

Commune de

SAINT-HILAIRE-DE-CLISSON

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 8 juillet 2021 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Hilaire-de-Clisson,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 01/10/2020
APPROUVÉ LE : 08/07/2021

Dossier 18104415-STHILAIREDECLISSON-800
25/06/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

Saint-Hilaire-de-Clisson

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Version	Date	Description
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	25/06/2021	Plan Local d'Urbanisme de Saint-Hilaire-de-Clisson



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1. POURSUIVRE UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE	7
1.1 Projeter l'accueil d'environ 680 nouveaux habitants	8
1.2 Privilégier un renforcement du bourg et une structuration des villages ruraux en capacités de se densifier	9
1.3 Maintenir un faible taux de vacance immobilière	11
1.4 Tirer profit du potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine	12
1.5 Favoriser le renouvellement générationnel et la mixité sociale	13
1.6 Compléter la capacité d'accueil du bourg par une extension raisonnée	14
ORIENTATION 2. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ARTISANALES ET AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE	15
2.1 Pérenniser les activités agricoles et permettre leurs diversifications	16
2.2 Renforcer l'offre foncière de la Zone d'activités de la Garnerie	17
2.3 Maintenir des espaces de transition entre les activités et les habitations	19
ORIENTATION 3. CONFORTER LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE RURAL DE LA COMMUNE	21
3.1 Conforter la trame verte et bleue de la commune	22
3.2 Protéger les zones humides	23
3.3 Préserver le patrimoine rural et identitaire de la commune	23
3.4 Valoriser le patrimoine bâti notamment par le changement de destination	24
3.5 Pérenniser le pôle d'équipements « de la Noue »	24
ORIENTATION 4. RENFORCER LES CONNEXIONS ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS	25
4.1 Accompagner la réalisation d'une voie cyclable entre Saint-Hilaire-de-Clisson et Clisson	26
4.2 Accompagner la création de la déviation de la RD 117	26
4.3 Limiter les nouvelles sorties sur les voies départementales	26
4.4 Permettre la requalification du carrefour route de Clisson/rue de Ormeaux	27
4.5 Soutenir l'amélioration des communications numériques	27
Cartes illustratives du PADD	28
LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	31

PREAMBULE

Par délibération en date du **19 octobre 2017**, la commune de **Saint-Hilaire-de-Clisson** a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé le 7 décembre 2007.

Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés :

- Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

- Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

- Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

1.1 Projeter l'accueil d'environ 680 nouveaux habitants

- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à accroître la population d'environ 1,80 % par an à l'horizon 2030 et atteindre environ 2 900 habitants.

Justification incluse au rapport de présentation : Ce choix de scénario d'une croissance démographique de l'ordre de 30,7 % entre 2015 et 2030 se justifie au regard de la croissance annuelle de population de 2% enregistrée sur la période 2009-2015, tirant profit de la proximité avec Clisson et du développement de la zone artisanale de la Garnerie.

Les élus font le choix d'aspirer à poursuivre un développement démographique dynamique pour la commune. Ils aspirent à un taux de croissance annuel d'environ 1,80%, inférieur à celui observé lors du début du millénaire mais s'appuyant sur la capacité des équipements de la commune à répondre aux besoins de la population.

	Recensements population			Evolution de la population				
	1999	2009	2015	A horizon 2030				
	Scénario			SC1	SC2	SC3	SC4	
Taux de croissance projeté ---->				0%	+ 16,0%	+ 30,9%	+ 34,5%	
Nombre d'habitants projeté ---->				2222	2578	2909	2989	
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2015		2,95%	2,00%	0,00%	0,99%	1,81%	2,00%	
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	1 475	1973	2222	2222	2578	2909	2989
B	Résidences principales occupées	498	712	819				
C	Nombre de résidences secondaires	15	12	10				
D	Nombre de logements vacants	13	19	34				
E	Nombre total de logements = B+C+D	526	743	863				
F	Part des logements vacants en % = D/E	2,47%	2,56%	3,94%				
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune= A / B	2,96	2,77	2,71		2,64		
H	Besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B					24		
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERMENT DES MENAGES								
I	Nombre de résidences principales occupées en 2030 = A / G				843	978	1103	1134
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H				0	135	260	291
K	Besoin total en résidences principales = H + J				24	159	284	315
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT								
L	Nombre de logements vacants avec une part objective du marché de 4% en 2030 = 4% x N				36	41	46	48
M	Nombre de logements vacants : * à réoccuper et donc à déduire si le chiffre est négatif * à ajouter pour "détendre le marché" (donc à ajouter à l'objectif de production en logements si le chiffre est positif) = L - D				2	7	12	14
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS								
N	Nombre de logements (= résidences principales + logements vacants + résidences secondaires) en 2030 = I + C + L				888	1029	1160	1191
O	Besoin en production de logement neufs = K + M				25	166	297	328

Tableau 1. Scénarios de projection démographique

Durant la période 2009-2015, 107 nouveaux logements ont été construits, soit 17 à 18 logements par an. Le rythme de constructions prévu à horizon 2030 est d'environ 23 à 24 logements par an. Le besoin prévu dans le projet de PLU est donc supérieur à celui observé sur 2009-2015. Néanmoins, sur ces dernières années, la municipalité n'a pas lancé de programme de logements. Elle a cependant fait des acquisitions foncières dans l'optique de répondre aux besoins en logements (site de la Brelandière et de l'ancienne mairie). Aussi, cette maîtrise foncière acquise depuis des décennies se concrétise avec la création de logements dès 2020 sur le site de la Brelandière.

1.2 Privilégier un renforcement du bourg et une structuration des villages ruraux en capacités de se densifier

- Permettre la densification du tissu urbain du bourg qui concentre équipements, services et commerces de la commune ;
- Permettre la densification des villages ruraux disposant d'un dispositif d'assainissement collectif insaturé.

Le renforcement du tissu urbain existant prend en considération les constructions réalisées entre 2015 (année d'approbation du SCoT) et 2020 (date d'arrêt de projet du PLU). Ainsi, **entre 2015 et 2020, 59 logements ont été accordés**, dont :

- **27 dans les hameaux**, c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT ;
- **18 dans le bourg**, mais en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT. Ces 18 logements correspondent à l'opération rue de la Vergnaie ;
- **14 dans le bourg**, dans l'enveloppe urbaine définie par le SCoT.

N° de la demande d'autorisation d'urbanisme (AU)	Nombre de nouveaux logements issues de l'AU	Redondance avec une autre demande d'AU	Nombre de logements projetés dans le bourg
PC pour annexe à l'habitation			
PC 044 165 15 A1008			
PC 044 165 15 A1009	1		0
PC 044 165 15 A1014	1		1
PC 044 165 15 A1019	1		0
PC 044 165 16 A1002	18		18 (mais en dehors de l'enveloppe du SCOT)
PC 044 165 16 A1004	2		1
PC 044 165 16 A1006	1		1
PC 044 165 16 A1009	1		0
PC 044 165 16 A1010	1		0
PC 044 165 16 A1015	1		0
PC 044 165 16 A1016	1		1
PC 044 165 16 A1018	1		0
PC 044 165 16 A1019	2		0
PC 044 165 16 A1020	1		1
PC 044 165 16 A1022	1		0
PC 044 165 16 A1023	1		0
PC 044 165 16 A1025	2		2
PC 044 165 16 A1026	1		1
PC 044 165 16 A1027			
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 17 A1005	1		1
PC 044 165 17 A1006	1		0
PC pour bâtiments agricoles			
PC 044 165 17 A1011	1		1
PC 044 165 17 A1012	1		1
PC 044 165 15 A1004 M01	1		0
PC 044 165 17 A1015	1		0
PC 044 165 17 A1016			
PC pour annexe à l'habitation			
PC 044 165 16 A1027 M01			
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 17 A1021			
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 17 A1024	1		0
PC 044 165 17 A1025	1		0
PC 044 165 17 A1028	1		1
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 17 A1029			
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 18 A1003	1		0
PC 044 165 17 A1025 M01	1		0
PC 044 165 18 A1005	1		0
PC 044 165 18 A1006	1		0
PC 044 165 18 A1007	1		0
PC 044 165 18 A1010	1		0
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 18 A1013			
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 18 A1016			
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 16 A1002 M01		OUI (demande n°3)	
PC 044 165 18 A1020	1		1
PC 044 165 19 A1004	1		1
PC 044 165 19 A1005	1		0
PC 044 165 19 A1006	1		0
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 19 A1011			
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 19 A1012			
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 19 A1013			
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 19 A1014			
PC pour extension à l'habitation			
PC 044 165 19 A1016	1		0
PC 044 165 19 A1018	1		0
PC pour annexe à l'habitation			
PC 044 165 19 A1019			

PC 044 165 15 A1013 M01	1		0
TOTAL	59		32

Tableau 1. Synthèse des autorisations d'urbanisme autorisés entre 2015 et 2020

■ Le potentiel issu du diagnostic foncier

A l'horizon 2030, les logements potentiels identifiés dans le diagnostic foncier sont répartis de la façon suivante :

- **Dans les hameaux** : 26 logements potentiels ont été identifiés. Avec l'application d'un taux de rétention foncière de 50% sur les terrains densifiables et de 20% sur les terrains mobilisables, il est estimé que **17 nouveaux logements** seront produits dans ces périmètres ;
- **Dans le bourg (inclus dans l'enveloppe urbaine définie par le SCoT) – en dehors des OAP** : 39 logements potentiels ont été identifiés. Avec l'application d'un taux de rétention foncière de 50% sur les terrains densifiables, de 25% sur les sites potentiels de renouvellement urbain et de 20% sur les terrains mobilisables, il est estimé que **27 nouveaux logements** seront produits dans ce périmètre ;
- **Dans le bourg, dans les OAP de densification, 20 logements** potentiels sont identifiés (densité de 20 log/ha). Sur ces logements, aucune rétention foncière n'est appliquée, car le foncier appartient à la commune. Cette OAP se situe par ailleurs dans l'enveloppe identifiée du SCoT.

Ainsi, **64 nouveaux logements** sont projetés au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030 (à partir de 2020 – date d'arrêt de projet du PLU).

Un potentiel de 14% de la production de logements projetée à horizon 2030 est situé sur les 8 villages ruraux disposant d'un assainissement collectif :

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| - L'Audouinière ; | - Beaulieu ; |
| - La Boulaire ; | - La Brelandière ; |
| - La Landonnière | - La Morinière ; |
| - Le Mortier – Les Eards ; | - La Palaise ; |

Tableau 2. Synthèse de la prise en compte de l'analyse foncière dans les projections démographiques.

■ La compatibilité avec le SCOT

Afin de tenir compte des législations nationales et de diminuer les dépenses publiques, la densification du tissu urbain a été recherchée notamment par l'**analyse des disponibilités foncières** dans le bourg et dans les hameaux et l'**acquisition par la commune des parcelles pour la réalisation de l'OAP** en densification dite « de l'ancienne mairie »)

Le SCOT fixe un objectif de 25% de densification dans l'enveloppe urbain qu'il définit (cette enveloppe urbaine ne prend pas en compte les hameaux, les 18 logements issus de l'opération accordée en 2016 à la Vergnais et les changements de destination). Ainsi pour calculer le taux de densification selon la définition du SCOT il convient de prendre en compte uniquement :

- Les logements produits dans le bourg selon l'enveloppe urbaine du SCOT (14 unités)
- Les logements potentiels estimés dans le bourg par le diagnostic foncier (27 unités)
- Les logements issus des OAP de densification (20 unités)

Ainsi, les **logements compris dans l'enveloppe urbaine du SCOT représentent environ 21% de l'ensemble des logements produits entre 2015 et 2030**. Néanmoins, la densification de l'enveloppe urbaine a été recherchée en priorité et le taux de renouvellement urbain ne contrarie pas les objectifs du SCOT.

Synthèse de la production de logements produits sans étalement urbain

(pour les changements de destination se référer au chapitre « Valoriser le patrimoine bâti notamment par le changement de destination »)

Nombre de logements	Changements de destination	Hameaux	Bourg		
		Diag. foncier du PLU	Env. du SCOT	Zones urbaines (hors env. du SCOT)	OAP de densification (dans env. du SCOT)
Produits entre 2015-2020		27	14	18	
Densification urbaine (SANS taux de rétention appliqué)	26	26	39	0	20
Densification urbaine (avec taux de rétention appliqué)	3	17	27	0	20

1.3 Maintenir un faible taux de vacance immobilière

- Conserver un taux de vacance immobilière inférieur à 5%.

Justification incluse au rapport de présentation : L'attractivité résidentielle de la commune est lisible par son faible taux de vacance immobilière (moins de 4%). Cette attractivité résidentielle s'explique en partie par la proximité de Saint-Hilaire-de-Clisson avec la commune de Clisson.

Dans l'ambition de maintenir la dynamique communale et de ne pas subir les effets néfastes du phénomène de « volet clos », les élus aspirent à conserver un taux de vacance immobilière inférieur à 5%. Pour rappel, l'équilibre du marché immobilier se maintient avec un taux de vacance compris entre 5% et 6%. En deçà, le marché est considéré comme tendu, c'est-à-dire que le territoire communal propose peu de logements par rapport à la demande. Au-delà de 6%, l'offre de logement sur le territoire serait plus importante que la demande.

Le faible taux de vacance immobilière actuel justifie l'impossibilité de la commune de s'appuyer sur la réoccupation des logements vacants afin d'accroître sa population.

1.4 Tirer profit du potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine

- Optimiser les espaces disponibles au sein du tissu urbain existants ;
- Accompagner la structuration du bourg par l'aménagement d'un site stratégique, celui de l'ancienne mairie.
- Structurer le cœur du bourg par une mixité des fonctions.

Justification incluse au rapport de présentation : Afin d'optimiser le tissu urbain et de limiter l'urbanisation des terres agricoles, les élus affirment leur volonté de densifier les sites stratégiques pour le développement du bourg de la commune. A la suite d'une analyse du foncier, 3 sites présentant un potentiel important de nouvelles constructions ont été identifiés. Deux de ces sites font à ce jour l'objet d'un projet d'aménagement en cours :

- Le site du chemin des Jardiniers, « lotissement de la Forge » est une opération de rénovation urbaine pour 8 logements
- Le site dit « du Clos de la Garnerie » situé dans la partie Nord du bourg, fait l'objet d'un projet d'aménagement d'une dizaine de logements prenant en considération la présence d'une zone humide ;

Le troisième site de densification du bourg, n'étant pas encore en phase opérationnelle, est le site de « l'ancienne mairie ». Situé au cœur du bourg, cet ensemble de parcelles, majoritairement de propriété communale et dont l'aménagement est encadré par une OAP, offre un foncier de 0,9 ha pour l'édification d'une dizaine d'habitations. Il permet de structurer le cœur du bourg et d'approcher les habitants des services de la commune et représente le dernier ensemble foncier du tissu urbain existant pouvant accueillir une opération d'ensemble à horizon 2030.

Ces quatre secteurs stratégiques comprennent plus de 70 % du potentiel de renforcement du bourg.

1.5 Favoriser le renouvellement générationnel et la mixité sociale

- Encourager la création de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite notamment sur les opérations d'ensembles les plus proches du centre bourg ;
- Accompagner la création de logements locatifs ou en accession sociale notamment avec une part de 10% minimum dans les opérations d'ensembles ;
- Projeter la création de petits logements correspondant à la demande de petits ménages ;

Justification incluse au rapport de présentation : Afin de répondre aux besoins des différents ménages (jeunes couples, personnes âgées, ...), de favoriser le parcours résidentiel ainsi que le maintien des équipements, les élus du territoire souhaitent diversifier l'offre de logement. Pour assurer cet objectif, il est souhaité :

- La création de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite notamment sur les opérations d'ensembles les plus proches du centre bourg. La proximité avec les commerces, services et équipements permet aux personnes à mobilité réduite de conserver une plus grande autonomie au quotidien ;
- La création de logements locatifs ou en accession sociale notamment avec une part définie dans les opérations d'ensembles. Cette action s'inscrit également dans les objectifs du SCoT d'avoir une production d'à minima 10% de logements locatifs sociaux sur la production de logements neufs et ce pour les centralités intermédiaires ;
- La création de petits logements (T1 à T2) sur les opérations d'ensembles ;

La réflexion portant sur des opérations d'ensemble est l'occasion d'assurer une diversité dans l'offre de logements au sein d'un même secteur. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils de planification qui permettent notamment de définir une part minimale de typologie de logements. Elles orientent les aménageurs sur la volonté communale et permettent de répondre aux ambitions de développement déterminées par les élus. Ainsi, les OAP détermineront des parts minimales de typologie de logements à produire afin d'assurer aux élus l'aboutissement du projet communal.

1.6 Compléter la capacité d'accueil du bourg par une extension raisonnée

- Assurer un développement cohérent du bourg en envisageant qu'une extension adaptée de ce dernier ;
- Tempérer le développement urbain en fonction de la demande sur le territoire ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole.

Justification incluse au rapport de présentation : Dans l'ambition de maintenir une dynamique démographique sur la commune tout en s'insérant dans le cadre d'une législation favorable à la protection des espaces naturels et agricoles et à la nécessité de se mettre en compatibilité avec le SCoT, les élus ont limité le projet de développement communal aux surfaces permises par le SCoT. Par conséquent, au regard de la croissance démographique projetée (compatible avec les prescriptions du SCoT), un besoin d'environ 8 hectares, non pourvu au sein du tissu urbain actuel, est nécessaire pour l'accueil de nouveaux habitants.

Le secteur de la Brelandière, dont la maîtrise foncière est communale, se présente comme le site stratégique pour répondre aux besoins justifiés de développement du bourg. Ce développement, pour environ 170 logements, sera donc privilégiée sur ce site entre le bourg et le village de la Brelandière. Il s'accompagnera d'une structuration de l'enveloppe urbaine du bourg de la commune et d'un renforcement de son maillage. Le secteur déjà ciblé dans le PLU précédent pour l'accueil de nouvelles constructions est le seul site AU maintenu dans le nouveau document, rendant ainsi les autres surfaces « AU » non urbanisées à l'agriculture.

L'application d'une OAP sur le secteur de la Brelandière, ainsi que d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation permettra à la commune d'appréhender un développement organisé de son bourg. L'OAP intégrera notamment la présence d'une zone humide à protéger et valoriser dans le cadre de l'opération d'aménagement (en référence à l'objectif 3.2.).

Afin d'optimiser l'extension projetée, une densité moyenne de 20 logements par hectare est envisagée. Une diversité dans la typologie des constructions ainsi que sur l'offre d'hébergements (en référence à l'objectif 1.6.) permettra au secteur de la Brelandière d'assurer le développement de la commune tout en veillant à limiter les impacts sur le monde agricole.

ORIENTATION 2. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ARTISANALES ET AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE

2.1 Pérenniser les activités agricoles et permettre leurs diversifications

- Concentrer le développement urbain futur de la commune sur le bourg et les villages assainis afin de préserver des espaces agricoles productifs ;
- Préserver les sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution ;
- Assurer les périmètres de réciprocité permettant la réduction des nuisances d'une urbanisation pour les sites d'exploitations ;
- Permettre la diversification de l'activité sur les sites d'exploitation ;
- Permettre la valorisation énergétique des résidus agricoles à travers la méthanisation.

Justification incluse au rapport de présentation : L'agriculture est une activité économique qui caractérise le monde rural et qui permet l'entretien de ses paysages. La commune souhaite assurer la pérennité de cette activité, mais également sa diversification.

Pour cela il est souhaité de :

- concentrer le développement urbain futur de la commune sur le bourg et les villages assainis afin de préserver des espaces agricoles productifs ;
- préserver les sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution ;
- d'assurer les périmètres de réciprocité permettant la réduction des nuisances d'une urbanisation pour les sites d'exploitations ;
- de permettre la diversification de l'activité sur les sites d'exploitation ;
- d'autoriser les usines de méthanisation en lien avec une ou plusieurs exploitations agricoles. Elles sont également autorisées, sans lien nécessaire avec l'activité agricole en zones d'activités.

2.2 Renforcer l'offre foncière de la Zone d'activités de la Garnerie

- Maintenir le développement économique de la commune, s'appuyant sur la proximité de Clisson ;
- Optimiser le foncier à vocation économique en encourageant la réalisation de nouveaux projets sur le site économique urbanisé au Nord de la zone d'activités.

Justification incluse au rapport de présentation : La commune de Saint-Hilaire-de-Clisson offrait environ 410 emplois en 2015 et apparaît comme un pôle local d'emplois que les élus souhaitent conforter. Pour cela, le PLU met à disposition des entreprises du foncier à vocation économique répondant à leurs besoins. En complément des 1,3 hectares prêts à construire rue des Monty, un besoin d'environ 5,0 hectares s'avère nécessaire pour être en capacité de répondre aux demandes de foncier économique à horizon 2030. Les secteurs ciblés s'avèrent être ceux de l'ancien PLU prévu à cet effet, de propriété intercommunale. La Communauté d'Agglomération est devenue compétente en matière de développement économique.

La Communauté d'Agglomération a adopté, pour sa stratégie de développement économique, une logique de complémentarité d'offres de foncier à destination des entreprises :

- Le parc d'activités de Tabari à Clisson a vocation à accueillir prioritairement les projets nécessitant des besoins fonciers d'au moins 4 000 à 5 000 m², répondant à des exigences de proximité avec la gare, de THD, pouvant générer des nuisances notables liées à leur activité ou au trafic PL associé (industrie moyenne et grande, ICPE) ;
- Sur les communes limitrophes, la Communauté d'Agglomération développe une offre complémentaire pour TPE et artisans avec des lots de plus petite taille.

Le parc d'activités de la Garnerie à Saint-Hilaire-de-Clisson permet de développer ce dernier type d'offre indispensable au rayonnement économique du pôle clissonnais.

Parc d'activités/Commune	Vocation du parc	Disponibilités foncières
Tabari/Clisson	Industrielle	Oui 2.4 ha
Câlin/Clisson	Commerciale	Non
Toutes Joies/Gétigné	Commerciale et tertiaire	Oui 5 ha
Recouvrance/Gétigné	Artisanale	Oui 0.8 ha
Fief du Parc/Gétigné	Industrielle	Non
Garnerie/Saint-Hilaire de Clisson	Artisanale	Non
Praire/Saint-Lumine de Clisson	Commerciale	Non
Pré Neuf/Gorges	Artisanal	Non

Ces différents parcs d'activités permettent d'offrir à l'échelle du pôle Clissonnais des réponses satisfaisantes correspondant aux besoins d'implantation des entreprises. Toutefois les choix de réponses sont de plus en plus limités. En effet, depuis le 1er janvier 2020, environ 1,3 ha a été cédé pour y accueillir des entreprises endogènes ou exogènes au territoire.

Ainsi, à l'échelle du pôle Clissonnais, le parc d'activités de la Garnerie constitue une réponse aux demandes d'implantations artisanales. Comme le montre l'avant-projet de mars 2021 présenté ci-dessous, les lots proposés sont compris entre 1100 m² et 2 400 m² (pour les tranches 1 et 2).



Le parc d'activités de la Garnerie est aujourd'hui complet. La dernière vente a été actée en mars 2020 pour le compte des Ateliers Nantais de Maroquinerie afin d'y installer leur deuxième unité de production.

A noter que les parcs du Pré Neuf (Gorges) et de la Prairie (Saint-Lumine de Clisson) sont aujourd'hui complets sans perspectives d'évolution.

Ainsi, le choix du maintien des secteurs AU de la zone d'activités de la Garnerie au nord de la rue des Raillères et au Nord de la rue des Monty s'inscrit dans la stratégie économique de la Communauté d'agglomération et permet d'offrir aux entreprises :

- une visibilité, atout recherché pour l'implantation des enseignes ;
- une proximité avec le bourg de Clisson où se situent de nombreux services (banque, commerces...);
- une proximité avec la métropole nantaise (à 30 minutes du centre de Nantes) ;
- une séparation avec les secteurs d'habitat afin de préserver la tranquillité de chacun.

En outre, à la zone d'activités est incluse un bâtiment économique en cours de réhabilitation situé en entrée de bourg Nord. La reprise de cet espace dédié à de l'activité comporte un enjeu économique mais également paysager au vu de sa situation en « entrée de bourg ». Les élus souhaitent donc encourager la réoccupation de cet espace afin de valoriser l'entrée de bourg et de matérialiser la dynamique économique de la commune.

2.3 Maintenir des espaces de transition entre les activités et les habitations

- Garantir la cohabitation des activités sur le territoire ;
- Préserver l'habitat des nuisances dues aux activités économiques.

Justification incluse au rapport de présentation : Afin de préserver un cadre de vie agréable sur la commune, les élus aspirent au maintien de zones tampons entre les zones à vocation d'habitat et celles à vocation économique.

De plus, offrant du foncier spécifique aux activités économiques, l'implantation des activités les plus nuisibles pour la préservation de la tranquillité des habitants sera privilégié dans la zone d'activité. L'implantation de nouvelles activités artisanales dans le centre-bourg de la commune sera limité aux activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et dont la production ne dégrade pas le cadre de vie résidentiel de la zone.

ORIENTATION 3. CONFORTER LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE RURAL DE LA COMMUNE

3.1 Conforter la trame verte et bleue de la commune

- Éviter les extensions urbaines diffuses ;
- Maintenir les coupures vertes entre les zones urbaines notamment entre le bourg de Saint-Hilaire-de-Clisson et Clisson afin de garder une identité communale ;
- Préserver les abords des cours d'eau, espace d'intérêt écologique majeur ;
- Conforter le maillage bocager de la commune (par la préservation des haies d'intérêt paysager et/ou écologique).

Justification incluse au rapport de présentation : Les élus souhaitent inscrire le développement de la commune en concert avec les recommandations du SCoT du Vignoble Nantais. Le souhait de conserver les éléments paysagers et naturel est majeur. De ce fait, les élus désirent éviter l'urbanisation anarchique mitant le territoire et impactant fortement l'activité agricole ainsi que les espaces écologiques. La conservation des prairies séparant le bourg de Saint-Hilaire-de-Clisson de celui de Clisson est un enjeu primordial pour la commune afin de conserver son identité. Le maintien du maillage bocager existant et son renforcer participe à la valorisation des continuités écologiques du territoire. Le PLU s'appuie notamment sur le recensement des haies fait par une étude autonome en 2017.

La protection des cours d'eau, d'une urbanisation oppressante pouvant détériorer leurs fonctionnalités et qualités, constitue un second enjeu sur le territoire communal. Ainsi, traversé par la Margerie, le développement du bourg entremêle enjeux urbains et enjeux environnementaux dont le PLU vise à encadrer la coexistence.

3.2 Protéger les zones humides

- Informer de la présence de zones humides ;
- Intégrer et préserver les zones humides en milieu urbain ;
- Sensibiliser les habitants à l'importance des zones humides.

Justification incluse au rapport de présentation : Les zones humides sont des secteurs écologiquement riches. Reconnues comme des bassins de biodiversité, elles assurent des fonctionnalités écologiques majeurs.

Une étude de recensement des zones humides à l'échelle de la commune, datant de 2017, a permis d'identifier les secteurs à enjeux. Afin de garantir la pérennité de ces secteurs riches en biodiversité, les élus souhaitent veiller à une préservation des zones humides en apportant une vigilance dans leur traitement lorsqu'elles sont situées en milieu urbain.

Une intégration qualitative permettant le maintien des fonctionnalités écologiques des zones humides est souhaitée au sein de chaque opération d'ensemble concernée.

3.3 Préserver le patrimoine rural et identitaire de la commune

- Protéger les édifices singuliers et caractéristiques de la commune ;
- Encourager la valorisation des éléments du patrimoine.

Justification incluse au rapport de présentation : Les éléments du patrimoine vernaculaire participent à la qualité du cadre de vie de la commune. Leur préservation est essentielle pour conserver et pérenniser des traces des activités d'antan. Ces derniers sont notamment des édifices participant à la caractérisation et reconnaissance des villages ruraux.

Dans le cadre du PLU, document de planification, les élus ont décidé d'apporter une protection aux calvaires, moulin, four à pain et puit, soulignant à la fois l'intérêt identitaire de ces derniers mais également leur intérêt paysager.

3.4 Valoriser le patrimoine bâti notamment par le changement de destination

- Permettre aux édifices remarquables de subsister via le changement de destination ;
- Garantir une desserte en réseaux et accès de qualité pour tout changement de destination ;
- Assurer le maintien des activités agricoles face au changement de destination ;
- Renforcer l'offre en habitation dans les villages ruraux par le changement de destination.

Justification incluse au rapport de présentation : Le changement de destination est un outil permettant de créer une offre de logements caractéristiques des territoires ruraux. La possibilité offerte de changer la destination vise essentiellement à permettre le maintien de ces bâtiments de caractère patrimonial en leur attribuant une nouvelle vocation.

Pour identifier les changements de destination potentiels, il a été pris en compte :

- L'activité agricole existante ;
- Le caractère patrimonial de l'édifice ;
- Les conditions de desserte (voirie et réseaux).

Une trentaine de bâtiments ont été identifiés en changement de destination. Toutefois, au regard de la réalité des pratiques sur le territoire, la part de production de logements via le changement de destination est prise en compte à 10%, soit 3 logements à horizon 2030.

3.5 Pérenniser le pôle d'équipements « de la Noue »

- Permettre le développement des activités de loisirs, sportives et éducatives sur l'espace de la Noue ;
- Encourager le développement d'activité en lien avec le tourisme vert.

Justification incluse au rapport de présentation : La rue du Stade se caractérise par une concentration d'équipements sportifs, scolaires et de loisirs, en faisant un véritable pôle d'équipements à l'échelle de la commune.

Ce secteur est le site à privilégier pour l'implantation ou le développement d'équipements. Une extension de l'école y est projetée à horizon 2030.

De plus, la présence de l'étang « de la Noue » marquant l'entrée de bourg au sud-ouest, offre un site agréable pour la pratique d'activités de loisirs et sportives. Le cadre « de nature » qu'il présente fait également office de transition entre l'espace bâti et l'espace cultivé (orientation 2.3.).

ORIENTATION 4. RENFORCER LES CONNEXIONS ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

4.1 Accompagner la réalisation d'une voie cyclable entre Saint-Hilaire-de-Clisson et Clisson

- Projeter l'aménagement d'une voie pour les modes actifs entre les bourgs de Saint-Hilaire-de-Clisson et celui de Clisson.

Justification incluse au rapport de présentation : La proximité du bourg de la commune avec les équipements et services de la commune de Clisson (dont notamment la gare ferroviaire menant à Nantes) est une réelle opportunité de développement pour Saint-Hilaire-de-Clisson. Les élus aspirent à renforcer les connexions entre les deux bourgs tout en assurant une discontinuité urbaine.

Pour cela, ils projettent la création d'une voie cyclable sécurisée (inscrit dans le plan global de déplacement de la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre Maine), dont le projet se fait de concert avec l'agglomération et le département. Cette voie douce offre aux habitants une alternative à l'utilisation de la voiture individuelle pour effectuer un trajet d'environ 3,5 km.

4.2 Accompagner la création de la déviation de la RD 117

- Permettre la réalisation de la déviation de la RD 117 au nord de la commune.

Justification incluse au rapport de présentation : La commune de Saint-Lumine-de-Clisson est traversée par la RD 117 reliant Clisson à l'autoroute « A83 ». Une déviation du bourg de Saint-Lumine-de Clisson est projetée avec un passage au nord de la commune de Saint-Hilaire-de-Clisson.

Au regard de l'avancée du projet et de son ampleur, les élus souhaitent inscrire la déviation dans le document d'urbanisme. Ce choix souligne notamment que la création de l'infrastructure, d'intérêt général, n'est pas sans impact sur le paysage, l'activité agricole et le cadre de vie de la commune.

4.3 Limiter les nouvelles sorties sur les voies départementales

- Assurer aux nouvelles constructions des sorties sur des voies adaptées ;
- Limiter les changements de destination dont la sortie des véhicules ne peut se faire que sur une voie départementale.

Justification incluse au rapport de présentation : Un développement urbain cohérent et sécurisé est souhaité par les élus. Pour cela, ils souhaitent limiter les sorties individuelles sur les routes départementales. Cette volonté, répondant aux doctrines départementales, fait écho à la volonté d'offrir un cadre de vie agréable et sécurisé à chacun des habitants de la commune.

4.4 Permettre la requalification du carrefour route de Clisson/rue de Ormeaux

- Sécuriser les entrées de bourg ;

Justification incluse au rapport de présentation : Dans le cadre du développement du bourg de la commune, notamment par l'aménagement du site de la Brelandière, le maillage urbain est amené à être amélioré afin de prendre en considération les divers flux de déplacement.

Le carrefour entre la route de Clisson et la rue de Ormeaux est particulièrement ciblé pour un réaménagement adapté.

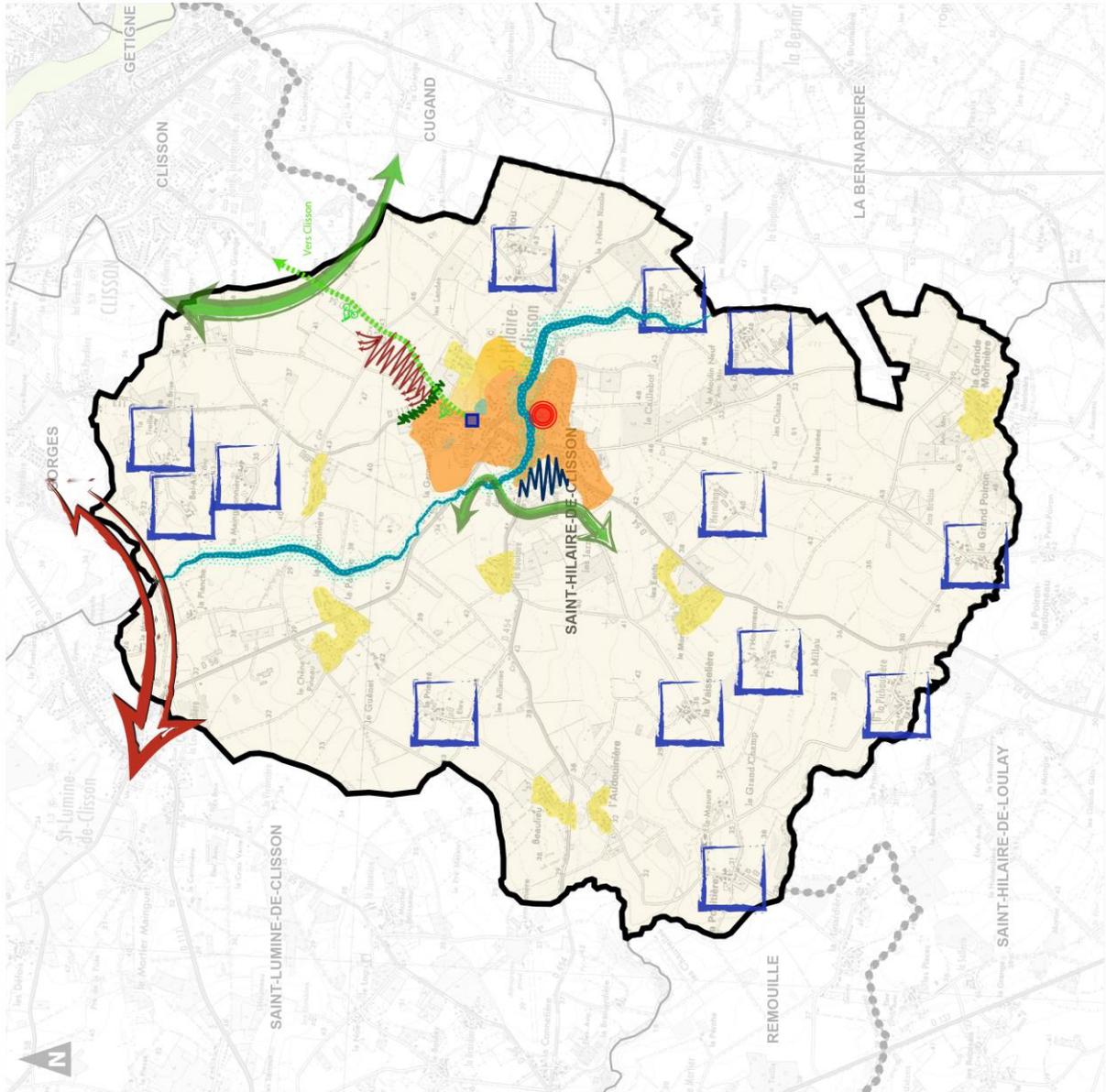
Toutefois, à l'horizon 2030, d'autres carrefours ou voiries peuvent être amenées à faire l'objet d'une modification afin de les adapter aux flux de circulation projetés.

4.5 Soutenir l'amélioration des communications numériques

- Soutenir le développement de la communication numérique vers les zones d'activités ;
- Accompagner la desserte de qualité en communication numérique sur tout secteur habité notamment afin d'envisager le télétravail dans le secteur les plus diffus.

Justification incluse au rapport de présentation : Les élus soutiennent l'amélioration des communications numériques, thématique de compétence départementale. C'est un outil important pour les entreprises et les ménages, qui permet d'assurer l'accessibilité à un nombre de services grandissant.

Cartes illustratives du PADD

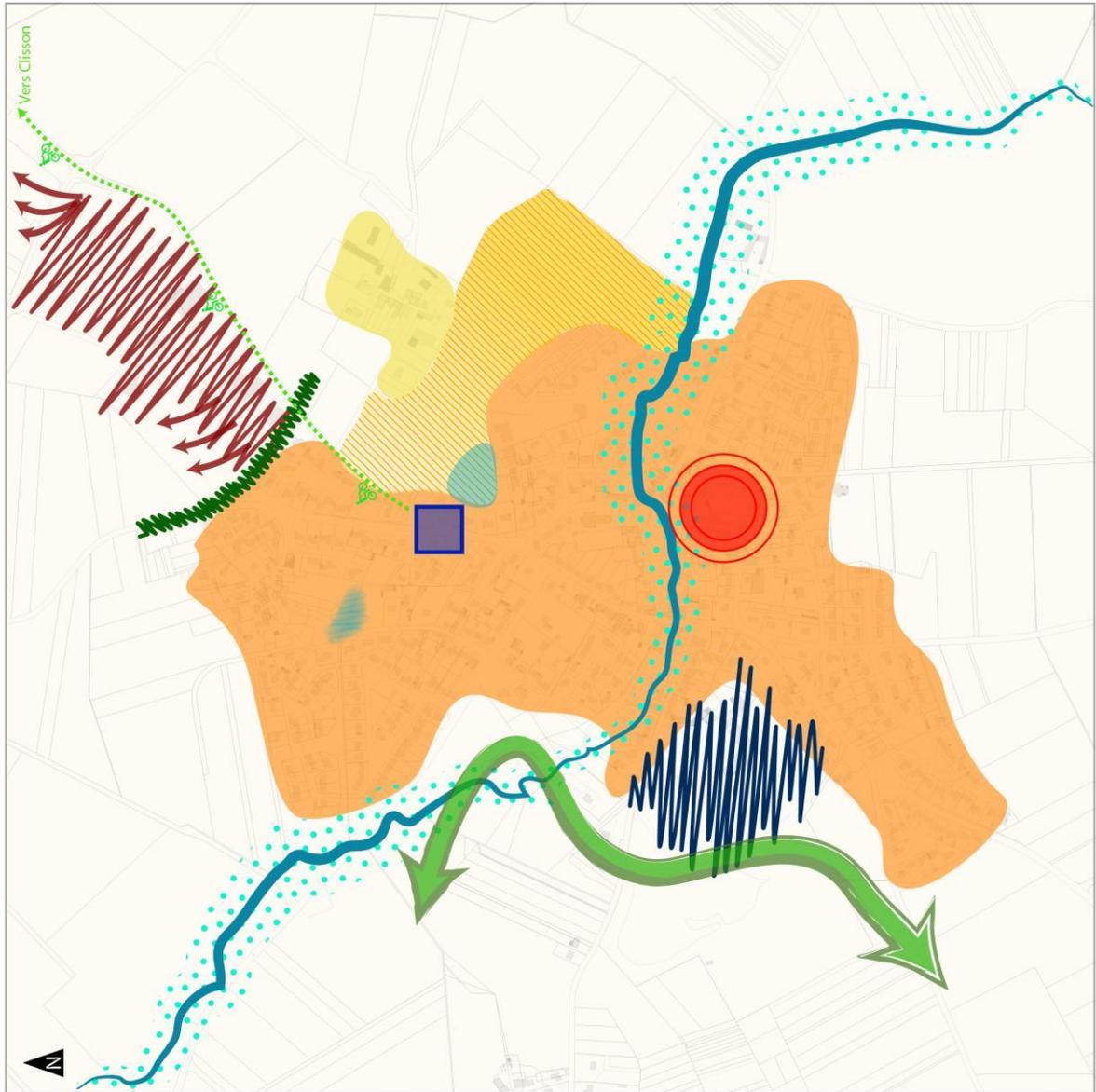


Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

-  Permettre la densification du tissu urbain du bourg
-  Permettre la densification des villages ruraux disposant d'un dispositif d'assainissement collectif insaturé
-  Accompagner la structuration du bourg par l'aménagement de sites stratégiques
-  Assurer un développement cohérent du bourg
-  Tempérer le développement urbain en fonction de la demande
-  Préserver les sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution
-  Poursuivre le développement économique de la commune
-  Optimiser le foncier à vocation économique en encourageant la réalisation de nouveaux projets sur le site économique urbanisé au Nord de la zone d'activités
-  Préserver l'habitat des nuisances dues aux activités économiques
-  Maintenir les coupures vertes entre les zones urbaines
-  Préserver les abords des cours d'eau, espace d'intérêt écologique majeur
-  Intégrer et préserver les zones humides en milieu urbain
-  Renforcer l'offre en habitation dans les villages par le changement de destination
-  Projeter l'aménagement d'une voie pour les modes actifs
-  Permettre le développement des activités de loisirs, sportives et éducatives sur l'espace de la Noue
-  Accompagner la réalisation de la déviation de la RD 117 au Nord de la commune



Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

-  Permettre la densification du tissu urbain du bourg
-  Permettre la densification des villages ruraux disposant d'un dispositif d'assainissement collectif insaturé
-  Accompagner la structuration du bourg par l'aménagement de sites stratégiques
-  Assurer un développement cohérent du bourg
-  Tempérer le développement urbain en fonction de la demande
-  Préserver les sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution
-  Poursuivre le développement économique de la commune
-  Optimiser le foncier à vocation économique en encourageant la réalisation de nouveaux projets sur le site économique urbanisé au Nord de la zone d'activités
-  Préserver l'habitat des nuisances dues aux activités économiques
-  Maintenir les coupures vertes entre les zones urbaines
-  Préserver les abords des cours d'eau, espace d'intérêt écologique majeur
-  Intégrer et préserver les zones humides en milieu urbain
-  Projeter l'aménagement d'une voie pour les modes actifs
-  Permettre le développement des activités de loisirs, sportives et éducatives sur l'espace de la Noue

Réalisation : auddicé 2017
Source de fond de carte : IGN SCAN 25
Sources de données : IGN BDCarif



LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La révision du PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Clisson s'inscrit dans une volonté de modérer la consommation du foncier, notamment :

- En **priorisant et optimisant l'urbanisation du potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine** (secteur de l'ancienne mairie) avant d'envisager le maintien d'un secteur de développement de l'enveloppe urbaine pour répondre au besoin en logements non pourvus au sein de cette dernière (secteur de la Brelandière) ;
- En envisageant un **phasage d'ouverture à l'urbanisation** sur le secteur de la Brelandière afin d'apprécier son urbanisation en fonction de la demande.
- En **replaçant en zone Agricole ou Naturelle les anciens secteurs de projets** n'ayant pas vocation à être urbanisés à horizon 2030 ;
- En recherchant au sein des futures opérations d'ensemble de logements, une **densité minimale de 18 logements à l'hectare** ;
- En octroyant la possibilité de densification (au sein de l'enveloppe bâti) des **villages ruraux qui sont desservis par un système d'assainissement collectif**.

Au total, la consommation foncière envisagée, à horizon 2030, sur des terres agricoles, naturelles ou forestières est d'environ 15,3 ha essentiellement à l'extérieur de l'enveloppe urbaine :

- 9,0 ha sont dédiés à de l'habitat, correspondant au maintien du secteur de la Brelandière avec l'aménagement paysager autour des zones humides. 0,9 ha de cette extension sont classées en 2AU. On considère que d'ici 2030, cette zone sera potentiellement toujours fermée à l'urbanisation. Ainsi, seulement 50% de cette surface est mobilisée dans le décompte de la consommation foncière ;
- 6,3 ha dédiés à de l'économie, correspondant au maintien des secteurs de développement de la zone d'activités de la Garnerie, propriété de l'agglomération.

Ainsi, environ 170 logements seront produits en extension urbaine sur environ 8,55 ha. Ceci révèle une densité moyenne de 20 logements à l'hectare sur la période 2020-2030 contre 12 logements par hectare sur l'ensemble des opérations de ces 10 dernières années (2009-2019), avec une densité de 15 logements à l'hectare sur les zones en AU.

Tableau de synthèse comparatif						Consommation d'espace annuelle
	Années	Évolution de la population	Surface consommée cumulée	Consommation de l'espace par l'urbanisation résidentielle et mixte	Consommation de l'espace dans les zones d'activités économiques dédiées	Valeur absolue
Période de référence	2009-2019	+ 307	10,1 ha	7,1 ha	3,0 ha	990 m²/ hab.
Période du PLU	2019-2030	+ 624	14,9 ha	8,55 ha	6,3 ha	239 m²/ hab

En comparaison avec la décennie précédente, le projet du PLU permet de réduire la consommation annuelle d'espaces par habitant de 75,9 % par rapport à la période 2009-2019.

Par rapport à l'activité économique et commerciale, il convient de rappeler que la commune connaît une forte demande d'installation des entreprises. L'intercommunalité est propriétaire de l'ensemble des zones 1AUz et 2AUz. En 2020, l'aménagement de la zone 1AUz a été lancé.