



Révision du PLU

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Prescription	Arrêt	Approbation	Mise à jour
7 mai 2013 	13 mai 2016	31 mars 2017	X janvier 2025

Sommaire

Préambule	3
-----------------	---

PREMIER AXE : PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE SUR LA COMMUNE	6
---	---

1. Préserver les espaces naturels et agricoles, liés aux marais et zones humides, aux prairies et au bocage.....7
2. Préserver l'identité paysagère et patrimoniale briéronne8
3. Développer les activités agricoles et touristiques liées à la qualité naturelle et paysagère de la commune.....9
4. Veiller à la gestion raisonnée des ressources naturelles10
5. Préserver l'ensemble de la population face aux risques et nuisances11
6. Améliorer la performance énergétique du territoire11

SECOND AXE : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE TOUT EN CONSERVANT SON STATUT DE « POLE STRUCTURANT » A L'ECHELLE DE CAP ATLANTIQUE	14
---	----

1. Assurer une offre de logements adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs 15
2. Recentrer l'urbanisation sur le bourg et les deux villages de Marlais et Pompas..... 17
3. Favoriser le développement économique, de façon équilibrée, sur le territoire communal 22
4. Anticiper les évolutions et besoins en équipements structurants..... 27
5. Proposer une gestion efficace des déplacements 28

PRÉAMBULE



Préambule

1. le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, élément fondateur du document de PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine les **orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble du territoire. Il définit les objectifs d'aménagement et de développement pour le devenir de la commune.

Le règlement du PLU constitue quant à lui la traduction réglementaire et spatiale du PADD

Le PADD, document simple et concis donnant une information claire sur le projet de la commune, n'est pas directement **opposable aux autorisations d'urbanisme**, mais le **Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (qui eux sont opposables) doivent lui être cohérent.

Comme exprimé à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU, notamment à travers son PADD, doit recouvrir la totalité du territoire communal et détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs de développement durable :

« 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des espaces urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural d'une part, l'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, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable d'autre part.

2. 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs

3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. » (Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existant à l'échelle supra-communale : **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique** (approuvé le 21 juillet 2011), **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, Schémas d'Aménagement et de Gestion**

des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire et Vilaine, Charte du Parc Naturel Régional de Brière, Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE), Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)... Plus généralement, il doit respecter la législation en vigueur, et notamment : les lois SRU et Grenelle (I et II), la loi paysage, la loi sur l'eau, ...

Le PADD du PLU de la Commune d'Herbignac doit définir les orientations adaptées au contexte local, en s'inspirant des principes qui fixent le cadre général pour les collectivités.

2. Un projet d'Aménagement et de Développement Durables « Grenelle » et « ALUR »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant Engagement National pour l'Environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Par ailleurs, le PADD définit 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 la commune.

Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3. Des enjeux forts pour la révision du PLU de la commune d'Herbignac

Le territoire de la commune d'Herbignac connaît un développement économique et démographique important depuis ces dix dernières années, avec une multiplication par 1,5 de sa population entre 1999 et 2011

En plus d'être caractérisé par cet essor important, il conserve une identité agricole forte dans un cadre paysagé remarquable, intégré dans sa totalité au Parc Naturel Régional de Brière.

La commune d'Herbignac est marquée par des enjeux forts qui sont les bases de la révision du PLU :

Poursuivre l'affirmation d'Herbignac comme pôle structurant de Cap Atlantique ;

Maîtriser 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 ;

Maîtriser l'urbanisation : recentrer l'urbanisation autour du bourg, maîtriser l'urbanisation dans les hameaux et les écarts dans un souci de gestion économe de l'espace, favoriser le renouvellement urbain et la densification ;

Garantir le développement respectueux du site et des paysages : assurer la pérennisation de l'activité agricole, protéger la trame verte et bleue.

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

La présence d'espaces naturels de qualité confère au territoire une place importante quant à la protection de la biodiversité. Il convient cependant de rappeler le rôle primordial joué par l'agriculture sur ces espaces (marais, bocage), notamment dans leur entretien et leur valorisation.

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer.

La **Trame Verte et Bleue** est constituée de :

- **Réservoirs de biodiversité** : il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil.
- **Corridors écologiques** : constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, maillage bocager, ...), ces espaces de transition permettent les échanges entre les réservoirs de biodiversité.

Le PLU devra prendre en compte la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle régionale par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), celle du Parc Naturel Régional et doit être compatible avec celle

du SCoT Cap Atlantique. Ces éléments sont précisés et complétés à l'échelle locale afin de déterminer la Trame Verte et Bleue du territoire communal.

1. Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité des marais du Mès et de Grande Brière

Présents sur une grande partie du territoire, les marais du Mès et de Brière, reconnus pour leur valeur écologique et leur fonction hydraulique, font figure de lieux privilégiés pour l'accueil de la faune et de la flore.

Parmi les espèces protégées du marais de Brière, le Triton Crêté est l'une des plus emblématiques. Inscrite à l'annexe II de la Directive Habitats, elle figure parmi les espèces de cohérence Trame Verte et Bleue régionale. Les mares prairiales associées à un maillage bocager préservé constituent l'habitat principal de l'espèce.

A travers son règlement, le PLU assurera la protection des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue par un zonage agricole ou naturel protecteur et des outils adaptés (loi Paysage, Espace Boisé Classé, article 13 du règlement ...), tout en tenant compte des activités humaines (agricultures, tourisme). Il s'agira notamment de maintenir les milieux nécessaires au maintien du Triton crêté.

2. Identifier les continuités écologiques et maintenir leur fonctionnalité

Les continuités écologiques identifiées au sein de la Trame Verte et Bleue communale seront préservées afin de permettre le déplacement des

espèces. L'attention sera notamment portée sur les éléments de la Trame Bleue (cours d'eau), particulièrement importante sur la commune.

Il s'agira également de préserver les caractéristiques végétales des zones de bocage et de prairies qui permettent les échanges au sein de la Trame Verte (haies, boisements, zones humides, pâtures...).

De plus, le PLU devra éviter les projets d'urbanisation au sein de ces espaces. En cas d'absence d'alternative avérée, ces projets prendront en compte les principes de continuités écologiques en amont, l'objectif étant de réduire les risques d'obstacles à la continuité écologique.

3. Veiller au maintien des éléments de nature ordinaire plus largement sur l'ensemble du territoire

Outre les espaces connus et reconnus par des périmètres environnementaux, le PLU fixe pour objectif la préservation de la nature "ordinaire". Cette dernière, constituée de haies, de boisements, d'arbres isolés ou encore de zones humides, participe pleinement au maintien de la biodiversité ordinaire et remarquable du territoire.

2. Préserver l'identité paysagère et patrimoniale briéronne

Le territoire de la commune d'Herbignac offre une qualité de paysages exceptionnelle, typique de ceux rencontrés en marais de Brière. Cet environnement particulier est associé à la présence d'un patrimoine bâti spécifique, témoin de l'histoire de la commune : les chaumières.

1. Préserver les qualités paysagères dans le respect de la Charte du Parc Naturel Régional de Brière

Le PLU fixe pour objectif de :

- **Préserver les relations visuelles vers les grands paysages naturels** depuis les principaux axes routiers (perspectives remarquables, vues lointaines).
- **Prévoir un traitement paysager qualitatif des opérations d'urbanisme et des entrées de ville, notamment celles-marquées par des zones d'activités.** Les entrées de ville marquent et influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent la première image d'une ville et de son accueil. Par ailleurs, le bourg comporte des zones d'activités situées le long du boulevard de Brière qui sont particulièrement concernées par des enjeux de développement ou de mutation qu'il faudra accompagner. Pour cela des outils spécifiques, tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pourront être utilisés.
- **Maintenir les cônes de vue plus ponctuels sur les points focaux marquant le paysage** (éléments végétaux ou patrimoniaux, l'église, alignement urbains anciens, écarts constitués de chaumières ...).

2. Protéger le patrimoine bâti d'intérêt et le petit patrimoine

Consciente de l'importance de son patrimoine bâti, la commune d'Herbignac souhaite identifier et préserver les éléments remarquables

du patrimoine bâti et du petit patrimoine grâce à une réglementation adéquate : chaumières, murets de pierre, croix, puits ...

Le PLU veillera à la bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions et projets de rénovation à proximité de ces éléments remarquables.

3. Développer les activités agricoles et touristiques liées à la qualité naturelle et paysagère de la commune

1. Pérenniser une activité agricole dynamique et source d'emploi pour le territoire

La commune d'Herbignac est située, dans sa totalité, au cœur du bassin laitier de la Presqu'île Guérandaise. L'agriculture, caractérisée par la présence de jeunes générations d'exploitants, est donc principalement dirigée vers une production laitière dynamique. De cette production découle toute une chaîne de transformation, qui elle aussi, se localise sur le territoire communal.

De plus, celle-ci joue un rôle primordial pour la biodiversité en participant à l'entretien des marais et prairies bocagères en lien avec l'élevage laitier et bovin. Elle contribue surtout à l'identité rurale de la commune.

Il est donc essentiel de protéger cette activité agricole. Le PLU se présentera comme une des clés de son maintien :

- Il définira des « zones agricoles pérennes » en compatibilité avec le SCoT Cap Atlantique : il s'agit de donner aux professions

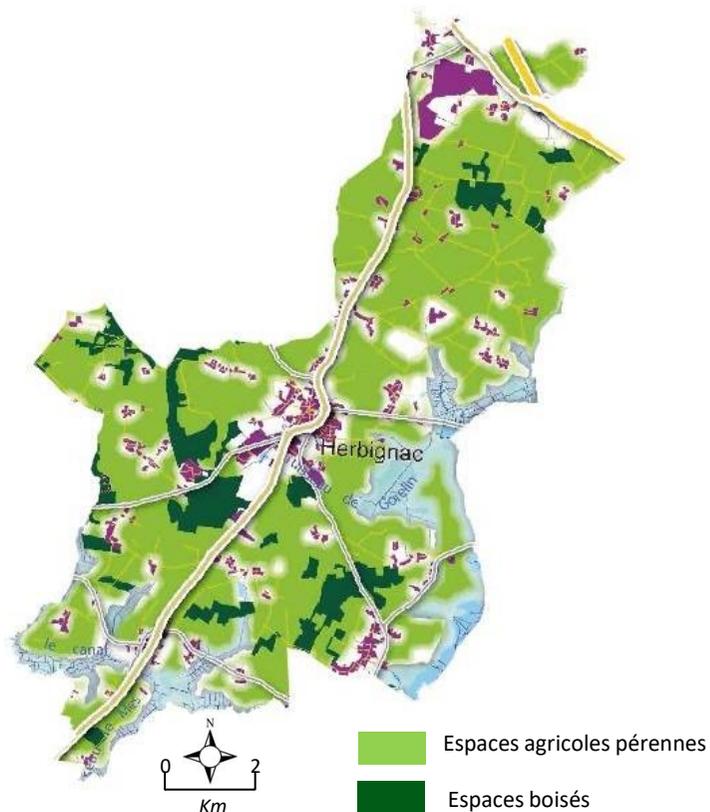
agricoles une lisibilité, sur le long terme, des zones dédiées à leur activité.

- Il fournira les conditions nécessaires à la création et au développement des sièges d'exploitations, ainsi que des activités de transformation ou autres activités complémentaires. Les différents sièges d'exploitations déjà en place seront cartographiés pour ne pas les voir disparaître à la suite des départs en retraite d'agriculteurs.
- Il contribuera à limiter le mitage des terres agricoles notamment autour des nombreux hameaux présents sur la commune. D'ailleurs, les hameaux concernés par la présence des bâtiments agricoles en activité devront respecter les périmètres de réciprocité. C'est sur les autres hameaux que pourra se reporter l'urbanisation, notamment les changements de destination, pour des bâtiments agricoles non actifs.
- Dans le cadre d'une valorisation de l'activité agricole mais aussi, la commune favorisera la mise en place d'un tourisme rural et de circuits courts.

De plus, la commune d'Herbignac a engagé une démarche collective de **Territoire de Projet Agricole** à finalité compensatoire. Il s'agit :

- D'identifier les projets de toute nature ;
- D'évaluer l'impact de ces projets sur les exploitations ;
- De faire un bilan des parcelles libérées par les agriculteurs (cédants) ;
- De faire un bilan des projets de consolidation ou d'installation ;

et ce afin de procéder à des échanges parcellaires entre exploitants pour permettre de réorganiser les îlots et proposer des terrains aux agriculteurs impactés.



Extrait des espaces agricoles pérennes du SCoT de Cap Atlantique

2. Développer une activité touristique liée aux paysages identitaires herbignacais

Les paysages de nature, les paysages de bocages, les productions agricoles, les hameaux et leurs chaumières, sont autant d'atouts qui font d'Herbignac une commune au potentiel touristique indéniable. Ainsi ce type d'activité mérite d'être développé sur le territoire.

Pour cela, la commune pourrait accentuer son offre touristique en se dirigeant vers une stratégie de développement des gîtes ruraux et chambres d'hôtes, certainement la forme la plus adaptée aux caractéristiques communales. Conjointement, il pourra être envisagé le développement des itinéraires pédestres participant à la découverte des ressources de ce territoire.

« Le Ranrouët » est le seul camping installé au sein des limites communales. Le PLU permettra son maintien et son évolution sur le long terme.

4. Veiller à la gestion raisonnée des ressources naturelles

Les ressources que sont le sol, l'eau, l'air et l'énergie sont indispensables aux équilibres de vie du milieu humain, animal et végétal. La disponibilité à long terme de ces ressources est aujourd'hui en partie menacée. Bien qu'il s'agisse là d'enjeux globaux, il revient à chaque collectivité locale d'utiliser ces ressources de manière économe.

1. Préserver quantitativement la ressource en eau

Face à la vulnérabilité grandissante de la disponibilité de la ressource en eau, le PLU veillera à la cohérence entre développement démographique et urbain et gestion de la ressource en eau potable.

2. Préserver la qualité de la ressource en eau

Le projet de développement de la commune devra s'inscrire en cohérence avec les moyens d'assainissement des eaux usées afin de limiter le risque de pollution lié au rejet des stations vers les milieux naturels.

Le PLU conditionne donc la réalisation de nouveaux projets urbains à la présence de réseaux. Actuellement le parc épuratoire est en capacité d'accueillir de nouvelles populations notamment depuis la réalisation de la nouvelle station d'épuration.

Le diagnostic du Schéma Directeur d'assainissement des Eaux Pluviales a permis d'identifier sur le territoire des secteurs présentant des dysfonctionnements du réseau pluvial (Marlais, bourg). Le PLU devra donc en tenir compte et adapter ses projets d'urbanisation, notamment de densification du bourg vers une gestion des eaux pluviales adéquates, même en-deçà du seuil surfacique légal.

De même, les projets d'urbanisation devront prévoir une gestion des eaux pluviales adaptée, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en accord avec les orientations du futur schéma directeur des eaux pluviales.

5. Préserver l'ensemble de la population face aux risques et nuisances

La commune concentre en réalité peu de risques sur son territoire, toutefois le PLU contribuera à limiter l'urbanisation autour des ruisseaux susceptibles de provoquer un risque d'inondation.

De la même façon, il localisera les marges de recul par rapport aux canalisations de gaz à haute pression.

Afin de préserver la qualité de l'air, le projet communal tendra à limiter les déplacements automobiles par la poursuite du développement du réseau de liaisons douces et la programmation de cheminements piétons et cyclables sur les sites de projet.

De manière générale le PLU limitera l'installation des habitations à proximité des axes routiers bruyants ou des activités produisant des nuisances sonores, olfactives...

6. Améliorer la performance énergétique du territoire

1. Inviter à la rénovation énergétique du bâti ancien et à la performance énergétique des constructions

Il s'agira d'inciter aux travaux de rénovation visant à limiter la consommation énergétique des bâtiments (isolation thermique, orientation bioclimatique des constructions, utilisation et intégration des énergies renouvelables) tout en veillant au respect des caractéristiques architecturales locales.

2. Poursuivre la dynamique de développement du recours aux énergies renouvelables

Il s'agira notamment de promouvoir la sobriété énergétique et de permettre le recours aux énergies renouvelables (développement d'une filière bois-énergie par exemple). Ce développement ne se fera qu'en respectant les sensibilités paysagères et écologiques du territoire.

Préserver le patrimoine naturel et urbain

Préserver les espaces naturels et agricoles

-  Préserver les réservoirs de biodiversité majeurs et annexes
-  Préserver les zones de lisière du marais

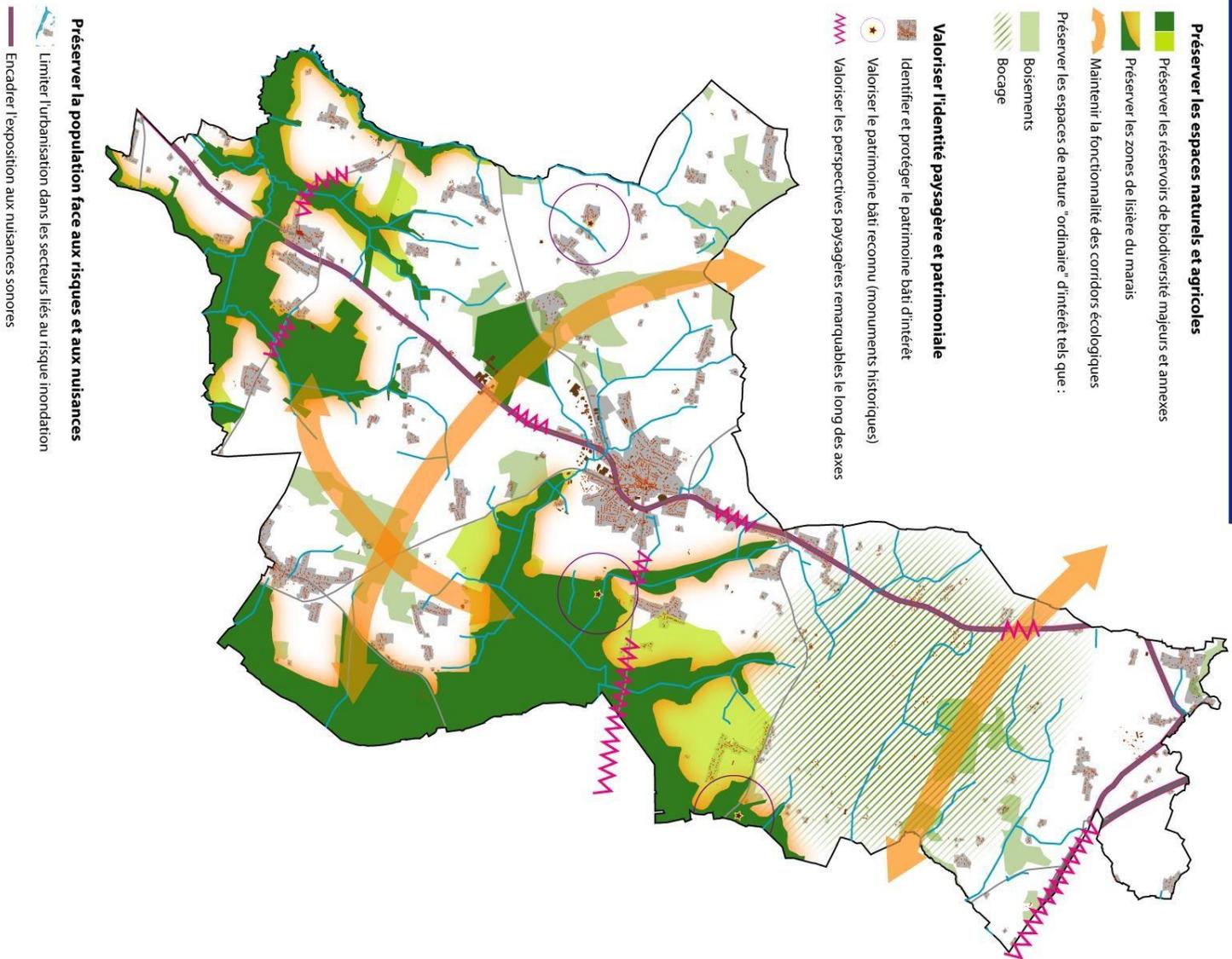
 Maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques

Préserver les espaces de nature "ordinaire" d'intérêt tels que :

-  Boisements
-  Bocage

Valoriser l'identité paysagère et patrimoniale

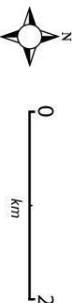
-  Identifier et protéger le patrimoine bâti d'intérêt
-  Valoriser le patrimoine bâti reconnu (monuments historiques)
-  Valoriser les perspectives paysagères remarquables le long des axes



Préserver la population face aux risques et aux nuisances

 Limiter l'urbanisation dans les secteurs liés au risque inondation

 Encadrer l'exposition aux nuisances sonores



SECOND AXE :

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



Le positionnement structurant de la commune à l'échelle de Cap Atlantique engendre une croissance communale sur les plans démographiques, économiques et pour des équipements et services de rayonnement. La richesse paysagère, le caractère singulier de l'architecture briéronne et la forte sensibilité environnementale liée aux milieux humides nécessitent d'être pris en considération en amont des projets de développement de la commune d'Herbignac.

1. Assurer une offre de logements adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs

1. Un scénario démographique positif : une croissance modérée à envisager

Grâce à sa forte attractivité, le territoire d'Herbignac connaît depuis quelques années une forte augmentation de son nombre d'habitants et par conséquent de son nombre de logements. Un développement trop soudain conduirait à une probable obsolescence ou à la sous-capacité de certains équipements communaux. Il convient alors d'anticiper et de lisser le flux migratoire en agissant sur le nombre de logements produits et en prenant en compte les besoins des habitants actuels et futurs.

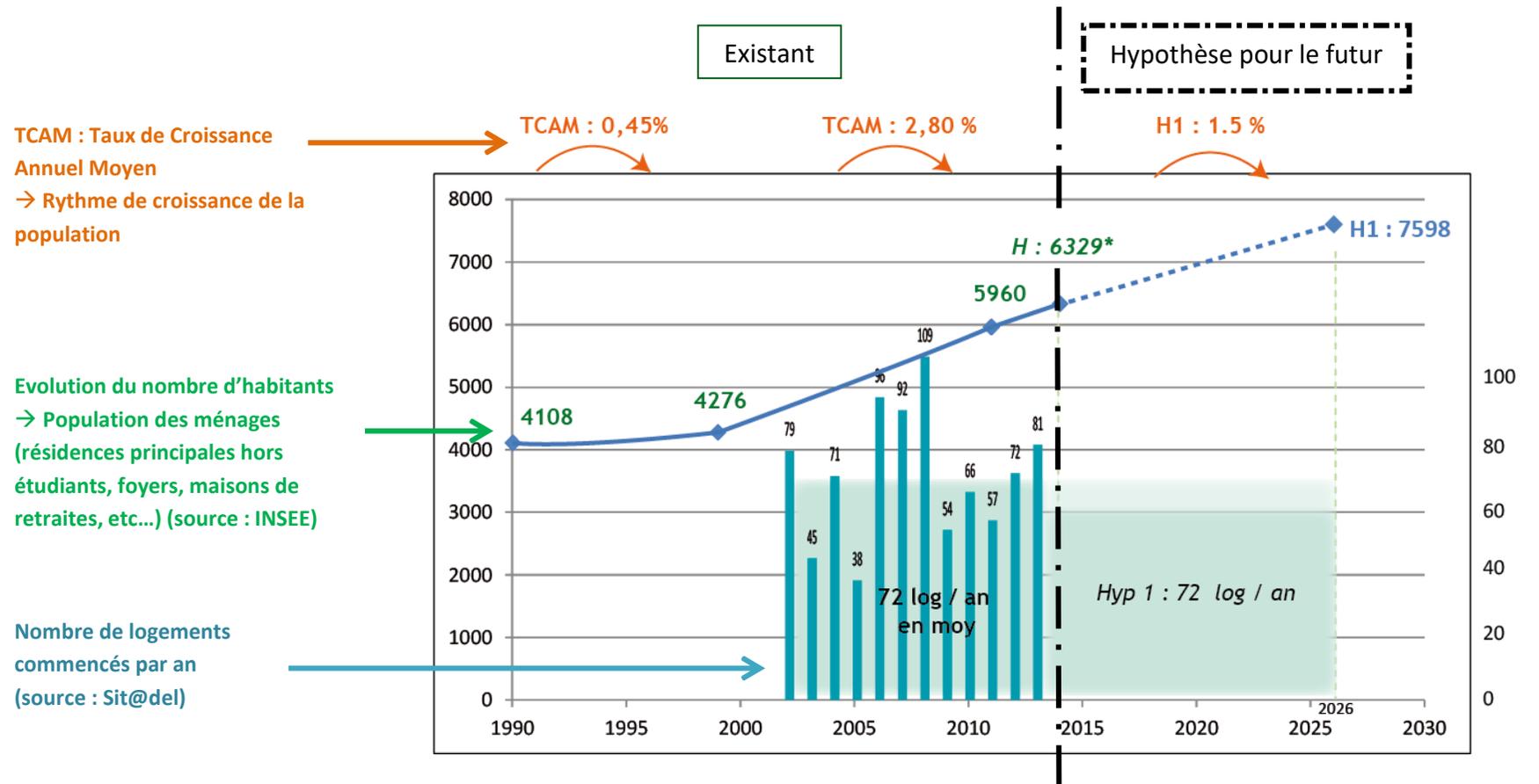
Cette production fera donc l'objet d'un phasage dans le temps sur des échelles pluriannuelles de 2 à 3 ans. Pour cela, seront mobilisés des outils de type « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation », zonages 2AU, secteurs de gel définis au titre de l'article L123-2 a) du Code de l'urbanisme... qui permettront le « lissage » des réalisations.

2. Hypothèses du nombre de logement à construire

- > Le renouvellement du parc reste important (soit 8 logements consommés par an)
- > La baisse de la taille des ménages se poursuit pour atteindre **2,35 à 2,4 en 2026** contre 2,46 en 2010. L'hypothèse retenue est une **baisse moins importante liée à l'accueil de familles, double actifs**.
- > Maintien du taux de vacance (5,5 % du parc en 2026, soit un stock d'environ 190 logements)
- > Maintien du nombre de résidences secondaires en 2010 (hypothèse : pas ou peu de création), soit : env. 220 logements soit 6,5% en 2026, (pour rappel 8% du parc en 2010)

Le point d'équilibre est de l'ordre de 20 logements selon la diminution constatée de la taille des ménages et est équivalent à la période passée observée (1999-2010).

La production de 70 logements par an en moyenne, entre 2016 et 2026 permettrait d'atteindre environ une population des ménages de l'ordre de 7300 à 7800 habitants, soit un taux d'accroissement annuel de la population de + 1.5 % (entre 90 à 130 habitants supplémentaires par an).



2. Recentrer l'urbanisation sur le bourg et les deux villages de Marlais et Pompas

Sur un territoire caractérisé par de forts enjeux environnementaux, il convient d'anticiper et de définir les zones d'urbanisations futures qui permettront d'absorber le flux de populations important que connaît la commune d'Herbignac.

Cette nouvelle organisation devra être pensée dans le temps et dans l'espace, sans compromettre la possibilité d'accueil de nouvelles populations et activités, tout en limitant la consommation d'espace pour ne pas nuire à la biodiversité et à l'activité agricole.

1. Organisation de l'urbanisation en priorité sur le Bourg d'Herbignac, ainsi que sur les villages de Pompas et Marlais

L'organisation de l'urbanisation sur le territoire communal devra s'organiser de manière précise en lien avec les recommandations de la loi ALUR et de la charte du Parc Naturel Régional de Brière afin de répondre aux objectifs de limitation de la consommation d'espace.

3 typologies distinctes :

- > **Le bourg**
- > **Les Villages** (Pompas & Marlais)
- > **Hameaux & Ecartés** (> sur la base du cahier réalisé)

Le développement se fera en priorité dans l'enveloppe urbaine du bourg et des villages de Pompas et Marlais (comblement des dents creuses, renouvellement urbain). Ces deux villages ne disposeront que d'une possibilité d'extension limitée.

Le SCoT oblige les communes à la réalisation d'un minimum de 30% des constructions neuves au sein de l'enveloppe urbaine, la commune mettra en œuvre les outils nécessaires au respect de cet objectif.

Sur certains hameaux désignés, des nouvelles constructions pourront être réalisées mais seulement en comblement de dents creuses et de manière ponctuelle.

Les autres hameaux, écartés et habitations isolées n'auront plus la possibilité de recevoir de nouvelles habitations. Seule y sera autorisée **l'évolution des bâtiments existants** (extension, réhabilitation, etc.). Des annexes à l'habitation pourront aussi être réalisées sous certaines conditions pour permettre l'évolution du bâti existant. Elles devront :

- Respecter une dimension restreinte ;
- S'insérer dans le paysage bâti ou naturel environnant ;

...

Selon la synthèse de la consommation d'espace entre 1999 et 2012, la répartition en nombre d'hectares consommés s'est réalisée à 51% sur le bourg, les villages de Pompas et Marlais et 49% sur les hameaux et écartés.

Le PLU fixe une réorganisation de cette urbanisation avec 70% des nouvelles constructions localisées sur le bourg et les deux villages et 30% sur les hameaux et écarts identifiés (diffus).

2. Vers la recherche d'une densité adaptée

L'objectif affiché est de se diriger d'une densité actuelle observée de l'ordre de 13 logements / hectare (toutes opérations confondues dont extension et comblement) à une densité de 20 logements / hectare en moyenne sur l'ensemble de la commune.

Le bourg accueillera **des opérations de constructions de grande envergure, telle que la ZAC de Kergestin**, car il possède les principaux services et commerces qui permettront de répondre aux attentes des nouveaux habitants. La commune veillera à adapter les densités des nouvelles opérations au tissu urbain environnant (notamment au travers des OAP).

Rappel du SCoT de Cap Atlantique

En moyenne, selon la configuration des secteurs urbanisés,

- dans les espaces très urbains, l'objectif est de tendre vers 35 logements à l'ha ;
- dans les espaces moins urbains des villes, l'objectif est de tendre vers 20/25 logements à l'ha ;
- dans les bourgs plus ruraux, l'objectif est de tendre au global vers 20 logements à l'ha ;

La densité bâtie finale d'une zone n'est pas la somme des densités permises sur chaque parcelle : l'emprise des voies, la forme du réseau viaire, la trame verte, le bâti existant, la forme des îlots... conditionnent l'espace restant qui sera disponible pour les nouvelles constructions.

3. Veiller à la qualité des opérations de renouvellement urbain à la fois dans le bourg, les villages et quelques hameaux identifiés.

Anticiper et organiser la densification du Bourg et des villages de Marlais et Pompas

Une OAP « **centre bourg** » localisera en priorité les dents creuses ainsi que les **possibilités de renouvellement urbain et de mutation du bâti** qui se présentent de manière stratégique dans la polarité principale.

D'ailleurs, la délimitation de l'enveloppe urbaine prendra appui sur les éléments structurants du paysage sur le long terme (boisements en couronnement du bourg, limites Nord liée au relief, marais à l'Est, etc...).

Maîtriser l'urbanisation dans les hameaux et écarts

Pour rappel, ce sont 38 ha qui ont été consommés entre 1999 et 2012 dans les hameaux/écarts, soit env. 3 ha/an.

Les 2 villages Pompas et Marlais sont identifiés dans le cadre du Parc Naturel Régional et ne posent donc pas de difficulté d'interprétation (zone urbaine avec extension possible). Toutefois, la distinction entre ce qui relève du hameau, de l'écart et de l'habitat isolé reste plus subtile. Ainsi, pour qu'une entité soit considérée comme hameau, il est proposé qu'elle comprenne au minimum une dizaine habitations. Ce critère n'est toutefois pas suffisant, il faut également que le hameau comprenne un noyau urbain ancien. En effet, comme l'indique le Parc Naturel Régional, la juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire n'est pas considérée comme un hameau.

Sur la base du cahier Hameaux / écarts, ce sont env. 150 dents creuses potentielles qui demeureraient urbanisables (les STECAL, env. 25 hameaux représenteraient 27% du nombre d'entités bâties global identifiées).

L'analyse s'est appuyée sur les critères suivants :

- La présence d'un bâtiment d'élevage générant un périmètre de réciprocité et l'usage agricole des parcelles
- Le recul par rapport aux départementales (schéma routier départemental)
- La présence de réseaux d'assainissement collectif
- L'intérêt patrimonial (site inscrit, monuments historiques)
- L'intérêt environnemental (présence de zones humides, du site Natura 2000, de boisements)
- L'atlas des zones inondables, ...

De la même façon, des « OAP Hameaux constructibles » encadreront les conditions de l'urbanisation sur certains hameaux pouvant accueillir de nouvelles constructions et présentant des enjeux particulièrement forts (patrimoine bâti et paysager, densification, ...).

Ces orientations d'aménagement et de programmation visent à assurer un développement harmonieux pour maîtriser davantage la constructibilité dans les dents creuses (implantations bâties par rapport à l'existant, alignements marqués, en terme de volumes et hauteurs, zones boisées ou jardins à conserver pour veiller à la qualité paysagère à proximité des chaumières, proposition de déplacements doux, etc...).

Le travail sur les écarts et hameaux pourra porter aussi sur les « **changements de destination** » en zones agricoles ou naturelles dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux activités agricoles.

4. Les zones d'aménagement d'ensemble du centre-bourg, un accueil résidentiel préférentiel

De manière générale, la commune veillera à éviter l'urbanisation linéaire et privilégiera la proximité des programmes de constructions avec les commerces et services.

La ZAC de Kergestin–Pompas

Cette Zone d'Aménagement Concertée créée en 2007, d'une superficie d'environ 35ha est répartie sur 2 sites : Pompas (7,6 ha) et Kergestin (27 ha).

L'opération se destine à accueillir principalement des logements et ponctuellement des activités de type tertiaire et de services compatibles avec l'habitat. Elle comportera un ou plusieurs équipements à caractère public compatible avec l'habitat dont un groupe scolaire à l'entrée nord du site de Kergestin. Le schéma d'aménagement prévoit la réalisation d'environ 500 à 525 logements, dont 420 à 435 sur le site de Kergestin et 80 à 90 sur le site de Pompas (dont 27% minimum de logements locatifs sociaux et 12% minimum de logements en accession abordable).

La ZAC des Prés Blancs

Cette Zone d'Aménagement Concerté créée en 2012, est à vocation mixte habitat, commerces, tertiaire et services.

Le boulevard de Brière et l'avenue de la Monneraye constituent une façade pour le bourg, effet vitrine. Aujourd'hui de caractère très routier, l'objectif de la ZAC des Prés Blancs est de lui apporter un caractère plus urbain (requalification, fronts urbains à l'alignement, etc...). Le programme dans cette zone une vocation mixte prévoit environ: 50% de commerces, 30% de logements (soit env. 100 logements dont 30% de logements social) et 20% de surfaces tertiaires et/ou de services).

5. Principes généraux d'organisation de l'urbanisation dans le temps et dans l'espace

Afin d'organiser l'urbanisation dans le temps et dans l'espace, la commune utilisera les outils proposés par le PLU tels que : les zonages 1AU/2AU, un échancier d'ouverture à l'urbanisation, les emplacements réservés, les périmètres de gel, etc.

Pour s'accorder une meilleure maîtrise stratégique de l'urbanisation sur son territoire, la commune pourra pratiquer une politique foncière volontariste grâce aux outils proposés par le code de l'urbanisme.

Les nouveaux quartiers réalisés sur la commune proposeront une qualité de vie agréable et privilégieront les modes doux. Ils intégreront un maximum d'espaces verts créateurs de lien social. Leur pacification, du point de vue de la circulation sera aussi un point important à ne pas négliger.

6. Proposer une offre de logements adaptée à l'évolution des besoins

La grande majorité des logements sur la commune sont des habitations individuelles constituées en moyenne de 4 à 5 pièces. Compte tenu des

mutations démographiques en cours (baisse de la taille des ménages), il convient de réaliser une nouvelle offre plus diversifiée. Les jeunes ménages ainsi que les personnes âgées (très présentes dans le centre- bourg) feront l'objet d'une attention particulière afin qu'ils puissent bénéficier d'une offre adaptée.

Cette diversification, visant principalement à garantir l'accès de tous au logement, doit se faire dans le respect de « l'identité rurale » de la commune d'Herbignac. Ainsi, les nouvelles formes urbaines qui seront proposées devront s'insérer pour le mieux dans le tissu environnant (notamment à proximité des chaumières existantes).

7. Organiser le rattrapage des logements sociaux

Le parc de logements proposé sur la commune d'Herbignac est caractérisé par une faiblesse de sa part sociale (8,78%), bien en deçà du seuil de 25% fixé par la loi du 18 janvier 2013.

La commune se fixe, de tendre vers l'objectif 25% de logements sociaux (principe de rattrapage). Tout ne pourra se faire dans le temps du PLU. Le PLH 2015-2020 entérine cette politique de rattrapage en préconisant la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux bien supérieur à 25 %.

Le rattrapage de ce nombre important de logements sociaux doit se faire de manière qualitative dans un objectif de mixité sociale. La commune mobilisera les outils d'urbanisme adéquats pour atteindre cette finalité.

Le SCoT de Cap Atlantique précise, la création de 30% de logements sociaux minimum dans le cadre d'opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés. La commune mettra en œuvre les outils nécessaires au respect de cet objectif.

Objectifs chiffrés de la réduction de la consommation d'espace pour le développement de l'habitat sur la période d'application du PLU (2016-2026)

- Baisse de la consommation d'espace en hectares pour l'habitat de 50% (environ 30 à 35ha à prévoir à l'urbanisation en extension) ;
- Recentrage de la construction dans le bourg et les villages par rapport au diffus : environ 70% des surfaces consommées dont 30% au sein de l'enveloppe urbaine (en renouvellement) ;
- Densité moyenne minimum pour l'ensemble de la commune : 20 logements par hectares ;
- Baisse de la surface moyenne consommée par logement créé : des parcelles d'environ 500 m².

3. Favoriser le développement économique, de façon équilibrée, sur le territoire communal

La commune d'Herbignac a pour atout d'être à la fois une centralité résidentielle et économique. Elle est le 3^{ème} pôle structurant du SCoT de Cap Atlantique. Il est donc impératif de prolonger son développement économique pour ne pas la voir se transformer, à terme, en une commune exclusivement résidentielle. Plusieurs projets d'ampleur de zones d'activités sont envisagés dans le cadre d'un aménagement global en partie Sud du bourg, permettant une nouvelle organisation viaire et un maillage de liaisons douces inter-quartiers avec le centre-bourg, une nouvelle configuration de la lisière urbaine et un traitement qualitatif des

entrées de ville ainsi qu'un maintien voire une amélioration des continuités écologiques.

1. Intégrer la dimension intercommunale du développement économique

Afin de répondre aux enjeux de développement économique du territoire, il est nécessaire de favoriser la pérennité, la valorisation et la diversification du tissu économique local en guidant la structuration, au sein du territoire, d'une offre d'accueil d'activité économique différenciée et hiérarchisée :

- **ZAC des Prés Blancs : quartier mixte incluant des activités économiques et commerciales** (ZAC en cours de réalisation) ;
- **ZA des Forgettes : parc d'activités d'équilibre** (zone structurante d'urbanisation à moyen-long terme faisant l'objet d'une étude de faisabilité) ;
- **ZA Le Poteau : parc d'activités de proximité** (site en cours de commercialisation)
- **ZA Le Clos du Poivre : parc d'activités de proximité** (zone d'activités existante pouvant faire l'objet d'éventuelles mutations) ;
- **ZA du Pré Govelin : parc d'activité de proximité** (enjeu de requalification du parc d'activité du parc existant et extension faisant l'objet d'une étude de faisabilité).

Le Schéma d'accueil des entreprises porte l'ambition économique du territoire de Cap Atlantique, ses objectifs sont en cours de révision pour la période 2015-2017.

2. Un développement économique à organiser de manière différenciée

Afin d'optimiser l'utilisation des zones économiques, le choix communal s'oriente vers une gestion différenciée de ces espaces :

- Pour les zones d'activités en continuité de l'espace urbain (Clos du Poivre et Prés Blancs), il s'agit d'accueillir les activités les plus tertiarisées, artisanales et commerciales émettant de moindres nuisances pour les populations proches ;
- Quant aux autres activités industrielles et de logistiques, elles seront installées dans les parcs d'activités périphériques de la commune, leur permettant l'accès à des surfaces importantes et à une plus grande accessibilité routière.

Tous les projets de zones d'activités communales se trouvent dans un rayon de 2km par rapport au centre-bourg.

En règle générale

- La commune mettra tout en œuvre pour conforter les activités économiques présentes et futures en poursuivant l'aménagement des zones qui leur sont dédiées et en utilisant de façon optimale le foncier encore disponible ;
- L'anticipation de l'agrandissement ou de la création de zones d'activités est aussi un objectif important afin de garantir l'accueil de nouvelles entreprises souhaitant s'implanter sur la commune (principe de phasage de l'ouverture à l'urbanisation).
- Enfin, pour préserver la population des nuisances, des zones tampons entre les zones d'activités et d'habitat seront mises en place.

Secteur des Forgettes :

- L'accueil des fonctions économiques support du développement des filières d'excellence de la presqu'île et pouvant faire défaut sur le territoire : production ou assemblages (faibles nuisances), études, ingénierie d'application, Recherche et Développement, services, autres fonctions connexes... ;
- Privilégier les implantations importantes et structurantes nécessaires à l'émergence ou la consolidation des activités connexes à certaines filières spécifiques du territoire ;
- Réflexions en cours sur la desserte de la zone ;
- Situation idéale pour attirer des activités à forte valeur ajoutée : proximité du centre bourg et des services urbains, écrin environnemental de qualité, disponibilité foncière... ;
- Le schéma d'ensemble est articulé autour d'un corridor écologique, une zone humide prise en compte et confortée ;
- Principe de liaison avec l'entreprise HCI ;
- Chercher à orienter cette zone économique comme une vitrine paysagère de la diversification économique du territoire ;
- Permettre l'implantation d'installations liées à la production d'énergie solaire.

Secteur du Pré Govelin :

- Enjeu de requalification de la zone existante (valorisation de l'accès au bourg, gestion du pluvial et traitement paysager et de la voirie améliorée).
- Le projet d'extension du Pré Govelin est appelé à s'articuler autour d'un espace naturel central support d'un cheminement doux et d'un réseau de voiries. Il est destiné à accueillir des entreprises artisanales et de proximité.

- Zone d'activité conçue comme une vitrine à l'entrée du Bourg se déployant derrière le talus planté, desservi depuis la RD 774 mais également de la RD 47 à partir d'un nouvel équipement ;
- Réalisation d'une connexion avec la route de Saint Lyphard et d'une nouvelle entrée depuis la route de Guérande.

Secteur ZAC des Prés Blancs :

- Renforcer l'offre commerciale non concurrentielle avec celle du centre bourg ;
- Accueil de locaux à vocation tertiaire ou de services ;
- Réalisation de logements ;
- Enjeu de structuration et valorisation le long du boulevard de Brière.

Secteur Clos du poivre :

- Enjeu de revalorisation de ces espaces (longueur des parcelles, enclavement, arrière-plan banalisé, chemin vert non valorisé bordant la zone) ;
- Accompagner les éventuelles mutations de la zone afin d'inciter le transfert des activités existante vers d'autres zones économiques de la commune et ou remaniement foncier ;
- Porosité entre l'avenue des Sports et l'aire de loisirs du Pré Grasseur.

Secteur du Poteau :

- Extension récente d'une zone d'activité de proximité. Une dizaine de lots sont en cours de commercialisation.

3. Accompagner le développement de la carrière de La Clarté

Cette entreprise engendre par son activité le besoin d'une emprise foncière conséquente à prendre en compte à moyen et long terme dans le cadre d'une exploitation des ressources du sous-sol réglementée.

4. Organiser un développement équilibré des activités commerciales entre les petits commerces du centre-bourg et les axes boulevard de Brière/Monneraye.

Actuellement Les petits commerces se concentrent principalement dans le centre-ville tandis que ceux de plus grande taille se localisent le long du Boulevard de Brière, axe intéressant pour son accessibilité piétonne et surtout routière. Ce Boulevard, en pleine mutation, fait aujourd'hui l'objet, sur sa partie Nord, d'une procédure de ZAC.

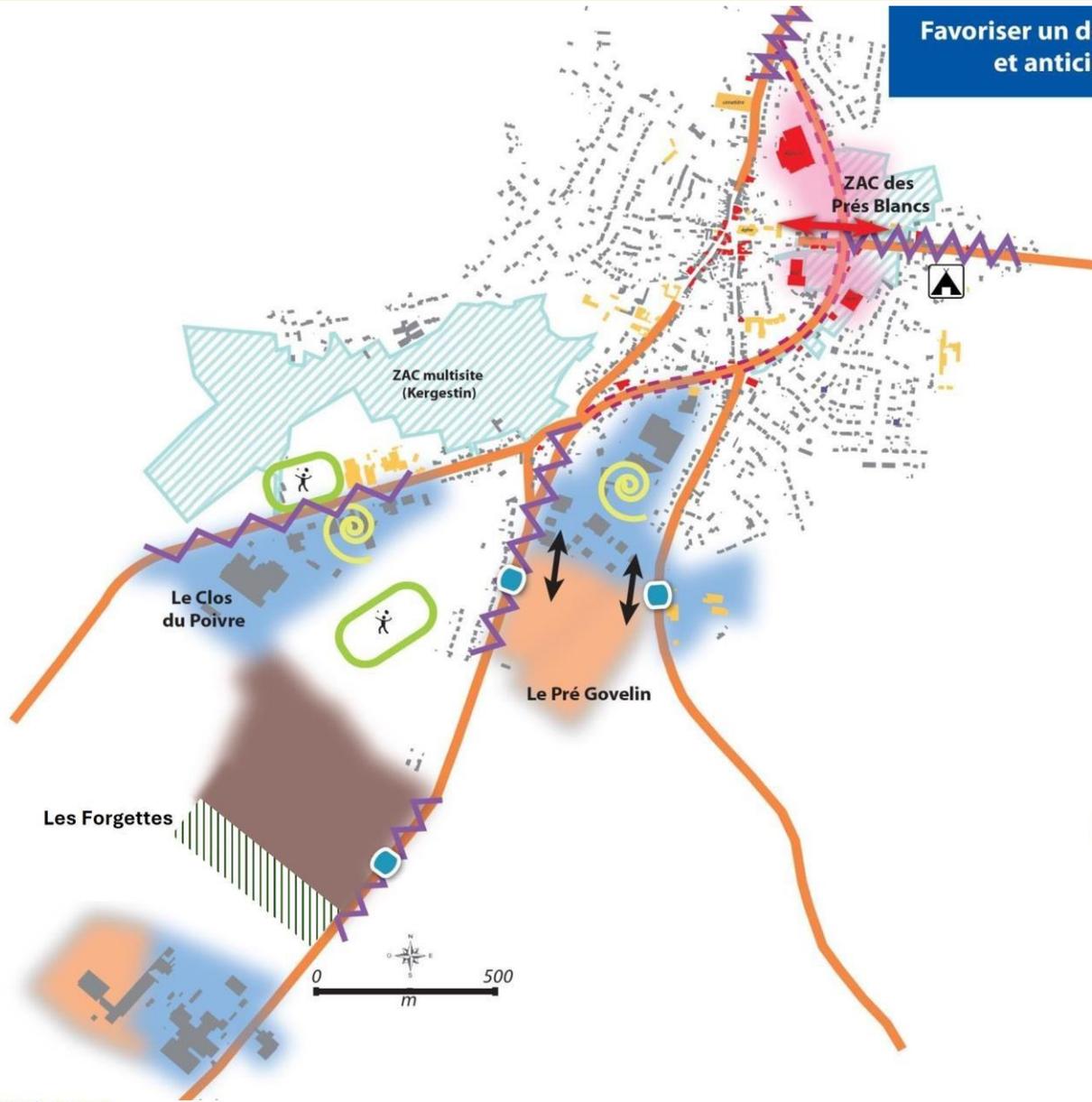
Ainsi, le plan local d'urbanisme veillera à équilibrer l'offre commerciale sur le territoire communal et fera en sorte de maintenir la vitalité du centre bourg en affirmant les conditions de maintien des commerces (stationnement, emprise au sol, etc.).

Renforcer le lien entre l'avenue de la Monneraye (ZAC des Prés Blancs) et les commerces du centre bourg (visibilité, lien piéton, signalétique) afin de constituer un pôle commercial unique.

La commune portera son attention sur l'accessibilité à tous les commerces de la ville : accessibilité piétonne, personnes à mobilité réduite...

Une attention particulière sera portée à la différenciation des superficies de commerces pour éviter la concurrence entre le centre bourg, le Boulevard de Brière et la ZAC des Prés Blancs.

Favoriser un développement économique équilibré et anticiper les besoins en équipements



- Conforter les activités de commerces, services et artisanat présent
- Conforter les activités d'industrie, de commerces, services et artisanat présent
- Permettre le développement économique de la commune à court et moyen terme
- Permettre le développement économique de la commune sur le long terme
- Périmètres de ZAC
- Créer un lien entre les commerces du centre-ville
- Créer des liens entre les zones d'activités actuelles et futures
- Accompagner la requalification des zones d'activités existantes
- Permettre le maintien et le développement du camping dans son usage actuel
- Intention de nouveaux accès pour les zones d'activités
- Aménager les entrées de ville
- Requalifier le Boulevard de Brière
- Pôle d'équipements de loisirs et de sport à conforter et mettre en lien
- Permettre l'implantation d'installations liées à la production d'énergie solaire



4. Anticiper les évolutions et besoins en équipements structurants

La commune d'Herbignac possède actuellement un nombre d'équipements et de services adapté à la demande de la population. De nouveaux projets voient le jour, comme l'école primaire publique Marie Pape-Carpantier, dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2015 (8 nouvelles classes avec une possibilité d'extension étendue à 12 classes).

Cependant, au regard de la croissance démographique envisagée, certains services pourraient être saturés. Il convient alors de prolonger la réflexion sur les prochaines orientations en matière d'équipements communaux.

1. Répondre aux attentes croissantes en équipements sportifs et de loisirs

L'arrivée de nouvelles populations sur la commune ne va faire qu'accroître la demande en équipements sportifs. Déjà, ces équipements commencent à être saturés car les salles sont aussi utilisées par des associations venant des communes limitrophes. Pour des raisons environnementales, la réalisation de nouveaux équipements reste limitée. Une réflexion devra être engagée à l'échelle de la Cap Atlantique afin de mieux répartir les associations.

L'implantation d'un nouveau centre aquatique communautaire est envisagée à court terme, permettant d'affirmer la vocation loisirs et sports du pôle d'Herbignac.

2. Anticiper le vieillissement de la population

Concernant les personnes âgées, les capacités d'accueil sont actuellement satisfaisantes avec un agrandissement de l'EHPAD CANTOU qui dispose encore de possibilité d'extension.

3. Desservir le territoire en réseaux numériques de télécommunication performants

L'aménagement numérique est un facteur d'attractivité important pour les activités et les habitants. Il est aussi un élément décisif pour le développement des entreprises déjà présentes.

Ainsi, en lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) du département de Loire-Atlantique, pour s'accorder avec la volonté de Cap Atlantique et pour tendre vers la volonté de l'Etat d'un réseau très haut débit à l'horizon 2025, il devient essentiel de développer cette technologie. Le PLU veillera à anticiper les évolutions et besoins en équipements structurants dans ce domaine.

4. Considérer les autres demandes en services de proximité

De nombreuses salles des fêtes sont présentes sur le territoire communal, notamment dans les villages. Elles répondent parfaitement aux demandes des habitants. Le maintien de la salle de l'Europe doit être pensé conjointement au renouvellement du Boulevard de Brière.

La commune doit réserver un terrain à l'accueil des gens du voyage, qui sera intégré au zonage et au règlement du PLU.

Des réserves foncières ainsi que des emplacements réservés spécifiques à la réalisation de ces nouveaux équipements pourront être localisés au sein du PLU

5. Proposer une gestion efficace des déplacements

La question des déplacements sera traitée dans un document spécifique élaboré par la commune, le Schéma de Déplacements. Le PLU veillera donc à faciliter la mise en place des grandes orientations de celui-ci.

L'objectif principal pour la commune, dans le cadre de sa politique de déplacements, est de mettre en cohérence tous les acteurs de la route pour une utilisation pacifiée des voiries.

1. Faciliter l'utilisation des réseaux viaires par tous les modes de déplacement

Afin d'optimiser l'utilisation des voies présentes sur la commune, une hiérarchisation de ce réseau viaire doit être réalisée. Ceci permettra la canalisation des flux les plus importants vers les voiries principales. D'ailleurs, le PLU localisera les futures zones d'urbanisation à proximité des axes principaux, pour une meilleure accessibilité, tout en veillant à ne pas produire de nuisances pour les nouveaux habitants.

L'activité économique présente sur la commune génère de nombreux flux à prendre en compte dans une réflexion particulière :

- Le transit poids lourds associée aux zones d'activités ;

- L'activité agricole utilise elle aussi les voiries départementales et communales, ce qui peut engendrer des conflits avec les autres usagers.

Le dynamisme du centre bourg sera maintenu par une amélioration de son accessibilité pour tous les modes de déplacement. La commune continuera d'aménager sa « zone de rencontre » de façon à favoriser la fréquentation des commerces et des services.

A l'échelle de la Cap Atlantique, la commune d'Herbignac est considérée comme un pôle majeur d'organisation des transports en commun. La commune veillera donc à l'affirmation de ce statut.

Le Schéma Départemental Routier de juillet 2012 délimite des zones de recul interdites à la construction par rapport aux axes départementaux, hors agglomération, de la commune. Les axes concernés sont les suivants :

- RD 774 : sorties nouvelles interdites ;
- RD 33 ;
- Autres départementales.

Il précise également les axes faisant l'objet d'une interdiction de toutes nouvelles sorties que sont, en plus de la RD 774, la RD 574 et la RD 765.

- **Perméabiliser le boulevard de la Brière en privilégiant les liaisons douces structurantes** (Chemin de la Motte)

Le boulevard de Brière est un axe urbain à prendre en compte dans le projet communal. Il s'agit d'un axe très routier que la commune souhaite

sécuriser pour les autres modes de déplacements urbains. Les traversées piétonnes seront rendues plus sûres vers les zones commerciales.

Enfin, une attention particulière sera portée à l'aménagement des voies secondaires afin d'en limiter leur impact par le biais de :

- une réduction de leur emprise au sol ;
- la mise en place de zones sécurisées au niveau des espaces de rencontre entre les différents flux;

2. Développer le maillage des liaisons douces

▪ Perméabiliser le tissu urbain et relier les quartiers entre eux

De manière générale, le maillage des voiries communales reste bien proportionné par rapport aux flux présents sur la commune. Toutefois, on remarquera le manque de liaisons douces intra et extra urbaines. Il s'agit désormais pour la commune de développer ce réseau, notamment en direction des commerces et services du centre bourg, et de le faire connaître (signalétique).

Ainsi, le règlement du PLU pourra préconiser la mise en place, dans les nouveaux projets urbains, de liaisons douces se rattachant à celles déjà existantes. Elles seront localisées dans les OAP le cas échéant.

▪ Favoriser l'accessibilité « active » des villages proches

Une attention particulière sera portée à la connexion des réseaux de déplacement doux communaux vers le centre bourg, en parallèle des routes départementales. Il pourrait s'agir de créer des linéaires cyclables structurants suivant les axes routiers départementaux.

▪ Déterminer les opportunités de création de liaisons douces dans les espaces vierges

Dans le cadre de la valorisation des coupures paysagères et de découverte des marais, des liaisons douces pourront être créées.