

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

20 Juin 2019

Vu pour être annexé
à ma délibération
en date du

20 DEC. 2019



Le Maire,
Laurent BOUDELIER

PIECE DU PLU

2



PREAMBULE

1.1	Pourquoi réviser le PLU ? Rappel des objectifs communaux.....	5
1.2	Le contexte législatif et réglementaire du PADD.....	6

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1	ORIENTATIONS THEMATIQUES	10
	Saint-Hilaire-de-Riez, une ville attractive : l'enjeu de la maîtrise du développement	10
	Saint-Hilaire-de-Riez, une ville active : des atouts à valoriser.....	16
	Saint-Hilaire-de-Riez, commune aux multiples visages : des spécificités à affirmer.....	20
2.2	ORIENTATIONS TRANSVERSALES.....	23
	Saint-Hilaire-de-Riez, face aux défis de la modération de la consommation d'espace.....	23
	Saint-Hilaire-de-Riez, l'enjeu de la préservation de l'environnement.....	25



PREAMBULE

1.1 POURQUOI RÉVISER LE PLU ? RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

La commune de Saint-Hilaire-de-Riez, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 17 janvier 2014, qui intègre la loi portant « Engagement National pour l'Environnement » (Grenelle 2) du 12 juillet 2010, et dont le contenu a fortement anticipé la loi ALUR du 24 mars 2014. Sous l'angle du diagnostic de territoire et des objectifs visés ce PLU est donc encore très actuel.

Depuis 2014, la commune de Saint-Hilaire-de-Riez s'est lancée dans un vaste programme de structuration de son territoire par des opérations d'aménagement plus ou moins complexes. D'autre part, son cadre littoral particulièrement agréable en fait le siège de nombreuses opérations de constructions privées qui doivent organiser leur compatibilité avec cette structuration. Enfin, le cadre législatif et réglementaire, aussi bien en droit de l'urbanisme que de l'environnement a encore évolué et doit être intégré.

Dans ce contexte, la Commune de Saint-Hilaire-de-Riez a prescrit le **19 octobre 2018**, la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs de cette révision, fixés dans la délibération de prescription du PLU sont les suivants :

- > **Clarifier et Moderniser le règlement écrit** du PLU en vue d'une meilleure traduction du projet urbain et d'une lisibilité facilitée pour le citoyen : il s'agit là de profiter de la modernisation de son écriture autorisée par le décret du 28 décembre 2015 ;
- > **Mettre en cohérence le PLU avec le règlement d'assainissement eaux pluviales** de la commune : par délibération du **15 décembre 2017**, la commune a approuvé un règlement et un zonage d'assainissement des Eaux Pluviales et souhaite qu'au-delà de l'incorporation de ces éléments dans ses annexes sanitaires, l'ensemble des règles d'urbanisme soient adaptées pour en faciliter le respect et la mise en oeuvre lors des opérations de construction ;
- > **Définir plus précisément les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : l'objectif est d'affiner la définition de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui concernent les périmètres de projet, afin d'en organiser la compatibilité avec les objectifs affichés par le SCOT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie et d'en maîtriser la forme urbaine ;
- > **Conforter le rôle moteur du centre-ancien** dans le renouvellement urbain de la commune : en cohérence avec la procédure de ZAC et autour de son périmètre, il convient d'organiser la capacité du centre-ville à se régénérer ;
- > **Définir une stratégie de densification** de l'entité urbaine entre zones d'intensification et secteurs apaisés ;
- > **Affirmer le rôle de la centralité historique de la Fradinière** ;
- > **Assurer une stratégie d'amélioration et de préservation de la trame verte** en milieu urbanisé ;
- > **Assurer une cohérence de connexion des itinéraires de déplacements doux.**

1.2 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1.2.1 Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), est une pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme. Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune, dans le respect du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, et des objectifs de développement durable posés par l'Etat.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement effectués à l'occasion de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire, permettre à long terme de conjuguer harmonieusement progrès social, efficacité économique et protection de l'environnement, qui sont les piliers du développement durable des territoires.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Article L.151-5 : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le Projet d'aménagement et de développement durables exprimé dans le présent document se présente à partir d'un ensemble d'orientations. Celles-ci couvrent, à différentes échelles, l'ensemble des thématiques que le code prescrit d'aborder dans un PLU.



Ces orientations ont été définies par les élus en 2014. Elles s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic, qui n'ont pas évolué significativement depuis cette époque. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat, et dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de St Gilles Croix de Vie (SCoT).

1.2.2 Un PADD mis à jour et affiné

Les objectifs fixés par la délibération de prescription de la révision, témoignent de la volonté de consolider le projet existant dans le PADD actuel, en venant le préciser. Ils illustrent également le souhait de lui donner un caractère plus opérationnel à partir des retours d'expériences recueillis depuis 2014 auprès des différents acteurs de terrain.

Dès lors, les grandes orientations thématiques et transversales sont plutôt mises à jour que bouleversées, tandis que la structure du document et sa présentation sont conservées.

Les temps d'échange et de partage, organisés depuis 4 ans avec les acteurs de terrain et la population, autour du PLU et de son application, ont permis de consolider et préciser les grandes orientations du PADD. Elles sont enrichies de ces contributions glanées au fil de la pratique quotidienne du PLU.





**LE PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES**

TROIS ORIENTATIONS THÉMATIQUES & DEUX ORIENTATIONS TRANSVERSALES POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

Avec Saint-Gilles-Croix-de-Vie et ses communes alentour, Saint-Hilaire-de-Riez appartient à une unité urbaine amenée à accueillir une population totale de plus de 35 000 habitants d'ici une vingtaine d'années. Le SCoT du Pays de St Gilles Croix de Vie, conforte Saint-Hilaire-de-Riez dans son rôle de centralité et lui confère des objectifs ambitieux en matière de création et de diversification de l'offre en logements ; des objectifs en cohérence avec les constats issus du diagnostic et des ambitions communales.

La commune dispose d'une organisation urbaine singulière. **Outre sa situation littorale, lui conférant indéniablement un cadre de vie de qualité et un patrimoine environnemental riche, la commune se structure en quartiers aux identités et aux fonctionnements propres.** Ainsi, les quartiers du centre-bourg ou de Terre-Fort se différencient nettement des quartiers balnéaires tels que Sion, la Pège, ou encore les Becs. De la même manière, les quartiers situés sur le cordon littoral se démarquent fortement des quartiers du cordon dunaire de la Fradinière et du Pissot. Ces différenciations se font aussi bien en termes de formes urbaines, que de statuts d'occupation, de rapports qu'entretiennent les habitants avec leur quartier.

Par ailleurs, la diversité et la richesse des espaces naturels communaux participent à la mise en valeur de l'ensemble de ces secteurs ou quartiers en préservant leurs identités respectives et en créant des coupures physiques dans le profil urbain de Saint-Hilaire-de-Riez : marais de la Vie au Nord et à l'Est, forêt domaniale de Monts, corniche vendéenne.

Le projet pour la ville de Saint-Hilaire-de-Riez s'appuie donc sur un développement maîtrisé et propre à chacune des entités de son territoire. Il promeut un développement permettant l'accueil de tous et confortant les activités économiques tout en préservant les multiples richesses naturelles et paysagères de la commune qui font partie des fondements de son attractivité. Le projet de révision s'inscrit donc dans cette continuité en venant accentuer les spécificités de ces entités et en venant compléter une approche fine de l'évolution des tissus urbanisés de la commune, par plusieurs réponses.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'organise autour de trois orientations thématiques et deux orientations transversales :

ORIENTATIONS THÉMATIQUES :

ST HILAIRE-DE-RIEZ, VILLE ATTRACTIVE : L'ENJEU DE LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT

ST HILAIRE-DE-RIEZ, VILLE ACTIVE : DES ATOUTS À VALORISER

ST HILAIRE-DE-RIEZ, COMMUNE AUX MULTIPLES VISAGES : DES SPÉCIFICITÉS À AFFIRMER

ORIENTATIONS TRANSVERSALES :

ST HILAIRE-DE-RIEZ, FACE AUX DÉFIS DE LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

ST HILAIRE-DE-RIEZ, FACE AUX DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

Chacune de ces orientations est déclinée en objectifs et spatialisée lorsque celle-ci peut l'être. Des cartographies permettent également de décliner la cohérence et imbrication de ces orientations.

Le projet s'est également construit sur une base concernant les impacts du changement climatique sur le territoire dont les participants ont été multiples et dont les conclusions ont permis d'alimenter le projet d'aménagement.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

2.1 LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ, VILLE ATTRACTIVE : L'ENJEU DE LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT

CONFORTER LA COMMUNE DANS SON ROLE STRUCTURANT DE POLE DU TERRITOIRE, EN POURSUIVANT UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUFFISANTE

En cohérence avec le SCoT qui conforte Saint-Hilaire-de-Riez dans son rôle de centralité, la municipalité souhaite poursuivre et conforter le développement communal à l'œuvre sur le territoire depuis les années 1990. Les tendances observées à une échelle plus courte (2010-2015) mais plus récentes ont été mises en perspectives, permettant ainsi d'intégrer les effets de la politique urbaine instaurée depuis ces dernières années.

Les tendances les plus récentes (2015-2019) viennent également alimenter le projet d'aménagement et le projet de manière générale tout au long de sa procédure.

Sur la période 2009-2016, Saint-Hilaire-de-Riez affiche une production moyenne d'environ 145 logements neufs par an. La commune souhaite poursuivre cette tendance réaliste en prenant en compte les phénomènes de consommation de logements à horizon 2030 (renouvellement, vacance, desserrement des ménages et évolution de la part des résidences secondaires) et les enjeux de limitation d'imperméabilisation des sols.

→ **Une population à horizon 2030 d'environ 14 000 habitants** et répondant à un taux de croissance annuel d'environ 1.7% sont retenus dans le projet de développement.

PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE POPULATION DIVERSIFIEE, ET FACILITER L'ACCESSION A LA PROPRIETE NOTAMMENT AUPRES DES JEUNES MENAGES

L'attractivité du territoire a eu pour conséquence l'augmentation des prix du foncier et le vieillissement de la population ; les jeunes ménages ayant des difficultés pour rester ou venir s'installer à Saint-Hilaire-de-Riez. Depuis 2014, quatre nouvelles opérations intégrant une part de production de logements sociaux ont pu voir le jour, facilitant le parcours résidentiel classique, jusque là complexe.



Aussi, afin de développer une offre qualitative de logements adaptée à la population hilairoise d'aujourd'hui et de demain, permettant de préserver et de renforcer la mixité sociale et générationnelle, le PADD inscrit pour principe de :

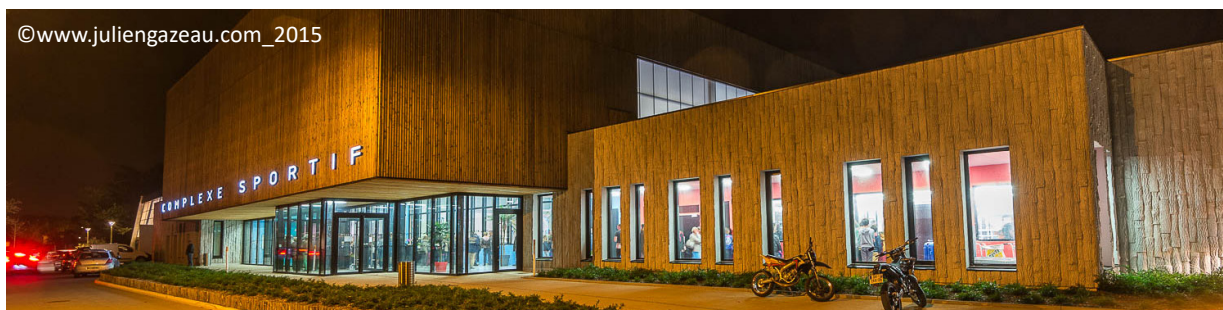
→ **Proposer des logements en adéquation avec la structure de la population :**

- créer une offre en logements adaptée aux personnes âgées et handicapées à proximité du bourg notamment ;
- augmenter l'offre en petits logements et en logements locatifs (y compris privés) ;
- réduire la part de maisons individuelles au profit de l'habitat intermédiaire et collectif ;
- réduire la taille des parcelles pour les logements individuels.

→ **Assurer une offre en logements sociaux adaptée aux demandes locales :**

- fixer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations à partir de 10 logements ;
- adapter cet objectif selon les secteurs géographiques de la commune, et la typologie des projets immobiliers

→ **Rééquilibrer l'écart entre la proportion de résidences principales et secondaires, en mettant en œuvre les orientations citées ci-dessus.**



ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT PAR LA CRÉATION D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES EN ADEQUATION AVEC LA STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La commune possède actuellement une offre en équipements de bon niveau qui se concentre en majorité dans les secteurs du centre-bourg et du Terre-Fort et plus récemment sur le secteur de Gâtineau, ce qui permet d'asseoir l'évolution prévue de la population à horizon 2030. Pour autant, un objectif de réhabilitation, d'intégration d'équipements au sein et/ou à proximité des sites de projet viendra compléter cette offre.

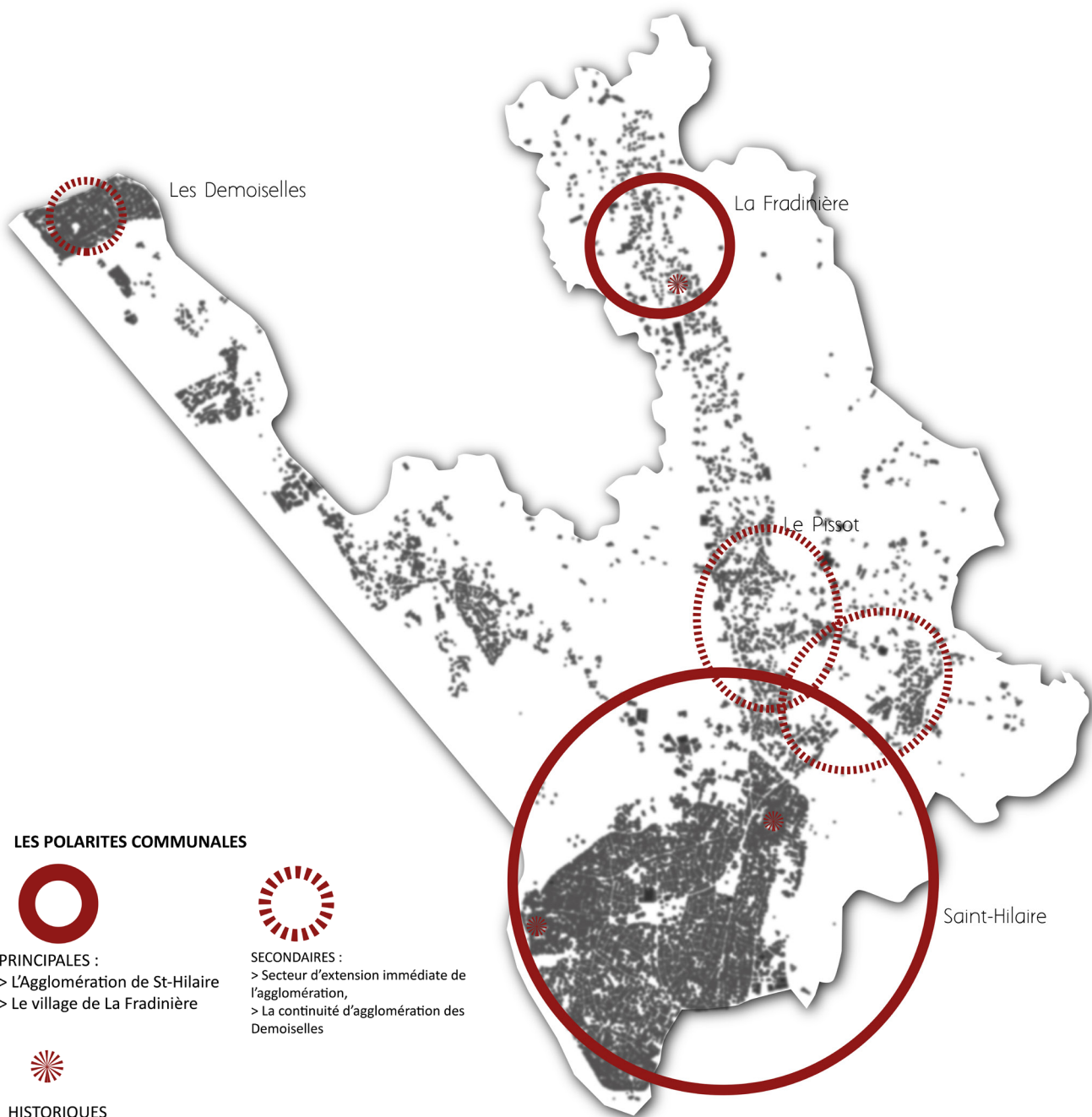
→ Ainsi, plusieurs secteurs propices à leur implantation (facilité d'accès, proximité des centralités historiques, etc.) ont été identifiés.

Par ailleurs, les équipements liés aux eaux usées devront être mis à niveau afin de permettre le développement envisagé par le projet d'aménagement. La station du Havre de Vie, en cours de relocalisation devra répondre à une compensation de capacité au moins équivalente à l'échelle intercommunale, pour répondre aux besoins communaux. De plus, le développement de l'urbanisation et des zones d'activités sera conditionné par l'existence de systèmes d'assainissement adaptés aux projets programmés.

MAITRISE L'URBANISATION

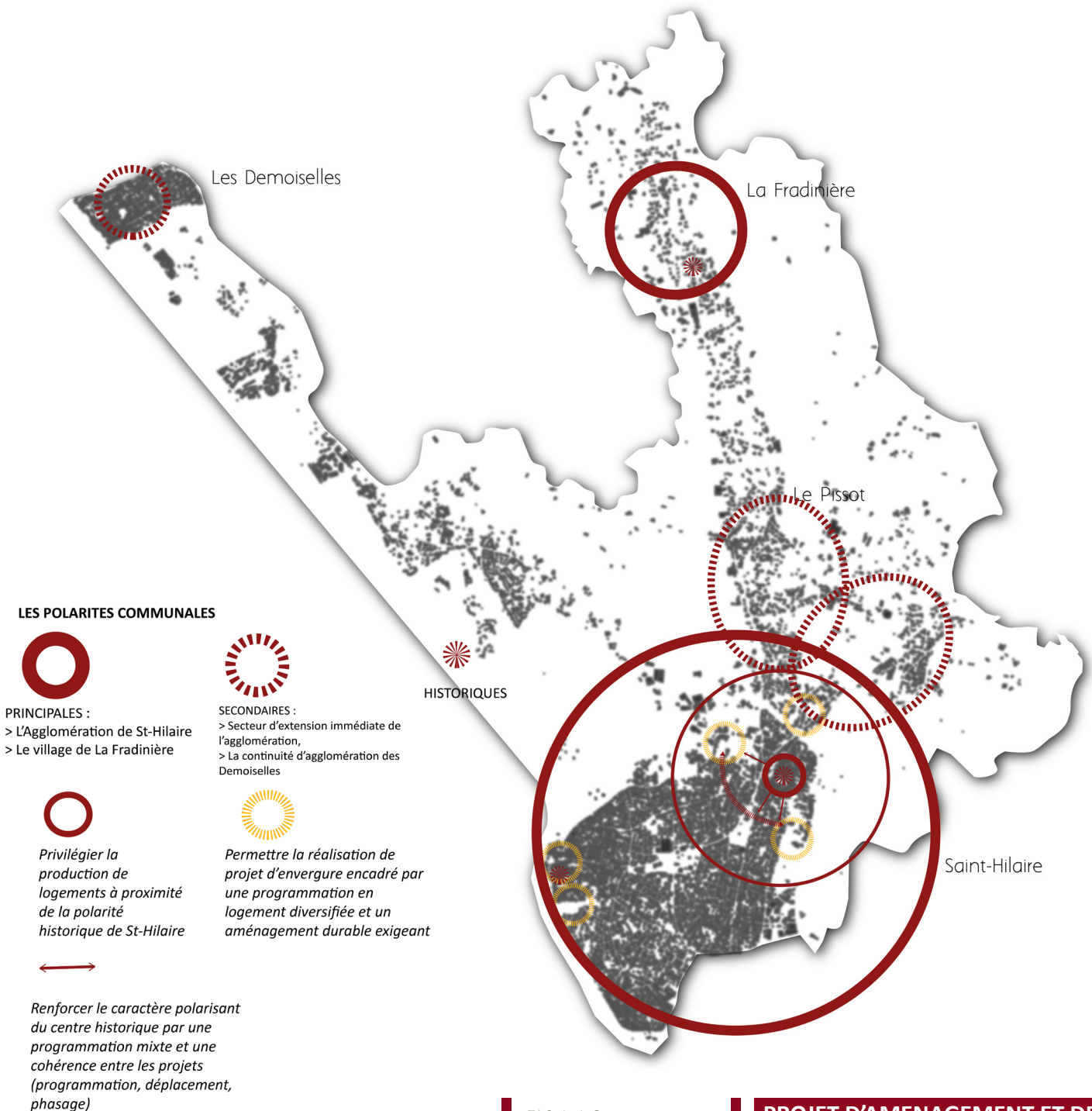
L'objectif fixé en termes de création de nouveaux logements, permettant à la fois d'accueillir de nouveaux ménages et de proposer un parcours résidentiel complet à la population locale, ne doit pas se faire au détriment des espaces agricoles et naturels de la commune. Ainsi, l'urbanisation doit d'une part permettre le développement démographique et, d'autre part, avoir un impact minimal sur l'environnement de la commune. Le PADD prescrit donc de :

➔ **Renforcer les polarités principales et secondaires, en privilégiant les polarités historiques** (centre-bourg, Sion, et la Fradinière)



Dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles de la commune et du cadre de vie existant, mais aussi afin que les logements soient édifiés en priorité au sein des secteurs historiques à vocation d'habitat (où se concentrent services, équipements et commerces de proximité), il s'agit de venir conforter et renforcer les polarités existantes que sont le centre-bourg, Sion, Terre-Fort et la Fradinière. L'enjeu est de permettre à la fois un fonctionnement clair du territoire et une moindre consommation d'espace. Ainsi, l'urbanisation s'effectuera principalement au sein de ces polarités historiques ou fonctionnelles.

Une réflexion d'ensemble, articulant fonctionnalité, programmation, temporalité et connexion des secteurs de projet sera développée par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation détaillées.



→ **Compléter le tissu urbain existant**

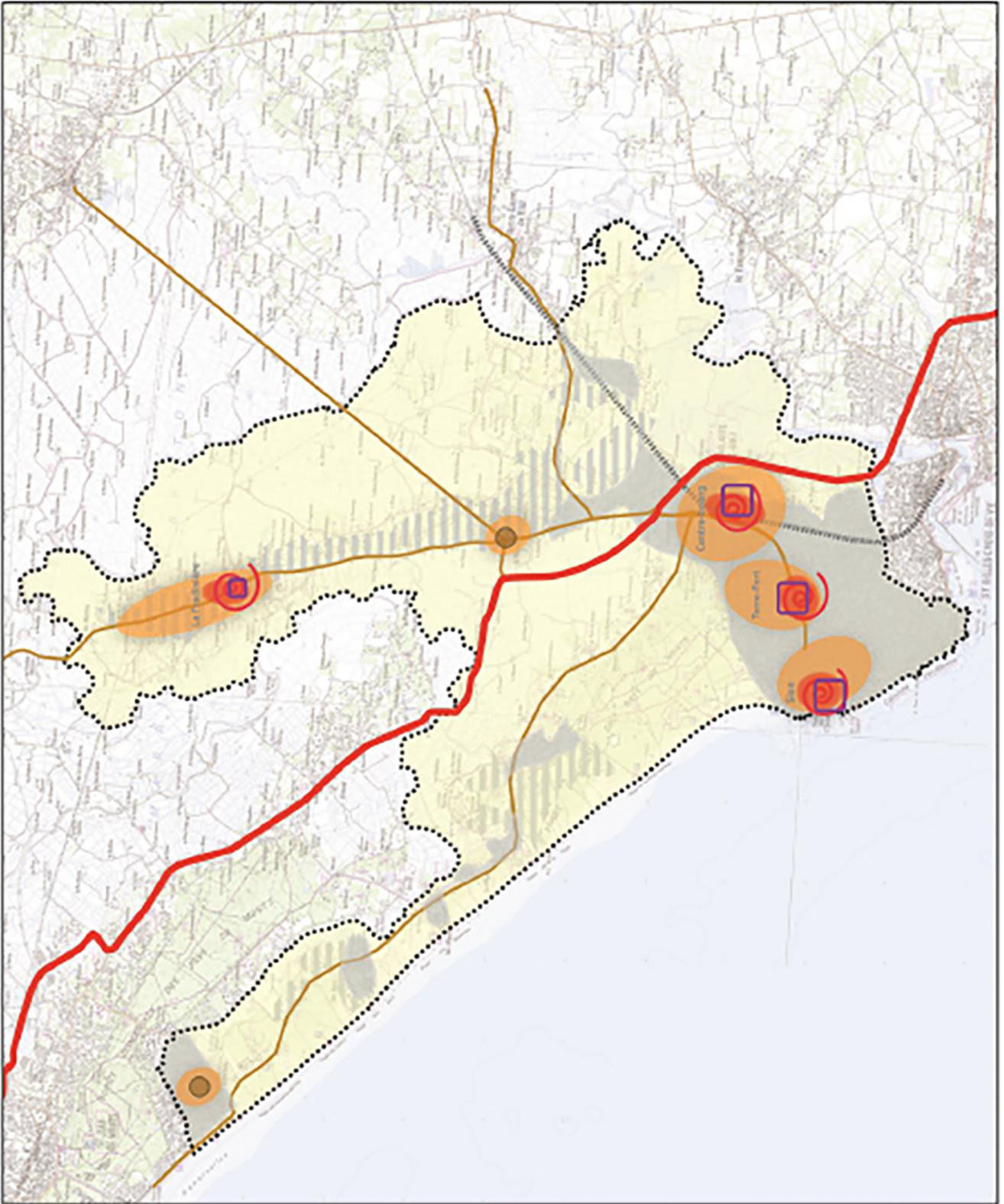
La commune possède une part élevée d'espaces non bâtis situés en tissu urbain (dents creuses) représentant un potentiel de construction non négligeable. Toujours dans un souci de maîtrise de la consommation foncière, de respect des espaces naturels et agricoles et de recherche d'une proximité entre les nouveaux logements et les équipements communaux, le projet inscrit pour principe la densification du tissu urbain existant.

→ **Créer des conditions de déplacements durables**

Le développement de la commune a entraîné une augmentation croissante des déplacements et un usage important de l'automobile. Le PADD affiche la volonté de repenser les conditions de déplacements à l'échelle de la commune et permettre de :

- Développer le réseau de liaisons cyclables et piétonnes ;
- Développer l'offre en transports en commun, notamment à proximité des secteurs à densité renforcée ;
- Anticiper l'accroissement des flux, notamment en période touristique, pour permettre l'amélioration de l'accessibilité des polarités et la fluidité du trafic.





- Tâche urbaine
- ▨ Tissu urbain peu dense
- Maintenir l'urbanisation en privilégiant le renforcement des polarités, en mobilisant le potentiel de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses
- ▭ Principaux pôles de services, équipements et commerces de proximité à conforter et renforcer
- ⌵ Principaux axes routiers de communication
- ▬ Voie ferrée
- Secteur à densité renforcée :
 - > Polarités
 - > Périphérie immédiate des polarités
- Centralité secondaire à conforter (Le Pissot, Les Demoiselles)

SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ, VILLE ACTIVE :

DES ATOUS À VALORISER

CONFORTER LA POSITION DE POLE ECONOMIQUE MAJEUR AU SEIN DU CANTON EN ASSURANT LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI TERTIAIRE ET ARTISANAL ET, EN LIEN AVEC LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE, LA PRESERVATION DE L'EMPLOI INDUSTRIEL

Saint-Hilaire-de-Riez est identifiée comme la seconde commune la plus dynamique de la Communauté de Communes en termes d'emplois. Elle bénéficie d'un environnement favorable à son développement ainsi que d'une politique volontariste en matière d'emploi.

Le tissu économique de la commune est caractérisé, en raison de son positionnement touristique (situation littorale, cadre de vie...), par une forte tertiarisation de son activité économique. La tertiarisation de l'activité économique sur le territoire s'est accentuée entre 2008 et 2015. La part des services a progressé de 5 points et représente désormais 41,2% des emplois à Saint-Hilaire-de-Riez. De plus, on note une diminution non négligeable de la part des secteurs de la construction et de l'industrie, tandis que les services publics gagnent en importance. La préservation de ces activités est donc primordiale à Saint-Hilaire-de-Riez, aussi bien pour le maintien d'un dynamisme à l'année que pour l'adéquation de l'offre proposée en période estivale.

Par ailleurs, les sites d'activités sont nombreux et se répartissent essentiellement à proximité de la départementale 38. Le dynamisme économique actuel engendre une saturation de ces zones. Ainsi, l'aménagement de nouveaux secteurs (en extension et création) pour **accueillir de nouvelles entreprises est l'une des orientations fortes** affichées par le PADD. La municipalité entend de la sorte conforter et renforcer l'attractivité industrielle et artisanale de la ville. Il est prévu l'extension du secteur d'activités de la Jarrie ainsi que l'affirmation de la vocation d'activités économiques du secteur du Gatineau, dans le respect du paysage urbain environnant.

Une attention particulière sera portée sur la mixité possible des usages prévus à proximité des équipements publics intercommunaux, tel que le centre aquatique et la salle de spectacles.



CONFORTER ET DEVELOPPER L'EQUILIBRE DE L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE EXISTANTE ET PERMETTRE SON EVOLUTION

Saint-Hilaire-de-Riez recense trois pôles commerciaux : le centre-bourg, Terre-Fort et Sion. Le dynamisme des commerces et des services qui y sont implantés est garant de la vitalité de la commune. **Favoriser le maintien de ces activités et développer l'offre existante** est ainsi un objectif primordial affiché par le PLU afin d'assurer sur le long terme l'attractivité de la commune à l'année. En ce sens, certaines polarités commerciales seront pérennisées.

CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE EN DEVELOPPANT LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

La qualité des réseaux, aussi bien en termes de communication numérique que de desserte en transports collectifs, est un atout majeur pour une commune en vue de conforter son développement économique. En ce sens, le PADD affiche plusieurs objectifs :

→ Améliorer les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information

- par le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire. Il est notamment prévu la desserte de nouveaux secteurs d'habitat et d'activités par les réseaux numériques à haut débit et à très haut débit.

→ Améliorer l'offre en transports en commun

- notamment à travers un projet de création d'un pôle multimodal disposant d'un réel potentiel d'attractivité pour les actifs.

DIVERSIFIER L'OFFRE TOURISTIQUE EN DEVELOPPANT UNE OFFRE NOUVELLE ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Si Saint-Hilaire-de-Riez possède une forte capacité d'accueil touristique, celle-ci est peu diversifiée et largement dominée par l'offre en camping. Cette activité touristique est génératrice de retombées économiques significatives. La municipalité souhaite ainsi conforter le rôle des campings tout en limitant leur extension et la création de nouveaux sites. En cohérence avec le SCoT, la diversification de toute offre touristique se concentrera en priorité dans les centralités et à proximité des transports collectifs.

ASSURER LA PERENNITE DES SIÈGES D'EXPLOITATION

L'activité agricole est très présente sur la commune mais parfois en conflit avec l'expansion de l'urbanisation à proximité de sites stratégiques, notamment concernant les sols à vocation maraîchères. La municipalité fixe ainsi comme objectif de préserver au maximum l'activité agricole qui participe largement aux paysages et à l'identité rurale du territoire communal.

Afin d'assurer la pérennité des sièges d'exploitation, des évolutions sont apportées en vue de permettre leur viabilité dans la durée. Plusieurs orientations sont associées à cette démarche, notamment :

→ **préserver les terres agricoles,**

- par la préservation et le renforcement des coupures d'urbanisation et en favorisant les projets de densification urbaine.

→ **limiter l'enclavement des exploitations par l'urbanisation et réduire les nuisances liées à l'activité agricole**

- par anticipation des réflexions urbaines et exclusion des secteurs à proximité d'exploitations pérennes.



Protéger les terres agricoles limitrophes de l'enveloppe urbanisée (notamment de potentiel maraîcher) et inscrire les terres agricoles comme rempart au développement urbain



Pérenniser les terres agricoles en excluant tout projet de développement urbain et en favorisant les projets agricoles



Maintenir et renforcer la fonctionnalité des coupures écologiques et paysagères sur le long terme par l'instauration de corridors naturels et/ou de terres agricoles fonctionnels et pérennes

SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ, COMMUNE AUX MULTIPLES VISAGES : DES SPECIFICITES A AFFIRMER

VALORISER LES ACCES ET PANORAMAS AUX GRANDS PAYSAGES : LITTORAL, FORET ET MARAIS

La commune, située à l'interface entre marais, forêt et océan, dispose d'un environnement exceptionnel qui est le fondement de son attractivité. Celui-ci offre des paysages de grande qualité qu'il convient de préserver et mettre en valeur. En ce sens, le PADD affiche comme objectif d'offrir aux habitants et visiteurs des paysages valorisés et accessibles à tous. Cette orientation passe notamment par la protection, au titre de la loi littoral, des coupures d'urbanisation existantes. Il convient donc de **définir une limite claire à l'urbanisation** s'appuyant sur le caractère réellement urbanisé des espaces.

TRAVAILLER LA QUALITE PAYSAGERE DES GRANDS AXES (INTEGRATION DES ACTIVITES TOURISTIQUES NOTAMMENT)

Il s'agit de promouvoir les identités paysagères notamment pour les entrées de ville de la commune mais également le long des principales voies de circulation. L'enjeu est d'apporter une cohérence d'ensemble à ces axes afin de créer des séquences qui permettent de rythmer et ponctuer les parcours, par une forme urbaine évolutive. En ce sens, un travail particulier sur la volumétrie architecturale, la signalétique et les seuils d'entrées et de sorties des zones agglomérées (notamment grâce à des traitements paysagers adaptés) permet de révéler et ajuster les entrées de ville. De la même manière, des ajustements doivent être réalisés le long des principaux axes pour limiter leur caractère trop routier. Plusieurs objectifs peuvent être cités : travailler la qualité paysagère des franges de camping, limiter la linéarité des voies, ponctuer les parcours par des temps forts (point de vue particulier, arbre remarquable, architecture intéressante, etc.).



TRAVAILLER LA QUALITE PAYSAGERE DU TISSU BATI (ESPACES PUBLICS, FORMES URBAINES ...)

Le PLU affiche comme objectif de développer des formes urbaines plus denses et diversifiées. L'économie d'espace réalisée permet la création d'espaces publics favorisant la convivialité au sein des quartiers. Ainsi, tout projet résidentiel fera au préalable l'objet d'une recherche d'organisation urbaine fonctionnelle permettant de promouvoir des espaces publics de qualité (projet d'ensemble, lotissement, densification amenant plusieurs habitations...):

→ Structurer l'espace public et créer des lignes de forces

- par l'implantation du bâti
- par la gestion équilibrée des espaces ouverts et fermés, créant ainsi des espaces de respiration et de récréation
- par l'utilisation de matériaux, végétation et mobilier urbain, adaptés aux enjeux d'infiltration des eaux de ruissellement et la propagation des espèces (flore comme faune).

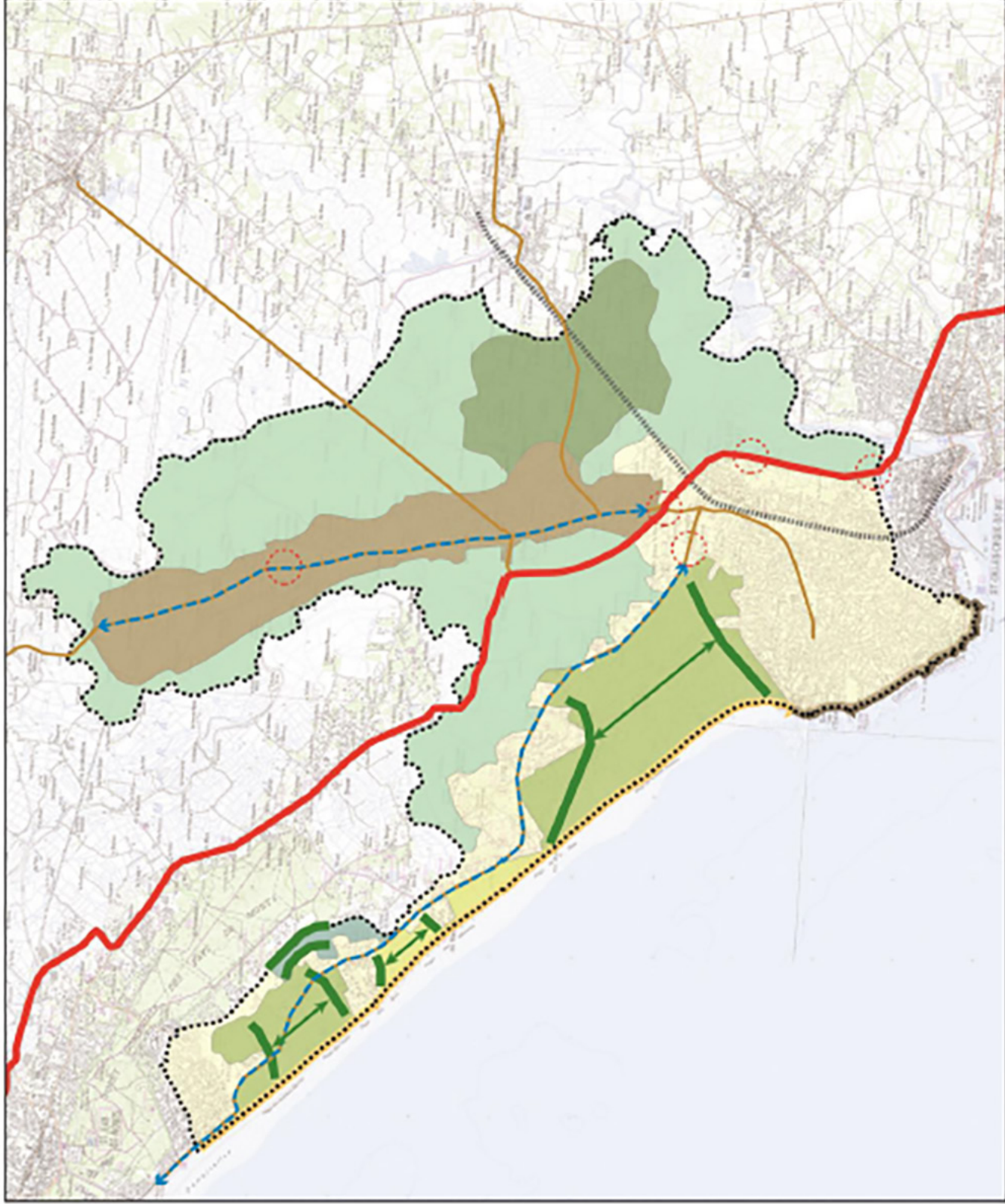
Par ailleurs, la municipalité s'engage également à perpétuer les actions d'amélioration de la qualité paysagère du tissu bâti existant. Plusieurs actions sont menées en ce sens et peuvent être citées : réalisation d'un Plan Vert, projet de revalorisation du centre-ville, ou encore la restauration de la corniche.

AMELIORER LA CONNAISSANCE DU PATRIMOINE COMMUNAL, LE PROTEGER ET LE VALORISER

La commune dispose d'un patrimoine bâti diversifié et identitaire des marais breton et de la côte vendéenne (villas balnéaires). Ce patrimoine est pleinement garant de l'image du territoire et doit donc être reconnu comme tel et préservé. Bien qu'aucun monument historique ne soit répertorié sur la commune, la municipalité entend poursuivre la reconnaissance de son patrimoine bâti remarquable. L'objectif est de poursuivre le



repérage des éléments intéressants de manière à maîtriser leurs évolutions. La protection de certains éléments bâtis pourra notamment passer par la possibilité de faire évoluer leur destination tout en préservant les caractéristiques qui ont conduit à leur préservation.



Conforter et valoriser les grandes entités paysagères :

- > Le cordon dunaire boisé des Mattes
- > Espace bocager boisé et urbanisé
- > Marais
- > Dune boisée (forêt des Pays de Monts)
- > dune non boisée



Protéger les coupures d'urbanisation existantes



Travailler la qualité paysagère des grands axes



Travailler la qualité paysagère des entrées de ville



Principaux axes routiers de communication



Voie ferrée



2.2 LES ORIENTATIONS TRANSVERSALES

SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ, FACE AU DEFI DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

LIMITER LA PART DE LA CONSOMMATION D'ESPACE EN EXTENSION AU PROFIT DE LA DENSIFICATION ET DU RENOUELEMENT URBAIN

Comme le montre l'analyse de la consommation de l'espace sur la dernière décennie, c'est près de 89 ha qui ont été consommés. C'est essentiellement l'habitat qui vient empiéter sur les terres agricoles et naturelles de la commune avec près de 69 ha. Toutefois, la part dédiée à l'économie locale n'est pas négligeable avec 14.25 ha consommés et essentiellement dédiés aux activités touristiques. Le propos reste néanmoins à nuancer quant à la forme de la consommation et sa localisation.

Sur la centralité de Saint-Hilaire, ce sont près de 47 ha qui sont recensés comme consommés. Il s'agit de parcelles desservies par les réseaux et comprises dans l'enveloppe urbanisée. Néanmoins, leur constructibilité génère un impact sur le ruissellement. C'est pourquoi ces 47 ha sont considérés comme une part de la consommation foncière réalisée sur la dernière décennie.

APPUYER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DES POLARITÉS

Afin de préserver les milieux naturels et les multiples entités paysagères que l'activité agricole concourt à créer et/ou protéger (marais, prairies et cultures), il convient de définir une limite claire à l'urbanisation en vue de limiter l'étalement de l'agglomération et de l'urbanisation en règle générale. Le PLU fixe également comme objectif de concentrer au maximum les opérations d'urbanisation au sein des polarités que sont le centre-bourg, les extensions de l'agglomération, Terre-Fort, Sion et la Fradinière.

Ainsi, une très large part des zones de projet se situe au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les quelques extensions urbaines à destination d'habitat s'inscrivent quant à elles en continuité immédiate des polarités existantes, en recherchant systématiquement la proximité des équipements, commerces, services et des transports collectifs. Concernant les extensions à vocation d'activités, celles-ci seront réalisées dans un souci d'économie d'espace et d'insertion paysagère.

A horizon 2030, **la commune vise une modération de la consommation foncière de 30%** au regard de la dernière décennie.

Par ailleurs, les polarités feront l'objet d'opérations de renouvellement urbain denses ainsi que d'une diversification de l'habitat dans les futures zones de projet. En outre, des terrains susceptibles de faire l'objet d'une division parcellaire ont été identifiés et des compléments d'urbanisation permettront d'optimiser des secteurs déjà urbanisés. Il s'agit donc de promouvoir un développement urbain compact.

Enfin, le projet communal délimite de nouvelles zones à urbaniser au sein du tissu urbain en vue de sa densification. Cette ouverture à l'urbanisation se réalise dans le respect du maintien et de la valorisation de l'armature naturelle qui joue un rôle écologique et paysager fort entre les différents espaces urbanisés.

→ Promouvoir la densité bâtie en respectant le caractère des lieux

▪ Des objectifs de densité respectueux des prescriptions du SCoT seront visés au cœur de ces centralités. Dans les secteurs de projet du bourg (Centre-bourg, Terre-Fort, Sion) une densité moyenne de 40 logements/ ha sera recherchée. Concernant le cordon dunaire intérieur de la commune (le Pissot, la Fradinière) la densité moyenne de 25 logements/ ha portée au SCoT devra être aménagée de manière à respecter le caractère boisé du site.

▪ **L'ensemble des secteurs de projet font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation** au sein desquels des seuils de densité minimale sont clairement identifiés. Il sera encouragé des opérations d'habitat combinant notamment habitat collectif, habitat intermédiaire et habitat individuel groupé.

▪ Si des règles de construction autorisant davantage de densité sont mises en œuvre, il convient néanmoins de protéger le tissu urbain traditionnel de ces secteurs en édictant des règles protégeant le paysage urbain existant. Ainsi, étant donné la diversité des paysages urbains existant sur la commune. **Une densification adaptée aux spécificités de tissus urbanisés existants** devra répondre aux enjeux croisés de bien-vivre ensemble, de ruissellement, et de renforcement de la trame verte au sein des espaces bâtis :

- par le maintien de la trame verte arborée à la Fradinière
- en intensifiant la trame verte au sein de l'agglomération de St-Hilaire
- en permettant l'évolution des formes urbaines notamment le long des axes urbains principaux

LES POLARITES COMMUNALES



PRINCIPALES :
> L'Agglomération de St-Hilaire
> Le village de La Fradinière



SECONDAIRES :
> Secteur d'extension immédiate de l'agglomération,
> La continuité d'agglomération des Demoiselles



HISTORIQUES

LE PROJET DE DENSIFICATION



Ensemble urbanisé ayant pour vocation à être densifié en respectant la place de la nature en ville et des exigences d'infiltration à petite et grande échelle



Ensemble urbanisé constitué ayant pour vocation à ne recevoir qu'une densification respectant l'armature boisée du site



Viser une densification à proximité immédiate des axes principaux en permettant une densification en hauteur, en respectant l'intégration des nouvelles constructions avec l'existant



Privilégier la production de logements à proximité de la polarité historique de St-Hilaire



Permettre la réalisation de projet d'envergure encadré par une programmation en logement diversifiée et un aménagement durable exigeant



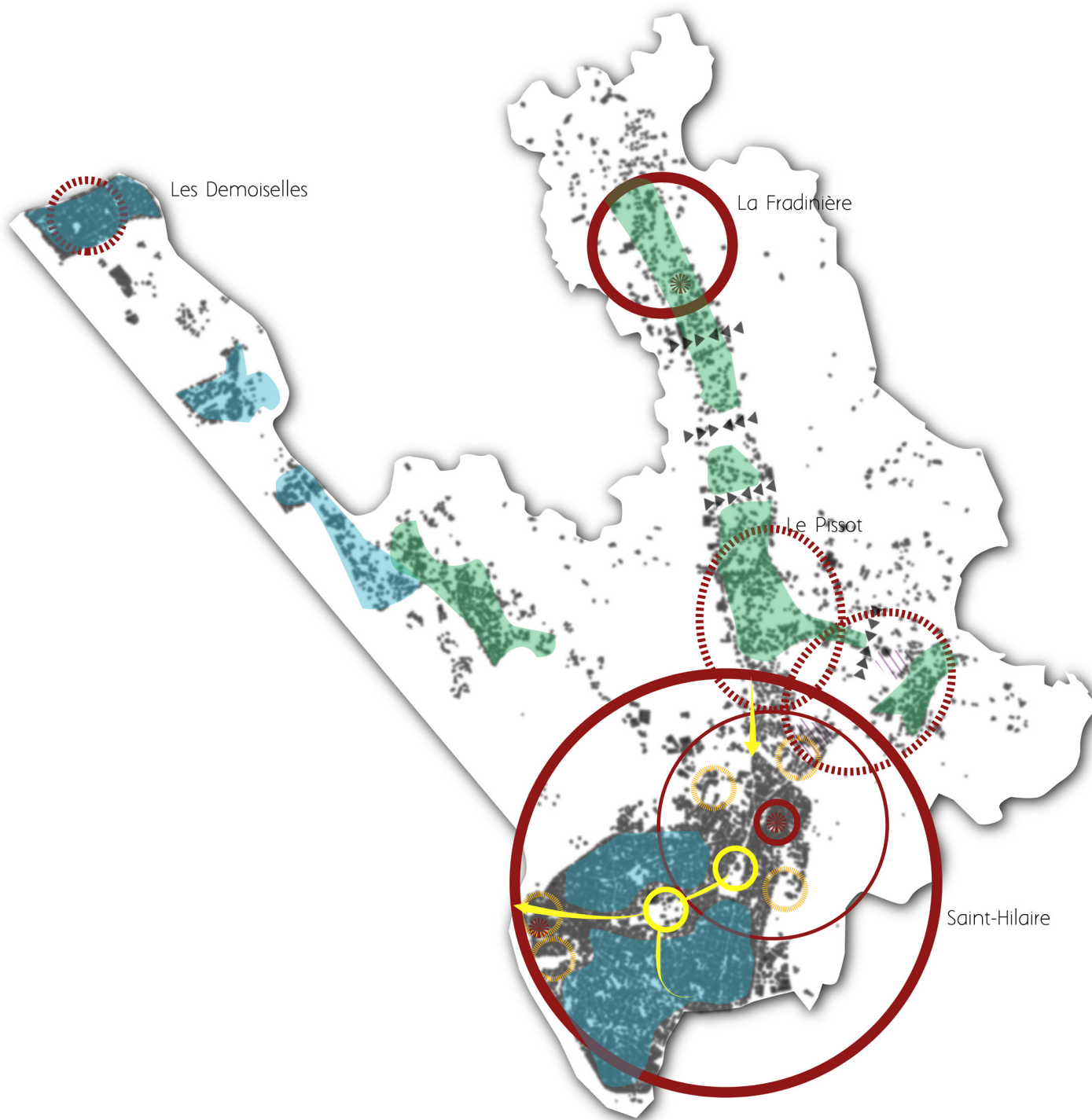
Renforcer le caractère polarisant du centre historique par une programmation mixte et une cohérence entre les projets (programmation, déplacement, phasage)



Travailler la qualité paysagère des grands axes en veillant à rythmer le parcours via des variations d'aménagement et de forme urbaine.



Optimiser le foncier économique existant en privilégiant la mutualisation des espaces et leur densification



SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ, L'ENJEU DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

INSCRIRE LE PROJET URBAIN EN TENANT COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE...

A l'interface entre marais, forêt et océan, la commune dispose d'un environnement exceptionnel qu'il convient de maintenir et de protéger afin de préserver la richesse de la biodiversité locale et des paysages.

Afin de préserver la qualité de son milieu naturel, le PADD affiche pour objectifs de :

→ Poursuivre la protection et la mise en valeur des réservoirs de biodiversité (littoral, forêt et marais)

- Cette volonté se traduit en grande partie par la protection des espaces faisant l'objet de protections environnementales (marais, dunes et leurs abords, boisements, etc.) à l'aide d'un zonage spécifique. Il s'agit également de préserver l'activité agricole présente dans les marais qui contribue à leur entretien et leur mise en valeur.

→ Préserver et renforcer les continuités écologiques et les coupures d'urbanisation (identifier les boisements à conserver, protéger les zones humides et le maillage bocager à l'Est, faciliter les déplacements des espèces sur les points de conflits identifiés...)

- Afin de maintenir la qualité de son milieu naturel dans son ensemble, les continuités écologiques situées entre les milieux naturels évoqués ci-dessus seront renforcées et valorisées. Il s'agit notamment de retrouver à l'ouest de la commune des liaisons entre les deux zones Natura 2000 actuellement scindées par l'urbanisation du cordon littoral. Par ailleurs le PLU identifie les Zones Humides d'Importance nationale (Marais Breton) et protège leurs fonctionnalités.

...TOUT EN PRÉSERVANT LES ACTIVITÉS DE LOISIRS ET LE TOURISME LIÉS AU LITTORAL ET EN VALORISANT LES PAYSAGES REMARQUABLES DE LA COMMUNE

La mise en valeur de la biodiversité locale et des paysages résulte de l'équilibre entre plusieurs préoccupations légitimes : protection des milieux naturels et agricoles, compatibilité des activités, développement économique, aménagement balnéaire. C'est en effet sur la qualité et le bon fonctionnement des milieux naturels que repose le potentiel de développement économique du littoral. La poursuite du développement d'une **offre touristique tournée autour de la valorisation des cultures et du patrimoine local** (découverte des activités liées aux marais, ouverture au public d'espaces naturels à des fins pédagogiques, poursuite du développement des bases nautiques, etc.) constitue le principal axe de développement touristique des prochaines années.

→ Garantir la qualité des eaux (marais, océan,...)

- En limitant les impacts négatifs de l'urbanisation sur la qualité des eaux ;
- En préservant les milieux sensibles (notamment les marais) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important ;
- En poursuivant le développement du réseau de collecte collectif des eaux usées ;
- En maîtrisant les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune

→ Limiter l'imperméabilisation des sols

Toujours dans le souci d'une meilleure gestion de l'eau sur la commune, certaines techniques alternatives mises en place ces dernières années devront trouver écho, telles que :

- des voiries drainantes ou filtrantes ;
- des aires de stationnement non imperméabilisés ;
- un réseau de collecte à ciel ouvert qui s'intègre à l'environnement naturel (bassin, fossés, noues..)
- des bassins d'infiltration et de stockage, intégrés à l'opération et mis en valeur (paysager, jouant un rôle d'espace public...)

ADAPTER LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE AUX RISQUES (NOTAMMENT DE SUBMERSION) ET NUISANCES DU TERRITOIRE

La commune concentre sur son territoire plusieurs risques naturels et technologiques (risques littoraux, submersion terrestre et maritime, érosion littorale, feu de forêt, transport de matières dangereuses). Il convient, afin de protéger les biens et les personnes face à ces risques, de les anticiper selon le principe de précaution. Cette anticipation passe notamment par une adaptation du projet de développement de la commune. Ainsi, le projet communal limite les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles, conformément au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) récemment adopté. Par ailleurs, des dispositions réglementaires conduisent à une constructibilité limitée, voire nulle, selon le degré d'exposition aux risques.

ENCOURAGER LE RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Par des mesures réglementaires adaptées, le PLU doit promouvoir les constructions écologiques (bioclimatisme, bâtiment biosourcé, etc.), ainsi que des réhabilitations conformes avec les principes du développement durable, adaptées au respect des caractéristiques architecturales locales. Il sera donc recherché en priorité une sobriété énergétique et un recours aux énergies renouvelables.



