



Révision du PLU

Note de synthèse

Version pour approbation 31 mars 2017



CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU



Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000. Il s'agit d'un outil de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire. Ce document est par ailleurs fondamental pour le territoire car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

Le PLU constitue un réel outil de gestion du territoire, il spatialise précisément les choix retenus en matière de développement :

- les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les espaces verts à protéger, etc.

Le PLU se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation : qui contient le diagnostic territorial, l'État Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'Évaluation Environnementale du projet

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Le règlement et les pièces graphiques
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les Annexes

Des objectifs de révision du PLU multiples

UN DOCUMENT DE PLANIFICATION QUI S'INSCRIT EN COHERENCE AVEC D'AUTRES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX

La prescription de la révision du PLU est motivée par :

➤ **L'adaptation du PLU au nouveau contexte législatif et réglementaire :**

- La communauté d'agglomération de Cap Atlantique s'est dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 juillet 2011. Le PLU de la commune s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les orientations de ce schéma, notamment :
 - La localisation et la protection de la trame verte et bleue ainsi que d'un espace agricole exploitable et suffisant.
 - La structuration du développement économique et des déplacements à l'échelle de l'agglomération.
 - La réorientation spatiale du développement de l'offre de logement pour limiter la pression littorale et l'identification de la commune d'Herbignac comme pôle structurant de cette stratégie de développement.

- La généralisation d'une approche environnementale de l'urbanisme (biodiversité, hydrologie, densité du bâti et performance énergétique).
 - La loi portant engagement national pour l'environnement adopté le 12 juillet 2010, réforme le cadre juridique du PLU et impose d'intégrer ses dispositions avant le 1^{er} janvier 2016. Cette loi renforce la dimension environnementale du PLU et lui assigne de nouveaux objectifs notamment la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, l'amélioration des performances énergétiques et la modération de la consommation de l'espace.
 - Le cadre règlementaire du PLU a évolué. En dehors du SCoT de Cap Atlantique, certains documents supra communaux ont été révisés ou sont en cours de révision, et le PLU doit être rendu compatible avec ces documents. Il s'agit notamment, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Estuaire, de la Charte du Parc Naturel Régional de Brière et du PLH de Cap Atlantique.
- **La mise en perspective des règles du PLU actuel avec la stratégie de développement territorial de la commune :**
- La commune a engagé une démarche de projet de territoire en 2009, pour affiner son regard prospectif sur le développement urbain communal et pour se doter d'une vision stratégique globale. L'aboutissement de ce travail impose de remettre en perspective les orientations du PLU actuel, notamment sur les thématiques suivantes :
 - Poursuivre l'affirmation d'Herbignac comme pôle structurant de Cap Atlantique.
 - Maitriser la croissance de la population en lien avec la capacité des équipements, les objectifs de mixité sociale et renforcer l'activité commerciale du centre-bourg.
 - Maitriser l'urbanisation : recentrer l'urbanisation autour du bourg, maitriser l'urbanisation dans les hameaux et écarts dans un souci de gestion économe de l'espace, favoriser le renouvellement urbain et la densification.
 - Garantir un développement respectueux du site et des paysages : assurer la pérennisation de l'activité agricole, protéger la trame verte et bleue.
 - Le PLU a fait l'objet de deux bilans triennaux d'application conformément à l'article L 123-12-1 du code de l'urbanisme. Ces bilans ont permis de mettre en perspective l'application du PLU par rapport aux orientations de celui-ci et par rapport au projet de territoire. Lors de ces débats les élus ont pu constater les limites des règles et des orientations du PLU actuel, notamment pour le rééquilibrage de la consommation d'espace entre les zones rurales et urbaines.
- Enfin conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, la commune entend mettre en œuvre une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées pendant la durée de la révision du PLU. Cette concertation doit permettre l'appropriation par le public concerné du projet et l'implication de chacun dans la mise en œuvre du PLU.

UN DOCUMENT DE PLANIFICATION REpondant A UN NOUVEAU CADRE LEGISLATIF

La révision du PLU permet d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouveau Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010 et d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.2015.

Les principales étapes de la révision du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 07 mai 2013.

- ▶ L'étape diagnostic (2014) a permis un état des lieux de la commune, de faire le bilan de ses contraintes et de ses atouts.
- ▶ Le Projet d'aménagement et de développement durables construit en fonction des enjeux déterminés, a été débattu en conseil municipal le 17 avril 2015.
- ▶ Le conseil municipal délibérera en 13 mai 2016, pour tirer le bilan de la concertation et arrêter un projet de PLU.
- ▶ Après enquête publique (automne 2016), le PLU sera approuvé par le Conseil Municipal au premier semestre 2017.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale (dont analyse des incidences Natura 2000) et d'une concertation préalable tout au long de la démarche d'élaboration, permettant de compléter ou d'ajuster le PLU à chaque étape.

LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Les enjeux issus du diagnostic territorial

Consommation d'espace
<p>S'inscrire dans les objectifs de la loi ALUR :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Limiter la consommation d'espace > Accueillir prioritairement les constructions neuves dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, renouvellement urbain) > Stopper le développement de l'urbanisation dans les hameaux et les écarts (limitation du pastillage en zones agricoles et naturelles) <p>Chiffres clés : Entre 1999 et 2012, 134 hectares ont été consommés sur la commune d'Herbignac soit 10,3ha chaque année. Cela représente la consommation en 13 ans de 2% de la superficie communale totale (7143 ha). La plus grande partie de cette consommation a été effectuée par l'habitat avec 77 ha, soit près de 58% de la consommation. Viennent ensuite les activités économiques, notamment l'activité de carrière, le bâti agricole et enfin les équipements.</p>
Dynamiques démographiques
<ul style="list-style-type: none"> > Maîtriser le développement de la commune dans l'espace et dans le temps, en lien avec le scénario démographique retenu > Prendre en compte les besoins des habitants actuels et futurs <p>Chiffres clés : La commune compte 6 200 habitants en 2011. La population, en augmentation constante depuis plusieurs décennies, a connu sa plus forte augmentation sur la dernière période intercensitaire9 : + 34% environ. Le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM)¹⁰ entre 1999 et 2010 est de + 2,7 % et a été beaucoup plus fort sur Herbignac que sur l'ensemble de l'intercommunalité (+1,1% par an). D'une façon générale, Herbignac s'inscrit dans un mouvement de forte croissance démographique porté par les communes rétro-littorales, révélateur de</p>

l'ampleur du phénomène de périurbanisation.
Habitat
<ul style="list-style-type: none"> > Maîtriser le développement de la commune dans l'espace et dans le temps, en lien avec le scénario démographique retenu > Assurer une offre en logements diversifiée aussi bien dans les tailles que dans les prix et les formes > Prévoir un habitat adapté en centre-bourg (personnes âgées notamment...) > Organiser le rattrapage du taux de logements sociaux > Favoriser une diversification des formes urbaines tout en maintenant l'identité rurale de la commune > Proposer des quartiers agréables et privilégiant les modes doux <p>Chiffres-clés : Entre 2002 et 2012, la commune d'Herbignac a enregistré une production annuelle moyenne de 72 logements, le rythme ayant été plus particulièrement soutenu entre 2006 et 2008. Les logements vacants représentent une part de 5,5% du parc assurant ainsi une relativement bonne rotation du parc. En 2013, la commune compte 230 logements sociaux (SRU) soit un taux de 8,78%. 20 logements produits par an ont servi à maintenir la population en place (point mort/d'équilibre)</p>
Structuration territoriale
<ul style="list-style-type: none"> > Limiter l'étalement urbain et privilégier le développement dans le bourg, en continuité du bourg et dans les deux villages
Economie
<ul style="list-style-type: none"> > Poursuivre l'affirmation d'Herbignac comme pôle économique structurant du territoire > Intégrer les orientations de la SAE pour l'accueil des entreprises sur le territoire

<p>> Accompagner le développement des activités éco-majeures du territoire (HCI et la carrière)</p> <p>Chiffres-clés : Herbignac connaît une croissance économique dynamique récente, elle est désignée comme 3ème pôle structurant économique du SCoT.</p> <p>Bien que le nombre d'actifs résidant sur la commune soit plus élevé que le nombre d'emplois qu'elle offre (94,7 emplois pour 100 actifs en 2010), on observe que l'emploi a évolué plus rapidement que le nombre d'actifs renforçant ici le statut de pôle d'emplois de la commune</p>
Equipements et services
<p>> Anticiper les évolutions et besoins en équipements structurants : Les équipements seront à calibrer au regard du nombre d'habitants projeté mais aussi de la qualité des équipements existants</p> <p>> Un site pour les gens du voyage sera à localiser dans le cadre du PLU (obligation légale)</p>
Equipement commercial
<p>> Accompagner le développement de l'équipement commercial en qualifiant les pôles existants</p> <p>> Redynamiser le commerce de centre-bourg</p> <p>> Assurer l'équilibre entre les petits commerces du centre-bourg (< 200m²) et la ZAC des Prés-Blancs (> 200m²)</p>
Agriculture
<p>Pérenniser une activité agricole dynamique (application du zonage des espaces agricoles pérennes du SCoT de Cap Atlantique, protéger les sièges d'exploitation et garantir les possibilités d'extension des bâtiments)</p> <p>- Limiter la pression foncière sur les terres agricoles</p>
Mobilité
<p>> Mieux prendre en compte les différents modes de déplacement :</p> <p>-Assurer le statut de pôle majeur d'organisation des transports en</p>

<p>commun</p> <p>-Développer les modes doux entre le bourg et les principaux villages</p> <p>-Améliorer et faire connaître les modes doux dans le bourg (accès aux commerces et équipements)</p> <p>-Prendre en compte le transit de poids lourds en lien avec les zones d'activités (existantes et en projet)</p> <p>-Garantir et faciliter le déplacement des engins agricoles (échanges fonciers pour limiter les déplacements, gestion des points noirs identifiés)</p>

Les enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement

Paysage et cadre de vie
<p>> Prendre en compte les objectifs et prescriptions du PNRB dans le PLU</p> <p>> Maintenir des perspectives et relations visuelles vers les paysages naturels, notamment le long des axes routiers</p> <p>> Eviter l'urbanisation linéaire</p> <p>> Prendre en compte les risques et nuisances engendrés par la présence de la carrière</p> <p>> Assurer la préservation du petit patrimoine</p>
Ressource en eau
<p>> Adapter les dimensions des projets urbains aux capacités en eau potable et d'assainissement de la commune</p> <p>> Privilégier les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif ou qui nécessitent le moins d'extension possible</p> <p>> Assurer une gestion des ruissellements et des eaux pluviales afin de limiter les rejets directs vers les exutoires naturels</p>

Espaces naturels
<ul style="list-style-type: none"> > Préserver les espaces naturels connus ainsi que les espaces de nature ordinaire (boisements, haies, ...) > Assurer une préservation des zones humides
Risques technologique, hygiène, santé et sécurité
<ul style="list-style-type: none"> > Prendre en compte le risque séisme ainsi que les informations issues des outils de connaissances > Limiter l'exposition de la population aux risques > Permettre les projets d'urbanisation à proximité des pôles d'équipements (commerce, services, ...) afin de limiter les déplacements en voiture > Prévoir des liaisons douces au sein des projets urbains ou encore par le biais d'emplacements réservés entre zones d'habitats, services, commerces et vers les espaces naturels
Gestion des déchets
<ul style="list-style-type: none"> > Prendre en compte les risques de nuisances à proximité des équipements voués aux déchets > Prévoir des espaces dédiés au sein des projets urbains
Energie
<ul style="list-style-type: none"> > Permettre le recours aux énergies renouvelables > Prendre en compte les enjeux de bioclimatisme au sein des projets urbains

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



La définition des enjeux liés au diagnostic et les travaux sur les scénarios ont permis de passer à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic.

Afin d'atteindre ces objectifs, le PADD s'articule autour de 3 axes principaux :

PREMIER AXE : PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE SUR LA COMMUNE

1. Préserver les espaces naturels et agricoles, liés aux marais et zones humides, aux prairies et au bocage
2. Préserver l'identité paysagère et patrimoniale briéronne
3. Développer les activités agricoles et touristiques liées à la qualité naturelle et paysagère de la commune
4. Veiller à la gestion raisonnée des ressources naturelles
5. Préserver l'ensemble de la population face aux risques et nuisances
6. Améliorer la performance énergétique du territoire

SECOND AXE : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE TOUT EN CONSERVANT SON STATUT DE « POLE STRUCTURANT » A L'ECHELLE DE CAP ATLANTIQUE

1. Assurer une offre de logements adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs
2. Recentrer l'urbanisation sur le bourg et les deux villages de Marlais et Pompas
3. Favoriser le développement économique, de façon équilibrée, sur le territoire communal
4. Anticiper les évolutions et besoins en équipements structurants
5. Proposer une gestion efficace des déplacements

LA MISE EN OEUVRE DU PADD PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU



Les orientations de développement de la commune énoncées dans le PADD se déclinent au travers de plusieurs documents : des documents graphiques (dont le zonage assorti de dispositions graphiques), les orientations d'aménagement et de programmation) et le règlement écrit qui comprend plusieurs types de zones réglementées par 16 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain.

Vue d'ensemble du zonage

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fait l'objet d'un découpage en quatre types de zones :

LES ZONES URBAINES (U)

Conformément à l'article R. 123-5 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine se divise au PLU en deux types de zones urbaines :

Les zones urbaines mixtes. Cela comprend les zones :

Zones	Description et caractéristique
UA	Cette zone correspond à la zone urbaine centrale mixte, à dominante d'habitat avec présence d'équipements publics, de commerces et services. Cette zone est également présente dans les cœurs historiques des villages de Marlais et Pompas.

UB	Cette zone a une vocation mixte à dominante résidentielle correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires autour du centre-bourg ainsi que des villages de Marlais et Pompas. Elle couvre également certains hameaux d'envergure
UBz	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC multisites Kergestin-Pompas. – <i>secteur distingué des autres zones UB principalement en raison des règles de gabarit, de gestion des espaces communs et de gestion des eaux pluviales.</i>
UBy	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés Blancs à vocation mixte dominante économique. – <i>secteur distingué des autres zones UB principalement en raison des règles de gabarit ainsi que de mutualisation des places de stationnement.</i>

Les zones urbaines à vocation spécifique (économique ou de loisirs).

Cela comprend les zones :

Zones	Description et caractéristique
UE	Cette zone regroupe les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.
UEc	Cette zone regroupe les activités économiques légères et les constructions à usage de services, d'artisanat et de commerces - <i>secteur distingué des autres zones UE principalement pour interdire l'implantation d'activités industrielles d'envergure.</i>

UEy	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation économique. <i>secteur distingué des autres zones UE principalement en raison des règles de mutualisation des places de stationnement.</i>
UL	Cette zone correspond au secteur dédié aux équipements de tourisme, de sport et de loisir

LES ZONES A URBANISER (AU)

Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 1AUE (à court ou moyen terme) et 2AU et 2AUE (à long terme).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones à urbaniser se divisent au PLU en deux types de zones urbaines :

Les zones à urbaniser mixtes. Cela comprend les zones :

Zones	Description et caractéristique
1AU	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.
1AUz	Cette zone correspond aux espaces à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle de la ZAC multisites Kergestin-Pompas.
2AU	Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation mixte dominante résidentielle de long terme.

Les zones à urbaniser à vocation économique. Cela comprend les zones :

Zones	Description et caractéristique
-------	--------------------------------

1AUE	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation économique c'est-à-dire destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.
1AUEy	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation économique de la ZAC des Prés-Blancs. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD. <i>Ce secteur est distingué des autres zones 1AUE principalement en raison des règles de mutualisation des places de stationnement.</i>
2AUE	Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation économique de long terme.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Par ailleurs, les extensions des habitations existantes sont autorisées, dans des conditions limitées, au sein de la zone agricole.

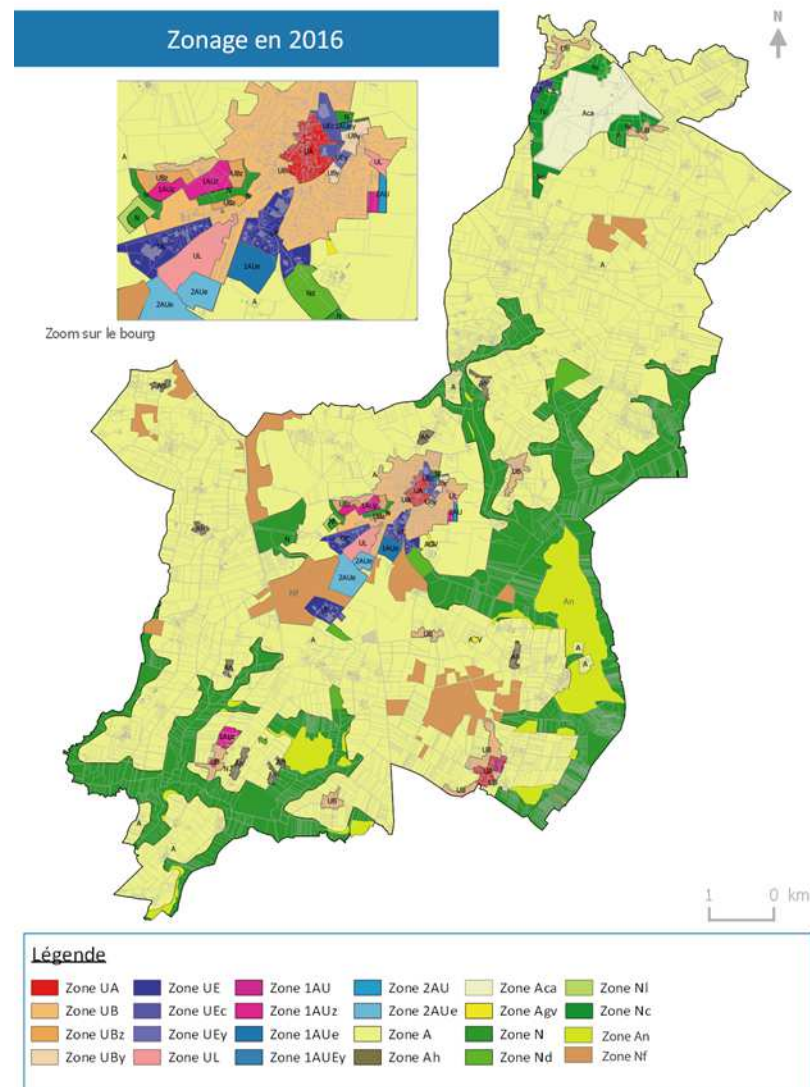
Les zones agricoles ont des vocations variées :

Zones	Description et caractéristique
A	Cette zone est réservée de façon spécifique aux activités agricoles et couvre notamment les espaces agricoles dits pérennes
Aca	Cette zone recouvre le site de la carrière.
Ah	Cette zone abrite les écarts faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL).
Agv	Cette zone recouvre l'aire d'accueil des gens du voyage
An	Espaces agricoles inconstructibles compris à l'intérieur de zones naturelles

LES ZONES NATURELLES (N)

Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, ont été classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zones	Description et caractéristique
N	Zone naturelle qui recouvre les terrains à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s).
Nd	La zone est destinée à l'accueil d'équipement de traitement des déchets et des effluents, ainsi que des réseaux.
NI	La zone est destinée à l'accueil d'activités de loisir, de détente et de tourisme et couvre le secteur de Kergestin.
Nc	Cette zone comprend les zones tampons autour de la carrière, inconstructible pour des raisons de nuisances.
Nf	Espaces boisés faisant l'objet de plans de gestion



Citadia Conseil et Even Conseil

Les grandes évolutions du zonage

Le PLU précédent comptabilisait 30 zones, secteurs et sous-secteurs, le PLU n'en compte plus que 24.

> Les zones et secteurs maintenus à l'identique dans le PLU révisé

- **UA** correspond à la zone urbaine centrale mixte, à dominante d'habitat avec présence de commerces et services.
- **UB** recouvre l'ensemble des quartiers autour du centre-bourg ; elle a une vocation mixte à dominante habitat.
- **UE** regroupe les activités industrielles, artisanales, de commerces et de services.
- **UEc** regroupe les activités économiques légères et les constructions à usage de services, d'artisanat et de commerces.
- **1AUe** correspond à l'extension de zone d'activités économiques.
- **A** correspond aux espaces agricoles et couvrent principalement les espaces agricoles pérennes.

> Les zones et secteurs ayant fait l'objet d'une suppression à l'occasion de la révision du PLU

- **UBza, UBzb, UBzc, UBzd** : ces secteurs correspondaient à la ZAC Kerdebleu => secteurs classés en zone UB (urbains)
- **UC** : suite à la l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, les nombreuses zones UC ont été supprimées => certaines ont été classées en UB (urbaines), d'autres en Ah (Agricole constructible) et enfin une grande partie d'entre-elles en A (Agricole).

- **1AUm** : ce secteur correspondait à un projet urbain « Moulin de la Gallette » en lien avec la zone 1AUa plus au sud => secteur classé en UB (urbain) + prescription (secteur de mixité sociale renforcée)
- **2AUL** : cette zone était dédiée à un projet spécifique à vocation touristique et de loisir qui n'est plus d'actualité => zone classée en Agricole et en Naturelle
- **Aic** : cette zone correspondait au projet d'extension de la carrière, en concertation avec l'acteur économique concerné, cette zone a été supprimée et classée en A (Agricole), en compatibilité avec le SCoT qui identifie les parcelles concernées comme des espaces agricoles pérennes => zone classée en Agricole
- **Nh** : suite à la l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, les nombreuses zones UC ont été supprimées => certaines ont été classées en UB (urbaines), d'autres en Ah (Agricole constructible) et enfin une grande partie d'entre-elles en A (Agricole).
- **NI** : destiné à l'accueil d'activités de loisirs, de détente et de tourisme => secteurs classés en UI.

> Les zones et secteurs ayant fait l'objet d'une simplification de zonage à l'occasion de la révision du PLU

- **UBp, UBk, UBk1 et UBk 2** : correspondant aux secteurs urbains compris dans le périmètre ou à proximité immédiate de la ZAC multisites Kesgestin-Pompas. Ces secteurs se distinguaient principalement par leur règle de hauteur qui a été harmonisée, rendant la distinction inutile. => secteurs classés en UBz

- **1AUa** : secteur à ouvrir à l'urbanisation à vocation mixte dominante résidentielle => secteurs classés en 1AU
- **1AUp et 1AUk1 et 1AUk2** : correspondant aux secteurs à urbaniser compris dans le périmètre la ZAC multisites Kesgestin-Pompas. Ces secteurs se distinguaient principalement par leur règle de hauteur qui a été harmonisée rendant la distinction inutile.
- **2AU** dédié à une réserve de terrains vouée à des développements de plus long terme => zone 2AU = vocation mixte à dominante résidentielle
- **Npk** : correspond aux espaces naturels protégés pour leur qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages situé dans la ZAC Kergeston Pompas => espaces zonés en N stricte (protection identique)
- **Np et Npc** : zone naturelle protégée pour sa qualité de sites, de milieux naturels ou des paysages. Elle comprend également la zone tampon autour de la carrière, inconstructible pour des raisons de nuisances. Afin de l'identifier, ce secteur est nommé Npc => secteurs classés en N pour les anciens espaces en Np et secteurs classés en Nc pour les anciens secteurs Npc
- **NLk** destiné à l'accueil d'activités sportives et de loisirs de plein air => classé en NI avec la même vocation // le NI actuel ne correspond donc plus à l'ancien NI qui couvrait notamment le camping et la zone de loisirs du Pré Grasseur

> **Les zones et secteurs créés à l'occasion de la révision du PLU**

- **UI** : destiné à l'accueil d'activités de loisirs, de détente et de tourisme, ancien NI, cette zone recouvre le camping ainsi que l'espace de détente du Pré Grasseur. Compris à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, un zonage U a été jugé plus approprié et adapté que l'ancien zonage N.
- **UBy** : correspond au secteur urbanisé de la ZAC des Prés-Blancs.
- **UBz** : correspond au secteur urbanisé de la ZAC multisites Pompas-Kergestin.
- **2AUe** : réserves foncières à vocation économique. Un zonage 2AUe a été choisi afin d'explicitier le devenir des parcelles en cohérence avec la stratégie de développement économique portée par Cap Atlantique et la collectivité.
- **Aca** : couvre les espaces occupés par la carrière, correspond à l'ancien secteur Ac, une modification a été apportée afin d'éviter toute confusion avec la nomenclature du SCoT dédiée aux espaces agricoles pérennes.
- **Nd** : destiné à l'accueil d'équipement de traitement des déchets et des effluents, ainsi que des réseaux, correspond à l'ancien secteur Nr, une modification a été apportée afin d'éviter toute confusion avec la nomenclature du SCoT dédiée aux espaces agricoles pérennes.
- **Nf** : correspond aux espaces naturels forestiers qui font l'objet d'un plan de gestion.
- **An** : correspond aux espaces agricoles compris à l'intérieur de périmètres de protection environnementale (ZNIEFF, ZPS, etc.)

Le règlement

L'élaboration du PLU a été l'occasion de préciser la rédaction de règles dont l'interprétation était possible ou encore dont l'application s'avérait complexe. De manière générale, les règles proposées ont fait l'objet d'une **simplification** de façon à les rendre **plus explicites**.

Le territoire d'Herbignac couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU.

Chaque **zone** est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UB). Les zones peuvent comprendre des **secteurs** qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBz). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent en **16 Articles**.

En outre, lorsque tout ou partie de zone est soumise à un risque connu, une trame spécifique est repérée au document graphique et renvoie à des dispositions réglementaires particulières.

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Article 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Article 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (non réglementé / supprimé par la loi ALUR)

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article 16 - ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Les règles découlant des inscriptions graphiques outre les limites des différentes zones



SECTEURS 1AU CONCERNES PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des OAP sont définies, tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP.



Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et l'équipement commercial.

Les OAP identifient et appliquent des principes d'aménagement sur les zones de projet à court et moyen terme à vocation d'habitat ou mixte qui sont situées en extension ou en renouvellement au sein de l'enveloppe urbaine. Elles donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés. Elles définissent différents principes portant notamment sur l'organisation urbaine (occupation du sol, accès et dessertes pour les véhicules motorisés et/ou pour les piétons et cycles, sécurisation de voies, patrimoine bâti à préserver...) et la préservation de l'environnement (haie, boisement à protéger, zones humides à protéger...).




Principes d'occupation de l'espace

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone à vocation mixte principale d'habitat

Principes paysagers et environnementaux

-  Haie bocagère à conserver ou à créer
-  Principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Principes d'accès et de desserte

-  Principe d'accès
-  Principe de voirie à créer
-  Principe de liaison douce à créer

Extrait de la légende générale des OAP

INSCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLU

En plus des différentes zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, le plan de zonage fait apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme : jardins protégés, haies, les éléments de patrimoine à protéger et le petit patrimoine.
- Les zones humides (trame spécifique)
- Les Emplacements Réservés au titre de l'article L.123-1-5-V° du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs affectés par le bruit
- Les bâtiments agricoles, situés en zone agricole et naturelle, susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (transformation en habitation) au titre de l'article L. 123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme.
- Secteurs de mixité sociale au titre de l'article I 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme
- Les zones de sensibilité archéologique

- Les secteurs situés au sein des marges de recul le long des routes classées à grande circulation

Le règlement précise les règles à respecter en cas de construction au sein de l'un de ces secteurs.

UN POINT SUR LA DEMARCHE

L'élaboration du PLU a été inscrite dans une large concertation à la fois avec les Personnes Publiques Associées (services de l'Etat, Chambres Consulaires, PNR, etc.), les partenaires et les acteurs locaux (acteurs économiques, agriculteurs...) et avec les citoyens, en particulier au travers des réunions publiques ou des ateliers, de l'information de l'évolution de la démarche sur les panneaux de concertation, sur les plaquettes d'informations dans le journal municipal, dans la presse locale et sur le site Internet de la commune.

La concertation mise en place tout au long de l'élaboration du PLU correspond parfaitement aux modalités approuvées par délibération en conseil municipal et va même au-delà (cf. bilan de la concertation).

Les divers moyens de concertation et d'information déclinés tout au long de la démarche ont permis d'enrichir la réflexion globale, de faire remonter les préoccupations des habitant(es), de rechercher ensemble des solutions et de permettre aux élus de faire les choix les plus pertinents pour le territoire communal.

CONCLUSION

Les objectifs poursuivis s'inscrivent dans ceux du Grenelle de l'Environnement et des Lois ALUR et d'avenir pour l'Agriculture. Les choix opérés introduisent notamment des dispositions au profit d'une densification et d'une optimisation des espaces bâtis, d'une maîtrise des extensions et d'une préservation accrue des espaces naturels et agricoles au travers de la protection de la Trame Verte et Bleue et du diagnostic agricole.

Ce projet de PLU vise ainsi à relever les grands défis d'aujourd'hui qui sont à la fois économiques, démographiques, environnementaux, et à apporter des réponses adaptées aux particularités du contexte local.