

***Avertissement** : Les pages blanches ou les tableaux marqués d'une croix rouge correspondent à des graphiques ou cartes qui n'ont pas pu être intégrés à cette version « web » du diagnostic. Ils peuvent toutefois être consultés à la mairie sur la version « papier ».*

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE

SAINT - HILAIRE -

DE - LOULAY

DIAGNOSTIC

COMMUNAL

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	4
A. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	5
1. LE CONTEXTE TERRITORIAL	6
1.1. la situation géographique	6
1.2. La situation administrative et l'intercommunalité	7
2. LES CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE	9
2.1. L'évolution de la population	9
2.2. Une population jeune tendant vers un certain vieillissement	13
2.3. La taille des ménages	14
3. LE LOGEMENT	16
3.1. la structure du parc	16
3.2. Les caractéristiques du parc de logements	17
3.3. Un marché de la construction actif	23
4. LES ACTIVITES ET LES EMPLOIS	25
4.1. La population active	25
4.2. Les migrations domicile - travail	27
4.3. Les activités	29
5. LES EQUIPEMENTS	33
5.1. Les équipements de superstructure	33
5.2. Les infrastructures	34
5.3. Les réseaux	39
B. PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES	41
C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	43
1. LES COMPOSANTES PHYSIQUES	44
1.1. L'organisation du relief	44
1.2. Le réseau hydrographique	45
1.3. Le substrat	45
2. LES COMPOSANTES NATURELLES	46
2.1. La Maine et sa vallée	46
2.2. Les autres cours d'eau principaux	46
2.3. Les boisements groupés.	47
2.4. Les boisements linéaires	48
3. LES COMPOSANTES HUMAINES	49
3.1. L'organisation urbaine	49
3.2. Historique du développement urbain	50
3.3. Les différentes formes urbaines	52
4. SYNTHESE SUR LES GRANDS TYPES DE PAYSAGE	55
4.1. Le paysage rural	55
4.2. Le paysage urbain	55
5. LES RISQUES, LES NUISANCES ET LES SERVITUDES MAJEURES	56
5.1. Les zones inondables	56
5.2. Installations classées	56
5.3. Secteurs d'intérêt archéologique	57
5.4. Classement des infrastructures sonores	57

SUITE SOMMAIRE / PARTIES D A F

PREAMBULE

La commune de **Saint-Hilaire** a décidé de réviser sur l'ensemble de son territoire communal, son plan local d'urbanisme (P.L.U.).

Le P.O.S., dont l'élaboration a été approuvée en 1983 et la première révision en 1987, a ensuite fait l'objet de trois modifications successives approuvées en 1989, 1990 et 1992. La deuxième révision, approuvée en 1994, a été suivie d'une révision partielle en 1998 et de trois autres modifications dont la dernière a été approuvée en 2002.

La révision du P.L.U. a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 10 Mars 2003.

Monsieur le préfet de Vendée a remis à la commune l'ensemble des études techniques dont dispose l'Etat, dans le cadre du "porter à connaissance", conformément à l'article L.121-2 du code de l'urbanisme modifié par la Loi S.R.U.

Les premiers alinéas de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme résument les intentions de la nouvelle loi.

" 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."

C'est donc autant sur la forme que sur le fond que la nouvelle loi modifie le régime des documents d'urbanisme.

A. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. LE CONTEXTE TERRITORIAL

1.1. la situation géographique

La commune de Saint-Hilaire de Loulay est située à l'extrémité Nord du département de Vendée, en limite de département de Loire - Atlantique. Les pôles urbains majeurs, constitués par les agglomérations de Nantes, Cholet et la Roche sur Yon, sont respectivement distants d'une trentaine de kilomètres. En retrait par rapport aux principales formations urbaines, Saint-Hilaire de Loulay est néanmoins placée dans l'aire d'influence directe de l'agglomération de Montaigu, distante de trois kilomètres.

Saint-Hilaire de Loulay est desservie par de nombreuses voies de communications : une route nationale et un réseau de voies départementales lui permettant de rallier les communes limitrophes et de se connecter sur des axes de liaison plus importants :

- La RN 137 traverse la commune et l'agglomération principale selon un axe Nord-Est / Sud-Est et permet de relier Nantes à la Rochelle et Niort, via Montaigu et la Roche sur Yon. Un barreau de liaison a récemment été aménagé sur celle-ci afin de créer un contournement Ouest des agglomérations de Montaigu et de Saint-Hilaire de Loulay. Cette déviation (RD 1763) permet notamment d'accéder à l'échangeur de Boufféré sur l'A 83 ;
- La RD 54, traverse le Nord de la commune et permet de rejoindre la ville de Clisson située à une dizaine de kilomètres au Nord ;
- La RD 77 connecte directement le centre de Saint-Hilaire de Loulay aux communes de la Bernardière et de Cugand situées à moins de 10 km au Nord ;
- La RD 93, en direction de l'Est, permet d'accéder à l'agglomération de Treize Septiers à 9 km. En empruntant la RD 763 au niveau du hameau de la Moctière, la RD 93 permet également d'accéder à l'agglomération de La Bruffière ;
- Enfin, à partir du centre-ville, la RD 84 permet de rejoindre l'agglomération de Vieillevigne, à l'Ouest, en rattrapant la RD 54.

Saint-Hilaire de Loulay est également traversée par la ligne ferroviaire Nantes - La Roche sur Yon, la gare la plus proche se situant en limite communale, sur le territoire de Montaigu.

1.2. La situation administrative et l'intercommunalité

- **La situation administrative**

Saint-Hilaire de Loulay appartient à l'arrondissement de la Préfecture du département, La Roche sur Yon, et fait partie du canton de Montaigu qui regroupe dix communes dont La Bernardière, La Boissière de Montaigu, Boufféré, La Bruffière, Cugand, La Guyonnière, Saint Georges de Montaigu et Treize Septiers. Saint-Hilaire de Loulay occupe la position la plus septentrionale, en limite du département de Loire Atlantique.

- **La Communauté de communes de Montaigu**

Sur le plan intercommunal, la commune appartient à la Communauté de Communes de Montaigu dont le siège est implanté à Montaigu même. Celle-ci associe 7 communes du canton : La Bernardière, La Boissière de Montaigu, Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint Georges de Montaigu et Saint Hilaire de Loulay.

La Communauté de communes existe depuis le 2 janvier 2002 (District de Montaigu entre 1969 et 2001) et exerce les compétences suivantes :

- le développement économique d'intérêt communautaire,
- l'équipement sportif, culturel, touristique et éducatif d'intérêt communautaire,
- la constitution de réserves foncières d'intérêt communautaire,
- la mise en œuvre de la TPU,
- l'entretien du bassin de la Maine,
- les services d'intérêt communautaire,
- la prise de participation dans des structures de développement industriel,
- l'étude pour la constitution d'un pays,
- l'élaboration d'un SCOT,
- la gestion du pôle touristique du Haut Bocage Vendéen.

Enfin la commune de Saint-Hilaire de Loulay appartient à d'autres structures intercommunales spécifiques en charge de différents services :

- le Syndicat Mixte Montaigu-Rocherservière-Pays de Maine et Boulogne (compétences diverses),
- le Syndicat Mixte du Vendéopole,

- le Syndicat Mixte des bassins des Maine,
- le Syndicat Départemental d'alimentation en eau potable du Nord Vendéen (SDAEP),
- le Syndicat Départemental d'énergie et d'équipement de la Vendée (SYDEV).

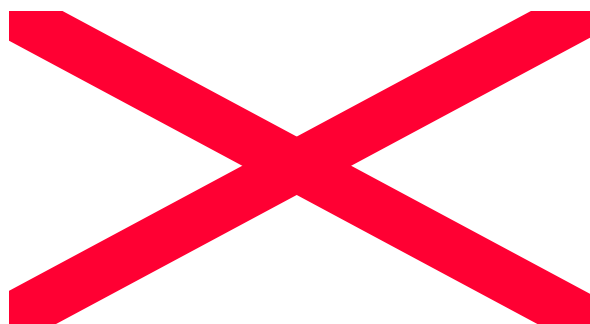
2. LES CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE

2.1. L'évolution de la population

- Une croissance continue

Population (sans double compte)	1975	1982	1990	1999
Saint-Hilaire de Loulay	2 072	2 607	3 235	3 568
Variation	-	+ 25,8 %	+ 24 %	+ 10,3 %
évolution annuelle	-	+ 2,9 %	+ 2,75 %	+ 1,09 %
Canton hors Saint Hilaire	18 203	19 853	20 927	22 985
% commune/canton	10,2 %	11,6 %	13,4 %	13,4 %

Source : INSEE, Recensement Général de la population



Au dernier recensement (1999), la population de Saint-Hilaire de Loulay atteint 3 568 habitants.

Celle-ci progresse de façon continue, mais à un rythme moins soutenu qu'auparavant : le taux d'évolution annuel étant passé de + 2,75 % entre 1982 et 1990 à + 1,09 % entre 1990 et 1999. Cette baisse du rythme de développement est en partie due au manque de terrains constructibles au cours des années 1990.

L'évolution de la population communale (+ 10 % en moyenne entre 1990 et 1999) est comparable à celle enregistrée sur le reste du canton. Le poids démographique de Saint-Hilaire de Loulay au sein du canton était en constante augmentation jusqu'en 1990, puis s'est stabilisé à 13 % au cours des années 1990.

Un redressement réalisé par rapport aux ouvertures de chantier et à l'estimation de la baisse de la taille moyenne des ménages indique une reprise de l'essor démographique à un rythme soutenu.

Population totale	1990	1999	Variation 1990 - 1999
Boufféré	1 423	2 188	+ 53,76 %
La Guyonnière	1 983	2 344	+ 18,20 %
Saint Georges de Montaigu	2 770	3 175	+ 14,62 %
Treize Septiers	2 124	2 373	+ 11,72 %
Saint Hilaire de Loulay	3 235	3 568	+ 10,29 %
Montaigu	4 327	4 708	+ 8,81 %
Cugand	2 627	2 771	+ 5,48 %
La Bernardière	1 112	1 171	+ 5,31 %
La Bruffière	2 977	3 101	+ 4,17 %
La Boissière de Montaigu	1 584	1 568	- 1,01 %
Total Canton	24 162	26 967	+ 11,61 %

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Au sein du bassin d'habitat local, d'importantes disparités d'évolution peuvent être constatées. Avec 10,3 % d'habitants en plus par rapport à 1990, Saint-Hilaire de Loulay se situe dans la moyenne, en cinquième position en termes de progression démographique cantonale, derrière Boufféré (+ 54 % grâce notamment à l'ouverture de l'A 83) la Guyonnière (+ 18 % avec le développement de lotissements en limite de Montaigu), Saint Georges de Montaigu et Treize Septiers dont les taux d'évolution, compris entre 10 % et 20 %, sont supérieurs à la moyenne. Toutes ces communes sont situées dans l'aire d'influence du chef-lieu de canton dont la progression (+ 8,8 %) demeure plus modeste que la moyenne, en raison d'une superficie disponible très restreinte qui contraint le développement urbain à s'étendre au delà des limites communales.

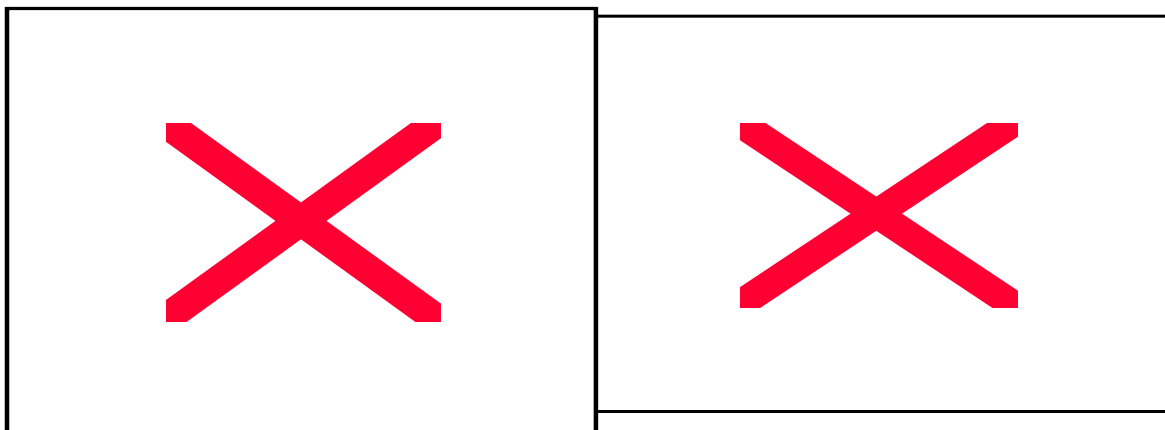
Les communes situées plus à l'Ouest, à l'écart de Montaigu et des grands axes de communication, présentent des taux de croissance plus faibles (voisins de + 5 %), voire négatif pour la Boissière de Montaigu (- 1 %).

- **Les facteurs d'évolution : mouvements naturels et migratoires**

Evolution de la population (% annuel)	82-90	90-99
- due au mouvement naturel	+ 1,44 %	+ 0,92 %
- due au solde Migratoire	+ 1,32 %	+ 0,16 %
<i>Taux de variation annuel communal</i>	+ 2,75 %	+ 1,09 %

Source : INSEE, Recensement Général de la population

La baisse importante du taux de variation annuel s'explique par le changement de nature de l'évolution démographique communale. Entre 1982 et 1990, la croissance reposait sur un équilibre entre solde migratoire (excédent des entrées par rapport aux sorties de population sur le territoire communal) et solde naturel (excédent des naissances sur les décès).



Le solde migratoire a connu une forte baisse par rapport à la période de 1982-1990 : celui-ci est désormais 7 fois moins important. Par conséquent, la croissance communale est aujourd'hui portée à près de 85 % par le solde naturel qui parvient à se maintenir malgré un léger fléchissement. Le nombre de naissances annuelles a diminué de 9 % (de 57 à 48) en l'espace d'un recensement, tandis que le nombre de décès a augmenté de 7 %.

Les personnes résidant à Saint-Hilaire de Loulay sont en grande majorité d'origine locale : 63 % sont nées dans le même département (contre 68 % en 1990). 28 % sont originaires d'un autre département de la région des Pays de la Loire.

La demande d'acquisition de lots en lotissement communal provient pour 59 % demandeurs domiciliés ou originaires de la commune. Ce taux est plus élevé dans des communes telles Boufféré et la Guyonnière.

Il est probable que le développement de l'agglomération nantaise impacte sur la demande locale et favorise la croissance du solde migratoire.

2.2. Une population jeune tendant vers un certain vieillissement

- **Les effectifs par tranche d'âges à l'échelle communale**

		0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-75 ans	75 ans et +
1990	Nombre	1 185	1 065	600	255	130
	Part	37 %	33 %	19 %	8 %	3 %
1999	Nombre	1 117	1 031	927	340	153
	Part	31 %	29 %	26 %	10 %	4 %
<i>Evolution 1990-1999</i>		- 6 %	- 3 %	+ 55 %	+ 33 %	+ 18 %

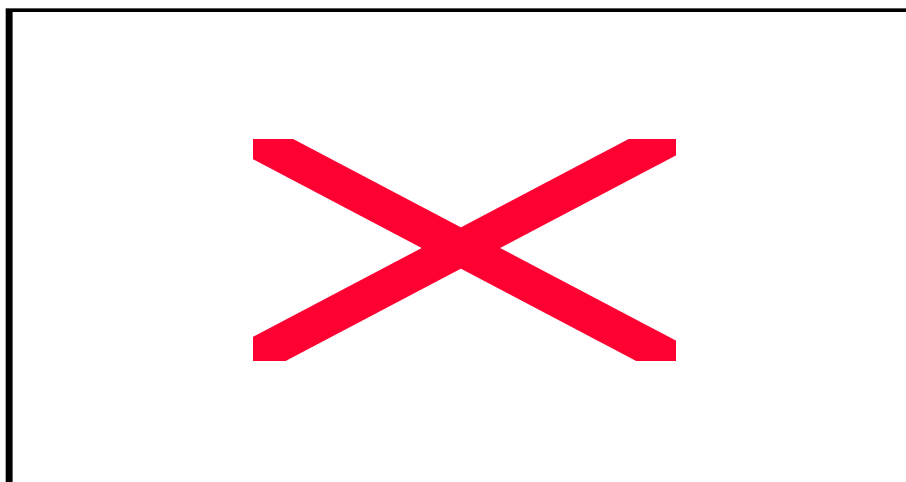
Source : INSEE, Recensement Général de la population

La population communale est relativement jeune puisque 60 % de la population a moins de 40 ans, contre 52 % en moyenne pour l'ensemble des communes rurales du département comportant de 2 000 à 5 000 habitants.

Toutefois, la part des moins de 40 ans a diminué par rapport au dernier recensement, puisque celle-ci s'élevait à 70 % en 1990. Leur nombre a également baissé de 5 %

A contrario, la part des plus de 40 ans est passée de 30 % à 40 % en 1999. La tranche d'âge des 40-59 ans a connu l'augmentation la plus spectaculaire avec + 55 %, passant ainsi de 19 % de la population totale à 26 % en 1999.

Cette amorce de vieillissement démographique s'observe à l'échelle nationale, dans la plupart des communes françaises.



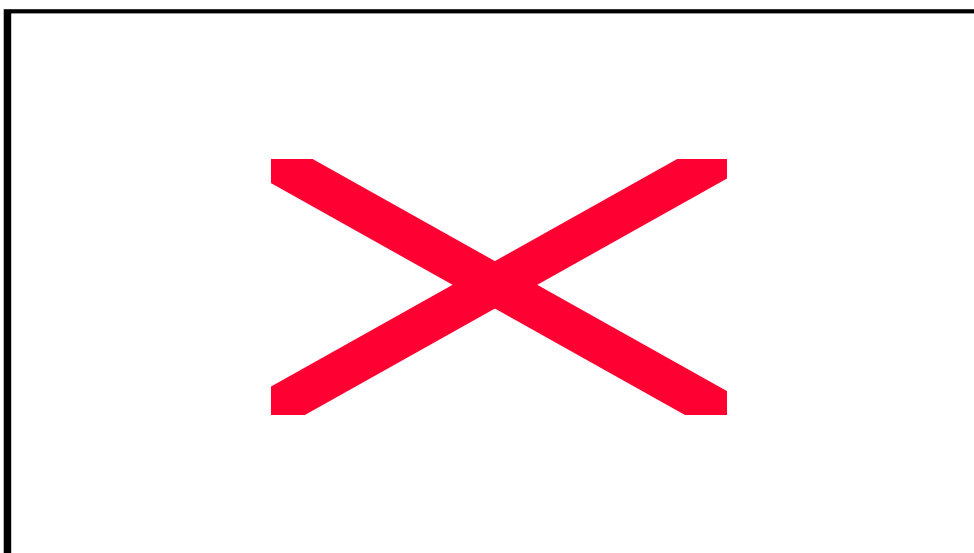
Le rééquilibrage de la composition démographique de Saint-Hilaire de Loulay passe par l'accueil de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, ce qui implique de mener une certaine réflexion en termes de maintien, voire de création de services à la population, mais également d'évaluer la réceptivité du parc de logements existant.

2.3. La taille des ménages

- **Les ménages et leur taille**

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6 et plus	Total
Nombre de ménages	218	313	217	284	148	32	1 212
% en 1999	18,0 %	25,8 %	17,9 %	23,4 %	12,2 %	2,6 %	100 %
% en 1990	14,3 %	24,1 %	14,2 %	24,8 %	18,2 %	4,4 %	100 %
Solde 1990/1999	+ 52,4 %	+ 30,4 %	+ 52,8 %	+ 15,0 %	- 18,2 %	- 27,3 %	+ 21,6 %

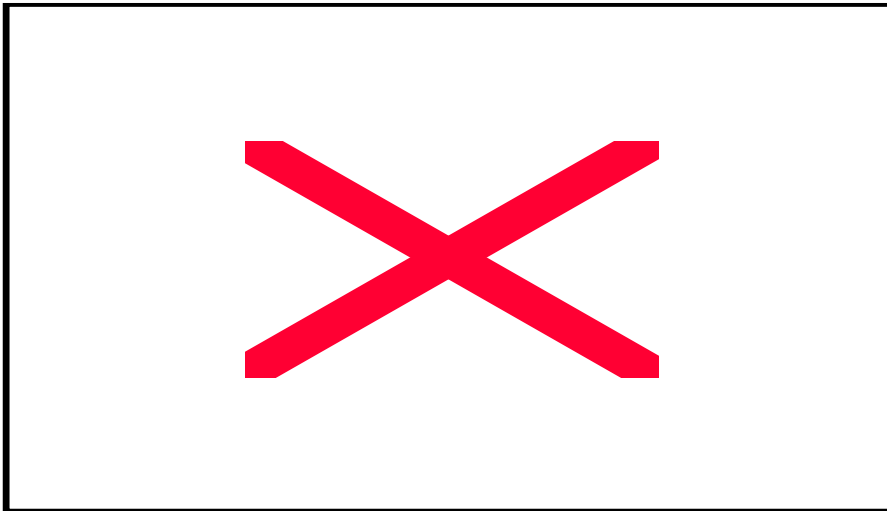
Source : INSEE, Recensement Général de la population



La composition des ménages a évolué de façon importante sur les vingt dernières années.

La part des petits et moyens ménages (1 à 3 personnes) a fortement augmenté, passant de 53 % à 62 % entre 1990 et 1999, ce qui correspond à une tendance nationale.

Le nombre de ménages de 5 personnes et plus a diminué de plus de 20 % en moyenne en 9 ans.



Suivant la tendance nationale, le nombre de personnes par ménage est en constante diminution. Celui-ci est passé de plus de 3,6 personnes en moyenne en 1975 à 2,94 en 1999. Cette baisse est quasi générale dans les communes françaises. La valeur reste toutefois très élevée, comparée à celle du département (2,46 personnes en moyenne).

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

L'évolution de la composition des ménages implique une adaptation parallèle des types de logements afin que les personnes puissent continuer à trouver une offre compatible avec leurs besoins.

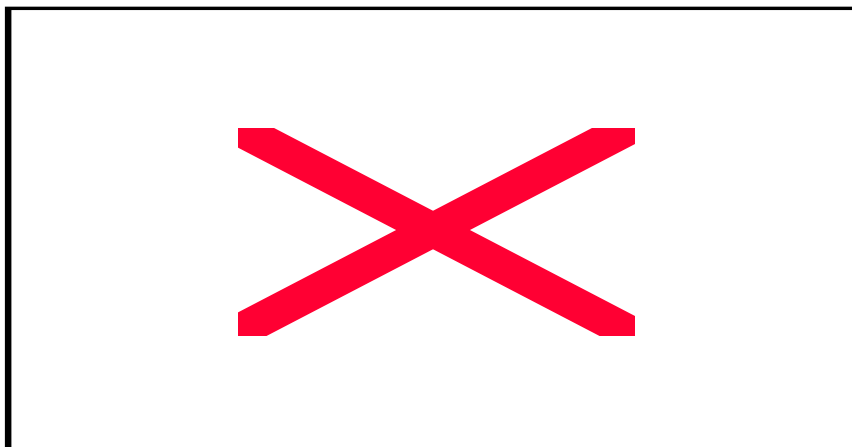
3. LE LOGEMENT

3.1. la structure du parc

- **Le volume et le type de logements**

	Saint-Hilaire de Loulay					
	1990	%	1999	%	évol.	%
<i>Résidences principales</i>	997	92,4 %	1 212	95,1 %	+ 215	+ 21,6 %
<i>Résidences secondaires</i>	44	4,1 %	31	2,4 %	- 13	- 29,6 %
<i>Logements vacants</i>	38	3,5 %	32	2,5 %	- 6	- 15,8 %
Total	1 079	100 %	1 275	100 %	+ 196	+ 18,2 %

Source : INSEE, Recensement Général de la population



La commune de Saint-Hilaire de Loulay dispose au total d'un parc de 1 275 logements en 1999. Celui-ci a augmenté de 18,2 % depuis 1990, en raison de l'accroissement du nombre de **résidences principales** sur la même période (+ 215 unités).

L'agglomération principale regroupe un peu plus de la moitié des logements de la commune (51 %). En dehors de celle-ci, les habitations sont dispersées sous forme de villages ou de petits écarts, répartis de façon homogène sur le territoire. La Marionnière, la Grande Barillère et la Moctière constituent les regroupements les plus importants, dans la continuité de Montaigu, au Sud.

Avec 31 logements, le parc de **résidences secondaires** a diminué de près de 30 % sur la commune, à l'instar des communes limitrophes : - 21 % à Montaigu et - 19 % à La Bruffière par exemple.

Les **logements vacants** ont également connu une baisse significative de près de 16 % entre 1990 et 1999, grâce notamment à des procédures spécifiques telles qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) au début des années 1990.

La transformation d'une partie du parc de résidences secondaires et de logements vacants en résidences principales est perceptible à Saint-Hilaire de Loulay, mais, compte tenu de la faible représentation de ces catégories de logements (5 % au total), l'augmentation du parc s'appuie avant tout sur la construction de nouveaux logements.

3.2. Les caractéristiques du parc de logements

- *la répartition des bâtiments par catégorie de logements (résidences principales)*

Résidences principales	Saint - Hilaire					
	1990	%	1999	%	évol.	%
<i>Maisons individuelles</i>	967	97,0 %	1 159	95,6 %	+ 192	+ 19,9 %
<i>Logements collectifs</i>	21	2,1 %	9	0,7 %	- 12	- 57,1 %
<i>autres</i>	9	0,9 %	44	3,6 %	+ 35	+ 388,9 %
Total	997	100 %	1 212	100 %	+ 100	+ 21,6%

L'essentiel du parc de logements est individuel (à près de 96 %). La croissance du nombre de logements s'explique principalement par le développement des résidences principales

La baisse du nombre de logements collectifs s'explique principalement par la disparition, au cours des années 1990, de deux immeubles de 6 logements chacun construits dans l'entre deux guerres et au début des années 1970.

La forte croissance de la catégorie "autres" est principalement due à la mise en service du foyer logement au début des années 1990 (28 logements). En revanche, l'ensemble des chambres du Foyer soleil correspondent à une seule unité de la catégorie "autres".

3.2.1. L'âge et le confort du parc

- ***l'âge des logements existants en 1999 (tous types confondus, époque d'achèvement)***

	Saint-Hilaire de Loulay	
	Nombre	%
<i>Avant 1949</i>	217	17%
<i>1949-1974</i>	255	20%
<i>1975-1981</i>	280	22%
<i>1982-1989</i>	281	22%
<i>1990-1999</i>	242	19%
Total	1 275	100%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Le parc communal est relativement récent puisque 63 % des logements ont moins de 25 ans. Plus précisément :

- seuls 17 % des logements ont été construits avant 1949 (dont 3/4 avant 1915), au cœur du bourg et dans les villages,
- 44 % des logements sont d'âge intermédiaire (1949 - 1981),
- 41 % des logements sont très récents (1982 - 1990).

- ***La taille des logements (résidences principales)***

Type de logements	T1	T2	T3	T4	5 et plus	Total
<i>nombre de logements</i>	31	50	151	329	651	1212
<i>% en 1999</i>	2,6 %	4,1 %	12,5 %	27,1 %	53,7 %	100 %
<i>% en 1990</i>	0,4 %	5,7 %	10,2 %	27,4 %	56,3 %	100 %
<i>Solde 1990/1999</i>	+ 675,0 %	- 12,3 %	+ 48,0 %	+ 20,5 %	+ 16,0 %	+ 21,6 %

Source : INSEE, Recensement Général de la population

En moyenne, la taille des résidences principales de la commune est relativement importante, compte-tenu de la représentation élevée des logements de type individuel au sein du parc.

- 6,7 % sont de petits logements avec 1 et 2 pièces (dont le tiers correspondant aux logements du foyer logement) ;

- 37,6 % sont des logements de taille intermédiaire avec 3 et 4 pièces ;
- 53,7 % sont de grands logements avec 5 pièces et plus.

Excepté les T2, toutes les catégories de taille de logements sont en progression. Les logements de taille intermédiaire (T3) ont progressé de près de la moitié, tandis que les T1 ont connu l'augmentation la plus significative : leur nombre a été multiplié par 7 entre les deux derniers recensements. Ce développement, à mettre en relation avec la progression du nombre de petits ménages, demeure relatif puisqu'il ne concerne que 2,6 % du total des logements.

- **Le confort des résidences principales en 1999**

Equipement des logements	1990	1999
Sans baignoire ni douche	20	7
<i>Part / ensemble des RP</i>	2 %	0,6 %
Sans WC à l'intérieur	39	18
<i>Part / ensemble des RP</i>	3,9 %	1,5 %
Nombre de résidences principales	997	1 212

Source : INSEE, Recensement Général de la population

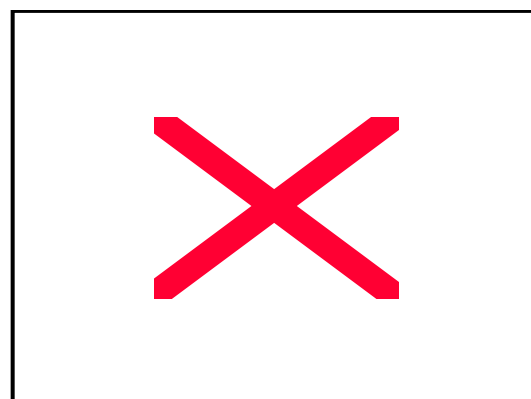
Le confort des logements peut être considéré comme très satisfaisant : seuls 0,6 % des résidences principales n'ont pas de WC intérieurs (contre 2 % en 1990) et 1,5 % ni baignoire ni douche (contre 6 % en 1990).

L'amélioration générale du niveau de confort des logements entre 1990 et 1999 est par conséquent sensible sur la commune.

3.2.2. Les modes d'occupation des résidences principales

- **le statut d'occupation par le ménage**

	Saint-Hilaire de Loulay				
	1990	%	1999	%	Evol. 1990/1999
Propriétaires	787	78,9 %	928	76,6 %	+ 17,9 %
Locataires	187	18,8 %	268	22,1 %	+ 43,3 %
<i>dont locatif non HLM</i>	139	74,3 %	197	73,5 %	+ 41,7 %



<i>locatif HLM</i>	43	23,0 %	67	25,0 %	+ 55,8 %
<i>locatif meublé</i>	5	2,7 %	4	1,5 %	- 20,0 %
Logés gratuit	23	2,3 %	16	1,3 %	- 30,4 %
Total	997	100 %	1 212	100 %	+ 21,6 %

Source : INSEE, Recensement Général de la population

La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement. La proportion des propriétaires occupants représente en effet plus de 3/4 des ménages (76,6 %). 22,1 % sont locataires et 1,3 % sont logés gratuitement.

La part des locataires tend toutefois à progresser plus rapidement.

Parmi les ménages locataires : près des 3/4 (73,5 %) occupent des logements locatifs appartenant au parc privé et 1/4 (25 %) sont des locataires du parc HLM, ce qui se rapproche de la proportion observée sur la commune de Montaigu (30 %).

La mobilité à l'intérieur du parc est importante mais tend à diminuer depuis 1982 :

- 62 % des habitants (2 220 personnes) occupent le même logement qu'en 1990, contre 57 % en 1990 par rapport à 1982,
- 75 % habitent toujours la même commune, contre 71 % en 1990 par rapport à 1982,
- 13 % habitaient une autre commune du département, soit la même proportion qu'en 1990,
- 7% habitaient dans un autre département de la région, contre 12 % en 1990,
- 5 % venaient d'une autre région, soit autant qu'en 1990, par rapport à 1982.

La baisse de mobilité au sein du parc est donc principalement due à la diminution du nombre de nouveaux arrivants en provenance des départements limitrophes de la région.

3.2.3. Le parc locatif social

En 1999, le parc HLM de la commune de Saint-Hilaire de Loulay représente 5,5 % des résidences principales. Ce ratio est inférieur à celui observé dans la plupart des communes du secteur : Montaigu comporte en effet 13,5 % de logements locatifs sociaux, soit 274 au total, La Bruffière 12,6 % (149 logements) et Treize Septiers près de 10 % (83 logements). Par contre, une commune comme Boufféré ne compte qu'à peine 2 % de logements sociaux (soit 11 logements).

67 logements sociaux ont été recensés sur la commune en 1999. Ce chiffre est actuellement porté à 78 logements.

- plus de la moitié des logements (44, soit 56 %) ont été construits avant 1990 :

Les premières opérations datent de 1977 : il s'agit de la Cité des Chênes, localisée à l'entrée Nord de l'agglomération, sur la route de Nantes, et de la Cité des Vergnes, au Nord-Ouest, près de la Zone d'Activités des Touches. La première comporte 16 logements (T3 et T4) et la seconde 10 logements (du T2 au T4). En 1981, le Foyer Soleil, une opération de 18 petits logements (T1 bis et T2), gérés par le CCAS a été réalisée à proximité du centre ancien, à l'Est de la rue de la Mairie.

- 23 logements, soit 29 % du parc HLM total, ont été construits dans les années 1990 :

A partir de cette décennie, tous les logements réalisés sont des T3 et des T4. En 1991, un petit lotissement de 5 logements composés de T3 a été implanté à la sortie Est de l'agglomération, en direction de la Bernardière. La résidence les Pins (12 logements), gérée par le Foyer Vendéen, a ensuite vu le jour au centre, à l'Est de la rue de Vendée. Celle des Noël's (6 logements) s'est implantée en limite d'agglomération, à l'extrême Sud-Est de l'agglomération, à proximité de la Zone d'Activités de l'Espérance.

- 11 logements (14 %) ont été construits depuis l'an 2000 :

La résidence du Millénaire (6 logements T3 et T4) a été réalisée au Nord-Ouest, en sortie d'agglomération à proximité du cimetière. Enfin, la résidence des Charrons, avec 5 logements T3 et T4 actuellement en cours de réalisation au Sud-Ouest de la commune, permet de rééquilibrer géographiquement l'offre en logements sociaux.

La diversité des logements contribue à répondre à la demande de mobilité résidentielle des ménages aux revenus plus modestes. La composition du parc s'est adaptée au phénomène de desserrement des ménages : les petits logements sont en effet plus représentés que pour la moyenne communale, tous statuts d'occupation confondus (28,2 % contre 6,7 %), au même titre que les logements de taille intermédiaire (71,8 % contre 37,6 %). Même si la demande ne dépasse pas l'offre, le maintien, voire le développement de cette offre, est important pour les jeunes d'origine locale, en phase de décohabitation et désireux de trouver un logement sur la commune. En effet, un questionnaire réalisé par la Commission Habitat de la Communauté de Communes de Montaigu a permis d'observer qu'en 2002, 43 % des occupants des logements sociaux de Saint-Hilaire de Loulay sont des jeunes de moins de 25 ans.

3.3. Un marché de la construction actif

De plus en plus de jeunes couples travaillant sur Nantes désirent acquérir un logement dans un environnement rural, à un prix moins élevé que dans l'agglomération. Leur recherche porte essentiellement sur des maisons anciennes à restaurer, ou sur des terrains à bâtir.

Les terrains disponibles en lotissement communal ont une superficie moyenne de 750 m² (variant de 500 à 2 000 m²). Le m² de terrain se négocie à 30 euros environ, ce qui engendre un prix moyen approximatif de 23 000 euros. Ces prix peuvent être jugés relativement attractifs, comparés à ceux pratiqués au Sud de l'agglomération Nantaise (de 40 à plus de 60 euros le m² sur la côte et à proximité de Nantes).

3.3.1. la production de logements individuels

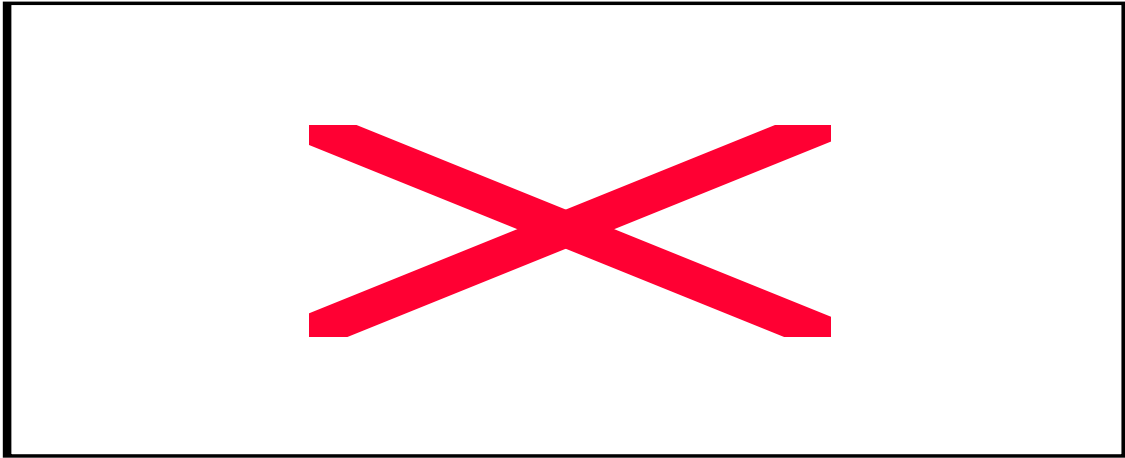
Maisons individuelles	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Moy.
Constructions neuves	19	9	20	15	15	18	23	28	32	43	41	23,9
Rénovations	3	5	4	5	4	11	5	6	8	5	5	5,5
Total	22	14	24	20	19	29	28	34	40	48	46	29,4

Source : communale ; PC autorisés.

La production de logements est en grande majorité portée par la construction de maisons neuves, dans le cadre d'opérations de lotissements exclusivement communales.

En moyenne, sur les dix dernières années, la construction de 24 maisons neuves est autorisée chaque année sur la commune. La production connaît une hausse récente puisque sur la seule période 1999-2002, cette moyenne est passée à 36 logements (contre 16 dans les années 90). Cette augmentation est principalement liée à la commercialisation d'une opération de lotissement de taille importante en 2001 : le lotissement des Charrons.

Lotissements récents	Nombre de lots	commercialisation
Les Charrons	63	2001
La Bonninière	11	2000
Le Palnais	14	1999
L'Espérance	24	1998
Le Petit Fief	9	1997
Le Lotissement des Noël's (tranche 2)	30	1994
Le Lotissement des Noël's (tranche 1)	10	1993



Au cours de la dernière décennie, le nombre de rénovations de maisons anciennes aboutissant à la création de logements reste relativement constant (5,5 par an en moyenne), excepté en 1997 où ce dernier a atteint 11 unités.

Au total, ce sont en moyenne 29 nouveaux logements qui entrent chaque année dans le parc communal, constructions neuves et restaurations comprises (42 en moyenne sur la seule période 1999-2002).

4. LES ACTIVITES ET LES EMPLOIS

4.1. La population active

- *Evolution de la population active totale*

	1990	1999	Variation
Population active totale	1 427	1 805	+ 26,5 %
Population active ayant un emploi	1 354	1 683	+ 24,3 %
- dont salariés	1 058	1 453	+ 37,3 %
- dont non salariés	296	230	- 22,3 %
Chômeurs	73	122	+ 67,1 %
Taux de chômage	5,1%	6,8%	

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Les données suivantes ne représentent pas les personnes travaillant à Saint-Hilaire de Loulay (d'origines diverses), mais les personnes actives (occupées ou demandeurs d'emplois) habitant à Saint-Hilaire de Loulay (et pouvant travailler ailleurs).

En 1999, la population active totale s'élève à 1 805 personnes sur la commune.

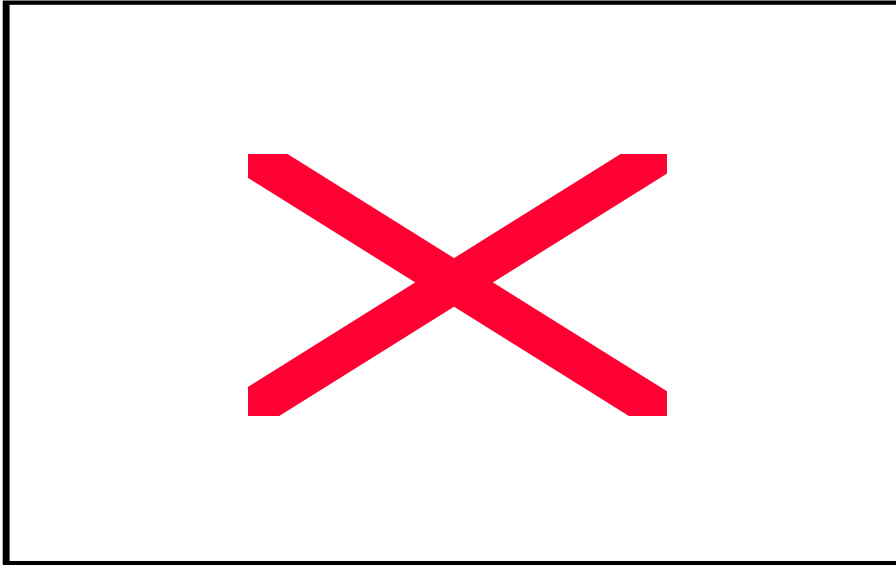
La progression de 26,5 % par rapport à 1990 est plus de 2,5 fois supérieure à l'évolution de la population totale sur la même période (+ 10,3 %).

L'augmentation de plus d'1/3 des emplois salariés a porté la population active employée à 1 453 personnes (soit 24 % de progression par rapport à 1990). Le taux d'activité des habitants de 20 à 59 ans est par ailleurs en hausse : il atteint près de 90 % en 1999, contre 83 % en 1990.

La forte baisse des non salariés s'observe également à l'échelle nationale.

Malgré tout, le nombre de chômeurs (source INSEE) a augmenté entre les deux derniers recensements (+ 67 %). Les communes du bassin d'emploi local pas n'ont pas été touchées avec la même intensité par la crise économique. Si le nombre de chômeurs a augmenté de 35 % à Boufféré, celui-ci n'a progressé que de 4 % à peine à Montaigu et a même diminué de 1 % à la Bruffière et de 31 % à Treize Septiers.

La situation a depuis beaucoup évolué.



Le climat général a commencé à s'améliorer sur le marché de l'emploi à partir de 1998, puisque le nombre de demandeurs d'emplois inscrits à l'ANPE est retombé sous la barre des 100 au cours du mois de Décembre 2000. Depuis, la courbe amorce une nouvelle augmentation pour atteindre 106 demandes au mois de Décembre 2002.

Les taux de chômage enregistrés sur le canton en Novembre 2002 soulignent les disparités existant entre les communes. Avec 4,36 % de chômeurs, Saint-Hilaire de Loulay se situe dans la moyenne, légèrement en deçà du taux cantonal (4,77 %) et du taux enregistré dans la Communauté de Communes (4,68 %), mais toujours nettement en dessous du taux national (9 %). Avec près de 7 % de chômeurs, la commune de Montaigu présente le taux le plus élevé du secteur.

4.2. Les migrations domicile - travail

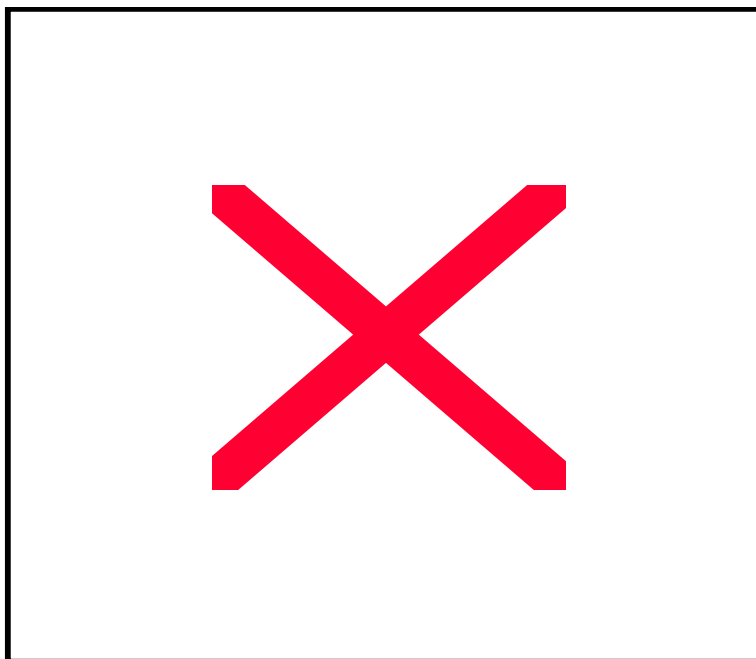
Sur **1 683** actifs habitant à Saint-Hilaire de Loulay et occupant un emploi :

- 523 vivent et travaillent à Saint-Hilaire de Loulay (soit 31 %). Cette part s'élevait à 38 % en 1990, ce qui indique que la population active est plus mobile qu'auparavant. Les mouvements pendulaires de type domicile - travail ont donc pris une plus grande ampleur.

- 1 160 partent travailler à l'extérieur (69 %)

Les 2/3 restent en Vendée : 43 % de ceux-ci vont travailler sur la commune de Montaigu, 14 % sur celle de Saint Georges de Montaigu et 5 % sur celle de Treize Septiers ou de la Roche sur Yon.

Le tiers restant travaille hors département, la quasi majorité (soit 9 personnes sur 10) exerçant une activité en Loire Atlantique, en priorité à Nantes (26 % des départs vers ce département) ou à Clisson (12,5 %).



Plusieurs phénomènes communs à la plupart des communes du territoire national sont à l'origine de cette augmentation des flux domicile-travail vers une autre commune. D'une part, la spécialisation accrue des activités implique une plus grande mobilité des actifs soucieux de trouver un travail en rapport avec leurs compétences. D'autre part, l'amélioration des réseaux de transport permet des liaisons plus rapides entre les différentes unités urbaines, ce qui incite de nombreux actifs à emménager dans les communes riveraines de leur lieu de travail. Enfin, la double activité croissante des ménages renforce ce schéma.

Migrations domicile - travail en 1999

Département	Commune	Sorties	Entrées	Différence	Total
85	SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY	523	523	0	523
	MONTAIGU	347	108	- 239	455
	SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU	110	78	- 32	188
	LA ROCHE-SUR-YON	40	10	- 30	50
	TREIZE-SEPTIERS	39	27	- 12	66
	LA GUYONNIERE	31	51	20	82
	CUGAND	29	23	- 6	52
	BOUFFERE	28	59	31	87
	LES LANDES-GENUSSON	21	8	- 13	29
	LES HERBIERS	19	5	- 14	24
	CHAVAGNES-EN-PAILLERS	14	6	- 8	20
	LA BRUFFIERE	13	18	5	31
	L'HERBERGEMENT	10	17	7	27
	SAINT-FULGENT	9	0	- 9	9
	ROCHESERVIERE	9	4	-5	13
	LE POIRE-SUR-VIE	7	0	- 7	7
	LA GAUBRETIERE	6	3	- 3	9
	LES BROUZILS	6	9	3	15
	LA BOISSIERE-DE-MONTAIGU	5	20	15	25
	Autres 85	62	97	35	159
	Total 85	805*	543*	- 262	1 328*

44	Total 44	322	241	- 81	563
49	Total 49	20	15	- 5	35
Autres	Autres	13	7	- 6	20

Total	Total général	1 160*	806*	- 354	1 966*
--------------	----------------------	---------------	-------------	--------------	---------------

(*) hors Saint-Hilaire de Loulay

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Bien que le solde entre les entrées et les sorties d'actifs soit au final négatif, 806 actifs viennent de l'extérieur pour travailler sur la commune, soit plus que le nombre d'actifs résidant et travaillant à Saint-Hilaire de Loulay (523 personnes). Les travailleurs externes à la commune sont majoritairement originaires de Vendée (à 67 %). 20 % des actifs en provenance du département viennent ainsi quotidiennement de Montaigu, 14 % de Saint Georges de Montaigu et 11 % de Boufféré.

Le nombre d'emplois sur la commune s'élève ainsi à 1 329. Il est en forte progression (848 emplois en 1990, 596 en 1982). Selon la CCI, il demeurerait stable ces dernières années. Le taux d'emplois s'élève à 0,79 (nombre d'emplois / nombre d'actifs résidents)

L'augmentation de la mobilité des ménages s'accompagne du développement de leur taux de motorisation.

Seuls 8 % des ménages (actifs ou non) résidant à Saint-Hilaire de Loulay n'ont pas de voiture. Le nombre de ménages ne possédant qu'une voiture est en régression, tandis que la proportion des ménages disposant d'au moins 2 voitures est passé de 39 % en 1990 à 51 % en 1999.

4.3. Les activités

4.3.1. Le secteur primaire

L'agriculture constitue un enjeu important puisqu'elle agit sur l'activité économique, la qualité des paysages, l'environnement, et, par conséquent, sur les équilibres biologiques.

77 % de la superficie communale est utilisée par les exploitations agricoles (3 134 ha au total). La commune a connu un remembrement lié à la réalisation de la déviation.

La surface agricole utilisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune (3 053 ha) tend à diminuer puisque celle-ci s'est réduite de près de 14 % entre 1988 et 2000. Cette baisse a notamment eu lieu au profit de l'urbanisation et de la réalisation de la déviation.

1/3 de cette surface est utilisée en superficie fourragère. L'élevage demeure une des activités principales sur le territoire : plus de 4 500 bovins sont recensés sur la commune en 2000. Après avoir augmenté de près de 10 % entre 1979 et 1988, le cheptel a diminué de plus d'1/4 (- 27,4 %) entre 1988 et 2000, ce qui se vérifie à l'échelon départemental.

A contrario, l'élevage de porcs ne cesse de se développer, en passant de 2 600 têtes environ en 1988 à près de 3 000 têtes en 2000 (soit une progression de 14 %).

Enfin, bien que le nombre de volailles ait été réduit d'1/4 sur la même période, le cheptel reste très important sur la commune : plus de 221 000 têtes. Sur l'ensemble du département, les volailles atteignent 12,8 millions d'unités.

En 2003, la commune compte 53 sièges d'exploitation dont 2 exercent également leur activité en dehors du territoire communal. Ces exploitations sont réparties de façon relativement homogène sur l'ensemble du territoire, le plus souvent dans des écarts ou parfois à proximité de zones plus densément peuplées. L'agglomération et ses franges n'en accueillent qu'une seule.

De même, la commune compte 31 installations classées (volailles, lait, porcs ...), dont une dans le bourg (l'Espérance, au Sud).

Sur les 53 sièges d'exploitation que compte la commune, 17 sont gérés en GAEC, 8 en EARL, 2 en SCEA, 1 en GFA et 1 en SARL. La grande majorité sont des sièges d'exploitation individuels (24) dont certaines sont des entreprises avec salariés, pratiquant éventuellement l'agrotourisme (gîtes et chambres d'hôtes).

Le nombre des exploitations professionnelles ne cesse de diminuer (- 37 % par rapport à 1988), à l'instar de ce qui se produit à l'échelle du département (- 40 %). Dans le même temps, la taille moyenne de ces exploitations a augmenté de plus d'1/3 pour atteindre 56 ha. Si les petites exploitations disparaissent peu à peu, le nombre de celles ayant une superficie supérieure à 60 ha a augmenté de 50 %.

La profession connaît un certain vieillissement des chefs d'exploitation. En effet, même si la part des plus de 55 ans est passée de 30 % en 1988 à 12 % en 2000, la part des 40 à moins de 55 ans a augmenté de 23 % à 58 % sur la même période. Les moins de 40 ans sont quant à eux comparativement moins nombreux puisqu'ils sont passés de 48 % à 30 % entre 1988 et 2000.

En 2003, la moyenne d'âge des agriculteurs (chefs d'exploitation et co-exploitants) a été évaluée à 46 ans environ. La part des moins de 40 ans a continué de diminuer (22 %), tandis que celle des plus de 40 ans atteint désormais 78 %, contre 70 % en 2000. Une douzaine d'exploitations (soit près d'1/4) seraient concernées par une déprise potentielle liée au départ en retraite de certains exploitants, sans successeur connu. Se posera ainsi, à brève échéance, la question du devenir des bâtiments d'activités et des locaux d'habitation dans ces secteurs.

La réglementation actuelle pour la protection de l'environnement impose à certains bâtiments ou installations la mise en œuvre d'un plan d'épandage. C'est notamment le cas pour les installations classées d'élevage et les élevages ayant obligation de mise en œuvre d'un programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole en application de l'arrêté préfectoral du 13 novembre 2001 relatif au deuxième programme d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux par les nitrates d'origine agricole.

4.3.2. L'industrie et l'artisanat

Quatre zones d'activités sont présentes sur le territoire communal :

1 - la Zone d'Activités de l'Espérance, située à l'entrée Sud de l'agglomération, le long de la RN 137 (dominante industrielle) ; créée en 1980 ; 6 ha, **complète** ;

2 - la Zone d'Activités intercommunale des Landes de Roussais, localisée hors agglomération, en direction du Nord sur la RN 137 (industrie) ; créée en 1985 ; 7,3 ha dont **3 disponibles** ;

3 - la Zone d'Activités de la Marionnière, en limite communale de Montaigu (tertiaire) ; créée en 1989 ; 3,5 ha, **complète** ;

4 - la Zone Artisanale des Touches, au Nord-Ouest de l'agglomération (industrie et artisanat) ; créée en 1989 puis étendue en 2002 ; 7,4 ha dont **2,4 disponibles**.

L'analyse du produit de la taxe professionnelle permet de mesurer le dynamisme de la commune en matière de développement d'activités : celui-ci a en effet augmenté de plus d'un quart entre 1995 et 2000, contre à peine 3,5 % sur la commune de Montaigu. Contraint par l'étroitesse de ses limites administratives, le développement industriel, commercial et artisanal de cette dernière s'est en effet reporté sur les communes limitrophes.

• Les principales entreprises de la commune

Nom de l'entreprise	Activité	Zone	Effectifs 2003
SERMO INDUSTRIES	Fourniture Industrie automobile	1	285
HAWORTH (ORDO)	Meubles de bureau	3	245
STRAPHARM	Produits para-pharmaceutiques	3	19
PUBVOLUME	Vente et location structures pliables	1	15
PICOT DIFAGRI	Nutrition animale	2	10
IDEO CONCEPT	Hygiène de l'eau, vente de matériel	3	8

Source : liste prud'homale sur déclaration des entreprises - mars 2002

Le secteur industriel est le premier employeur de la commune. Sermo Industries et Haworth totalisent 84 % des emplois salariés dans l'industrie et 58 % des emplois salariés de la commune.

Au 1^{er} Janvier 2003, Saint-Hilaire de Loulay compte 69 entreprises artisanales, employant 258 salariés (source : Chambre des Métiers). Avec 35 entreprises, l'activité du bâtiment est particulièrement bien représentée puisqu'elle regroupe la moitié des entreprises artisanales de la commune.

Sont ainsi recensés : 7 menuisiers/charpentiers, 7 entreprises de métallurgie, 5 plombiers/chauffagistes, 5 entreprises d'isolation, 4 électriciens, 3 maçons, 3 plâtriers, 3 peintres, 3 vendeurs d'enseignes lumineuses, 3 entreprises de travaux agricole/travaux publics, 2 cuisinistes, un couvreur, un carreleur, un tapissier, un graphiste...

Les artisans sont répartis sur l'ensemble de l'agglomération : principalement dans le centre et sur la zone artisanale des Touches, mais également de façon plus ponctuelle sur la zone industrielle de l'Espérance. La zone des Touches arrivant à saturation, une extension est envisagée. Cependant, afin de ne pas surdimensionner les zones artisanales en zone urbaine et de limiter le développement d'activité pouvant générer des nuisances pour les riverains, l'implantation de ces activités pourrait éventuellement être orientée hors agglomération, sur la zone des Landes de Roussais. L'attractivité de cette zone, s'est affaibli ces dernières années. Ceci permettrait également de ménager des espaces disponibles pour l'implantation de commerces et de services à la population, dont l'implantation proche des habitants est recherchée.

4.3.3. l'activité commerciale et les services

L'activité commerciale est plutôt dynamique sur la commune, puisque les ouvertures de commerces en centre-ville sont supérieures aux fermetures par rapport aux années 90.

Sont entre autres recensés : un supermarché (Intermarché avec 83 employés) dans la zone de Matifeu, à proximité de Montaigu, une supérette dans le centre, 2 boulangeries/pâtisseries, une boucherie, une poissonnerie, 4 bars/restaurants/hôtels, un café/presse, 4 caves, 4 garages et une entreprise de contrôle technique, 5 coiffeurs, trois entreprises de Jardinerie/bricolage, deux magasins de vêtements, une auto-école, 2 banques, un paysagiste et 2 transporteurs routiers.

La population bénéficie également des services d'un chirurgien-dentiste, de 2 médecins généralistes, de 2 infirmières et d'un pharmacien. A noter : le centre de distribution de la Poste est le plus gros employeur dans le secteur des services avec 86 salariés (équivalent 65 unités temps complet).

Si les commerces et les services de proximité sont généralement implantés en centre-ville, les activités ayant un rayonnement plus important sont réparties dans l'ensemble de l'agglomération (sur les grands axes ou sur les zones d'activités), voire sur le reste du territoire : au Sud, sur la Zone d'Activités de la Marionnière et sur la zone commerciale de Matifeu, route de Cholet (où sont notamment implantés Intermarché et Bricomarché).

5. LES EQUIPEMENTS

5.1. Les équipements de superstructure

Le centre bourg regroupe les équipements de superstructure suivants :

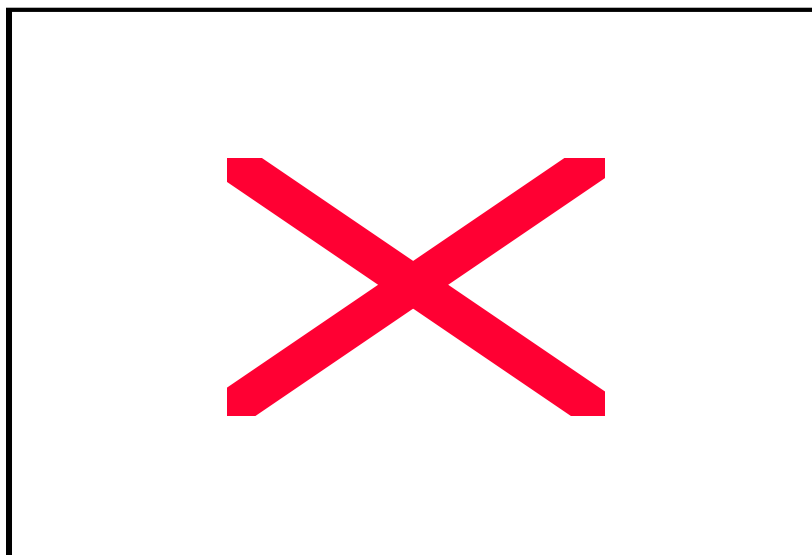
- une mairie, rue du chemin Neuf, au cœur du centre ancien,
- une Salle du Conseil Municipal, une bibliothèque et la Salle du Cercle, à proximité de la Mairie, regroupés ainsi en un pôle d'équipements,
- un atelier municipal, route de Nantes,
- une Poste, rue des Jardins,
- un foyer logement collectif (la Peupleraie), rue du Douet,
- un centre culturel, rue Saint Gildas,
- le foyer Soleil pour personnes âgées, rue Saint Gildas,
- la maison des familles à proximité de ce dernier,
- une maison de l'enfance, rue de la mairie,
- une maison des Jeunes, avenue des Sports,
- le bureau du Programme d'Animation Jeunesse, rue des Jardins,
- un complexe sportif (2 terrains de football, 2 terrains de tennis et 3 salles omnisports), rue des Vergnes,
- un cimetière, route de Clisson,
- un parc public : le Pré Gestin,
- une église et un presbytère rue de l'Abbé Giraudet

De plus, une zone de loisirs a été implantée au Sud-Ouest, à l'Ecornerie. De même, au Nord Ouest de la zone agglomérée, l'espace de la Vergnaie a été aménagé autour du plan d'eau route de la Vergnaie, derrière le complexe sportif. La Marrisonnière compte deux équipements : un bureau de poste et un centre de formation professionnelle.

La demande de sports et loisirs est de plus en plus diversifiée et ne se limite plus aux seuls équipements basiques.

La commune dispose également d'une école publique (le Chemin neuf) et de deux écoles privées (St-Gildas et Sainte Marie) réunissant près de 400 élèves au total (maternelle + cours élémentaire) en 2003. L'école publique comprend de 5 classes et les écoles privées, de 12 classes (dont 2 CP).

Année scolaire	Effectifs des écoles primaires		
	Ecoles Privées	Ecole Publique	Total
1997/1998	308	82	390
1998/1999	309	84	393
1999/2000	332	91	423
2000/2001	315	87	402
2001/2002	296	80	376
2002/2003	299	89	388



D'une façon générale, les effectifs scolaires demeurent relativement stables sur la commune (400 élèves en moyenne chaque année).

Après avoir connu une progression constante jusqu'en 2000, puis une légère baisse de fréquentation de l'ordre de 6 % entre 2001 et 2002 (- 26 élèves), l'effectif global enregistré pour l'année 2002/2003 rattrape la valeur observée pendant l'année scolaire 1997/1998. Quel que soit le secteur concerné (privé ou public), l'évolution reste identique. L'école Saint-Gildas semble être à l'étroit dans sa configuration actuelle.

Les élèves de collège et lycée fréquentent les établissements de Montaigu. Le Conseil Général assure une desserte par car.

5.2. Les infrastructures

5.2.1. Les infrastructures routières

- **Le réseau**

La desserte principale de la commune est assurée par la RN 137 et par un réseau de départementales qui traversent la commune du Sud-Ouest au Nord-Est :

- la RN 137, qui traverse la commune de part en part, constitue une liaison structurante, sur l'axe Nantes - La Rochelle. Il s'agit de l'axe le plus fréquenté de la commune : un comptage ponctuel réalisé en Janvier 2003 fait état de 12 630 véhicules par jour sur la section comprise entre Saint-Hilaire de Loulay et Montaigu dont 3,5 % de poids lourds. Un comptage permanent réalisé en sortie Nord d'agglomération (entre le giratoire et les premières habitations) évalue le trafic à 8 500 véhicules par jour sur l'année 2002 dans les deux sens, soit une augmentation de trafic d'à peine 2 % par rapport à 1998 (impact de l'ouverture de la déviation). On y compte 7 % de poids lourds.

- La voie de contournement Ouest des communes de Montaigu et Saint-Hilaire de Loulay enregistre un trafic de plus de 3 700 véhicules par jour en 2003 dont 19 % de poids lourds. Cette voie est rattachée à la RN 137 en sortie Nord d'agglomération, au niveau du rond-point du Verger, et pourrait être prolongée en direction de l'Est, pour réaliser, à terme, le contournement des communes de Treize Septiers et de Saint Georges de Montaigu ;
- La RD 54 traverse le Nord de la commune et permet de rejoindre la ville de Clisson située à une dizaine de kilomètres au Nord ;
- La RD 77 relie directement le centre de Saint-Hilaire de Loulay aux communes de la Bernardière et de Cugand situées à moins de 10 km au Nord. Un comptage réalisé en Janvier 2003 a relevé un trafic relativement faible en sortie d'agglomération de 500 véhicules par jour en moyenne (deux sens), dont 4 % de poids lourds ;
- La RD 93, en direction de l'Est, permet d'accéder à l'agglomération de Treize Septiers à 9 km. Le trafic enregistré en 2003 y est également assez faible : 800 véhicules par jour en moyenne (deux sens), dont 5 % de poids lourds ;
- La RD 763, empruntée au niveau du hameau de la Moctière depuis la RD 93, permet d'accéder à l'agglomération de La Bruffière, puis à celle de Clisson. Un comptage permanent fait état d'un trafic de 4 600 véhicules par jour dans les deux sens, en limite communale avec Montaigu, dont 12 % de poids lourds;
- A partir du centre-ville, la RD 84 permet de rejoindre l'agglomération de Vieillevigne, à l'Ouest, en rattrapant la RD 54 ;
- Au Sud, la RD 753 traverse Montaigu et Matifeu et reçoit 5 000 à 7 000 véhicules par jour selon les sites, dont 14 % de poids lourds.

Un réseau de voies communales permet d'irriguer le reste du territoire et de desservir ainsi les hameaux et les différents écarts.

La RN 137 constitue l'axe de transit transversal qui dessert le centre-ville. De nombreuses voies de desserte interquartiers sont connectées à cet axe, alternativement dénommé rue de Nantes et rue de la Vendée. Le centre ancien, situé à l'Est, présente la trame viaire la plus resserrée et les rues les plus étroites (sens unique de circulation autour de l'Eglise).

Le reste de l'agglomération bénéficie d'une bonne desserte : un bouclage complet peut être réalisé en empruntant la déviation Ouest, la rue des Peupliers, les allées du Bois et des Charrons, la route de Treize Septiers, la rue du Douet, la rue du Millénaire et la rue de la Victoire. Dans l'ensemble, les voies ont bénéficié d'un traitement de qualité (mise en valeur par des plantations, mobilier urbain, revêtement...).

De plus, la R.N. 137 et la R.D. 753 sont classées comme voies à grande circulation et sont donc concernées par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (recul des constructions).

Concernant les nuisances acoustiques occasionnées par les infrastructures de transport, cf en partie 5.3. du chapitre C du présent document.

- **Le stationnement**

Une estimation du nombre de places de stationnement utiles réalisée par la commune de Saint-Hilaire de Loulay porte à 390 le nombre de places disponibles au cœur de l'agglomération.

Le centre ancien présente la capacité la plus importante : les parkings de la Mairie et du chemin Neuf totalisent plus de 70 places et le stationnement linéaire le long des rues de la Mairie, Saint Gildas, des Jardins, du Commerce ou du chemin Neuf, permet d'accueillir 130 véhicules. Plus au Sud, deux parkings d'une capacité totale de 24 places ont été aménagés au carrefour de la rue de la Maine et de la rue de la Vendée (la Maison de l'enfance offrant une capacité d'accueil supplémentaire de 27 places).

Le deuxième pôle de stationnement est situé au Nord-Ouest de la commune, au niveau des équipements sportifs : 137 places y sont recensées, dont les 2/3 (92) sont disposées de façon linéaire le long de l'avenue des Sports et de la rue des Vergnes.

Les possibilités de stationnement longitudinal de part et d'autre de la rue de Nantes et de la rue de la Vendée, sur la section comprise entre la rue de la Victoire et la rue Saint-Joseph, n'ont pas été intégrées dans le décompte global.

- **La sécurité routière**

15 accidents corporels se sont produits sur le territoire communal entre 1998 et 2002. Le bilan des victimes est de six tués, huit blessés graves et neuf blessés légers. La moitié des accidents a eu lieu sur le réseau national (7 sur 15) et 1/3 sur le réseau départemental (5 sur 15). Sept accidents se sont produits en section courante, six en intersection et deux sur un tracé en courbe. Les 2/3 des accidents ont eu lieu de jour, et en grande majorité sur une surface plane (12 sur 15). Les collisions sont de type frontal ou latéral et surviennent généralement lors de manœuvres de dépassement ou de tourne-à-gauche.

Le nombre annuel d'accidents corporels a doublé rapport à la fin des années 90, en passant de 2 à 4 en moyenne dans les années 2000.

Les points noirs sont les suivants :

- carrefour entre la RN 137 et RD 54,
- Au Nord de ce carrefour, les mouvements de tourne-à-gauche depuis la R.N. 137 pour accéder aux villages (seul existe celui d'accès à la Z.I.),
- RD 763 au niveau de la Vallée de Bois Corbeau,
- la RN dans sa traversée du bourg en entrée nord d'agglomération,
- RD 1763,

et, en moindre mesure, le carrefour entre la RD 93 et la RD 763 (aménagement de la R.D. 763 et giratoire prévu par le Conseil Général).

5.2.2. Les infrastructures ferroviaires

Le territoire communal est traversé à l'Est par la voie ferrée Nantes - La Roche sur Yon. Celle-ci participe au développement de Saint-Hilaire de Loulay par l'intermédiaire de la Gare de Montaigu, localisée au niveau de la zone industrielle, en limite communale.

Montaigu est à la fois desservie par les trains de grandes lignes Nantes-La Rochelle et par le TER, dont 23 passages sont recensés en semaine (9 le week-end), deux sens confondus. Ce trafic génère en moyenne 424 mouvements quotidiens de voyageurs (montés + descentes) du lundi au vendredi, deux sens confondus (données hiver 2001).

La fréquentation et le trafic connaissent une baisse depuis l'année 2000, essentiellement due à la mise en place du TGV tracté entre Nantes et les Sables d'Olonne qui a eu pour effet de reporter une partie des usagers du TER sur le TGV. L'électrification de la ligne Nantes – Bordeaux est prévue pour 2007 (études en cours).

5.2.3. Les transports collectifs routiers

La desserte locale est assurée par le réseau départemental Cap Vendée du Conseil Général.

La ligne de cars n° 270 Les Herbiers - Montaigu - Nantes est la mieux adaptée au transport des actifs empruntant les transports en commun. Quatre allers-retours quotidiens correspondant aux horaires habituels de travail ont en effet été aménagés pour desservir les principales communes du bassin d'emploi local. Nantes est desservie en 40 minutes.

La ligne 280 Les Herbiers - Saint Fulgent - Montaigu - Nantes permet aux habitants de Saint-Hilaire de Loulay de se rendre deux fois par jour à Nantes (à 8 h et à 13 h), tous les jours de la semaine, excepté les dimanches et jours fériés. Le samedi, un seul départ a lieu à 9 h 19. Cette ligne permet également de rallier Montaigu en début et en fin d'après-midi, puis les communes de Saint Fulgent et des Herbiers.

En complément, la ligne 290 permet de rejoindre Nantes en début de matinée et la Châtaigneraie en début de soirée, via Saint Fulgent et Chantonay, excepté les dimanches et jours fériés.

De plus, un circuit de ramassage scolaire permet de transporter 450 enfants au sein de la commune mais également vers les collèges et le lycée de la commune limitrophe de Montaigu.

5.2.4. Les cheminements piétons et les aménagements cyclables

Le réseau des cheminements piétons a été suffisamment développé dans les lotissements récents mais mérite d'être renforcé. La création d'un chemin piétonnier de liaison a ainsi été prévue entre le lotissement du Palnais et celui des Charrons.

A l'heure actuelle, Saint-Hilaire de Loulay n'est desservie que par une seule piste cyclable, sur la RN 137, en direction de Montaigu.

Le territoire communal est également parcouru par un réseau de sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, dont l'objectif est à la fois de préserver et de promouvoir ces itinéraires. Les chemins relèvent d'abord du domaine privé communal.

Deux circuits principaux sont ainsi proposés aux habitants et aux touristes : celui de l'Ecornerie (10,5 km), au Sud du bourg, permettant d'accéder à l'aire de loisirs du même nom, ainsi que celui du Bois Noir (7 km), à l'Est de la commune, permettant de découvrir le Menhir et le Chêne creux. Une variante de 5 km environ offre la possibilité de prolonger la promenade à partir du Menhir en direction de l'Est.

Ces circuits empruntent en partie le tracé du GR de pays "Sèvre et Maine" qui traverse la commune d'Est en Ouest, à hauteur de l'agglomération principale, depuis les communes de Remouillé et de la Bernardière.

Enfin, Saint-Hilaire de Loulay est également traversée par deux itinéraires touristiques circonscrits aux vallées de la Sèvre Nantaise et de la Grande Maine : la boucle du vignoble (traversant Vertou, Aigrefeuille, Montaigu et Clisson) et la boucle du bocage (traversant, entre autres, Montaigu, les Herbiers et Tiffauges).

5.3. Les réseaux

5.3.1. L'eau potable

Tous les habitants de la commune sont desservis par le réseau d'eau potable.

Saint-Hilaire de Loulay fait partie du Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Vendée (SDAEP), dont le siège est implanté à la Roche sur Yon.

L'alimentation des communes du syndicat est assurée à partir d'un point de captage situé sur la commune de Saint-Fulgent, au lieu-dit "la Buletière". En cas de débit insuffisant, une amenée d'eau supplémentaire est mise en service depuis la commune de Basse-Goulaine. Un château d'eau situé sur la commune de La Bruffière permet de desservir les zones urbanisées de Saint-Hilaire de Loulay de façon gravitaire.

La distribution est considérée comme satisfaisante, tant au niveau de la qualité de l'eau que de l'importance du débit et de la valeur de la pression.

L'exploitation des installations est assurée en gérance par la SAUR.

5.3.2. L'assainissement

L'agglomération principale de Saint-Hilaire de Loulay est desservie par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif. Actuellement, seul le secteur de l'impasse de l'Abbé Giraudet est en réseau unitaire, mais des travaux sont prévus à très court terme pour le passage en réseau séparatif. Les eaux usées sont acheminées par canalisations, selon un processus gravitaire, jusqu'à la nouvelle station d'épuration communale du Noyer située au lieu-dit du Verger. L'ancienne station, localisée en contrebas, a été remplacée par un poste de refoulement.

La nouvelle station, ouverte en 1998, a une capacité de 3 000 équivalents habitants et ne connaît pas de problèmes de saturation (50 % de sa capacité). Une partie des effluents de la commune est acheminée vers la commune limitrophe de Montaigu (secteurs résidentiels de Matifeu et de la Bougonnière, situés en périphérie urbaine de Montaigu, sur le même bassin versant). Parmi les 50 à 60 habitations de la Marionnière, une douzaine sont également raccordées au réseau public de Montaigu, les autres étant reliées à un système de lagunage sur le territoire de Saint-Hilaire de Loulay.

En outre, la zone industrielle des Landes de Roussais dispose d'une station de lagunage.

Hormis quelques surcharges ponctuelles, aucun problème particulier n'est à signaler sur le réseau public communal de collecte des eaux usées. Ces surcharges sont liées, par temps d'orage, à l'infiltration d'eau de pluies en provenance du réseau de raccordement des particuliers sur le réseau public. Une campagne d'incitation de mise aux normes a été lancée auprès des propriétaires des réseaux pour limiter au maximum ces infiltrations d'eau pluviales. Fin 2002, une étude hydraulique lancée sur la commune a conclu à la nécessité d'engager des travaux sur certaines sections du réseau d'eaux pluviales et de prévoir l'aménagement de nouveaux bassins de rétention sur le territoire.

En 2002, la Commune a élaboré son zonage d'assainissement collectif, spécifiant qu'en secteur rural, l'assainissement sera assuré par des systèmes autonomes à la charge des particuliers, cette mesure pouvant toutefois être rapportée en fonction de l'évolution des réglementations et des techniques.

5.3.3. Les déchets

La collecte des déchets est gérée par le Syndicat Mixte de Montaigu - Rocheservière du Pays de Maine et Boulogne (regroupant 17 communes du Nord-Est Vendée) et est assurée par la société Grandjouan-Onyx.

Après avoir fait l'objet d'une collecte hebdomadaire, les déchets ménagers sont dorénavant ramassés tous les 15 jours en agglomération, les jeudi et mardis. Hors agglomération, le ramassage est réparti dans la semaine, suivant la même fréquence. L'enfouissement a lieu sur la commune de Grand'Landes à la SENETD où une unité supplémentaire a été récemment aménagée pour faire face à l'augmentation du volume des déchets collectés.

Les emballages légers sont ramassés au porte à porte ; le verre et le papier sont collectés en containers.

Trois déchetteries sont présentes sur le territoire du Syndicat Mixte : à Boufféré (la plus proche de St-Hilaire-de-Loulay), la Bruffière et Rocheservière. Celles-ci recueillent les cartons, les déchets verts, les déchets toxiques ménagers, les gravats, la ferraille et le tout-venant.

B. PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

En cours d'études

C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LES COMPOSANTES PHYSIQUES

1.1. L'organisation du relief

Le relief de la commune comprend deux entités :

- les collines,
- la vallée de la Maine et ses cours d'eaux affluents.

Les collines ponctuent le paysage avec des altitudes rarement supérieure à 60 mètres sauf dans le quart nord-est. Les amplitudes importantes offrent au regard de grandes perspectives lorsque le point de vue est dégagé.

Des talus encadrent les cours d'eau les plus importants. Leurs dénivelés dépassent 10%.

1.1.1. Les lignes de crêtes

Une ligne de crête principale traverse la commune dans le quart nord-est. Les points culminants du relief s'y concentrent. Le bassin versant de l'Osée est ainsi isolé de celui de la Maine. Les deux se rejoignent en dehors de la commune plus au nord.

Une ligne de crête secondaire sépare la Maine de son affluent le Blaison au sud de la commune. La confluence se situe à la Mussetière.

1.1.2. Le vallon de l'agglomération

L'agglomération se développe dans un vallon aux pentes douces. Ses limites correspondent à de petites lignes de crêtes qui traversent au nord le rond point du contournement de la RN 137 et au sud le rond point de la Zone d'Activité de l'Espérance.

1.2. Le réseau hydrographique

1.2.1. Les rivières et ruisseaux

La Maine est le cours d'eau principal. Elle traverse le territoire communal de Montaigu à la Mussetière puis forme la limite communale jusqu'aux abords des Bégaudières. Sa confluence avec la Sèvre Nantaise se situe à Vertou à proximité de Nantes. La Maine se singularise des autres cours d'eau par son fond plat dans lequel elle sinue, encadrée par des talus abrupts. Son régime hydraulique lent, ses prairies attenantes et son vallon singulier ne présentent pas de risque majeur d'inondation. Plusieurs Moulins à eaux s'égrènent sur son parcours, offrant des passages à gué.

La confluence de plusieurs affluents se situe sur la commune :

- le Blaison forme la limite communale occidentale jusqu'à sa confluence à la Mussetière,
- le Ruisseau du Riaillé sépare en partie la commune de sa voisine Montaigu et se jette dans la Maine au niveau de la chaussée du Moulin Gros,
- le ruisseau du Loulay, après avoir drainé le vallon où est sise l'agglomération, rejoint la Maine en contrebas,
- D'autres petits ruisseaux alimentent la Maine jusqu'à ce que son parcours quitte le territoire communal vers Rémouillé.

L'Osée qui draine le nord-est de la commune rejoint la Maine à Remouillé. Le profil de son vallon ne présente pas de pentes majeures. Un seul petit ruisseau le rejoint au niveau du Poiron-Babonneau. Tous ces cours d'eau subdivisent le relief pour former un ensemble collinéen avec de petits plateaux.

1.3. Le substrat

Les roches qui forment le relief sont principalement des granits. Une faille qui se subdivise en deux sur la commune de Remouillé traverse la commune et forme la crête principale qui réunit les altitudes les plus élevées. Cette faille dédoublée est constitutive du Sillon de Bretagne qui se prolonge en Loire Atlantique puis dans le Morbihan. Des limons éoliens et des formations argilo sableuses coiffent le granit sous-jacent qui n'affleure qu'à la faveur des vallons ou sur la crête principale.

Le sud-ouest du territoire présente un affleurement d'Orthogneiss qui peut être le résultat d'une évolution du granit dans des situations de compression ou de rejeux tectonique.

Le fond de la vallée de la Maine et des vallons principaux est recouvert d'alluvions récentes.

2. LES COMPOSANTES NATURELLES

2.1. La Maine et sa vallée

L'association des deux forme un linéaire d'une dizaine de kilomètres (une quinzaine de kilomètres de berges privées sur le territoire communal) qui longe et traverse la commune de part en part. S'y associent une végétation propre au cours d'eau et aux zones humides ainsi que des bosquets. Le caractère encaissé de la vallée la distingue du bocage et des zones ouvertes qui se développent sur des versants aux pentes douces.

Du Moulin de Sénard jusqu'à la limite nord de la commune, la vallée de la Maine est inventoriée comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de type 1. La loutre d'Europe y est présente. La vallée abrite des zones de nidification d'espèces caractéristiques comme la Bergeronnette des ruisseaux ou le Martin-pêcheur. Selon le rapport d'inventaire, les pollutions diffuses doivent être surveillées.

Plusieurs gués et chaussées ponctuent le cours de la rivière et renforcent l'aspect pittoresque de la vallée. Souvent associés à d'anciens moulins, ils sont situés :

- à l'Ecornerie,
- à Sénard,
- à la Mustière
- à Saint Charles,
- à Heudin.

2.2. Les autres cours d'eau principaux

Ils permettent également la fixation d'une végétation propre. Les plus encaissés accueillent des boisements sur leurs versants.

Les principaux cours d'eau sont :

- l'Osée,
- le Blaison,
- le Riaillé,
- le Loulay.

2.3. Les boisements groupés.

Ils sont répartis sur tout le territoire et se divisent en deux ensembles

- les boisements groupés attenant aux châteaux ,
- les boisements groupés isolés.

2.3.1. Les boisements groupés attenant aux châteaux

Ils forment le sous-ensemble le plus important sur le territoire communal. A l'origine réserves de chasse, ils participent à un aménagement volontaire des abords de ces demeures. Leur logique de répartition et de taille diffère selon les domaines.

Quatre domaines présentent ces caractéristiques :

- la Mussetière,
- le château de la Lande,
- le château de Bois-Corbeau,
- le château de la Basse Preuille.

2.3.2. Les boisements groupés isolés

Ils sont parfois localisés sur des terres peu productives ou sont le résultat d'une exploitation intensive comme les peupleraies au bord des cours d'eau et les sapinières.

Les principaux boisement sont situés aux abords:

- du Genétais,
- du Bois Noir,
- de la Tournière,
- de l'Étang ,
- de la Soultière,
- des Mainguetières,
- de l'Egronnière,
- du Pâtis,
- de la Fouctière.

Ces boisements groupés forment des écrans massifs dans le paysage. Ces espaces bénéficient, depuis 1991, des programmes de boisement du Conseil Général.

2.4. Les boisements linéaires

Ils sont de trois types :

- les haies bocagères,
- les plantations d'alignement,
- la végétation associée aux cours d'eau.

2.4.1. Les haies bocagères

Les premières répondent à la logique du bocage qui prend tout son sens en Vendée. Malgré les périodes de modernisation agricole, le réseau bocager quadrille toujours largement le territoire communal. Depuis 1989, le Conseil Général de Vendée encourage la replantation de haies au travers de programmes décennaux.

Le contexte bocager de la commune participe à l'impression champêtre de son paysage, malgré le remembrement lié à la déviation. Elles suivent les limites des champs ou longent de part et d'autre certaines routes rurales. Aux abords des hameaux et villages, elles offrent un écrin de verdure à leurs habitants. On compte en moyenne 130 mètres linéaires de haies par hectare.

2.4.2. Les plantations d'alignement

Les plantations d'alignement ou d'ornement répondent à une logique esthétique et à une volonté de mettre en scène les abords des châteaux et demeures seigneuriales. Presque tous les châteaux de la commune ont une prolongation à travers la campagne par le biais de ces allées plantées à un ou deux rangs d'arbres. Leur état général diffère cependant d'un château à l'autre.

Deux châteaux présentent des alignements remarquables :

- le château de la Lande,
- le château du Bois Corbeau.

2.4.3. La végétation associée au cours d'eau

La végétation qui accompagne les cours d'eau se développe le long de la Maine et des autres ruisseaux de la commune. Des prairies qui peuvent être occasionnellement inondées abritent des espèces végétales propres aux zones humides.

3. LES COMPOSANTES HUMAINES

3.1. L'organisation urbaine

La centralité de l'agglomération, l'égalité répartition des hameaux et villages et la présence ponctuelle de châteaux et domaines confèrent à la commune une grande qualité paysagère, patrimoniale et fonctionnelle.

Elle répond à l'organisation propre des régions bocagères. Le centre bourg commande le reste de la commune où une multitude de hameaux et de villages se partagent le terroir.

De nombreux châteaux et manoirs se répartissent sur le territoire comme autant de points d'ancrages d'une civilisation rurale. Les châteaux et demeures seigneuriales prennent une importance particulière sur la commune. Leur emprise foncière est très importante et le système rural qu'ils ont engendré se lit encore dans l'organisation foncière.

3.2. Historique du développement urbain

Le blason de la commune rappelle l'histoire de son développement dans un cadre régional :

« Mitre épiscopale sur une crosse d'or en pale sur fond gueule au chef d'hermine chargé de trois tours d'or »

Les hermines symbolisent l'appartenance à la Bretagne. Les tours d'or représentant les Marches du Poitou et de Bretagne qui donnaient un statut spécial aux populations qui souffraient des changements de Seigneurs entre Bretagne et Poitou au gré des guerres de frontières. La mitre épiscopale rappelle que le nom de la commune vient de Saint Hilaire, Evêque de Poitiers, son patron tutélaire.

3.2.1. Les sites archéologiques

La présence de l'homme remonterait au Néolithique.

De multiples sites archéologiques témoignent de la présence ancienne de l'homme (cf en partie 5.3. du présent document).

3.2.2. Le Pont de Sénard

Le Pont de Sénard sur la R.D. 77 est classé Monument Historique et vestige archéologique. C'est un témoignage du Moyen Âge en bon état de conservation. La légende de sa construction mêle Démon et Sainte-Vierge.

3.2.3. Le centre bourg et ses extensions

L'église s'inscrit dans le courant néo-classique du début du XIX^{ème} siècle. Bâtie sur des fondations remontant au delà du XVI^{ème} siècle, sa reconstruction fut nécessaire après les destructions de la Révolution.

Le centre bourg originel s'étend à son pied sous la forme de quelques ruelles en long qui suivent le fond du vallon du Loulay. Il est longé par la RN 137 à l'ouest.

Les extensions postérieures ont privilégié l'aspect groupé de l'agglomération. Commune à l'origine rurale, les extensions du centre bourg sont liées à la diversification des emplois proposés sur la commune et ses environs. Comme en spirale, les nouveaux quartiers enserrant le vieux centre-bourg s'en éloignent au fur et à mesure de son développement. Les liaisons avec le centre sont toujours évidentes, et le clocher offre souvent un point de mire depuis les nouveaux quartiers. La réalisation de la déviation de la RN 137 a permis une requalification de son ancien tracé à travers l'agglomération.

Le pôle commercial du centre bourg s'est recentré au nord-ouest de l'église au profit de nouvelles constructions ou de changement de destination d'anciennes constructions. Les commerces se concentrent désormais rue des Jardins, rue du Commerce et rue du Chemin Neuf.

La localisation de la Zone d'Activités des Landes de Roussais au delà du vallon de l'agglomération, lui donne une identité qui ne perturbe pas l'harmonie de l'agglomération.

3.2.4. Les châteaux et domaines

Les châteaux et domaines de la commune traduisent l'organisation seigneuriale qui a primé sur la région. Leur nombre (sept château privés) révèlent la présence importante de seigneuries et leurs terres, maisons et fermes associées.

3.3. Les différentes formes urbaines

3.3.1. Le centre ancien

Le centre ancien se distingue par son organisation et par son bâti. Sa spécificité réside dans un bâti mitoyen à un étage sans combles habitables et coiffée de tuiles romaines. Un commerce prenait souvent place au rez-de-chaussée. Il n'en subsiste aujourd'hui que très peu. Quelques constructions obsolètes et des dents creuses pourraient faire l'objet de projets de renouvellement urbain.

3.3.2. Les extensions à proximité directe du centre ancien

La RN 137 qui longe le centre ancien a fixé une partie des extensions. Généralement de plain pied, on y retrouve ponctuellement des constructions à un étage, sans comble, associées à un commerce en rez-de-chaussée. Le pôle commercial est compris entre l'église et la RN 137.

3.3.3. Les autres extensions de l'agglomération

Le reste du développement s'est effectué en spirale à partir du noyau central.

Ces quartiers se distinguent par la faible densité. Les constructions répondent à une logique différente où la maison individuelle non mitoyenne de plain pied prédomine. Si l'on peut les associer à une zone pavillonnaire, l'homogénéité architecturale, le traitement des chaussées et des voies douces, le respect d'espaces de respiration de type parc ou stade, leur confère grande qualité qui participe à l'harmonie de l'agglomération.

La présence de deux zones d'activité qui s'insèrent dans le tissu urbain, non pas comme une extension linéaire d'entrée de ville mais comme un quartier à part entière, participe à leur imbrication dans l'agglomération. La qualité esthétique de la Zone d'Activité des Touches est remise en cause par la présence de bâtiments obsolètes et non entretenus et par certaines voies dégradées.

L'agglomération présente des accès de grandes qualités renforcés par les aménagements postérieurs à la mise en place de la déviation de la RN 137.

3.3.4. Le développement des villages

Les villages occupent le reste du territoire de manière homogène. Nombre d'entre eux sont associés à des exploitations agricoles. Ils se sont généralement étoffés de quelques habitations contemporaines.

Onze d'entre eux accueillent au moins dix foyers :

- la Marionnière,
- la Brunelière,
- la Grande Barillère,
- la Boutrie Caillaud,
- la Haute Roulière,
- la Moctière
- le Bois Pin
- la Pinelière,
- la Rétoublière,
- Maigre Souris,
- Matifeu.

Les plus gros hameaux ou villages présentent une qualité architecturale remarquable. Les rénovations sont nombreuses et de bonne qualité. Il ne reste que quelques fermes à réhabiliter par hameau ou village.

Les fermes originelles sont les seules à présenter des constructions mitoyennes, parfois à un étage sans combles habitables. Les constructions contemporaines reprennent la typologie de la maison individuelle généralement de plain pied et à tuiles romaines.

Quelques hameaux auparavant disjoints présentent désormais un habitat continu dû aux extensions contemporaines :

- L'Ecornerie à la Pinelière ne forment presque plus qu'un, uniquement séparés par la Maine,
- la Brunelière et Maigre Souris sont désormais agglomérés,
- le Bois Pin et la Moctière se jouxent par le biais des extensions le long de la RD 763.

D'autres hameaux constituent presque des villages tant leur extension est importante :

- la Maronnière à proximité de Montaigu,
- la Boutrie-Caillaud,
- le Poiron-Babonneau.

3.3.5. Les châteaux et domaines

Leur physionomie est spécifique et a perduré jusqu'à nos jours.

Le bâtiment principal, le château, est au centre d'une mise en scène paysagère urbanistique et architecturale.

Une grande allée plantée ouvre une perspective majeure qui peut servir d'accès. Un autre accès est établi sur le côté.

Les dépendances, comme les écuries, sont implantées le long de l'axe majeur en liaison avec l'accès secondaire.

Un potager entouré de murs avec grille d'entrée participe souvent à la mise en scène du parc entourant la demeure.

Des fermes, à l'origine sous la tutelle du château, sont réparties sur le territoire foncier du château. On les reconnaît par leur unité architecturale. On les distingue des villages qui étaient occupés par des paysans propriétaires terriens vivant chichement.

Cet ensemble participe au « système château » qui présidait sur la commune.

4. SYNTHÈSE SUR LES GRANDS TYPES DE PAYSAGE

4.1. Le paysage rural

Il prédomine sur le territoire communal. La conjonction des boisements, des haies bocagères et d'un relief, même léger, qui renforce la covisibilité, donne à l'ensemble du paysage rural un aspect champêtre d'une grande qualité. Les hameaux, villages, domaines et châteaux apportent une dimension humaine au territoire rural.

Les ruisseaux se perdent dans le bocage ou participent au réseau de haies avec leurs boisements associés.

La vallée de la Maine se distingue par son important linéaire et son écrin de verdure qui s'étoffe de boisement groupés.

4.2. Le paysage urbain

L'agglomération sise dans le vallon de Loulay est particulièrement bien identifiable. La traversée par la RN 137, avant sa déviation, révèle sa topographie en légère cuvette que l'on traverse de part en part en laissant sur le côté le clocher qui marque le centre ville.

Les extensions harmonieusement établies dans la continuité du centre ancien rend très cohérente la lecture de l'agglomération pour le visiteur.

Les espaces de respiration générés par les infrastructures sportives et l'aménagement du cours d'eau du Loulay participent à la qualité de l'urbanisation de l'agglomération.

5. LES RISQUES, LES NUISANCES ET LES SERVITUDES MAJEURES

5.1. Les zones inondables

Il n'y a pas de risque majeur d'inondation en raison de l'encaissement de la Maine et de la faible présence humaine à proximité directe. Toutefois, les anciens moulins présentent des risques d'inondation comme à Heudin.

5.2. Installations classées

Trente et une exploitations agricoles situées sur le territoire communal sont classées pour la protection de l'environnement.

Il faut y ajouter les 7 entreprises non agricoles suivantes :

- dans la zone des Landes de Roussais : Ouest Structures métalliques (constructions métalliques soumises à déclaration) et Haworth S.A. (application de vernis soumis à déclaration / autorisation) ;
- dans la zone de Matifeux (Intermarché) : SERGA (dépôt de gaz soumis à déclaration) et SOPODIS (station service soumise à déclaration) ;
- dans la zone des Touches : Garage le Loulay (application de vernis soumis à déclaration) et Guillet (menuiserie soumise à autorisation) ;
- dans la zone de l'Espérance : SERMO industries (travail des métaux soumis à autorisation).

5.3. Sites d'intérêt archéologique

Plusieurs sites sont recensés :

- Au **Sud-Ouest** de la Commune :
 - la voie gallo-romaine Nantes - Saintes qui relie localement la Guérinière à l'Epinassière, ainsi que la voie secondaire à l'Epinassière, d'âge indéterminé,
 - le pont en pierre de la Guérinière sur le Blaison,
 - la maison forte de la Pennerie, datant du moyen-âge classique,
 - le moulin à eau, le pigeonnier et le vivier en pierre de l'Ecornerie, datant du bas moyen-âge,
 - l'enclos carré du chêne rond,
 - plusieurs amas de débitage du Champ du coteau à Sénard, datant du mésolithique,
 - le pont en pierre de Sénard sur la Maine, au niveau de la Petite Roulière, datant du moyen-âge classique.

- A l'**Est** de la Commune :
 - les menhirs de la Grande Bernerie et de la Buhonnière, datant du néolithique,
 - l'enclos, la fosse et le fossé du Grand Bignon - la Petite Buhonnière,
 - l'enclos rectangulaire des Deux Pâtis,
 - le fossé gallo-romain et la voie gallo-romaine du Mesnil.

- Au **Nord** de la commune :
 - La maison forte de la Preuille, datant du moyen-âge.

5.4. Classement des infrastructures sonores

L'arrêté préfectoral du 30 Mai 1996, relatif aux nuisances acoustiques occasionnées par les infrastructures de transport terrestre, a classé la R.N. 137 dans sa section comprise en agglomération, en catégorie 4 et celle hors agglomération en catégorie 3, ce qui

implique une largeur de secteur affectée par le bruit respectivement de 30 et 100 m, à partir du bord externe de la voie. La R.D. 753 est également concernée.