâtiments agricoles et les nouvelles exploitations. Les terrains classés en AOC sont également protégés. Seuls les villages et maisons isolées peuvent « évoluer » par le biais de rénovations, d'extensions, voire de rares constructions nouvelles. Toutefois, la Commune est également soucieuse de son environnement en interdisant les nouvelles exploitations agricoles dans les secteurs à préserver de toute construction en raison de leur qualité paysagère (vallées, bois, étang...), de leur caractère inondable ou de leur proximité avec la zone agglomérée. De plus, elle accompagnera les agriculteurs afin de limiter l'impact des nouvelles infrastructures de transport génératrices de coupures d'exploitations.

b) En terme de consommation des terres agricoles

La définition des besoins en surfaces constructibles et leur localisation est menée avec le souci de préserver un équilibre entre extensions urbaines et protection de l'agriculture. Ainsi, les secteurs concernés sont tous situés dans le prolongement de la zone agglomérée de Saint-Hilaire-de-Loulay et de Montaigu (+ les Landes de Roussais étendues) et rompent avec la logique de l'urbanisation des villages, peu compatible avec la préservation des terres agricoles et de l'environnement.

En outre, une partie des terrains concernés étaient déjà classés comme constructibles au POS précédent, ce qui a pour avantage d'avoir informé tôt les agriculteurs quant à cette vocation. Enfin, en l'attente de la réalisation des projets, ces terrains pourront toujours être exploités, notamment ceux dont l'urbanisation est prévue à moyen ou long terme.

c) En terme d'implantation des bâtiments d'exploitation

En zone agglomérée, comme dans les villages et sur les sites isolés, la Commune prend le parti d'interdire toute nouvelle habitation à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage, qu'il soit classé pour la protection de l'environnement ou soumis au simple régime du règlement sanitaire départemental. De même, l'essentiel des bâtiments agricoles utilisés à d'autres fins que l'élevage (stockage, hangars...) peuvent également bénéficier d'une telle mesure. L'objectif est de limiter les conflits potentiels entre l'activité agricole et les riverains, et de permettre une évolution (en terme de surface ou d'usage) des bâtiments en question.

Ainsi, autour des bâtiments, seuls sont autorisés les gîtes ruraux saisonniers, la rénovation et l'extension des maisons d'habitation déjà considérées comme telles, mais pas les changements de destination.

6. Préserver l'environnement urbain et rural

6.1. Les franges urbaines

Comme tel est le cas depuis plusieurs années, les opérations d'urbanisme futures devront éviter le « tout minéral » en prévoyant des **espaces verts communs** accessibles au public et suffisamment dimensionnés.

La Commune a également choisi de décrire un **périmètre de protection** autour de la zone urbaine dans lequel seront interdites les constructions nouvelles, y compris les bâtiments agricoles. Il s'agit ainsi de protéger des secteurs sensibles tels que les berges du Loulay, le Bois noir ou les étangs de l'Est, de ne pas dénaturer les entrées de ville, de maintenir une présence verte autour des sites urbains et à urbaniser et de ne pas occulter le développement urbain des trente prochaines années par l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

6.2. Patrimoine bâti

En dehors du PLU, plusieurs outils permettent à la Commune de protéger et de mettre en valeur son patrimoine bâti, public ou privé, tels l'OPAH, le classement du Pont de Sénard, la protection des vestiges archéologiques, les interventions directes sur le patrimoine communal, le retraitement des espaces publics du centre-bourg ...

En zone agglomérée, le règlement du POS est globalement satisfaisant et permet de maintenir la qualité architecturale du bâti.

Dans les hameaux, ces vingt dernières années ont vu le développement de constructions rompant avec l'esthétique et le charme des lieux, soit par la nature même des matériaux utilisés (du type tôle ondulée), soit par l'addition maison de pierre - extension en parpaings enduits peints.

Pour éviter cela, le PLU doit imposer des **règles d'architecture et d'implantation** adaptées à ces ensembles urbains, d'une part pour préserver le bâti traditionnel, d'autre part pour que les constructions nouvelles ne dénaturent pas l'harmonie de ces ensembles. De même, il pourra être exigé que les extensions soient d'aspect identique ou compatible avec le bâtiment déjà implanté.

A l'inverse, le PLU doit intégrer une certaine souplesse dans sa réglementation afin de permettre la réhabilitation du patrimoine bâti. Par exemple, les règles permettant de limiter les densités ne devront pas s'opposer aux opérations de rénovation.

Enfin, dans les **sept villages** les plus importants (la Pinelière, Maigre-Souris, la Marionnière, la Grande Barillère, le Bois Pin et la Tégrie), la municipalité exprime la volonté de répondre à une certaine logique en autorisant les constructions dans les dents creuses, sachant que plusieurs de ces villages sont déjà entièrement occupés. Globalement, ces nouveaux logements ne dépasseront pas le total de 10 à 15 constructions neuves. Ce choix évitera de multiplier les exemples de dénaturation du caractère de certains villages anciens liée à l'implantation de constructions d'architecture et de coloris contemporains.

La Commune a également opté pour l'autorisation systématique de rénovation des logements, occupés ou vacants et, dans la mesure du possible, la transformation des anciens bâtiments agricoles de qualité en maison d'habitation (sous réserve de respect des règles de réciprocité avec les bâtiments agricoles existants).

Le PLU est enfin l'occasion d'afficher la volonté de **protéger quelques constructions traditionnelles** présentes dans les hameaux : les châteaux, le pigeonnier de l'Ecornerie, les douves du château de la Pennerie et le calvaire de la route de Treize Septiers.

6.3. Zones rurales

En terme de protection des paysages, le territoire communal est composé de plusieurs entités : les plateaux agricoles, les vallées de cours d'eau souvent boisées, avec les coteaux pour transition.

Ces spécificités doivent être conservées. Ainsi, les terres agricoles de plateau seront destinées quasi-exclusivement à cette activité. Les autres espaces naturels doivent être protégés en tant que tels, avec toutefois la possibilité de mettre en valeur le patrimoine rural par des aménagements légers dans les secteurs les plus intéressants et, dans certains villages déjà assez denses, quelques constructions pouvant être autorisées ponctuellement.

a) Les bois et les haies

Saint-Hilaire-de-Loulay est occupée par des **massifs boisés** qu'il convient de préserver en plusieurs sites : le Pâtis - l'Egronnière, les Mainguetières, le Bois noir, le Petit Rorthais, le Bois-Corbeau, le Bois de la Lande, parfois associés à la présence d'un château. Le classement en espace boisé classé préviendra strictement tout arrachage intempestif, associé à un classement en zone naturelle. Pour les boisements moins significatifs, le simple zonage naturel devrait permettre une protection suffisante.

La **maille bocagère** constitue un élément paysager essentiel qu'il convient de protéger. Autour ou dans les sites potentiels d'urbanisation, les haies présentent un intérêt paysager incontestable qui motive de les préserver. Une demande d'autorisation sera ainsi nécessaire pour défricher les haies recensées aux documents graphiques, pour une meilleure gestion du bocage. En campagne, un recensement exhaustif s'avère trop complexe. Aussi, c'est le règlement du PLU qui veillera à en assurer la protection dans la mesure du possible.

Les défrichements de haies seront désormais interdits lorsqu'ils porteront atteinte durablement aux paysages ou que des mesures compensatoires n'auront pas été prises. Ils devront être refusés en bordure des chemins ruraux sauf s'ils sont justifiés par des contraintes techniques (manque avéré de fonctionnalité des exploitations agricoles) ou l'intérêt public (projets d'amélioration de voiries, abattage après une tempête ...).

Ces mesures visent à éviter leur arasement préjudiciable à plusieurs titres. Outre leur aspect esthétique, on a prouvé leur utilité sur plusieurs points : protection et corridors pour la faune, lutte contre l'érosion et le lessivage des sols, ralentissement de l'écoulement des eaux. Certaines haies sont déjà protégées dans les secteurs remembrés.

La Commune souhaite étendre ce classement à d'autres haies, notamment le long des voies, chemins, ruisseaux et sur les terrains en pente. Cette intervention se fait en concertation avec les agriculteurs.

b) Les cours d'eau

Les cours d'eau doivent être à la fois protégés et mis en valeur de plusieurs façons.

D'abord, la **qualité de l'eau** doit être améliorée. Pour cela, la Commune souhaite appliquer la réglementation sur l'assainissement.

La station d'épuration existante est suffisante pour traiter dans de bonnes conditions les effluents actuels, ainsi que ceux à venir dans le cadre de l'extension de l'urbanisation (3 000 EH, extension possible à 4 000). Dans les villages, les dispositifs d'assainissement pourront être contrôlés et leurs propriétaires être mis en demeure de les mettre aux normes. De même, les fossés devront être régulièrement entretenus.

De plus, des bassins de rétention seront installés sur des sites clés de la zone agglomérée afin de limiter les risques de crue et de décanter les eaux de ruissellement (cf chapitre 3.6.). En outre, la Commune réfléchit à l'implantation éventuelle de systèmes de traitement des eaux usées (de type encore non définis), destinés à améliorer sensiblement les rejets vers les rivières, dans les villages les plus sensibles.

Ensuite, le **risque d'inondation** doit être maîtrisé pour la Maine, le Loulay et les autres ruisseaux (le Riaillé, le Blaison, l'Osée, le Pont de Saint-Georges). Le règlement du PLU restreindra strictement le champ des constructions possibles et édictera des prescriptions à respecter. Néanmoins, celles existantes pourront quelque peu évoluer (extensions, surélévations). Cette mesure aura un effet marqué le long du Loulay dans sa traversée d'agglomération. L'entretien de la Maine est confié au Syndicat Mixte des bassins des Maines.

Les étangs doivent également être recensés sur le plan de zonage afin de connaître leur emplacement dans le cadre de la délivrance d'autorisations du droit des sols.

Mais ces différents outils doivent cohabiter avec la nécessaire **mise en valeur des berges** des cours d'eau. Le Loulay sera accessible grâce à des cheminements le long de ses berges (ce qui nécessite l'inscription d'emplacements réservés).