



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune d'HERBIGNAC

Modification de droit commun n°2

Notice de présentation

Juillet 2025

Sommaire

| | | |
|--------|--|-----------|
| I. | Préambule - pourquoi une modification de droit commun du PLU ? | 3 |
| I.1. | Objet de la modification de droit commun n°2 du PLU | 3 |
| I.2. | Justification du recours à la procédure de modification de droit commun | 3 |
| I.3. | Déroulement schématique de la procédure de modification du PLU et son cadre réglementaire | 4 |
| I.4. | Enquête publique avant adoption du projet | 5 |
| II. | Présentation de la modification n°2 du PLU | 7 |
| II.1. | Objet n°1 – revitalisation du centre-ville | 8 |
| | <i>Outil n°1 – intégration d'un linéaire commercial à protéger</i> | <i>8</i> |
| | <i>II.1.3. Outil n°2 – intégration du Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat (PSCA) dans les servitudes d'utilité publique.....</i> | <i>9</i> |
| | <i>II.1.3. Outil n°3 – création d'une OAP « revitalisation du centre-ville ».....</i> | <i>10</i> |
| | <i>II.1.4. Outil n°4 – modification de l'OAP des Prés-Blancs</i> | <i>14</i> |
| II.2. | Objet n°2 – secteur du Prieuré..... | 24 |
| II.3. | Objet n°3 – secteur de l'îlot de la Monneraye..... | 26 |
| II.4. | Objet n°4 – modification des emplacements réservés | 28 |
| II.5. | Objet n°5 – modifications diverses du règlement graphique | 32 |
| II.6. | Objet n°6 - modifications diverses du règlement écrit | 37 |
| III.2. | Compatibilité de la modification n°2 avec le PADD et le SCoT | 50 |

I) Préambule - pourquoi une modification de droit commun du PLU ?

I.1. Objet de la modification de droit commun n°2 du PLU

Afin de prendre en considération des évolutions dans les stratégies d'aménagement de la commune et de corriger des erreurs matérielles et imprécisions réglementaires, Madame la Maire a engagé le 20 mai 2025 une procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Herbignac (arrêté 2025/014), approuvé lors du Conseil municipal du 31 mars 2017 et ayant fait l'objet :

- De deux mises à jour approuvées le 15 juin 2018 et le 16 janvier 2023,
- De deux modifications simplifiées approuvées le 8 novembre 2019 et le 18 septembre 2024,
- D'une révision allégée approuvée le 18 septembre 2024,
- D'une première modification de droit commun approuvée le 18 septembre 2024,
- Une procédure de mise en compatibilité approuvée le 22 janvier 2025.

Cette notice de présentation a pour objet d'expliquer la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'exposer les changements apportés au document par la procédure.

Ce rapport est destiné à être annexé à la délibération d'approbation de cette modification.

I.2 Justification du recours à la procédure de modification de droit commun

Les évolutions du PLU souhaitées respectent les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), adopté le 31 mars 2017, et s'inscrit bien dans une procédure de modification puisqu'elle n'a pas pour effet, selon l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme de :

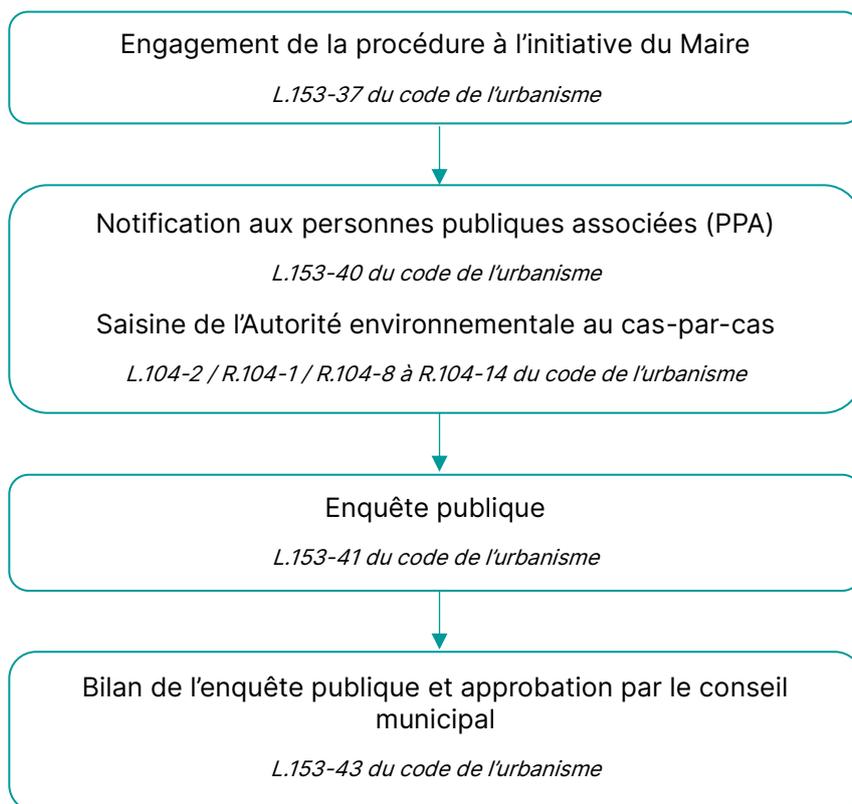
- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser créée depuis plus de 6 ans,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La modification de droit commun n°2 du PLU d'Herbignac, ayant pour objet de modifier les règlements écrits et graphiques et certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sans impact sur l'économie générale du PADD, relève donc bien du champ d'application de la modification simplifiée.

Il est précisé qu'à l'issue de la présente procédure :

- Cette notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du dossier de PLU,
- Les pièces réglementaires citées ci-dessus seront modifiées.

I.3. Déroulement schématique de la procédure de modification du PLU et son cadre réglementaire



Compléments sur la transmission du dossier

Le dossier de la modification n°2 a fait l'objet d'un envoi pour avis, avant la mise à disposition au public, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées suivantes :

- Préfet du département de Loire-Atlantique,
- Sous-préfet de Saint-Nazaire,
- Président du conseil régional des Pays de la Loire,
- Président du conseil départemental de Loire-Atlantique,
- Président de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, compétent en matière de PLH, chargé du SCoT, et en charge du syndicat mixte Lila Presqu'île (AOT),
- Président de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) Nantes Saint-Nazaire,
- Président de la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) des Pays de la Loire,
- Président de la chambre d'agriculture de Loire-Atlantique,
- Président du Parc naturel régional de Brière,
- Président de la section régionale de la conchyliculture,
- Présidents et Maires des EPCI et communes voisines : Saint-Nazaire Agglo, Communauté de Communes du pays de Pont-Château-Saint-Gildas-des-Bois, Arc Sud-Bretagne, La Roche-Bernard, Férel, Assérac, Saint-Molf, Saint-Lyphard, La Chapelle des Marais, Guérande, Saint-Joachim, Missillac, Nivillac.

La commune a également saisi l'Autorité environnementale des Pays de la Loire pour l'examen au cas-par-cas afin de déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

I.4. Enquête publique avant adoption du projet

L'enquête publique est régie par les textes suivants :

- Code de l'Urbanisme, notamment les articles :
 - L.153-41 relatif à la modification de droit commun
 - L.153-42 et L.153-43 sur l'enquête publique
- Code de l'Environnement, notamment les articles :
 - L.123-1 et suivants et R.123-2 et suivants relatifs aux procédures d'enquête publique
 - L.122-4 et suivants et R.122-4 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale

Cette enquête publique unique sera conduite par Madame la Maire.

Organisation de l'enquête publique

Madame la Maire a saisi le Président du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de mener l'enquête publique en lui précisant les caractéristiques principales du projet. Le commissaire enquêteur ainsi que son suppléant ont été désignés en date du 27 mai 2025.

Un arrêté et un avis d'enquête public sont pris pour informer le public des modalités de l'enquête publique. Ainsi, sont notamment portés à la connaissance du public :

- L'objet de l'enquête (c'est-à-dire la nature du projet soumis à l'appréciation du public)
- Sa localisation
- La date d'ouverture de l'enquête et sa durée
- Le siège de l'enquête (où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée)
- Les lieux ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet
- Les lieux, jours et heures où le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, ainsi que les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête
- Les noms et qualités du Commissaire enquêteur et son suppléant,

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, un avis rédigé en termes simples et clairs, portant à la connaissance du public les indications contenues dans la décision portant ouverture de l'enquête est publié. Les quinze jours précédant l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête, cet avis est publié dans deux journaux régionaux ou locaux et par voie d'affichage et, éventuellement par tout autre procédé, dans la mairie de la commune concernée.

Dans ces mêmes conditions de délai et de durée, sauf impossibilité, un affichage de cet avis sur les lieux ou au voisinage des aménagements doit intervenir.

Déroulement de l'enquête publique

Le Commissaire-enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions. Il peut recevoir tous documents, visiter les lieux concernés, entendre toutes les personnes qu'il juge opportun et convoquer le Maître d'Ouvrage, ainsi que les autorités administratives intéressées.

Il peut également organiser, sous sa présidence, des réunions d'information et d'échange avec le public. Il peut également demander au responsable du projet de produire tout document qu'il juge utile à la bonne information du public.

Pendant l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur recueille les observations du public, qui peuvent soit lui parvenir directement lors de leurs permanences, soit être consignées dans le registre d'enquête, soit lui être envoyées par courrier ou déposées de manière dématérialisée.

Contenu du dossier d'enquête publique

Au stade de l'enquête publique, le présent dossier présente les modifications apportées aux pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune d'Herbignac.

Il comprend les pièces suivantes :

- La présente notice de présentation qui intègre notamment une présentation de la procédure soumise à enquête (présentation générale et caractéristiques de la modification du PLU), et analyse de l'évolution du document d'urbanisme et sa justification,
- L'avis de l'autorité environnementale,
- Les avis rendus par les personnes publiques associées le cas échéant,
- Les actes administratifs et délibérations pris dans le cadre de la présente procédure,
- Note de présentation non technique de la procédure.

Clôture et rédaction du rapport d'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du Commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Ce dernier dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Après le déroulement de l'enquête, le Commissaire enquêteur examine les observations consignées et rédige un rapport et des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

L'ensemble du dossier sera transmis au préfet dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur resteront à la disposition du public durant un an à compter de la clôture de l'enquête.

II. Présentation de la modification n°2 du PLU

La modification de droit commun n°2 du PLU d'Herbignac comporte 6 objets :

- Objet n°1 : sauvegarde du centre-ville et stratégie commerciale
- Objet n°2 : secteur du Prieuré
- Objet n°3 : secteur de l'îlot de la Monneraye
- Objet n°4 : création et suppression d'emplacements réservés
- Objet n°5 : modifications diverses du règlement graphique
- Objet n°6 : modifications diverses du règlement écrit

Objet n°1 – revitalisation du centre-ville

La transcription de la stratégie commerciale de la commune se fait au travers des outils suivants :

- Intégration d'un linéaire commercial de protection du commerce de proximité en centre-ville,
- Intégration du Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat (PSCA),
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « revitalisation du centre-ville »,
- Modification de l'OAP des Prés-Blancs et adaptation du plan de zonage sur le secteur Prés-Blancs.

Objet n°2 – secteur du Prieuré

La modification de l'OAP du Prieuré pour actualiser son périmètre au regard du foncier disponible, supprimer la notion de rez-de-chaussée commercial et diminuer le taux attendu de logements locatifs sociaux (LLS) de 100% à 30%. Mise en cohérence du règlement écrit.

Objet n°3 – secteur de l'îlot de la Monneraye

La création d'une OAP sur l'îlot avenue de la Monneraye permettra de faire émerger un projet d'ensemble cohérent sur une avenue identifiée comme stratégique par les différentes études urbaines réalisées ces dernières années sur la commune. Mise en cohérence du règlement écrit.

Objet n°4 – création et suppression d'emplacements réservés

Suppression de trois emplacements réservés et création de six nouveaux.

Objet n°5 – modifications diverses du règlement graphique

Les modifications diverses apportées au règlement graphique sont les suivantes :

- création de sous-zonages spécifiques aux secteurs du Prieuré et de l'îlot de la Monneraye,
- modification des zonages de secteurs anciennement à urbaniser, désormais urbanisés (Cadou, Kergestin et Prés-Blancs),
- modification du zonage rue de Verdun de UEc à UA,
- Rectification du zonage de la parcelle ZL 240.

Objet n°6 – modifications diverses du règlement écrit

Les modifications diverses apportées au règlement écrit sont les suivantes :

- Création d'un nouveau sous-secteur UC pour les secteurs Prieuré et îlot de la Monneraye,
- Modifications diverses dans les dispositions générales,
- Mise à jour des règles sur la collecte des déchets pour tenir compte du nouveau règlement de collecte,
- Clarification sur les règles d'implantation des annexes et les toitures autorisées,
- Adaptations de certaines règles sur les clôtures, notamment celles situées entre une zone U et une zone N ou A,
- Ajout de la possibilité d'implanter du photovoltaïque secteur Aca,
- Intégration d'un linéaire commercial à protéger (*cf. objet n°1 de la notice*),
- Suppression des mentions à la ZAC des Prés-Blancs (*cf. objet n°1 de la notice*).

II.1. Objet n°1 – revitalisation du centre-ville

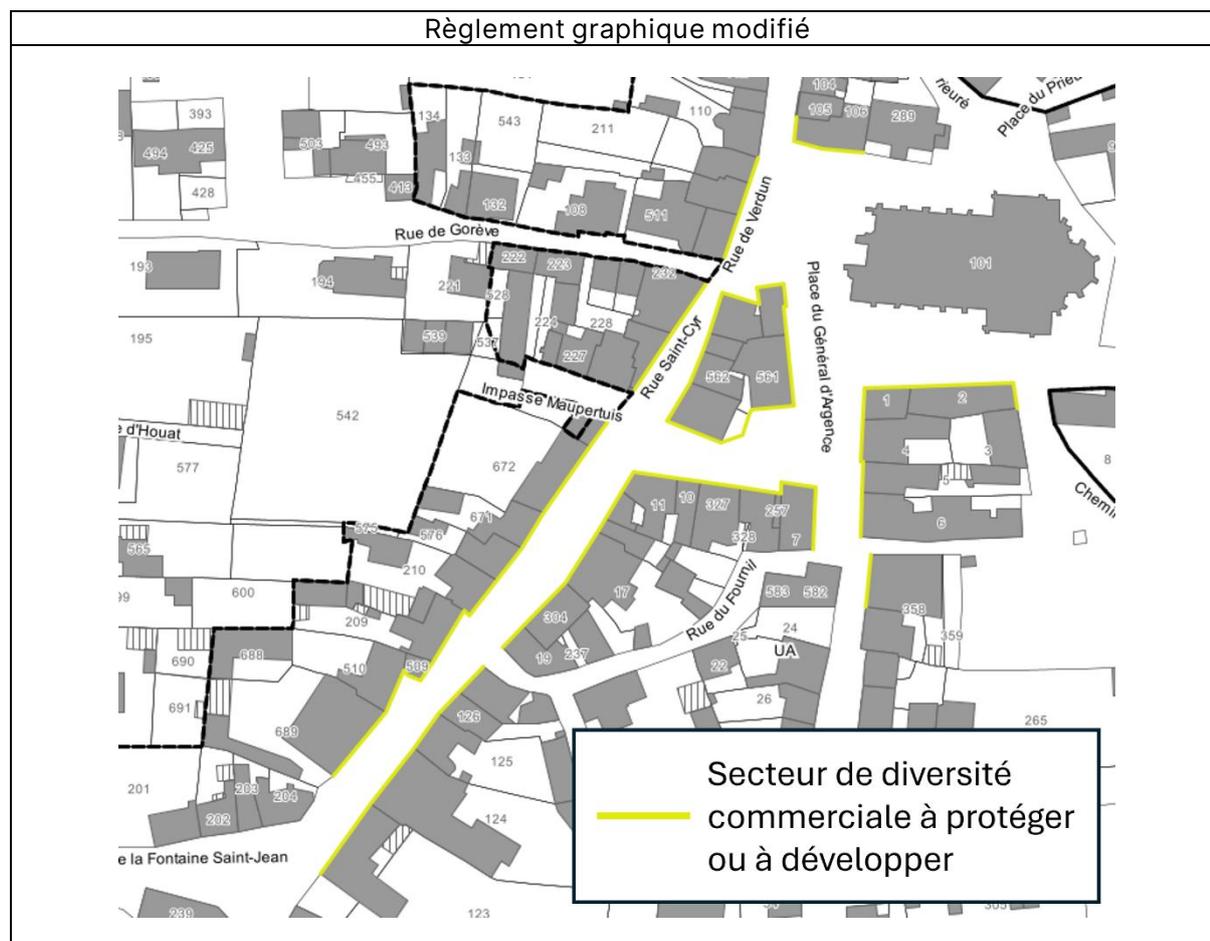
Outil n°1 – intégration d'un linéaire commercial à protéger

Le linéaire commercial est une servitude définie à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme qui tend à préserver et favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'animation du centre-ville. Il a pour objectif de sauvegarder ou de pérenniser des rez-de-chaussée à vocation de commerces déjà existants, d'éviter leur transformation en logement, garage, bureau de services non utiles à l'animation commerciale, et créant des ruptures de linéaires commerciaux.

Objectif : pérenniser les commerces présents en centre-ville et assurer leur renouvellement.

Traduction réglementaire :

Le **règlement graphique** est modifié pour intégrer une prescription linéaire « *secteur de diversité commerciale à protéger ou à développer* » :



Le **règlement écrit** est également modifié pour intégrer la notion de protection des rez-de-chaussée commerciaux dans les dispositions générales du règlement (**article 19 – page 11**), et pour interdire le changement de destination en zone UA des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage (**article UA2 – page 16**).

Règlement écrit modifié (p. 11 et p.16)

ARTICLE 19/ PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du code de l'urbanisme est interdit pour toute autre destination que le commerce et le service.

En outre, le long de ces linéaires commerciaux, les locaux à rez-de-chaussée sur rue créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront à destination de commerce et de service.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du code de l'urbanisme est interdit pour toute autre destination que le commerce et le service.

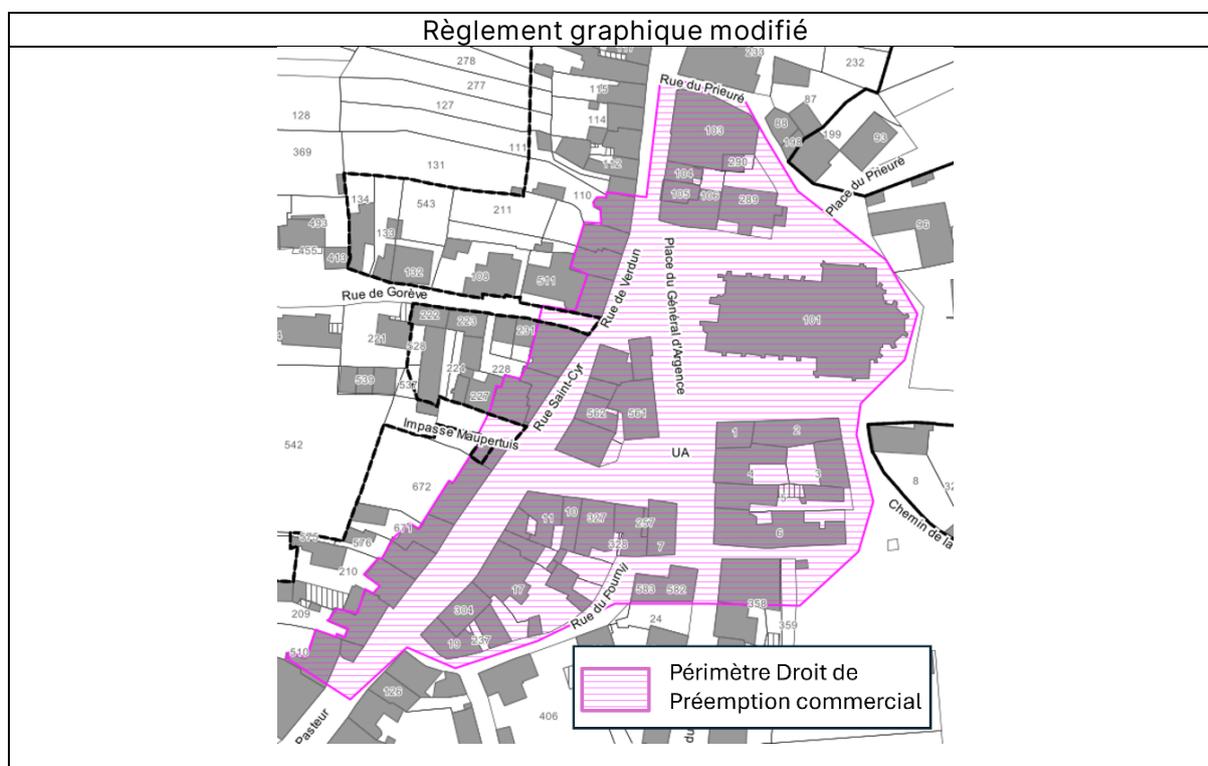
II.1.3. Outil n°2 – intégration du Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat (PSCA) au règlement graphique

Par délibération du 6 novembre 2024, le conseil municipal d'Herbignac a mis en place un PSCA pour l'exercice du droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial.

Objectif : préserver les cellules commerciales, de services ou artisanales dans un périmètre défini

Traduction réglementaire :

Le règlement graphique est modifié pour intégrer une information surfacique « *droit de préemption commercial* » :



Par ailleurs, la délibération n°2024/102 du conseil municipal du 6 novembre 2024 est ajoutée aux annexes du PLU.

II.1.3. Outil n°3 – création d'une OAP « revitalisation du centre-ville »

Cette nouvelle OAP est un outil d'urbanisme qui permet de répondre au constat de déprise du centre-ville, en lien direct avec la fuite des commerces vers les secteurs périphériques situés à proximité (zone commerciale Prés-Blancs et boulevard de Brière notamment). Elle met en œuvre les orientations du PADD qui visent à organiser un développement équilibré des activités commerciales entre la centralité et les secteurs périphériques.

En parallèle, deux actions sont menées pour imaginer la centralité et l'entrée d'Herbignac pour les années à venir :

- Une étude menée par l'ADDRN (Agence d'Urbanisme de la Région de Saint-Nazaire) permettant d'évaluer les conditions d'intensification urbaine des abords du boulevard de Brière, pour répondre à des enjeux d'aménagement de l'espace, de développement économique et d'équilibre social de l'habitat.
- Un périmètre de considération et de sursis à statuer a été délibéré au conseil municipal du 3 juillet 2025 (délibération 2025/077), afin de temporiser les évolutions rapides sur le secteur. L'objectif est ainsi de conserver le potentiel foncier toujours existant pour l'orienter à terme vers des projets répondant aux choix des élus, éclairés par l'étude de l'ADDRN et les orientations de l'OAP « revitalisation du centre-ville ».

Objectif : cette OAP permet de répondre à trois objectifs principaux :

- Pérenniser et dynamiser le commerce et les services en centre-ville,
- Permettre le renouvellement urbain avec du logement, des services et activités tertiaires sur l'avenue de la Monneraye Ouest, axe privilégié d'entrée en centre-ville,
- Intensifier la polarité commerciale du secteur Monneraye/Prés-Blancs à l'appui d'une offre de moyennes et grandes surfaces déjà structurée et complémentaire au centre-ville.

Cette OAP permet d'exprimer clairement la volonté d'accompagner toute nouvelle installation de commerce ou de service vers le secteur du centre-ville en priorité.

Traduction réglementaire :

Une nouvelle OAP est intégrée p.18 du dossier « OAP » du PLU.

Les trois objectifs principaux se déclinent opérationnellement dans l'OAP.

- Pour l'objectif n°1 « Pérenniser et dynamiser le commerce en centre-ville »

En complément des outils « linéaires commerciaux à protéger » et « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat » (*cf. outils n°1 et 2*), l'OAP « revitalisation du centre-ville » vient identifier les commerces devant prioritairement chercher à s'implanter en centre-ville. Il s'agit de manière générale des commerces et services du quotidien, dont font partie par exemple les boulangeries-pâtisseries ou encore les tabac-presse, qui contribuent fortement à l'attractivité et donc à l'animation du centre-ville.

- Pour l'objectif n°2 « Permettre le renouvellement urbain avec du logement, des services et activités tertiaires sur l'avenue de la Monneraye Ouest, axe privilégié d'entrée en centre-ville »

En complément de l'OAP sectorielle « îlot de la Monneraye » (*cf. objet 3*), qui a pour objectif de faire émerger un projet cohérent d'ensemble sur le secteur, cet objectif positionne l'avenue côté Ouest comme la porte d'entrée principale du centre-ville. La présence de la Mairie confirme le caractère central de cet axe qui devra être repensé pour sécuriser les déplacements et être accueillant pour les riverains et client du centre-ville.

- Pour l'objectif n°3 « Intensifier la polarité commerciale du secteur Monneraye/Prés-Blancs à l'appui d'une offre de moyennes et grandes surfaces déjà structurée et complémentaire au centre-ville »

En complément de la mise à jour de l'OAP Prés-Blancs et du zonage UEc (*cf. outil n°4*), l'OAP « revitalisation du centre-ville » positionne le secteur Monneraye/Prés-Blancs comme complémentaire du centre-ville pour l'implantation de commerces ayant besoin de plus d'espace pour s'installer (surface supérieure à 300 m²).

Enfin, une annexe aux OAP complémentaire de l'OAP « revitalisation du centre-ville » présente les orientations pour l'implantation de commerces et de services, et servira de support de dialogue entre la commune et de futurs porteurs de projets.

Traduction graphique et opérationnelle de l'OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Revitalisation du centre-ville

Qu'est-ce que l'OAP « revitalisation du centre-ville » ?

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet de répondre au constat de la déprise du centre-ville, en lien direct avec la fuite des commerces vers les secteurs périphériques situés à proximité. Elle met en œuvre les orientations du PADD qui visent à organiser un développement équilibré des activités commerciales entre la centralité et les secteurs périphériques.

Quelles sont les objectifs de l'OAP ?

Cette OAP permet de répondre à trois objectifs principaux :

- Pérenniser et dynamiser le commerce et les services en centre-ville,
- Permettre le renouvellement urbain avec du logement, des services et activités tertiaires sur l'avenue de la Monneraye Ouest, axe privilégié d'entrée en centre-ville,
- Intensifier la polarité commerciale du secteur Monneraye/Prés Blancs à l'appui d'une offre de grandes et moyennes surfaces déjà structurée et complémentaire au centre-ville.

Quels secteurs sont concernés par l'OAP ?

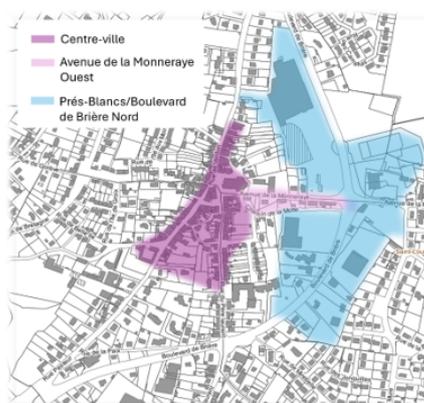
L'OAP se concentre sur le centre d'Herbignac, et identifie trois secteurs :

- Le centre-ville,
- L'avenue de la Monneraye Ouest,
- Le secteur Prés-Blancs/boulevard de Brière Nord.

Qui est concerné par l'OAP ?

Tout nouveau commerce ou service souhaitant s'implanter sur la commune devra privilégier une implantation dans les secteurs concernés par l'OAP et respecter les vocations affichées pour chaque espace.

Commune d'Herbignac > Plan Local d'Urbanisme > Orientations d'Aménagement et de Programmation



Quelles sont les vocations des différents secteurs ?

- **Vocation du centre-ville**

Le centre-ville constitue le lieu privilégié d'accueil des commerces (notamment de proximité). Ainsi une concentration commerciale et de services y est recherchée pour renforcer l'animation et l'attractivité urbaine.

- **Vocation de l'avenue de la Monneraye Ouest**

L'avenue de la Monneraye Ouest constitue l'entrée privilégiée du centre-ville, et a vocation à créer un lien urbain entre le centre-ville et le secteur Prés-Blancs/boulevard de Brière Nord. Elle pourra accueillir des activités tertiaires et de services, au sein des bâtis existants ou privilégier une implantation en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation.

- **Vocation du secteur Prés-Blancs/boulevard de Brière Nord**

Le secteur Prés-Blancs/boulevard de Brière Nord constitue un espace commercial de périphérie. Ainsi, les commerces qui n'ont pas vocation à être accueillis dans le centre-ville pourront s'implanter préférentiellement sur ce secteur. Ils justifieront d'une complémentarité avec l'offre de proximité (commerces et services) de centre-ville afin de contribuer à sa redynamisation.

Principes d'optimisation des espaces commerciaux et d'intégration urbaine

- La réutilisation des commerces existants ou vacants devra être privilégiée,
- Les projets d'équipements commerciaux sont favorables à la mutualisation des espaces bâtis et non bâtis, à l'évolution de ces espaces dans le temps et à leur mutabilité vers d'autres usages,
- Les porteurs de projet devront privilégier des formes urbaines et formes bâties peu consommatrices d'espaces et denses, afin de limiter la présence d'espaces résiduels sans rôle fonctionnel,
- La mutualisation des bâtiments, des voies de desserte et des espaces libres (stationnements, espaces de livraison, espaces de végétalisation...) devra être recherchée, dans un souci d'économie d'espace,
- Les équipements commerciaux s'implantent en cohérence avec les constructions voisines, afin de conserver ou créer un ordonnancement des bâtiments sur les voies principales le cas échéant, tout en recherchant une optimisation foncière et une qualité urbaine.

Principes d'intégration architecturale et paysagère

- Pour tout projet d'implantation commerciale, les espaces de stationnements bénéficient d'un traitement paysagé et végétalisé permettant d'améliorer la situation existante,
- Les projets d'équipements commerciaux portent une attention particulière à leur intégration architecturale vis-à-vis de leur environnement (matériaux adaptés, gammes de couleurs, toitures, devantures, ...), notamment quand ils se situent en entrée de ville,

- Dans le cadre de nouvelles implantations commerciales et d'extension, l'interface entre l'équipement commercial (espace bâti et non bâti) et les zones habitées, agricoles ou naturelles devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif,
- Les espaces de stockage en extérieur (déchets, matériaux, ...) sont dissimulés, situés en arrière de parcelle et disposent d'un traitement architectural et paysager s'intégrant à l'ensemble du site et de ses interfaces,
- Les espaces « verts » libres et les espaces résiduels n'ayant pas de rôle fonctionnel disposeront d'un traitement paysager obligatoire, en favorisant la plantation d'espèces locales et participant à l'amélioration de la qualité écologique des sols.

Principes d'accessibilité multimodale

- L'accès et les mobilités vers et au sein des espaces commerciaux sont favorables et adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR),
- Les projets d'équipements commerciaux aménagent les dispositifs nécessaires à l'accès et aux mobilités sécurisés des modes actifs (piétons, vélos, ...) et au sein de leurs emprises foncières dans une logique d'aménagement d'ensemble et de liaisons avec les espaces environnants, notamment depuis les arrêts de transports en commun.

Annexe

Complément à l'OAP « revitalisation du centre-ville » - orientations pour l'implantation de commerces et services par secteur

| | | Commerces de proximité (fréquence d'achat quotidienne) | Activités de service avec accueil d'une clientèle | Commerces de détails ayant une offre répondant aux achats hebdomadaires, occasionnels ou exceptionnels |
|-------------------------------|----------------------------|---|--|--|
| Exemples de typologies | | Café, bar, restaurants et débits de boisson, Commerce de bouche (boulangerie, pâtisserie, boucheries, charcuterie, traiteur, poissonnerie, fromagerie...) Soin des animaux Activités d'hygiène, de santé et beauté (coiffeur, salon d'esthétique, parfumerie, bijouterie, opticien, ...) Tabac, librairies, papeteries, presse... Epicerie et vente directe de produits locaux Fleuriste | Activités libérales (office notarial, cabinet de conseils, avocat, architecte, ...) Activités médicales et paramédicales, pharmacies et parapharmacies Banques Assurances Agences immobilières Location et réparation de biens Téléphonie mobile | Supermarché Hypermarché Alimentaire spécialisé Equipe ment de la personne (habillement, chaussures, ...) Activités culturelles, de loisirs et du sport, (y compris les kartings et bowlings.) Equipe ment de la maison (électroménager, bricolage et jardinage, aménagement intérieur et décoration...) |
| Centre-ville | Nouvelles implantations | Privilégiées | Privilégiées | Privilégiées |
| | Surface de plancher | Non réglementée | Non réglementée | Non réglementée |
| | Conditions d'implantations | Néant | Néant | Néant |
| Avenue de la Monneraye Ouest | Nouvelles implantations | Non favorables | Privilégiées | Non favorables |
| | Surface de plancher | | Comprise entre 100 et 300 m ² | |
| | Conditions d'implantations | | Mixité résidentielle réelle dans le bâtiment accueillant le service en cas de nouvelle construction | |

Commune d'Herbignac > Plan Local d'Urbanisme > Orientations d'Aménagement et de Programmation

50

| | | | | |
|--|----------------------------|---|---|---|
| Prés-Blancs / boulevard de Brière Nord | Nouvelles implantations | Privilégiées | Privilégiées | Privilégiées |
| | Surface de plancher | Supérieure à 300 m ² | Supérieure à 300 m ² | Supérieure à 300 m ² |
| | Conditions d'implantations | Justifiant d'une impossibilité technique et matérielle (surface de plancher) de pouvoir s'implanter dans le centre-ville. | Justifiant d'une impossibilité technique et matérielle (surface de plancher) de pouvoir s'implanter dans le centre-ville ou sur l'avenue de la Monneraye. | Justifiant une complémentarité avec l'offre existante et répondant à un besoin réel de la population locale insuffisamment satisfait. Implantation en continuité de l'existant. |

Commune d'Herbignac > Plan Local d'Urbanisme > Orientations d'Aménagement et de Programmation

51

II.1.4. Outil n°4 – modification de l'OAP des Prés-Blancs

Des projets sont sortis de terre sur périmètre de l'actuelle OAP n°7 dite Prés-Blancs, qui nécessite donc d'évoluer pour en tenir compte et pour sécuriser des projets futurs et des réflexions en cours. L'OAP est donc modifiée sur les aspects suivants :

- Adaptation de son périmètre à l'Est et au Sud pour anticiper des projets futurs tout en délimitant bien la zone à vocation économique,
- Augmentation des espaces de mesures environnementales compensatoires, car du fait de la nature de zone humide des sols, ces espaces n'ont pas vocation à être aménagés,
- Suppression de la zone à vocation mixte habitat et des mesures liées car celle-ci a été aménagée, et la commune ne souhaite pas voir se développer de l'habitat sur un secteur à vocation économique,
- Ajout d'un principe de front urbain sur l'avenue de la Monneraye pour garantir la qualité urbaine de cet axe structurant et d'entrée de ville,
- Ajout du futur pôle de mobilité, projet structurant pour le secteur,
- Clarification des principes de liaisons douces pour garantir leur développement et sécuriser à terme les déplacements avec des modes alternatifs à la voiture.

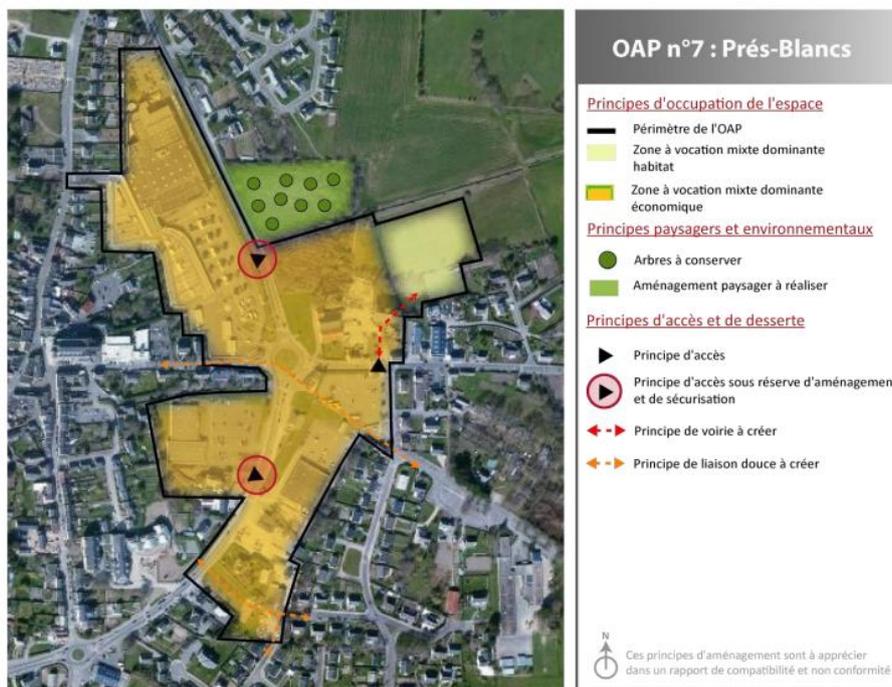
Par ailleurs, la ZAC des Prés-Blancs ayant été clôturée par la délibération n°2025/054 du 27 mai 2025, ses mentions sont retirées dans le règlement écrit du PLU. Ceci implique notamment (cf. ci-après pour les illustrations) :

- La suppression de la mention de la ZAC pour le sous-secteur UBy,
- La suppression du sous-zonage UEy,
- La suppression du sous-zonage 1AUEy.

Objectif : actualiser les principes d'aménagement du secteur pour prendre en compte les réflexions en cours et la clôture de la ZAC.

Traduction réglementaire :

| OAP n°7 Pré Blanc actuelle | |
|---|--|
| <small>Orientations d'Aménagement et de Programmation</small> | |
| 7-Secteur Prés-Blancs | |
| Localisation | |
| Ce secteur se situe dans le centre-bourg le long de la RD774 et s'étend du supermarché au nord à la gendarmerie au sud. Le secteur fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). | |
| Principes d'occupation de l'espace | |
| Ce secteur en renouvellement urbain a une vocation mixte à dominante économique et est ainsi voué d'une part à accueillir de nouvelles entreprises de très petite et petite taille (commerce, artisanat ou service), d'autre part à accueillir de nouveaux logements. En outre, ce secteur est identifié parmi les secteurs de mixité sociale renforcée et devra à ce titre dédié 30% des nouveaux logements construits à des logements locatifs sociaux (LLS). | |
| Principes paysagers et environnementaux | |
| De par leurs qualités paysagères et écologiques, l'espace boisé et le cours d'eau situés au nord du secteur ont vocation à être préservés et aménagés (aménagement hydraulique et écologique). | |
| Principes d'accès et de desserte | |
| Les accès sur la RD 774 devront être sécurisés (rond-point). Des liaisons douces seront aménagées afin, d'une part, de permettre la traversée de la RD774, d'autre part de faciliter les interconnexions entre les différentes activités réparties le long de la RD 774. | |
| <div style="background-color: #800000; color: white; padding: 5px;"> Chiffres clés : <ul style="list-style-type: none"> • Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 30 logements • 30 % de logements locatifs sociaux (secteur de mixité sociale renforcée) </div> | |
| Commune d'Herbignac > Plan Local d'Urbanisme > Orientations d'Aménagement et de Programmation | |
| 30 | |



OAP n°7 Pré Blanc modifiée

7-Secteur Prés-Blancs

Localisation

Ce secteur se situe à proximité du centre-ville, le long de la RD774.

Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur en renouvellement urbain a une vocation à dominante économique et est ainsi voué à accueillir de nouvelles entreprises dont l'activité est soit incompatible avec une implantation en centre-ville, soit non concurrentiel à l'offre existante dans le centre.

Les nouveaux commerces devront s'implanter en continuité de l'existant. Toute implantation en discontinuité est interdite.

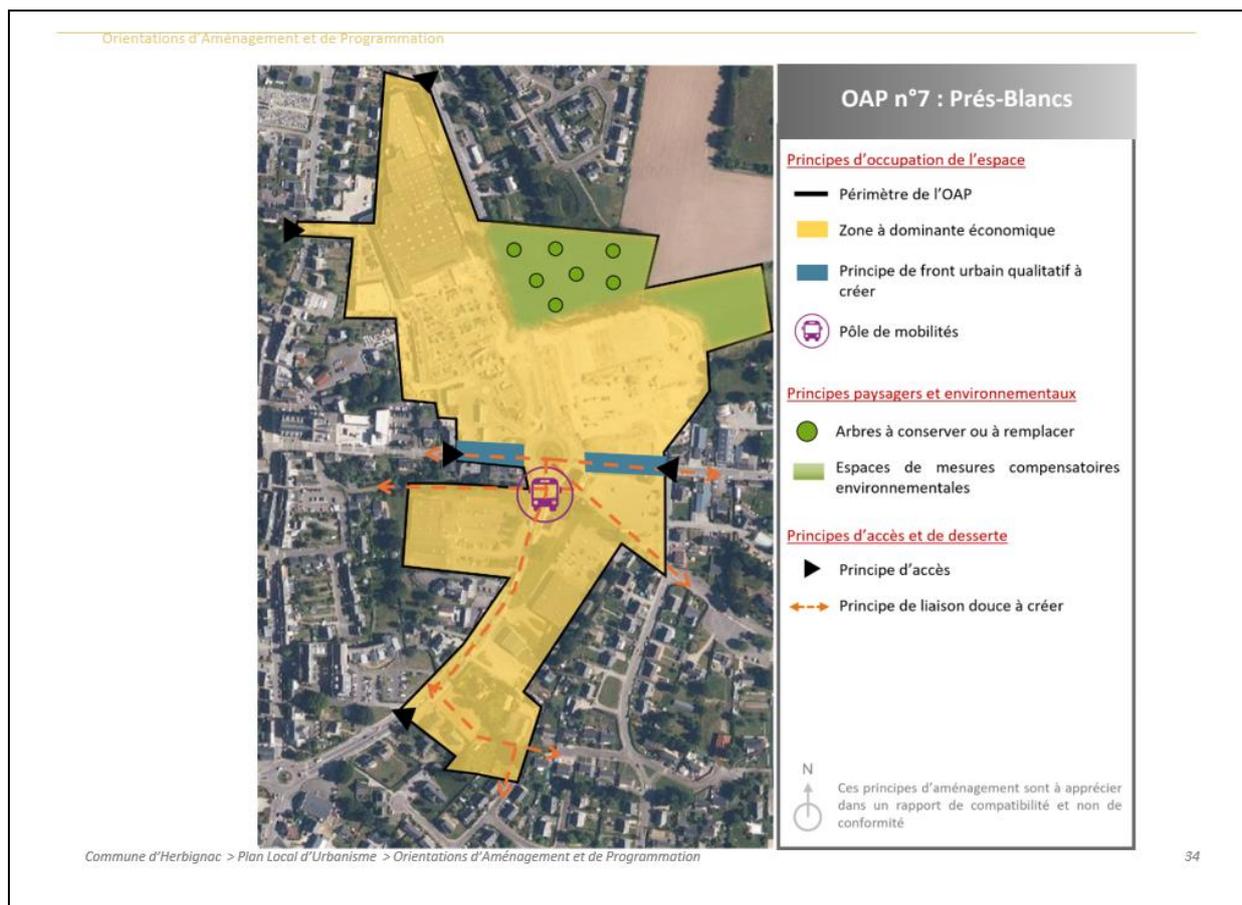
Principes paysagers et environnementaux

De par leurs qualités paysagères et écologiques, l'espace boisé et le cours d'eau situés au nord-est du secteur ont vocation à être préservés et aménagés (aménagement hydraulique et écologique).

Principes d'accès et de desserte

Les accès sur la RD 774 devront être sécurisés. Des liaisons douces seront aménagées afin, d'une part, de permettre la traversée de la RD774, d'autre part de faciliter les interconnexions entre les différentes activités réparties le long de la RD 774.

Le secteur a pour vocation d'accueillir un pôle de mobilité au Sud du giratoire situé à l'intersection de la RD774 et de l'avenue de la Monneraye.



Les tableaux dessous liste l'ensemble des modifications apportées au [règlement écrit](#) pour retirer les mentions à la ZAC des Prés-Blancs, clôturée le 27 mai 2025.

| Définition « point de référence bas » avant modification | |
|--|--|
| p.12 | <u>Le point de référence bas</u> : il s'agit du terrain naturel, excepté pour les constructions à l'alignement et les constructions au sein des ZAC DE Kergestion6Pompas et des Prés-Blancs où le point de référence est le trottoir. |
| Définition « point de référence bas » après modification / retrait mention ZAC des Prés-Blancs | |
| p.12 | <u>Le point de référence bas</u> : il s'agit du terrain naturel, excepté pour les constructions à l'alignement et les constructions au sein de la ZAC multisites Kergestin-Pompas où le point de référence est le trottoir. |

| Description des sous-secteurs U avant modification | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|-----------------------|-----------|--|-----------|--|------------|---|------------|--|-----------|--|------------|--|----------------|--|-----------|--|-----------|--|
| p.14 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>Descriptif de la zone</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UA</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td>UB</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td>UBz</td> <td>Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC multisites Kergestin-Pompas.</td> </tr> <tr> <td>UBy</td> <td>Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation mixte dominante économique.</td> </tr> <tr> <td>UE</td> <td>Cette zone regroupe les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.</td> </tr> <tr> <td>UEc</td> <td>Cette zone regroupe les activités économiques légères et les constructions à usage de services, d'artisanat et de commerces.</td> </tr> <tr> <td>UEy</td> <td>Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation économique.</td> </tr> <tr> <td>UL</td> <td>Cette zone correspond au secteur dédié aux équipements de tourisme, de sport et de loisir.</td> </tr> <tr> <td>UJ</td> <td>Cette zone abrite des écarts ayant fait l'objet de décisions de justice.</td> </tr> </tbody> </table> | Zones | Descriptif de la zone | 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. | UBy | Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation mixte dominante économique. | 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. | UEy | Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation économique. | UL | Cette zone correspond au secteur dédié aux équipements de tourisme, de sport et de loisir. | UJ | Cette zone abrite des écarts ayant fait l'objet de décisions de justice. |
| | Zones | Descriptif de la zone | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | UBy | Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation mixte dominante économique. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | UEy | Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation économique. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | UL | Cette zone correspond au secteur dédié aux équipements de tourisme, de sport et de loisir. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| UJ | Cette zone abrite des écarts ayant fait l'objet de décisions de justice. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

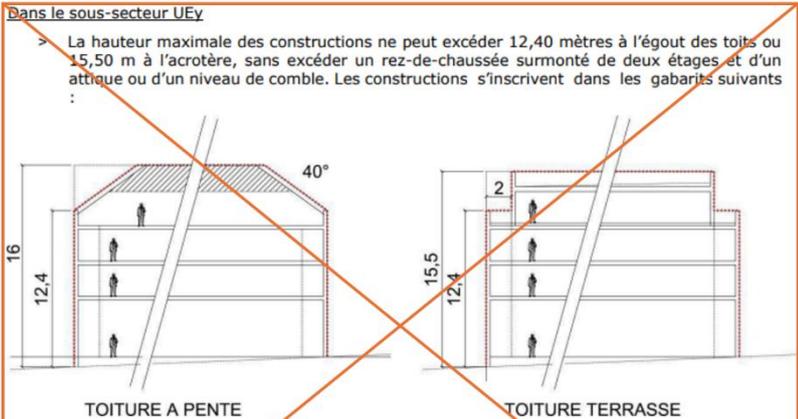
| Description des sous-secteurs U après modification / retrait mention ZAC des Prés-Blancs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|-----------------------|-----------|--|-----------|--|------------|---|------------|---|-----------|--|------------|--|------------|--|-----------|--|------------|--|-----------|--|-----------|--|
| p.14 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>Descriptif de la zone</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UA</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td>UB</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td>UBz</td> <td>Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC multisites Kergestin-Pompas.</td> </tr> <tr> <td>UBy</td> <td>Cette zone correspond aux secteurs urbanisés à vocation mixte à dominante économique.</td> </tr> <tr> <td>UC</td> <td>Cette zone correspond aux zones urbaines centrales du Prieuré et de l'îlot de la Monneraye, à dominante d'habitat.</td> </tr> <tr> <td>UCa</td> <td>Cette zone correspond à la zone urbaine du secteur du Prieuré, à vocation d'habitat.</td> </tr> <tr> <td>UCb</td> <td>Cette zone correspond à la zone urbaine centrale de l'îlot de la Monneraye, à vocation mixte à dominante d'habitat avec présence d'équipements publics et de services.</td> </tr> <tr> <td>UE</td> <td>Cette zone regroupe les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.</td> </tr> <tr> <td>UEc</td> <td>Cette zone regroupe les activités économiques légères et les constructions à usage de services, d'artisanat et de commerces.</td> </tr> <tr> <td>UL</td> <td>Cette zone correspond au secteur dédié aux équipements de tourisme, de sport et de loisir.</td> </tr> <tr> <td>UJ</td> <td>Cette zone abrite des écarts ayant fait l'objet de décisions de justice.</td> </tr> </tbody> </table> | Zones | Descriptif de la zone | 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. | UBy | Cette zone correspond aux secteurs urbanisés à vocation mixte à dominante économique. | UC | Cette zone correspond aux zones urbaines centrales du Prieuré et de l'îlot de la Monneraye, à dominante d'habitat. | UCa | Cette zone correspond à la zone urbaine du secteur du Prieuré, à vocation d'habitat. | UCb | Cette zone correspond à la zone urbaine centrale de l'îlot de la Monneraye, à vocation mixte à dominante d'habitat avec présence d'équipements publics et de services. | 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. | UL | Cette zone correspond au secteur dédié aux équipements de tourisme, de sport et de loisir. | UJ | Cette zone abrite des écarts ayant fait l'objet de décisions de justice. |
| | Zones | Descriptif de la zone | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | UBy | Cette zone correspond aux secteurs urbanisés à vocation mixte à dominante économique. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | UC | Cette zone correspond aux zones urbaines centrales du Prieuré et de l'îlot de la Monneraye, à dominante d'habitat. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | UCa | Cette zone correspond à la zone urbaine du secteur du Prieuré, à vocation d'habitat. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | UCb | Cette zone correspond à la zone urbaine centrale de l'îlot de la Monneraye, à vocation mixte à dominante d'habitat avec présence d'équipements publics et de services. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | UL | Cette zone correspond au secteur dédié aux équipements de tourisme, de sport et de loisir. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| UJ | Cette zone abrite des écarts ayant fait l'objet de décisions de justice. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Description secteurs UB avant modification | | | | | |
|--|---|---|---|------------|--|
| p.29 | <table border="1"> <tbody> <tr> <td>UBz</td> <td>Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC multisites Kergestin-Pompas.</td> </tr> <tr> <td>UBy</td> <td>Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation mixte dominante économique.</td> </tr> </tbody> </table> | UBz | Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC multisites Kergestin-Pompas. | UBy | Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation mixte dominante économique. |
| | UBz | Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC multisites Kergestin-Pompas. | | | |
| UBy | Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation mixte dominante économique. | | | | |
| Description secteurs UB après modification / retrait mention ZAC des Prés-Blancs | | | | | |

| | | |
|------|------------|---|
| p.29 | <u>UBz</u> | Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC multisites Kergestin-Pompas. |
| | <u>UBy</u> | Cette zone correspond aux secteurs urbanisés vocation mixte dominante économique. |

| | | |
|---|---|--|
| Suppression de l'ensemble des mentions au secteur UEy | | |
| p.69 | > | Les activités commerciales sous réserve qu'elles soient complémentaires avec les activités de production sur place. |
| | | Dans le secteur UEy : |
| | | → Les commerces sont autorisés à la condition d'avoir une surface de plancher supérieure à 200 m². |
| ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE | | |

| | | |
|------|---|--|
| p.71 | > | Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune. |
| | | Dans le sous-secteur UEy |
| | | → Le débit de fuite maximal autorisé est de 3L/seconde/hectare avec un débit minimal de 0,5l/s pour une occurrence de 10 ans. |
| | | 4.3. Réseaux divers (électricité, télécommunications, gaz, éclairage public, fluides divers) : |

| | | |
|------|---|--|
| p.73 | > | 10.1. Règle générale : La hauteur est non réglementée. |
| | | Dans le sous-secteur UEy |
| | | → La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,40 mètres à l'égout des toits ou 15,50 m à l'acrotère, sans excéder un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et d'un attique ou d'un niveau de comble. Les constructions s'inscrivent dans les gabarits suivants : |
| | |  |
| | | → Afin d'assurer une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. |
| | | → Les attiques présenteront un retrait de 2 m minimum, sur au moins 65% du linéaire de façade de l'étage inférieur. |
| | | → La hauteur des bâtiments annexes ou abris qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, ne peut excéder 3,20 m à l'égout ou à l'acrotère. |
| | | Dans le sous-secteur UEc : |
| | | → La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'acrotère ou au point le plus haut de la construction. |

p.77

11.6.2. Hauteur des clôtures :**Règle générale**

- les clôtures donnant sur l'espace public ou sur la voirie à l'alignement sont d'une hauteur maximale d'1,80m.
- Les piliers de clôture ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire.
- Les piliers de portail ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur réglementaire.
- les clôtures donnant sur les limites séparatives sont d'une hauteur maximale d'1,80m.

Dans le sous-secteur UEy :

~~Des adaptations de la hauteur peuvent être autorisées en relation avec les zones de stockage et d'exposition extérieures des commerces, sous réserve d'un traitement qualitatif et d'une bonne intégration urbaine et paysagère.~~

p.79

12.3 Modalités de réalisation :

Les places de stationnement automobiles devront avoir pour dimensions minimales 2,3 mètres X 5 mètres.

Le recul prévu pour chaque place de stationnement sera suffisamment important et permettra une circulation optimale des véhicules. A titre de recommandation se recul pourra être de 6 mètres.

Lorsque la place de stationnement est bordée par une clôture, un mur ou une haie la largeur minimale est de 2,5 mètres.

La longueur pourra être réduite à 4,5 mètres si l'aménagement prévoit un porte-à-faux de type espace vert, ou noue.

Dans les sous-secteurs UEy et UEc :

La superficie à prendre en compte n'est pas réglementée.

p. 81

13.3. Création d'espaces verts communs

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots devront prévoir des espaces paysagers communs et/ou espaces publics, préférentiellement de pleine terre, représentant au minimum 10% de la surface totale du terrain d'assiette. Ces espaces doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lien convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements suivants :

- > aires de jeux et de détente
- > stationnement perméable
- > bassins d'orage paysagers accessibles
- > espaces dédiés aux techniques de gestion des eaux pluviales dont les noues paysagères et accessibles.

Dans les sous-secteurs UEy et UEc :

Il n'est pas défini de surface minimum à traiter en espaces communs autre que la voirie.

Description secteurs 1AU avant modification

| Zones | Descriptif de la zone |
|--------------------------------|---|
| <u>1AU</u> | Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD |
| <u>1AUz</u> | Cette zone correspond aux espaces à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle de la ZAC multisites Kergestin-Pompas. |
| <u>1AUe</u> | 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. |
| <u>1AUey</u> | 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. |
| <u>2AU</u> | Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation mixte dominante résidentielle de long terme. |
| <u>2AUe</u> | Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation économique de long terme. |

Description secteurs 1AU après modification / retrait sous-secteur 1AUey

| Zones | Descriptif de la zone |
|--------------------|---|
| <u>1AU</u> | Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD |
| <u>1AUz</u> | Cette zone correspond aux espaces à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle de la ZAC multisites Kergestin-Pompas. |
| <u>1AUe</u> | 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. |
| <u>2AU</u> | Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation mixte dominante résidentielle de long terme. |
| <u>2AUe</u> | Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation économique de long terme. |

Description zone 1AUE avant modification

Zone 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.

~~Cette zone comprend le sous-secteur :~~

| | |
|--------------------------------|---|
| <u>1AUey</u> | 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. |
|--------------------------------|---|

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Description zone 1AUE après modification / suppression sous-secteur 1AUEy

Zone 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.

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Suppression de l'ensemble des mentions au sous-secteur 1AUEy

p.109

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone telles que les hôtels, les restaurants.
- > Les installations classées sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- > Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > Le changement de destination des constructions existantes non autorisées dans le secteur à condition que leur nouvel usage soit lié ou qu'il ait un lien évident avec les activités autorisées dans le secteur

~~Dans la zone 1AUE, hors 1AUEy~~

- > Les activités commerciales sous réserve qu'elles soient complémentaires avec les activités de production sur place

~~Dans le secteur 1AUEy:~~

- > Les commerces sont autorisés à la condition d'avoir une surface de plancher supérieure à 200 m².

p.113

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

6.1. Règle générale :

Sauf indication contraire reportée au règlement graphique, la construction doit être édifiée avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport, d'une part aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer, d'autre part aux limites des emprises (publiques ou privées).

Les constructions doivent présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Pour le sous-secteur 1AUEy :

La construction doit être édifiée soit à l'alignement soit avec un retrait de 0,5 mètre minimum par rapport aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer et par rapport aux limites des emprises (publiques ou privées).

Lorsque la construction est implantée en retrait, la bande de terrain non bâtie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité permettant une bonne intégration dans le paysage urbain de la voie ou de l'emprise.

p.114

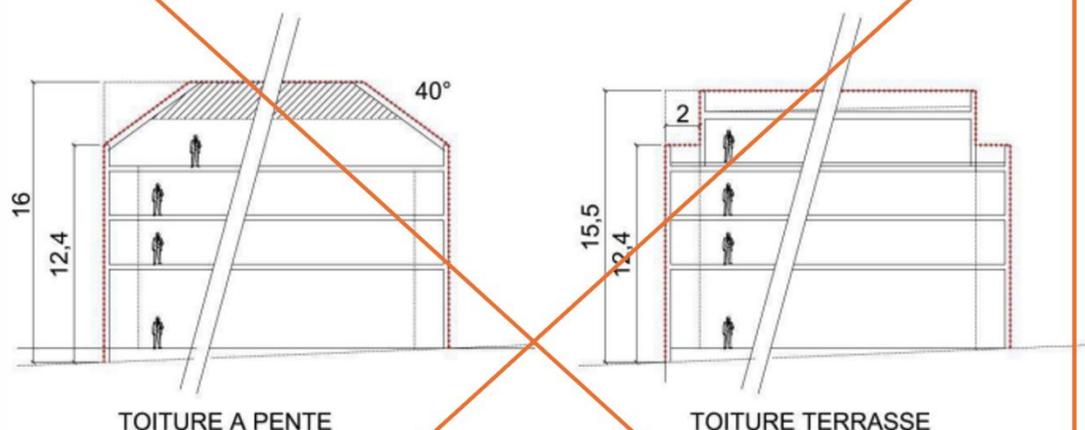
ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est non réglementée.

Dans le sous-secteur 1AUEy

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,40 mètres à l'égout des toits ou 15,50 m à l'acrotère, sans excéder un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et d'un attique ou d'un niveau de comble. Les constructions s'inscrivent dans les gabarits suivants :



- Afin d'assurer une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Les attiques présenteront un retrait de 2 m minimum, sur au moins 65% du linéaire de façade de l'étage inférieur.
- La hauteur des bâtiments annexes ou abris qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, ne peut excéder 3,20 m à l'égout ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur 1AUEy : le point de référence pour les terrains en forte pente ou avec talus est celui de la voie d'accès publique ou privée, dans tous les autres cas la règle sur le point de référence demeure inchangée.

p.117

ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Règles générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- > s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- > s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de stationnement requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impératif technique justifiée ~~normis en sous secteur 1AUEy.~~

p.118

12.3 Modalités de réalisation :

Les places de stationnement automobiles devront avoir pour dimensions minimales 2,3 mètres X 5 mètres.

Le recul prévu pour chaque place de stationnement sera suffisamment important et permettra une circulation optimale des véhicules. A titre de recommandation se recul pourra être de 6 mètres.

Lorsque la place de stationnement est bordée par une clôture, un mur ou une haie la largeur minimale est de 2,5 mètres.

La longueur pourra être réduite à 4,5 mètres si l'aménagement prévoit un porte-à-faux de type espace vert, ou noue.

Dans les sous-secteurs 1AUEy :

~~La superficie à prendre en compte n'est pas réglementée.~~

p.120

13.3. Création d'espaces verts communs :

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots devront prévoir des espaces paysagers communs et/ou espaces publics, préférentiellement de pleine terre, représentant au minimum 10% de la surface totale du terrain d'assiette. Ces espaces doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lien convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements suivants :

- > aires de jeux et de détente
- > stationnement perméable
- > bassins d'orage paysager accessible
- > espaces dédiés aux techniques de gestion des eaux pluviales dont les noues paysagères et accessibles.

Dans le sous-secteur 1AUEy :

~~Il n'est pas défini de surface minimum à traiter en espaces communs autre que la voirie.~~

II.2. Objet n°2 – secteur du Prieuré

L'actuelle OAP n°5 dite Prieuré ne correspondant plus aux orientations de la commune, elle est modifiée sur les aspects suivants :

- Modification de son périmètre côté Est pour tenir compte du parking réalisé par le supermarché depuis le dernier PLU
- Suppression de la notion de commerces en rez-de-chaussée, l'OAP « revitalisation du centre-ville » n'identifiant pas le secteur comme prioritaire pour le développement de commerces et services (*cf. outil n°3 de l'objet n°1*),
- Adaptation du taux de logements locatifs sociaux (LLS) à créer de 100% à 30% afin de faciliter la mise en œuvre opérationnel d'un futur projet,
- Garantie de la qualité paysagère du projet.

Le règlement écrit est également modifié pour prendre en compte l'adaptation du taux de logements locatifs sociaux (LLS) à créer de 100% à 30% sur le secteur.

Enfin, un sous-secteur UCa, spécifique du secteur Prieuré, est créé (*cf. focus règlement UC / objets 5 et 6*).

Objectif : permettre l'émergence à moyen/long terme d'une opération de nouveaux logements venant complétée l'offre actuelle, non suffisante pour répondre aux demandes de jeunes ménages et de personnes âgées cherchant des logements de plus petites tailles à proximité des commerces et services.

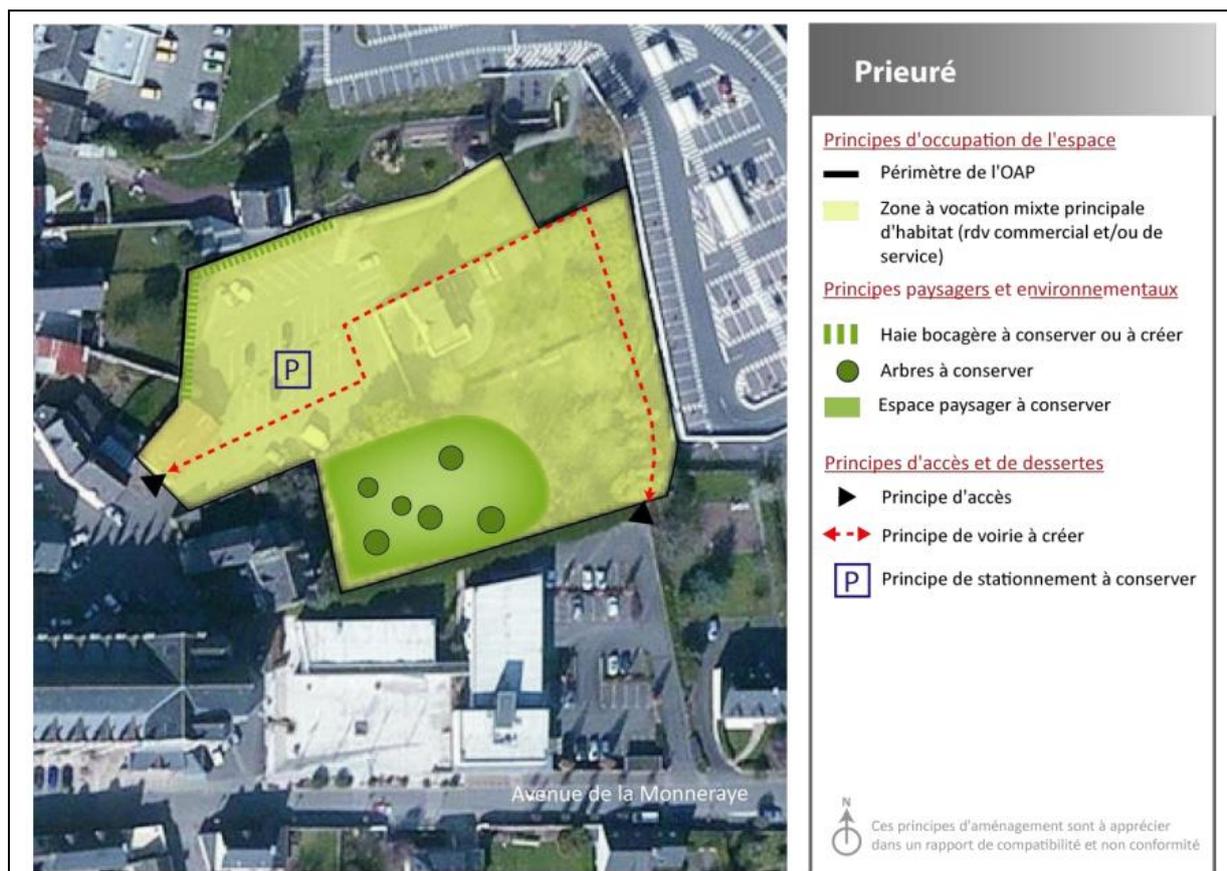
La densité minimale à atteindre est réhaussée par rapport à l'OAP actuelle afin de mieux correspondre aux besoins actuels en matière de logements. Le nombre minimal de logements à atteindre est ainsi modifié en une fourchette de logements à créer, allant de 25 à 35 logements, afin de donner de la souplesse dans la programmation d'une opération.

L'OAP modifiée met également l'accent sur la préservation des marqueurs paysagers du secteur actuel, à savoir les haies et les murs en pierre. Le jardin situé au Sud de l'OAP pourra constituer un cœur d'îlot végétal pour le projet, ouvert aux piétons dans la mesure du possible.

Enfin, l'OAP mentionne la topographie particulière du secteur. Il s'agira pour l'opérateur de veiller à la bonne intégration des bâtis futurs, ainsi qu'à leur bonne orientation vis-à-vis de l'ensoleillement.

Traduction réglementaire :

| OAP n°5 Prieuré actuelle | |
|--|--|
| 5-Secteur Prieuré | |
| <p>Localisation</p> <p>Situé à l'arrière de la mairie, de l'église et du parking du supermarché, ce secteur est aujourd'hui occupé par des places de stationnement. Une allée piétonne permet de rejoindre l'arrière du parking du stationnement.</p> | |
| <p>Principes d'occupation de l'espace</p> <p>Situé en centre-bourg, ce secteur à vocation dominante d'habitat devra atteindre une densité minimale de 30 logements par hectare. 100% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux (LLS). Des rez-de-chaussée commerciaux pourront être réalisés. L'aménageur veillera à maintenir une poche de stationnement d'une capacité suffisante pour répondre aux besoins des nouveaux logements créés et des commerces et services existants ou futurs.</p> | <p>Chiffres clés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficie urbanisable de l'opération : 0,2 ha environ • Densité minimale à atteindre : 30 logements/ha • Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 6 logements • RDC commercial ou de service • 100 % de logements locatifs sociaux |
| <p>Principes paysagers et environnementaux</p> <p>Les plantations existantes devront dans la mesure du possible être conservées. Une partie de l'espace vert actuel devra être conservé. Les limites séparatives avec les habitations existantes devront faire l'objet d'une attention particulière.</p> | |
| <p>Principes d'accès et de desserte</p> <p>Une voirie structurante est à créer afin de désenclaver ce secteur, un accès à partir du parking proche de la mairie devra être créé.</p> | |



OAP n°5 Prieuré modifiée

Orientations d'Aménagement et de Programmation

5-Secteur Prieuré

Localisation

Situé à l'arrière de la mairie, de l'église et du parking du supermarché, ce secteur est occupé par des places de stationnement. Une allée piétonne permet de rejoindre l'arrière du parking du supermarché.

Principes d'occupation de l'espace

Sur ce secteur à vocation dominante d'habitat, situé en centre-bourg, entre 25 et 35 logements devront être créés. 30% de ces logements seront des logements locatifs sociaux (LLS). L'aménageur veillera à créer des stationnements d'une capacité suffisante pour répondre aux besoins des nouveaux logements.

Principes paysagers et environnementaux

Les limites séparatives avec les habitations existantes ainsi que le traitement paysager des aménagements futurs devront faire l'objet d'une attention particulière.

Les murs en pierre présents dans le périmètre devront être conservés au maximum.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle.

Un travail fin sera mené sur l'intégration paysagère des bâtis par rapport à la topographie du secteur, notamment vis-à-vis de l'église et de la vue sur le parking du supermarché voisin.

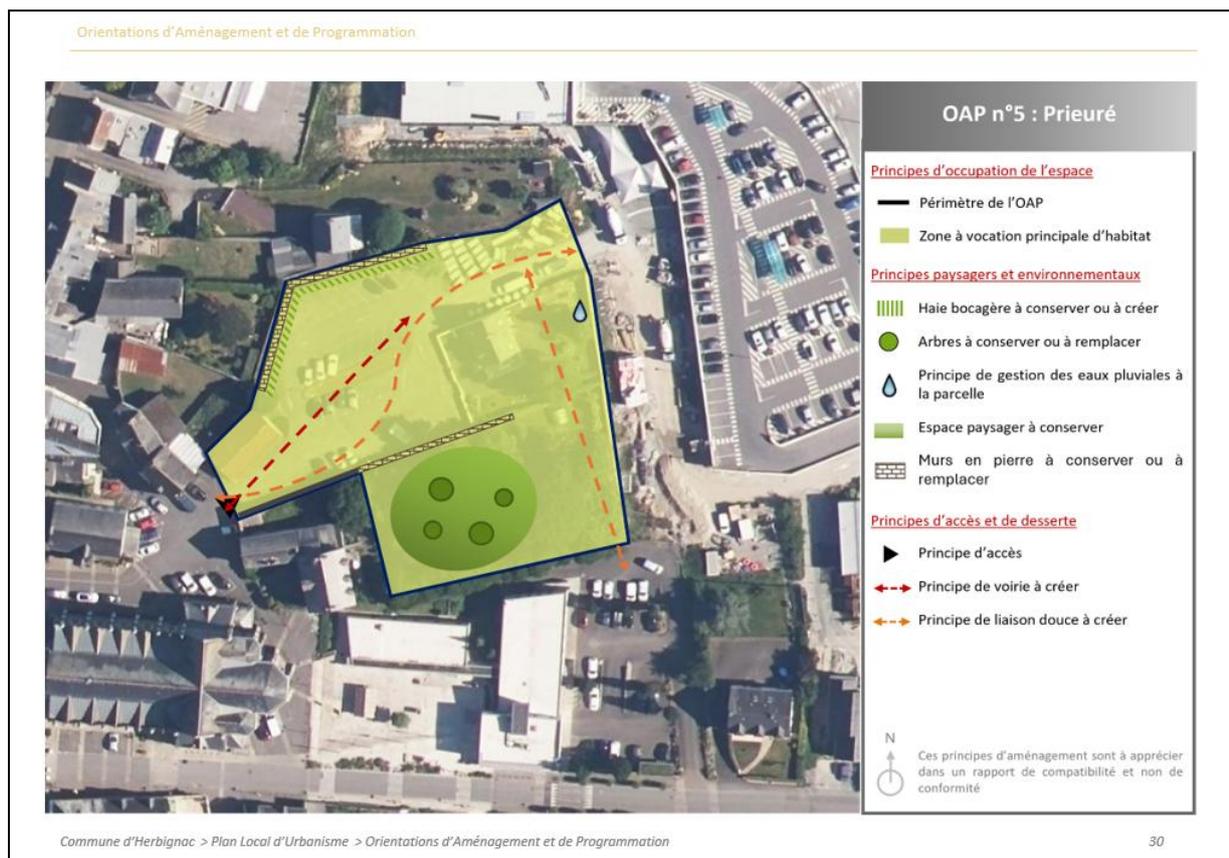
Il s'agira par ailleurs de veiller, dans la mesure du possible, à la bonne orientation des bâtis par rapport à l'exposition au soleil.

Principes d'accès et de desserte

Une voirie structurante est à créer afin de désenclaver ce secteur. L'allée piétonne permettant de rejoindre l'arrière du parking du stationnement est à conserver. Selon la temporalité de l'opération, une connexion piétonne passant par l'espace paysager et rejoignant le parking de la mairie est à créer.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l'opération : 0,4 ha environ
- Fourchette en nombre de logements à créer : entre 25 et 35 logements
- 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) seront à réaliser



Règlement écrit avant modification – article UA2

- p. 16 > Les opérations d'aménagement devront comporter 30 % de logements locatifs sociaux (LLS).
- Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure hormis pour les « petites opérations » décrites aux dispositions générales.*
- ~~> **Au niveau de la place du Prieuré, secteur de mixité sociale renforcée identifié au règlement graphique, toute opération devra respecter la règle suivante :**~~
- ~~Les opérations d'aménagement devront comporter 100 % de logements locatifs sociaux (LLS).~~

Règlement écrit après modification – article UA2

- p. 16 > Les opérations d'aménagement devront comporter 30 % de logements locatifs sociaux (LLS).
- Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure hormis pour les « petites opérations » décrites aux dispositions générales.*

II.3. Objet n°3 – secteur de l'îlot de la Monneraye

La création d'une OAP sur le secteur de l'îlot situé avenue de la Monneraye a pour objectif de faire émerger un projet cohérent de requalification de l'ensemble.

Afin de contribuer à la mise en œuvre de la stratégie de revitalisation du centre-ville de la commune, il est prévu par l'OAP que les rez-de-chaussée des bâtis créés accueillent des locaux pour des services. Cela permettra de faire de l'avenue de la Monneraye un lien entre la zone commerciale du supermarché et des Prés-Blancs et le centre-ville.

Une attention particulière est portée sur le Sud de l'îlot et notamment le chemin piéton de la Motte, qui devra conserver son caractère bucolique avec la végétation et les murets en pierre.

Afin de contribuer à la diversification de l'offre de logements sur la commune, et en particulier autour du centre-ville à proximité des commerces et des services, la fourchette de logements devant être créés se situera entre 30 et 40, et devra comporter 30% de logements locatifs sociaux (LLS). Dans le but de faire émerger un projet d'ensemble cohérent même s'il est réalisé par plusieurs maîtres d'œuvre et en plusieurs phases, chaque tranche du projet devra veiller à respecter ce taux.

Les **règlements graphiques et écrits** sont également modifiés pour intégrer un sous-secteur UCb, spécifique du secteur de l'îlot de la Monneraye (cf. *focus règlement UC / objets 5 et 6*).

Traduction réglementaire :

Nouvelle OAP n°14 Îlot avenue de la Monneraye

Orientations d'Aménagement et de Programmation

14-Secteur Îlot de l'avenue de la Monneraye

Localisation

Situé au Sud de l'avenue de la Monneraye côté Ouest, en face de la mairie, ce secteur est aujourd'hui occupé par des logements, des jardins et quelques services. Le chemin piéton de la Motte situé au Sud de l'îlot permet de relier le centre-ville au boulevard de Brière.

Principes d'occupation de l'espace

Dans ce secteur à vocation dominante d'habitat, situé à proximité immédiate du centre-bourg, entre 30 et 40 logements devront être créés à terme, dont 30% seront des logements locatifs sociaux (LLS). Des rez-de-chaussée accueillant des services seront réalisés côté avenue de la Monneraye. Seront créés des stationnements d'une capacité suffisante pour répondre aux besoins des nouveaux logements (1 place par logement minimum).

L'aménagement pourra se faire en différentes phases selon les contraintes du secteur, chaque tranche de réalisation devant veiller à respecter le taux de LLS. Pour le stationnement, possibilité de le déporter sur ou en dehors du périmètre de l'OAP, sous réserve de justifier la faisabilité de ce déport.

Principes paysagers et environnementaux

Le traitement paysager des aménagements futurs devront faire l'objet d'une attention particulière, en cherchant à végétaliser pour créer des îlots de fraîcheur.

Les murs en pierre devront être conservés au maximum.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à l'échelle de l'îlot si elle n'est pas réalisée à la parcelle.

Commune d'Herbignac > Plan Local d'Urbanisme > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Principes d'accès et de desserte

Un accès sera possible côté avenue de la Monneraye, sous réserve de visibilité et sécurisation. Le chemin piéton de la Motte au Sud de l'îlot sera maintenu et devra conserver son caractère bucolique, permettant de relier le centre-ville au boulevard de Brière à pied. De même, le cheminement piéton situé sur la parcelle AC13, permettant de relier l'avenue de la Monneraye et le chemin de la Motte sera conservé.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l'opération : 0,5 ha environ
- Fourchette en nombre de logements à créer : entre 30 et 40 logements
- 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) seront à réaliser

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP n°14 : Îlot av. de la Monneraye

Principes d'occupation de l'espace

- Périmètre de l'OAP
- Zone à vocation mixte principale d'habitat avec rdc services côté avenue de la Monneraye et d'équipement public
- Front bâti à conserver ou à créer
- Equipement public futur

Principes paysagers et environnementaux

- |||| Hale bocagère à conserver ou à créer
- Arbres à conserver ou à remplacer
- 💧 Principe de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle
- Murs en pierre à conserver au maximum
- ✚ Puits à conserver

Principes d'accès et de desserte

- ⊙ Principe d'accès sous réserve d'aménagement et de sécurisation
- ↔ Principe de liaison douce à conserver

N
Ces principes d'aménagement sont à apprécier dans un rapport de compatibilité et non de conformité

Commune d'Herbignac > Plan Local d'Urbanisme > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Focus sur le bilan des objectifs de création de logements locatifs sociaux avant et après modification du PLU

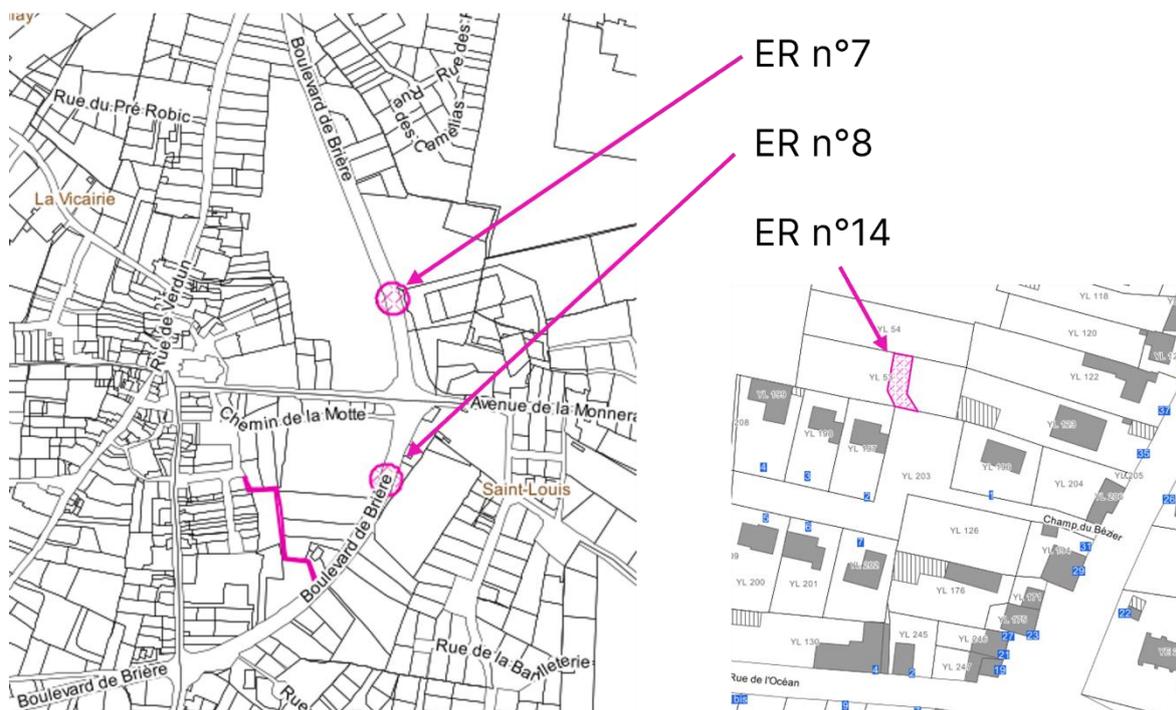
| | Objectif avant modification | Objectif après modification |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Prés-Blancs | 30% de 30 logements soit 10 LLS | <i>Néant</i> |
| Prieuré | 100% de 6 logements soit 6 LLS | 30% de 25 logements soit 8 LLS |
| Îlot de la Monneraye | <i>Néant</i> | 30% de 30 logements soit 10 LLS |
| TOTAL | 16 LLS | 18 LLS |

La modification du PLU pourrait donc permettre à terme de créer plus de logements locatifs sociaux que ne le permet le PLU avant modification.

II.4. Objet n°4 – modification des emplacements réservés

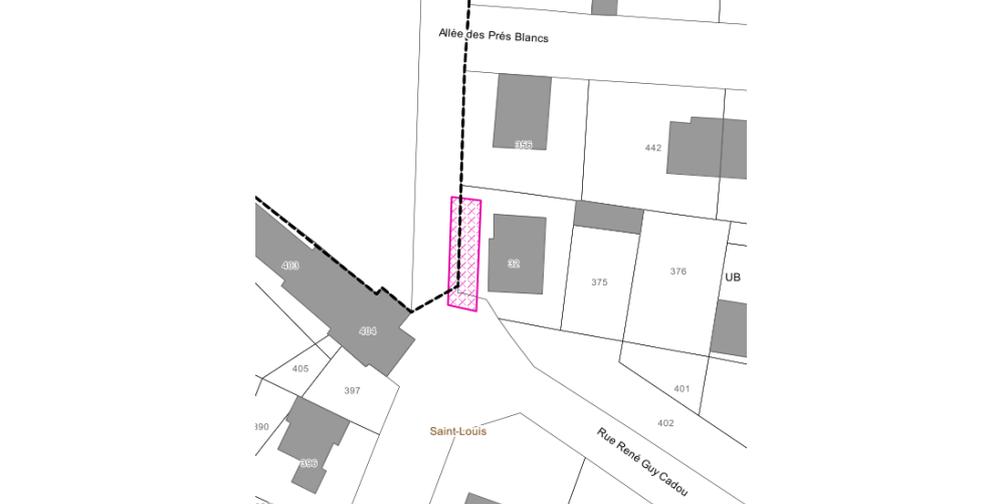
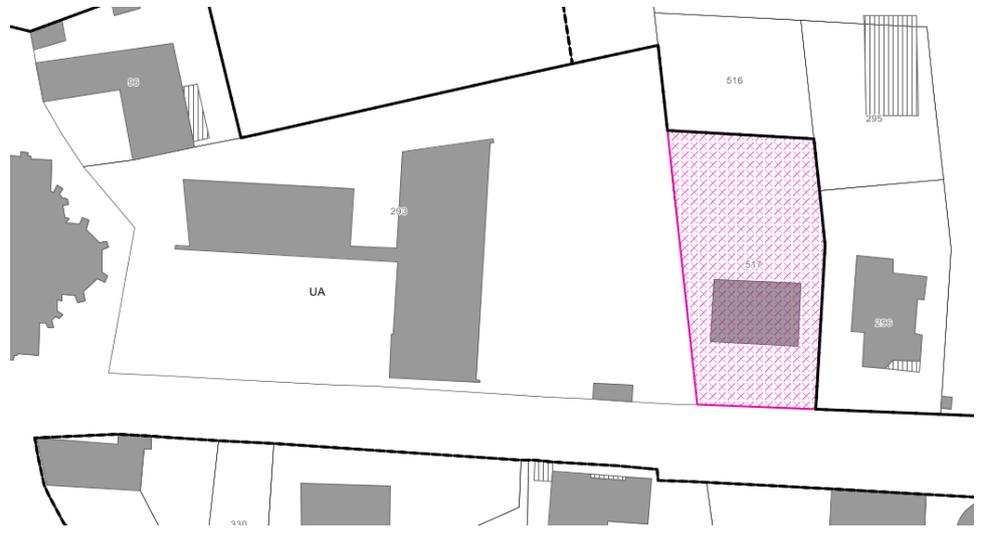
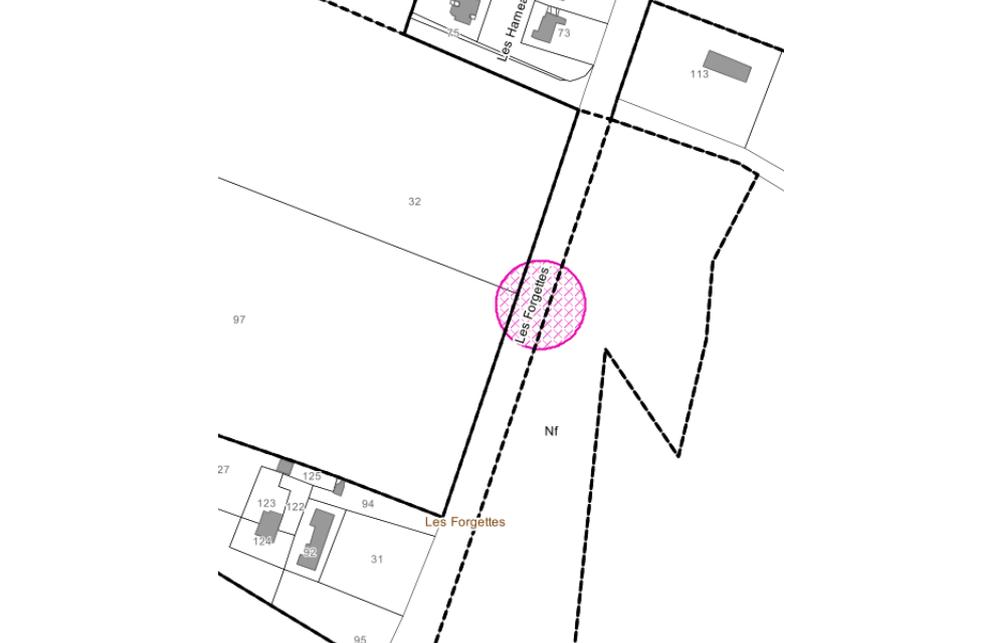
Trois emplacements réservés sont supprimés pour cause d'aménagements réalisés :

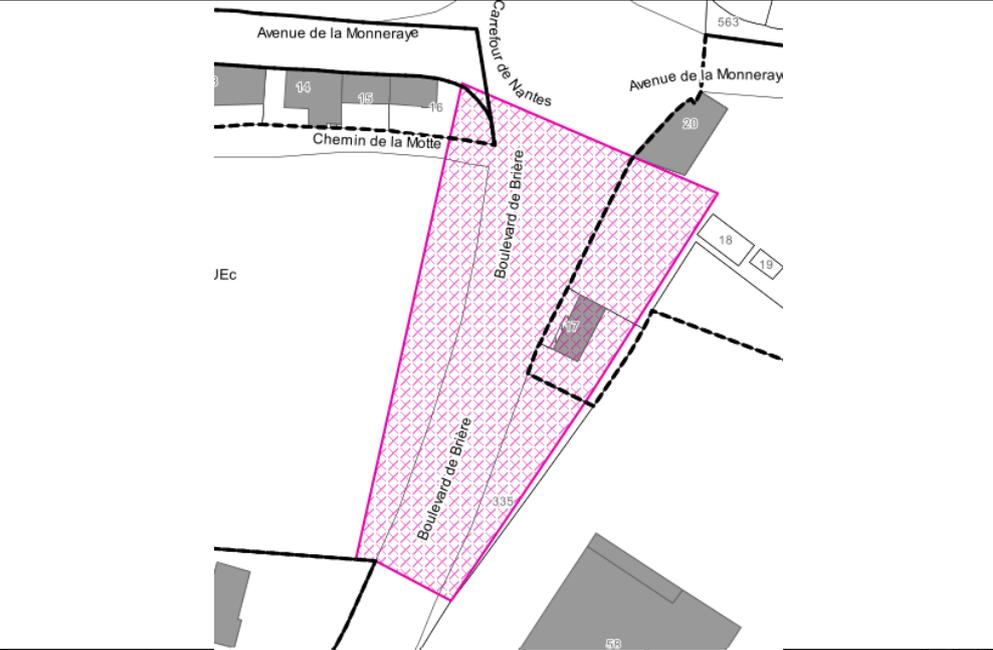
- ER n°7 : création d'un giratoire Nord ZAC des Prés-Blancs
- ER n°8 : création d'un giratoire Sud ZAC des Prés-Blancs
- ER n°14 : création d'un accès à une future zone Pompas sur la parcelle YL53



Six sont créés pour des projets futurs :

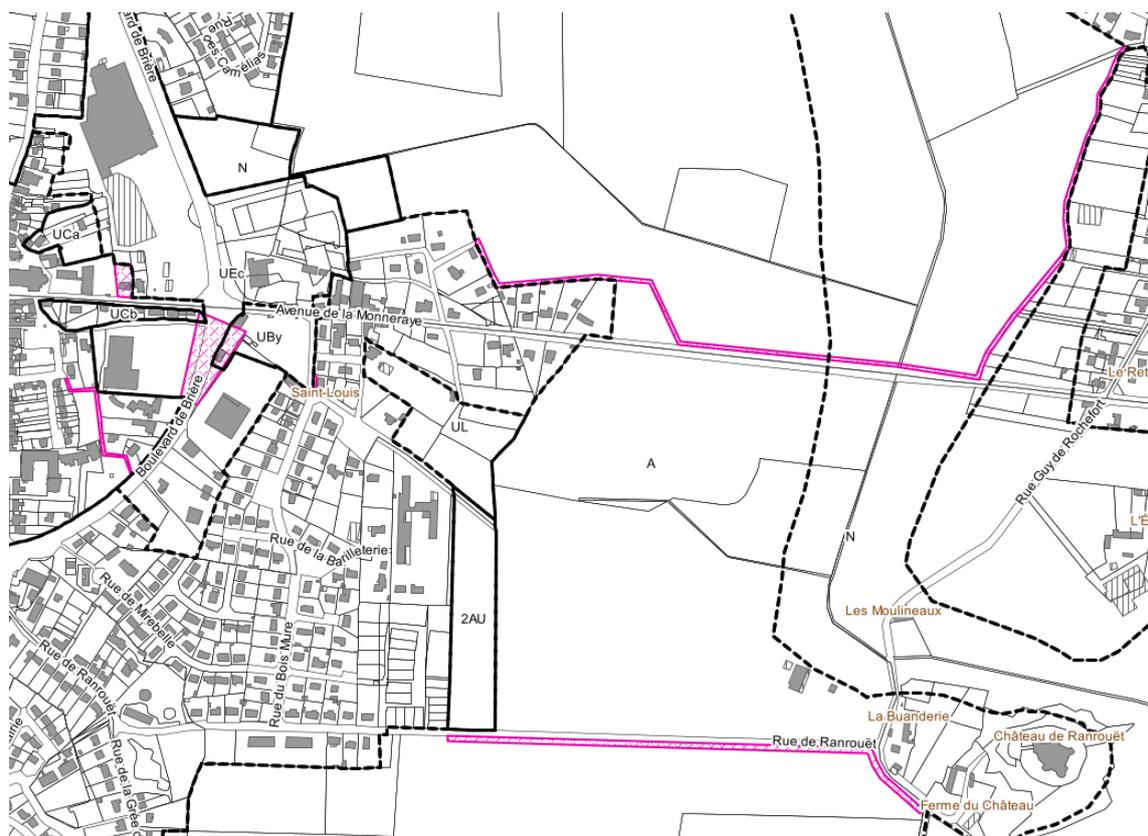
- ER n°11 : sécurisation d'un carrefour dangereux
- ER n°12 : extension future mairie
- ER n°13 : création d'un giratoire pour l'accès à l'aire de grand passage
- ER n°14 : création d'un pôle de mobilités
- ER n°15 : projet de liaison cyclable centre – Sapillon
- ER n°16 : projet de liaison cyclable centre – château de Ranrouët

| Nom de l'emplacement réservé | Représentation graphique des nouveaux emplacements réservés |
|--|--|
| ER n°11 : sécurisation d'un carrefour dangereux |  <p>The map shows a street intersection. A small rectangular area at the intersection of Allée des Prés Blancs, Saint-Louis, and Rue René Guy Cadou is highlighted with a pink hatched pattern. Other street names visible include 'UB' and various parcel numbers like 408, 405, 397, 190, 375, 376, 401, 402, 442, 359, 398, 399, 400, 403, 404, 406, 407, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450.</p> |
| ER n°12 : projet d'extension de la mairie sur la parcelle AB 517 |  <p>The map shows a large parcel labeled 'UA' and a smaller parcel labeled '517' highlighted with a pink hatched pattern. Other parcel numbers visible include 516, 250, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550.</p> |
| ER n°13 : création d'un giratoire pour l'accès à l'aire de grand passage |  <p>The map shows a road intersection. A circular area labeled 'Les Forgettes' is highlighted with a pink hatched pattern. Other street names visible include 'Les Hammeak' and 'NI'. Parcel numbers visible include 113, 32, 97, 27, 123, 122, 124, 125, 94, 31, 95.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>ER n°14 : création d'un pôle de mobilités</p> |  |
| <p>ER n°15 : Projet de liaison cyclable centre – Sapillon</p> |  |
| <p>ER n°16 : Projet de liaison cyclable centre – Château de Ranrouët</p> |  |

Le [règlement graphique](#) est ainsi modifié pour intégrer ces nouveaux emplacements réservés, qui sont listés dans le tableau dans la légende.

Zoom sur les nouveaux emplacements réservés et tableau récapitulatif

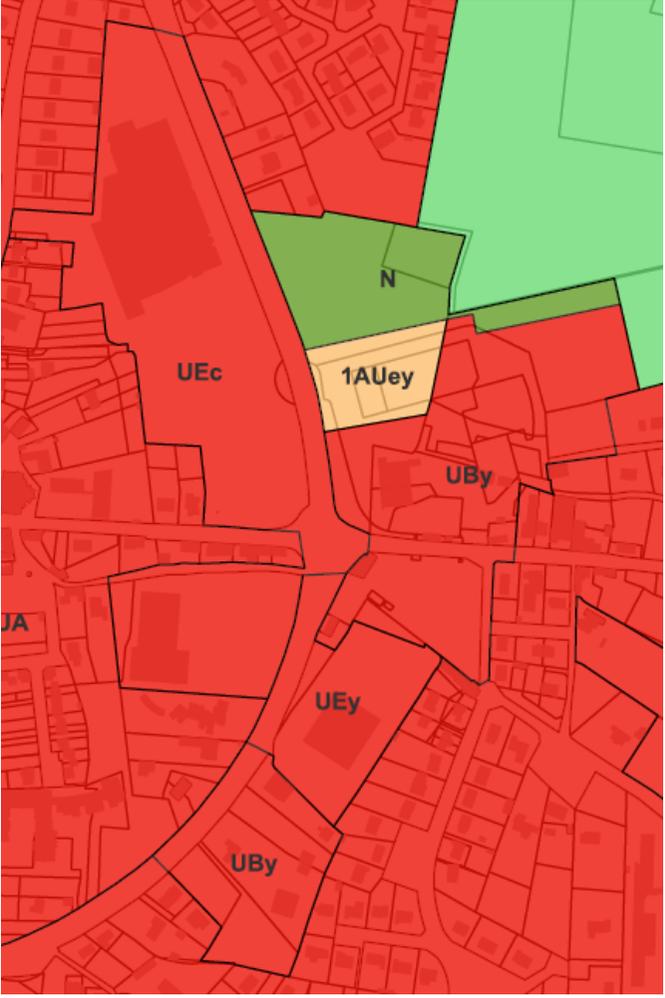
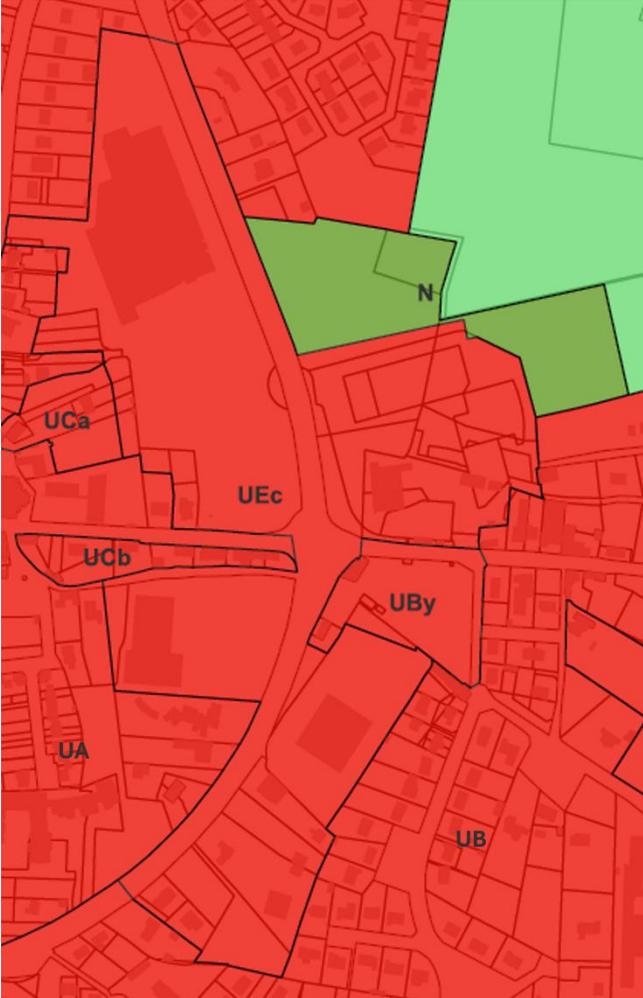


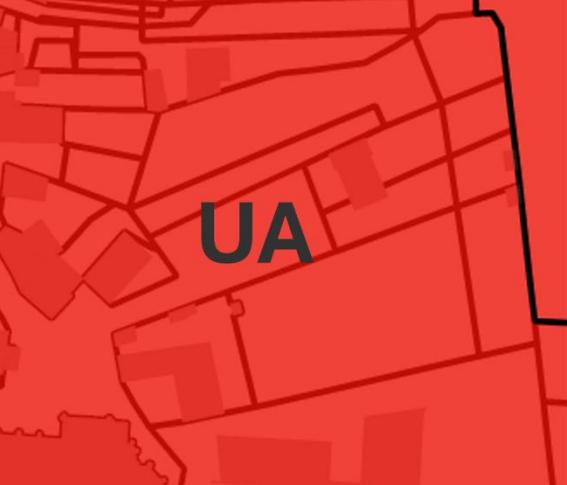
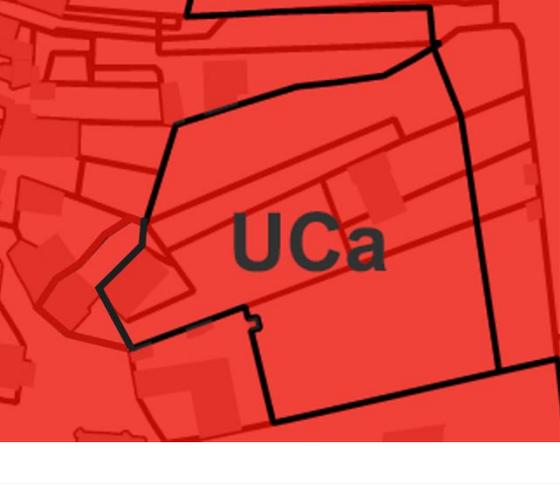
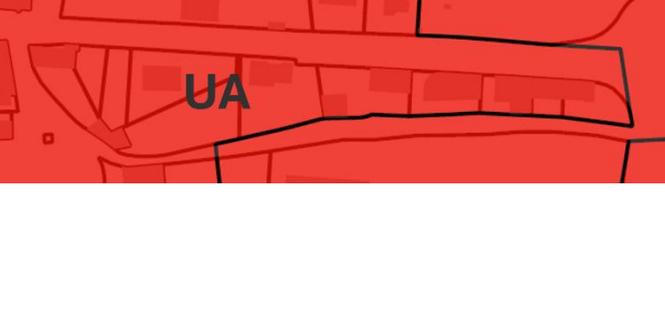
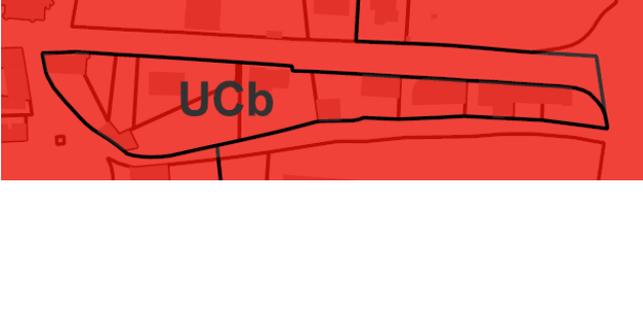
| N° d'ER | DESTINATION | LIEU | DESTINATAIRE |
|---------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 1 | Chemin piéton | La ville Renaud – XS 1 | Commune |
| 2 | Assainissement | Lizerbaud – XM 163 | Cap Atlantique |
| 3 | Assainissement + accès | Bilon – XI 44 | Cap Atlantique |
| 4 | Assainissement | Langâtre – XI 90 | Cap Atlantique |
| 5 | Rétention eaux pluviales | Giratoire Bretagne – Bourg – XD 79 | Cap Atlantique |
| 6 | Chemin piéton | AB 262 – 263 | Commune |
| 7 | Chemin piéton | Marlais – ZX 24 | Commune |
| 8 | Accueil permanent des gens du voyage | Longle – ZN371 | Cap Atlantique / Commune |
| 9 | Accès carrossable | AC 400 | Commune |
| 10 | Création d'un giratoire | Sud Bourg – ZN1/2 - ZO57 | Département |
| 11 | Unité de traitement des eaux usées | Brézanvé – XK 111/112/113 | Cap Atlantique |
| 12 | Sécurisation d'un carrefour dangereux | AC 32 | Commune |
| 13 | Extension future Mairie | AB 517 | Commune |
| 14 | Création d'un giratoire | Les Forgettes – YR32/97/ZO55 | Département |
| 15 | Création d'un pôle de mobilités | AC 16/17/333/334/433 | Cap Atlantique |
| 16 | Création d'une liaison douce | Sapilon – XE 17/59/60/192 | Commune |
| 17 | Création d'une liaison douce | Ranrouët – ZN 225 | Cap Atlantique |

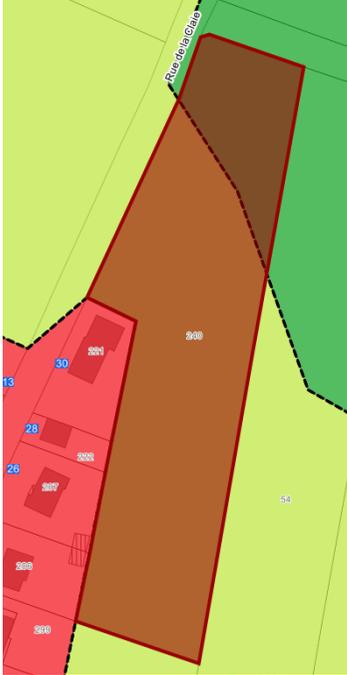
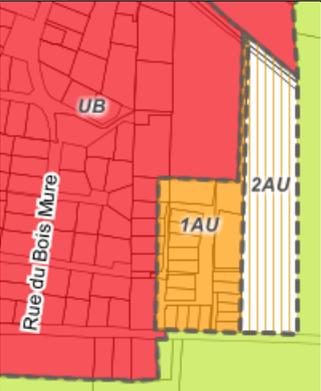
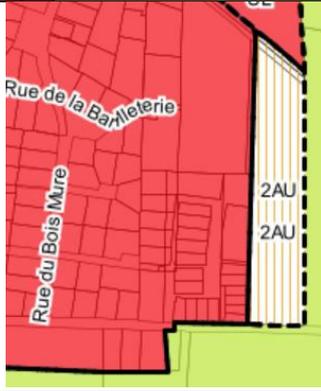
II.5. Objet n°5 – modifications diverses du règlement graphique

Les modifications diverses apportées au règlement graphique sont les suivantes :

- modification et/ou ajout des périmètres des OAP (Prés-Blancs, Prieuré et îlot de la Monneraye),
- création de sous-zonages spécifiques aux secteurs du Prieuré et de l'îlot de la Monneraye,
- modification des zonages de secteurs anciennement AU, désormais urbanisés (Cadou, Kergestin et Prés-Blancs),
- modification du zonage de parcelles à l'Ouest du Leclerc de UA à UEc,
- suppression du secteur de mixité sociale renforcée dans le secteur des Prés-Blancs,
- rectification d'erreur matérielle sur le zonage de la parcelle ZL 240.

| | Avant modification | Après modification | Justification |
|-----------------------|---|--|--|
| Parcelles Prés-Blancs |  |  | <ul style="list-style-type: none"> • Suppression du zonage 1AUey et uniformisation du zonage UEc sur les parcelles désormais aménagées en zone commerciale • Augmentation de la zone N pour protéger la zone humide existante sur la parcelle XE320 • Uniformisation du zonage UB sur les parcelles AB26 et 39 • Les parcelles sur lesquelles une extension du parking du centre-commercial a été réalisée sont reclassées de UA à UEc (AB74, 75 et 76, AB437, 508, 514, 512, 519516 295 et 596) |

| | | | |
|------------------------------|---|--|--|
| Secteur Prieuré |  |  | <ul style="list-style-type: none"> • Délimitation d'un zonage UCa spécifique au secteur Prieuré (également couvert par une OAP sectorielle) |
| Secteur îlot de la Monneraye |  |  | <ul style="list-style-type: none"> • Délimitation d'un zonage UCb spécifique au secteur de l'îlot de l'avenue de la Monneraye Ouest (également couvert par une OAP sectorielle) |

| | | | |
|--------------------------------------|---|---|--|
| <p>Parcelle ZL240</p> |  <p>The map shows parcel ZL240 in brown, situated between Rue de la Claise (top) and other parcels (bottom). The area is currently zoned UB (red) and A/N (green).</p> |  <p>The map shows the same parcel ZL240, but the zoning UB and A/N areas have been corrected or removed, leaving the parcel in a different zoning state.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Correction d'une erreur matérielle sur la parcelle ZL240 (suppression du zonage UB, parcelle en A et N après modification) |
| <p>Secteur à urbaniser Cadou</p> |  <p>The map shows the Cadou sector with Rue du Bois Mure (vertical) and Rue de la Barlièterie (diagonal). Zoning UB (red) covers most of the area, and a specific area is zoned 1AU (orange).</p> |  <p>The map shows the same Cadou sector, but the 1AU zoning has been replaced by 2AU (yellow) zoning.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Suppression du zonage 1AU car secteur désormais urbanisé, classé UB |

| | | | |
|-------------------------------|--|--|---|
| Secteur à urbaniser Kergestin | | | <ul style="list-style-type: none"> Modification partielle du zonage 1AUz vers UBz suite à urbanisation d'une partie du secteur Kergestin |
| Secteur Prés-Blancs | | | <ul style="list-style-type: none"> Prise en compte du caractère nouvellement aménagé sur secteur Prés-Blancs, ne comprenant pas de programme d'habitat |

II.6. Objet n°6 - modifications diverses du règlement écrit

Les modifications apportées au règlement graphique s'organisent en plusieurs thèmes :

- a) Création d'un nouveau sous-secteur UC pour les secteurs Prieuré et îlot de la Monneraye
- b) Modifications diverses dans les dispositions générales
- c) Mise à jour des règles sur la collecte des déchets pour tenir compte du nouveau règlement de collecte
- d) Clarification sur les règles d'implantation des annexes et les toitures autorisées sur celles-ci
- e) Adaptations des règles sur les clôtures situées entre une zone U et une zone N ou A
- f) Ajout de la possibilité d'implanter du photovoltaïque secteur Aca
- g) Correction d'erreur de rédaction
- h) Intégration d'un linéaire commercial à protéger (*cf. objet n°1 de la notice*)
- i) Suppression des mentions à la ZAC des Prés-Blancs (*cf. objet n°1 de la notice*)

a) Création d'un nouveau sous-secteur UC

Objectif : permettre l'émergence de projets innovants sur les secteurs Prieuré et îlot de la Monneraye, le règlement étant complété par deux OAP sectorielles.

Traduction réglementaire : ce nouveau sous-zonage reprend en grande partie le règlement du sous-zonage UA, mais se distingue sur quatre aspects, permettant ainsi :

- Des règles assouplies sur les implantations des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives (articles UC6 et UC7)
- Une hauteur maximum des constructions augmentée à 12 mètres (article UC10)
- Des règles assouplies pour les toitures (article UC11)
- L'ajout d'une nouveauté : coefficient de pleine terre (article UC13)

Par ailleurs, les deux sous-secteurs se distinguent sur un seul aspect : les services en rez-de-chaussée sont autorisés en secteur UCb (avenue de la Monneraye Ouest) mais pas en secteur UCa (secteur Prieuré) (*cf. justifications objet n°1 et objet n°2*).

| Articles de sous-secteur UC se différenciant des articles du sous-secteur UA | |
|--|--|
| UC | UA |
| <p>Dans le sous-secteur UCb</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les installations classées sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services etc.... • que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables. • qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants. | <p><i>Non réglementé</i></p> |
| <p style="text-align: center;">ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <hr style="border-top: 1px dashed orange;"/> <p>Les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative, ...) puis à la configuration de la parcelle, en respectant les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> > L'implantation des constructions doit prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement. > Ainsi, dans le cas où les constructions situées sur les deux terrains voisins sont implantées à l'alignement de la voie, les nouvelles constructions doivent alors être implantées à l'alignement. > Néanmoins, des implantations alternatives peuvent être mises en œuvre en fonction du contexte urbain, et de l'implantation des constructions voisines. Dans le cas où les constructions situées sur les deux terrains voisins sont implantées en retrait de la voie, les nouvelles constructions doivent également privilégier une implantation en retrait. Le retrait est alors équivalent à celui d'une des constructions voisines. > Dans les autres cas, l'implantation est libre. Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement. Par défaut, une implantation à l'alignement de la voie sera privilégiée. > Dans le cas d'une implantation en retrait, la bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking et places de stationnement exclus). | <p style="text-align: center;">ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <hr style="border-top: 1px dashed orange;"/> <p>6.1 Règle générale :</p> <p>La construction doit être édifiée à l'alignement par rapport aux limites des voies ((publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer et à l'alignement par rapport aux limites des emprises (publiques ou privées).</p> <p>Les constructions doivent présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.</p> <p>6.2 Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Au-delà de ce premier alignement et dans le cadre d'une construction édifiée en second rideau, l'implantation sera libre. > La construction pourra être implantée à 5 mètres maximum de l'alignement des voies (publiques ou privées) sous réserve que la continuité visuelle en limite de voie soit assurée (annexe, clôture, etc.) > Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état sont situées sur les terrains contigus sont implantées en retrait, une implantation en continuité des constructions existantes peut être autorisée ou imposée. > Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (30/03/2017). > Lorsque la construction projetée est une annexe. Des implantations différentes pourront être autorisées par rapport à un alignement préexistant du bâti. > Lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble et de lotissements. > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. |

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement :

- > Dans le cas où les deux constructions voisines existantes sont édifiées sur les limites séparatives latérales, la construction sera édifiée sur les deux limites séparatives latérales,
- > Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, et pourra être implantée en retrait de l'autre limite séparative latérale.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- > Si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être suffisante pour ne pas générer de nuisances pour la parcelle voisine,
- > Si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 2,5 mètres.
- > Par ailleurs, la nouvelle construction s'inscrira de manière privilégiée dans les héberges de la ou des construction(s) voisine(s) existante(s).

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale :

Toute construction doit être édifiée :

- > soit d'une limite séparative à l'autre,
- > soit sur une limite séparative en respectant un retrait de 3 mètres minimum (distance en tout point de la construction).
- > soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- > Lorsque la construction est une piscine, celle-ci s'implantera à une distance minimale de 3 mètres de toute limite séparative du terrain d'assiette.
- > Lorsque la construction est couverte en chaume et si celle-ci est implantée en limite de propriété, la limite à prendre en compte est celle de l'aplomb de la couverture, soit le mur implanté à 0.33m de la limite.
- > Lorsque la construction est une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles dès lors qu'elles sont réalisées sans réduire l'espace de retrait initial.
- > Lorsque la construction est une annexe, elle peut s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 1,5 mètres des limites séparatives, à condition que le retrait soit planté.
- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Principes généraux :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère. Afin d'assurer une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

10.2. Dispositions particulières :

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire leur(s) impact(s) visuel(s).

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale :

- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : la hauteur est non réglementée.
- > Pour les autres destinations, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère. Afin d'assurer une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

10.2. Dispositions particulières :

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire leur(s) impact(s) visuel(s).

11.3. Toitures :**Les types de toitures interdites sont :**

- Les toitures en pointe de diamant.
- Les croupes, définies comme l'extrémité d'un comble qui ne s'appuie pas contre un pignon de maçonnerie.



Figure 1 - Toiture en pointe de diamant



Figure 2 - Croupes

D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Pour les annexes et extensions de type carport ou garage, il est possible de réaliser une toiture de pente inférieure à celles mentionnées ci-dessus. En revanche, les dispositions relatives aux types de toitures interdites s'appliquent.

En limite séparative, les pentes de toiture de bâtiments seront en adéquation avec les bâtiments voisins attenants.

11.3. Toitures :**Les types de toitures interdites sont :**

- Les toitures en pointe de diamant.
- Les croupes, définies comme l'extrémité d'un comble qui ne s'appuie pas contre un pignon de maçonnerie.

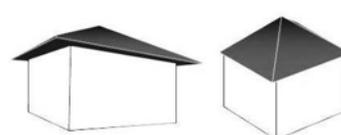


Figure 1 - Toiture en pointe de diamant



Figure 2 - Croupes

A l'exception des vérandas, les toitures autorisées pour les constructions à usage d'habitations, sont :

- à deux versants principaux présentant une pente minimale de 40°, réalisés en ardoises naturelles ou en matériau similaires à l'ardoise (en aspect et couleur) pour l'architecture traditionnelle. Les toitures à versants comportent des dalles nantaises et des descentes en zinc. Le bardeau bitumeux n'est pas autorisé.
- à deux versants présentant une pente avoisinant les 50° pour les toitures recouvertes en chaume,
- terrasse et, dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

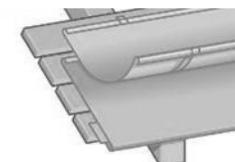


Figure 3 - Dalle nantaise

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur à l'égout du volume principal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Pour les annexes et extensions de type carport ou garage, il est possible de réaliser une toiture de pente inférieure à celles mentionnées ci-dessus. En revanche, les dispositions relatives aux types de toitures interdites s'appliquent.

En limite séparative, les pentes de toiture de bâtiments seront en adéquation avec les bâtiments voisins attenants.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1. Coefficient de pleine terre :**

Une part de 5% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Non réglementé

b) Modifications diverses dans les dispositions générales

En plus de la disposition sur la collecte des déchets (*cf. point suivant*), d'autres modifications sont apportées aux dispositions générales :

- Ajout dans l'article 20 sur les définitions de deux notions citées dans le nouveau règlement UC : « héberge » et « pleine terre »,
- Modification des numérotations des articles du fait de l'ajout de l'article 12 sur la gestion des déchets et de l'article 19 sur le linéaire commercial
- Prise en compte de l'approbation du schéma directeur des mobilités du Département de Loire-Atlantique, avec intégration des nouvelles règles de recul dans l'article 11

Concernant ce dernier point, cette mise à jour fait suite au courrier du 10 décembre 2024 du Département de Loire-Atlantique, informant l'approbation du nouveau schéma directeur des mobilités le 14 octobre 2024. Si le classement de la RD 774 en route principale de catégorie 1 (RP1) n'a pas évolué, les prescriptions sur les marges de recul hors agglomération ont fait l'objet de modification :

- La marge de recul de 100mètres s'applique désormais aux bâtiments sensibles au bruit (et non plus aux seules constructions à usage d'habitation). Cela inclus les habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme (hôtels). Cela permet de ne pas exposer de nouveaux riverains à des nuisances sonores.
- Les constructions à usage d'activités (et non sensibles au bruit) pourront désormais s'implanter à 35 mètres de la RD (au lieu des 50 mètres actuels).

Objectifs : mise en cohérence des dispositions générales avec les évolutions apportées par la modification et prise en compte de l'évolution des prescriptions du Département par rapport aux routes dont il a la gestion (hors agglomération)

Traduction réglementaire :

| Nouveautés et mises à jour dans les dispositions générales |
|---|
| <p>Héberge : Ligne sur un mur mitoyen séparant des bâtiments, formée par l'arrête des constructions les moins hautes.</p> |
| <p>Pleine terre : Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Il est perméable et végétalisé, > Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface. |
| <p style="text-align: center;">ARTICLE 11/ ACCÈS ET VOIRIE</p> <p>Dans toutes les zones, l'accès direct des constructions sur les Routes Départementales et les pistes cyclables est limité et réglementé suivant les dispositions définies dans les articles 3 du présent règlement. Les principes inscrits au schéma départemental des mobilités s'appliquent aux routes départementales.</p> <p>Sauf exception et hors agglomération, les marges de reculs suivantes s'appliquent le long des routes principales de catégorie 1 (RP1) notamment la RD774 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 mètres pour les bâtiments sensibles aux bruits y compris les habitations, les établissements médicaux sociaux, scolaires et de tourisme (hôtels) - 35 mètres pour les constructions à usage d'activités non sensible au bruit |

c) Mise à jour des règles sur la collecte des déchets

Actuellement, il existe dans le règlement écrit un paragraphe (4.4) dédié à la gestion des déchets dans chaque secteur urbain ou à urbaniser du zonage. CapAtlantique a élaboré en 2025 un nouveau règlement de collecte des déchets sur le territoire.

Objectif : harmoniser les règles sur la gestion des déchets sur le territoire de CapAtlantique, dont Herbignac fait partie

Traduction réglementaire : ajout d'une disposition générale sur la collecte des déchets et suppression de tous les paragraphes 4.4 spécifiques à chaque secteur du zonage.

| |
|---|
| Nouvel article 12 dans les dispositions générales |
| ARTICLE 12/ GESTION DES DÉCHETS |
| Le projet devra assurer que la gestion des déchets puisse être mise en œuvre correctement (applications des recommandations techniques relatives au stockage et à la collecte des différents déchets). |
| Paragraphe 4.4 supprimé dans les zones suivantes : UA, UB, UL, UE, 1AU, 1AUE |
| 4.4 Ordures ménagères : |
| Toutes constructions, installations nouvelles ou création de logements, doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets. |

d) Clarification des règles sur les annexes

Deux formulations sur des règles sur les annexes sont sujettes à interprétation, et rendent les instructions d'autorisation d'urbanisme compliquées :

- La règle sur les toitures autorisées pour les annexes, à l'article 11.3 des zones UE, UB, UL, UJ, 1AU, A et N,
- L'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives dans les secteurs UB est régie par le paragraphe 7.1, or les annexes sont citées dans les exceptions possibles sur les implantations au paragraphe 7.2.

Objectif : clarifier les règles relatives aux toitures et à l'implantation des annexes

Traduction réglementaire :

- La règle de l'article 11.3, est reformulée de la manière suivante : « *pour les annexes et extensions de type carport ou garage, il est possible de réaliser une toiture de pente inférieure à celles mentionnées ci-dessus. En revanche, les dispositions relatives aux types de toitures interdites s'appliquent.* »
- La mention des annexes est supprimée pour l'article UB7.2, l'implantation des annexes étant régie par l'article 7.1.

| |
|---|
| Article 11.3 avant |
| D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes. |
| Les dispositions relatives à la pente de la toiture ne s'appliquent pas aux annexes et aux extensions de type carports ou garage. |
| En limite séparative, les pentes de toiture de bâtiments seront en adéquation avec les bâtiments voisins attenants. |

| |
|---|
| Article 11.3 après (applicables aux secteurs UA / UB / UL / UJ / 1AU / A et N) |
| <p>D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.</p> <p>Pour les annexes et extensions de type carport ou garage, il est possible de réaliser une toiture de pente inférieure à celles mentionnées ci-dessus. En revanche, les dispositions relatives aux types de toitures interdites s'appliquent.</p> <p>En limite séparative, les pentes de toiture de bâtiments seront en adéquation avec les bâtiments voisins attenants.</p> |
| Suppression de la mention d'annexe à l'article UB7.2 |
| <p>7.2. Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Lorsque la construction est une piscine, celle-ci s'implantera à une distance minimale de 3 m de toute limite séparative du terrain d'assiette. > Lorsque la construction est couverte en chaume et si celle-ci est implantée en limite de propriété, la limite à prendre en compte est celle de l'aplomb de la couverture, soit le mur implanté à 0.33m de la limite. > Lorsque la construction est une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles dès lors qu'elles sont réalisées sans réduire l'espace de retrait initial. > Lorsque la construction est une annexe. > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. |

e) Adaptation des règles sur les clôtures situées en limite de zones N et A

Une des causes de la chute de la biodiversité provient des ruptures de continuité écologique, empêchant la faune de se déplacer d'un endroit à un autre. Ainsi, le choix est fait d'imposer la perméabilité des clôtures situées au contact d'une zone agricole ou naturelles. Cette perméabilité est également bénéfique pour faciliter le passage de l'eau, et donc ne pas perturber son cycle naturel.

Objectif : favoriser la perméabilité entre les zones habitées et les zones agricoles et naturelles

Traduction réglementaire :

Le paragraphe de l'article 11.6.2 relatif aux clôtures au contact d'une zone agricole ou naturelle est modifiée comme indiqué ci-dessous :

| |
|--|
| Article 11.6.2 avant |
| <p>- Les clôtures AU CONTACT D'UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE, doivent être constituées soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une haie vive, • une grille ou un grillage doublé d'une haie vive, • des brandes doublées d'une haie vive. |
| Article 11.6.2 après (applicable aux secteurs UB / UL/ UE / 1AU / 1AUE et N) |
| <p>- Les clôtures AU CONTACT D'UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE, doivent être perméables pour favoriser le passage de la petite faune et le cycle naturel de l'eau.</p> |

f) Ajout de la possibilité d'implanter du photovoltaïque secteur Aca

Le sous-secteur agricole Aca du PLU correspond à la zone de la carrière de la Clarté. La rédaction actuelle du règlement ne permettant pas l'implantation d'énergies renouvelables solaires, une phrase est ajoutée afin de ne permettre. Les autres secteurs agricoles ne sont pas concernés.

Objectif : permettre l'implantations d'installation de production d'énergie solaire sur un site exploité, déjà considéré comme artificialisé

Traduction réglementaire :

| Ajout d'un paragraphe dans l'article A2.3 |
|---|
| <p>2.3 En sous-secteur Aca :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisées sur l'espace identifié de la carrière. > Les constructions et installations classées ou non, pour la protection de l'environnement, de transit, de tri, traitement et stockage de déchets non dangereux ayant une composante minérale majoritaire (tels que terres, pierres, cailloux, boues, sédiments, amiante liée à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité...). > Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. > Les exhaussements et les affouillements sont autorisés à condition d'être liés à l'activité de carrière. > Dès lors qu'ils ne sont pas de nature à compromettre la protection de la zone A et qu'ils visent à améliorer la qualité paysagère et les protections phoniques et visuelles vis-à-vis de la carrière : les mouvements de terre sont limités à une hauteur de 12 mètres. > Les constructions, équipements et installations liés à la production d'énergie solaire conformes à la réglementation en vigueur à la date du projet, notamment en matière de consommation d'espaces, et compatibles avec la vocation du sous-secteur Aca. |

g) Correction d'une erreur de rédaction

Le paragraphe 1AU10.1 commence par « pour les autres destinations », il s'agit d'une erreur de rédaction qu'il convient de supprimer.

Objectif : clarifier la lecture du règlement

Traduction réglementaire :

| ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS |
|--|
| <p>10.1. Règle générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Pour les autres destinations, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère. Afin d'assurer une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. > Les constructions recouvertes de chaume (construction traditionnelle ou écohabitat) auront une hauteur maximale de 3,30 m à l'égout des toits. > Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 3,20 m à l'égout des toits. > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : la hauteur est non règlementée. |

Ci-dessous le récapitulatif de l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit :

| N° de page | Paragraphe | Suppression | Ajout | Modification |
|------------|---------------------------------------|---|--|---|
| 10 | Article 12 des dispositions générales | | Ajout d'un article 12 sur la gestion des déchets | Les articles suivants changent de numéros |
| 11 | Article 19 des dispositions générales | | Ajout d'un article sur la prévalence des règles des OAP | Les articles suivants changent de numéros |
| 11 | Article 20 des dispositions générales | | Ajout d'un article sur la prévalence des règles des emplacements réservés | Les articles suivants changent de numéros |
| 11 | Article 21 des dispositions générales | | Ajout d'un article sur la notion de protection des rez-de-chaussée commerciaux | |
| 12 | Lexique | Mention de la ZAC des Prés Blancs dans la définition de <i>hauteur max des constructions</i> , « point de référence bas » | | L'article 18 devient l'article 21 |
| 13 | Lexique | | Définition de « héberge » | |
| 13 | Lexique | | Définition de « pleine terre » | |
| 14 | Tableau des zones urbaines | | Nouveau sous-secteur UC pour Prieuré + Monneraye | |
| 15 | Tableau des zones urbaines | Mention de la ZAC des Prés Blancs pour le secteur UBy | | |
| 15 | Tableau des zones urbaines | Zonage UEy | | |
| 16 | Article UA2 | | Ajout de l'interdiction des changements de destinations des commerces en linéaire commercial | |
| 16 | Article UA2 | Suppression du taux de 100% de LLS pour le secteur Prieuré | | |
| 19 | Article UA4 | Suppression du §4.4 sur ordures ménagères | | |

| | | | | |
|----|-------------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| 22 | Article UA11.3 | | | Reformulation de l'exception de toiture pour les annexes |
| 29 | Définition des zones UB | Mention de la ZAC des Prés Blancs pour le secteur UBy | | |
| 34 | Article UB4 | Suppression du §4.4 sur ordures ménagères | | |
| 36 | Article UB7.2 | Suppression de la ligne faisant mention des annexes | | |
| 38 | Article UB11.3 | | | Reformulation de l'exception de toiture pour les annexes |
| 40 | Article UB11.6.2 | | | Modification de la formulation pour les clôtures en limite en zone N ou A |
| 46 | Zone UC | | Création d'un règlement en secteur UC | |
| 61 | Article UL5 | Suppression du §4.4 sur ordures ménagères | | |
| 64 | Article UL11.3 | | | Reformulation de l'exception de toiture pour les annexes |
| 65 | Article UL11.6.2 | | | Modification de la formulation pour les clôtures en limite en zone N ou A |
| 69 | Définition des zones UE | Suppression de la zone UEy | | |
| 69 | Article UE2 | Suppression de la zone UEy | | |
| 71 | Article UE4 | Suppression de la zone UEy | | |
| 73 | Article UE4 | Suppression du §4.4 sur ordures ménagères | | |
| 75 | Article UE10 | Suppression de la zone UEy | | |
| 77 | Article UE11 / hauteur des clôtures | Suppression de la zone UEy | | |
| 77 | Article UE11.6.2 | | | Modification de la formulation pour les clôtures en limite en zone N ou A |

| | | | | |
|-----|---------------------------|---|--|---|
| 78 | Article UE12 | Suppression de la zone UEy | | |
| 79 | Article UE12.4 | Suppression de la zone UEy | | |
| 81 | Article UE13.3 | Suppression de la zone UEy | | |
| 89 | Article UJ11.3 | | | Reformulation de l'exception de toiture pour les annexes |
| 92 | Définition des zones AU | Suppression de la zone 1AUEy | | |
| 97 | Article 1AU4 | Suppression du §4.4 sur ordures ménagères | | |
| 108 | Article 1AU10.1 | Suppression paragraphe « pour les autres destinations » | | |
| 102 | Article 1AU11.3 | | | Reformulation de l'exception de toiture pour les annexes |
| 104 | Article 1AU11.6.2 | | | Modification de la formulation pour les clôtures en limite en zone N ou A |
| 109 | Définition des zones 1AUE | Suppression de la zone 1AUEy | | |
| 110 | Article 1AUE 3 | Suppression des mentions de la zone 1AUEy | | |
| 113 | Article 1AUE4 | Suppression du §4.4 sur ordures ménagères | | |
| 113 | Article 1AUE 6 | Suppression des mentions de la zone 1AUEy | | |
| 114 | Article 1AUE 10 | Suppression des mentions de la zone 1AUEy | | |
| 117 | Article 1AUE11.6.2 | | | Modification de la formulation pour les clôtures en limite en zone N ou A |
| 117 | Article 1AUE12.1 | Suppression des mentions de la zone 1AUEy | | |
| 118 | Article 1AUE 12.3 | Suppression des mentions de la zone 1AUEy | | |

| | | | | |
|-----|-------------------|---|--|---|
| 119 | Article 1AUE 12.4 | Suppression des mentions de la zone 1AUEy | | |
| 120 | Article 1AUE 13.3 | Suppression des mentions de la zone 1AUEy | | |
| 130 | Article A2.3 | | Autorisation des projets solaires en secteur Aca | |
| 137 | Article A11.3 | | | Reformulation de l'exception de toiture pour les annexes |
| 150 | Article N11.3 | | | Reformulation de l'exception de toiture pour les annexes |
| 151 | Article N11.6 | | | Modification de la formulation pour les clôtures en limite en zone N ou A |

II.7. Compatibilité de la modification n°2 avec le PADD et le SCoT

Vérification de la compatibilité avec le SCoT

La commune d'Herbignac est couverte par le SCoT de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, révisé le 29 mars 2018.

L'objet n°1 de la présente modification visant à pérenniser et dynamiser le commerce en centre-ville, intensifier la polarité commerciale du secteur Monneraye Ouest/Prés-Blancs et limiter la dissémination de l'offre commerciale sur le boulevard de Brière Sud traduit l'orientation 2.2 du SCoT « hiérarchiser et diffuser les services et le commerce de proximité pour valoriser le réseau multipolaire et des espaces de vie dynamiques et actifs ».

L'objet n°2 de la présente modification visant à rehausser la densité de l'OAP Prieuré tout en préservant les marqueurs paysagers et veillant à une meilleure orientation face à l'ensoleillement répond d'une part à l'objectif 1-3-2 du SCoT visant à « limiter la consommation d'espace » en renforçant les nouvelles centralités urbaines en recherchant des densités supérieures tout en prenant en compte les enjeux de la nature en ville et d'adaptation au changement climatique, et d'autre part à l'orientation 2.4 du SCoT visant à « Promouvoir un aménagement et des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire » notamment en prenant appui sur des éléments bâtis ou végétaux existants, en facilitant l'approche bioclimatique.

L'objet n°3 de la présente modification visant à créer l'OAP de La Monneraye afin notamment de contribuer à la mise en œuvre de la stratégie commerciale de la commune, en créant des rez-de-chaussée à destination des services tout en prévoyant 30 % de logements locatifs sociaux répond à l'objectif 2.2.2 du SCoT visant à « créer les conditions de renforcement des centralités comme pôles d'animation et de services de qualité » en favorisant la mixité fonctionnelle et ainsi qu'à l'objectif 2.2.3 visant à « faire du logement à loyer modéré, point d'appui pour une attractivité résidentielle en faveur des actifs ».

L'objet n°4 visant notamment à créer des emplacements réservés afin de sécuriser des carrefours, ou créer des liaisons douces traduit l'objectif 1.1.3 du SCoT visant à « accompagner le développement ou l'adaptation des infrastructures routières » ainsi que l'objectif 2.1.3 du SCoT de « poursuivre le développement des liaisons douces ».

Les objets n° 5 et n°6 de la présente modification relatifs aux modifications diverses du règlement écrit et graphiques n'ont pas d'incidences sur les orientations du SCoT.

Ainsi, aucune des évolutions prévues dans cette modification n°2 du PLU n'allant à l'encontre des dispositions du SCoT, la présente modification est compatible avec le SCoT.

Vérification de la compatibilité avec le PADD

Le PADD de la commune d'Herbignac a été débattu le 11 avril 2015, et a fait l'objet d'une seule adaptation mineure dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité sur le secteur des Forgettes, approuvée le 22 janvier 2025.

L'objet n°1 de la présente modification visant à pérenniser et dynamiser le commerce en centre-ville, intensifier la polarité commerciale du secteur Monneraye Ouest/Prés-Blancs et limiter la dissémination de l'offre commerciale sur le boulevard de Brière Sud traduit l'orientation 2.2 du PADD « favoriser le développement économique, de façon équilibrée, sur le territoire communal », et en particulier « organiser un développement équilibré des activités commerciales entre les petits commerces du centre-bourg et les axes boulevard de Brière/Monneraye ».

Les objets n°2 et n°3 de la présente modification visant à rehausser la densité de l'OAP Prieuré tout en préservant les marqueurs paysagers et veillant à une meilleure orientation face à l'ensoleillement répond d'une part à l'axe 1 du PADD « préserver et valoriser l'environnement, et patrimoine et le cadre de vie sur la commune » et aux orientations 2.1 « assurer une offre de

logements adaptées aux besoins des habitants actuels et futurs » et 2.2 « recentrer l'urbanisation sur le bourg et les deux villages de Marlais et Pompas ».

L'objet n°4 visant notamment à créer des emplacements réservés afin de sécuriser des carrefours, ou créer des liaisons douces traduit les orientations 2.4 « anticiper les évolutions et besoins en équipements structurants » et 2.5 « proposer une gestion efficace des déplacements », en particulier « développer le maillage des liaisons douces ».

Les objets n° 5 et n°6 de la présente modification relatifs aux modifications diverses du règlement écrit et graphiques n'ont pas d'incidences sur les orientations du PADD.

Ainsi, aucune des évolutions prévues dans cette modification n°2 du PLU n'allant à l'encontre des dispositions du PADD, celle-ci est compatible avec projet, et contribue à sa bonne réalisation.