

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale	7 mai 2013	13 mai 2016	31 mars 2017
Mise à jour n°1	Arrêté du 15 juin 2018		
Modification simplifiée n°1	12 août 2019		8 novembre 2019
Mise à jour n°2	Arrêté du 16 janvier 2023		
Révision allégée n°1	17 novembre 2021		18 septembre 2024
Modification n°1	1 ^{er} septembre 2023		18 septembre 2024
Modification simplifiée n°2	14 mars 2024		18 septembre 2024
Modification n°2	20 mai 2025		X décembre 2025



Préambule	5	12-Secteur Pré-Govelin	43
Article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme (article modifié suite à la loi ALUR promulguée en mars 2014).....	5	13-Secteur Arbourg.....	45
Organisation du document.....	7	14-Secteur îlot de la Monneraye.....	46
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME	8	15-Secteur Centre-bourg	48
Les grands principes d'aménagement.....	8	Annexe.....	49
BILAN CHIFFRE DES OAP	13		
Localisation et présentation des secteurs	14		
Orientations d'Aménagement et de Programmation	17		
Revitalisation du centre-ville.....	18		
1- Secteur Kerdebleu	21		
2-Secteur Ranrouët	23		
3-Secteur Morbihan	25		
4-Secteur Barilleterie.....	27		
5-Secteur Prieuré.....	29		
6-Secteur Avenue des sports.....	31		
7-Secteur Prés-Blancs	33		
8-Secteur Kergestin	35		
9-Secteur de Pompas.....	37		
10-Secteur Marlais	39		
11-Secteur Cadou	41		

PRÉAMBULE



Article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme (article modifié suite à la loi ALUR promulguée en mars 2014)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les

actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés au sein du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs au sein du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées au sein du présent code.

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

Organisation du document

Un premier chapitre présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés au sein de ce chapitre ont une valeur indicative. Les thématiques traitées sont les suivantes :

- La voirie
- Les formes urbaines
- Les espaces privés
- Les espaces publics
- La gestion des eaux pluviales
- L'adaptation des projets à leur environnement

Un deuxième chapitre présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME



Les grands principes d'aménagement

Les principes d'aménagement abordés dans chacune des OAP sont répartis en trois catégories :

- Les principes d'occupation de l'espace ;
- Les principes paysagers et environnementaux ;
- Les principes d'accès et de desserte.

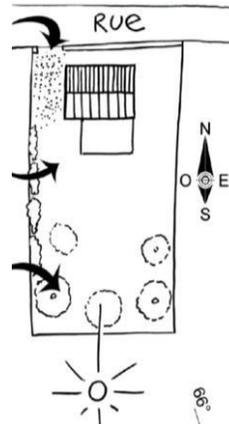
Les principes d'occupation de l'espace

La vocation des secteurs d'OAP

Aux secteurs d'OAP présents sur le territoire peuvent être affectés de différentes vocations, toujours précisées sur le schéma d'orientation. Là où la plupart sont destinés à l'accueil de nouveaux logements, d'autres sont concernés par des activités économiques ou des équipements publics.

Les formes urbaines

Le découpage parcellaire : le choix du découpage parcellaire est stratégique, il doit permettre une orientation optimale du bâti nouvellement réalisé. Le cas de figure idéal est celui d'une habitation disposant d'un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et d'un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports lumineux du soleil.

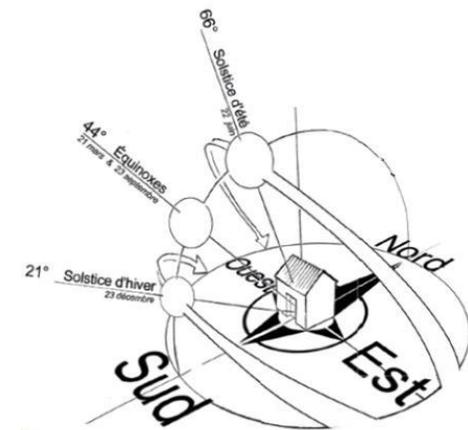


L'orientation : l'orientation Sud est à privilégier pour que la

nouvelle construction puisse profiter des apports solaires, notamment durant les saisons froides. En été, des solutions peuvent être envisagées pour se protéger de la chaleur, c'est le cas notamment des débords de toiture ou de la végétation qui obscurcissent facilement les ouvertures.

Conserver un bon éclairage naturel reste primordial, pour le bien être mais surtout pour les économies d'énergies. Soulignons que les besoins en lumière ne sont pas les mêmes selon la pièce et son heure d'utilisation.

En l'occurrence, la cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente (orientation Sud), tandis que les chambres sont localisées de préférence à l'Est, de façon à profiter de la lumière matinale. Au Nord, sont privilégiés les locaux non chauffés tel que les celliers, buanderies ou garages, dans une position de pièces tampons.



Prise en compte de la morphologie urbaine : La collectivité encourage une conception des formes urbaines en lien avec la trame urbaine ancienne, l'architecture environnante et les éléments de petit patrimoine.

Les secteurs de densification :

Le PLU affirme une volonté de densification sur les opérations futures. Il fixe ainsi des densités brutes exprimées en logements par hectare (nombre de logements réalisés sur l'unité foncière, intégrant ainsi, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise la densité minimale à atteindre sur les secteurs stratégiques de projet.

Les fronts bâtis

Le front bâti, soit l'alignement des constructions, permet l'intégration de nouveaux quartiers à l'environnement urbain existant. Surtout, il matérialise la transition dans le paysage urbain entre les secteurs pavillonnaires périphériques et le centre urbain plus dense. Un soin particulier devra y être porté.

La préservation de l'intimité des espaces privés

Les transitions entre espaces privés et publics doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur au moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière, est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).

De manière générale, la Commune d'Herbignac encourage des formes urbaines plus économes en espace. Une attention particulière devra être

portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées. Ces dernières doivent s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager.

Les principes paysagers et environnementaux

Soin qualitatif à apporter aux entrées de ville

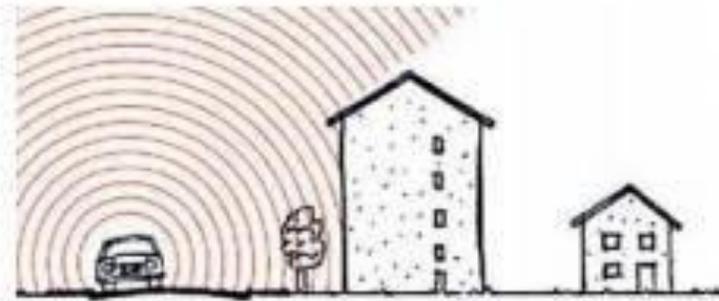
Certains secteurs de projet sont situés en entrée de bourg. L'objectif est donc d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voies, se présentant comme la **première image perçue de la commune**. Un soin particulier doit donc être porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics, le long de ces axes.



Exemple d'entrée de la commune de Saint-Sauveur-de-Landemont (49)

Prendre en compte les nuisances sonores

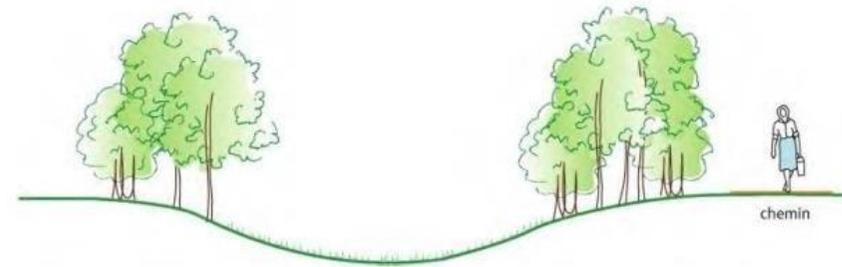
Les sites de projet, situés le long d'axes routiers importants, sont susceptibles d'être exposés à des nuisances sonores liées au trafic. Les schémas d'aménagements concernés proposent de limiter les expositions au bruit par la mise en place de **bandes inconstructibles** ainsi que par la réalisation de **fronts bâtis** ou d'**espaces paysagers tampons**.



Source : Ademe 2008

La gestion des eaux pluviales

Les aménageurs intervenant sur les sites de projet doivent prendre en compte la question du ruissellement pluvial par la réalisation de systèmes compensant l'imperméabilisation des sols. Cela peut donc se traduire par la mise en place de noues, de fossés ou de bassins de rétention pouvant faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. De manière générale, les surfaces minérales (cheminements doux, esplanades, etc.) doivent être réalisées à l'aide de matériaux drainants et les surfaces aménagées perméables sont fortement souhaitées. Les espaces verts sont également un moyen de stocker temporairement les eaux.



Noue intégrée à l'espace vert

Les espaces de nature à créer ou à protéger

Les espaces plantés ou simplement libres sont à prendre en compte à l'occasion de la réflexion sur le projet, notamment parce qu'ils présentent un intérêt pour la biodiversité et le paysage. Ils jouent également le rôle d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses ainsi qu'un rôle d'espace de transition entre les espaces bâtis et non bâtis.

Une attention particulière doit être portée aux zones humides, secteurs de biodiversité très sensibles. De même, les aménagements veilleront à prendre en compte les haies, mares, et murets.

Les cônes de vues à protéger et valoriser

Les cônes de vue sur des espaces paysagers remarquables doivent être protégés. Ces perspectives doivent être prises en compte le plus en amont des projets afin de les protéger, voire même, de les valoriser. Pour la plupart d'entre eux, ils sont localisés sur les schémas d'orientation.

Protection des haies et des murets existants

Il existe sur certains sites des haies et des murets qui constituent une vraie valeur ajoutée en matière de paysage.

Ces éléments devront être conservés, en cas de démolition totale ou partielle (régime des déclarations et autorisation de travaux), ils devront être reconstitués à l'identique.

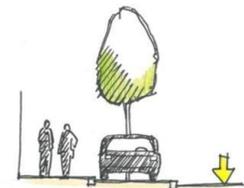
Les principes d'accès et de desserte

Les voies structurantes

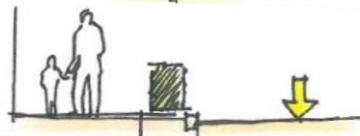
L'objectif est d'adapter le gabarit de ces voies aux déplacements qu'elles sont censées supporter, tout en garantissant leur sécurisation et en y facilitant les déplacements doux.

Les liaisons douces

Ces voies, exclusivement réservées aux déplacements doux, sont clairement localisées sur les schémas d'aménagement. Elles doivent favoriser les déplacements intra et inter quartier ainsi que permettre une accessibilité privilégiée aux équipements publics, commerces de proximité et chemins ruraux.



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé
(alignement d'arbres associé à du
stationnement)*



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé
(usage du végétal comme objet de
sécurisation)*

Les principes d'accès

Des principes d'accès sont également symbolisés sur les schémas d'aménagement. Ils permettent la connexion avec le maillage routier existant. Les véhicules ont ainsi la possibilité de pénétrer sur ces secteurs de projet.

Les principes d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation

Certains accès, en raison de leur localisation ou des flux qu'ils seront censés supporter, doivent préalablement faire l'objet d'une requalification ou d'une sécurisation. Le cas se présente notamment sur les secteurs d'entrée de bourg longés par des axes de communication importants.

Les parcs de stationnement

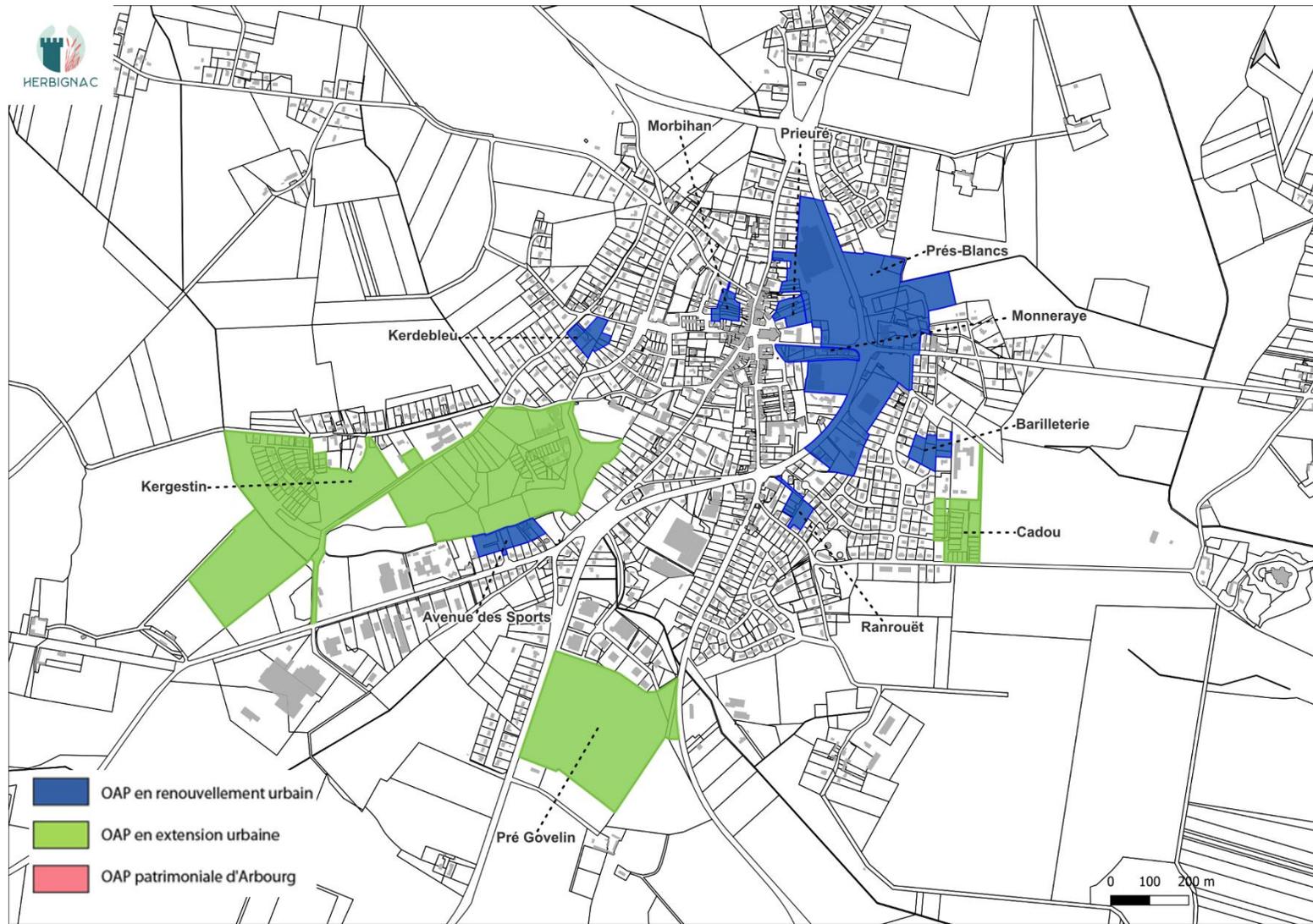
L'objectif de ces parcs de stationnement est multiple :

- Il doit d'abord participer à désengorger le stationnement du centre-bourg de d'Herbignac,
- aussi, il doit faciliter l'accueil des visiteurs sur les secteurs de projet, mais surtout, il doit permettre l'évitement du stationnement sauvage, qui peut parfois s'avérer gênant.

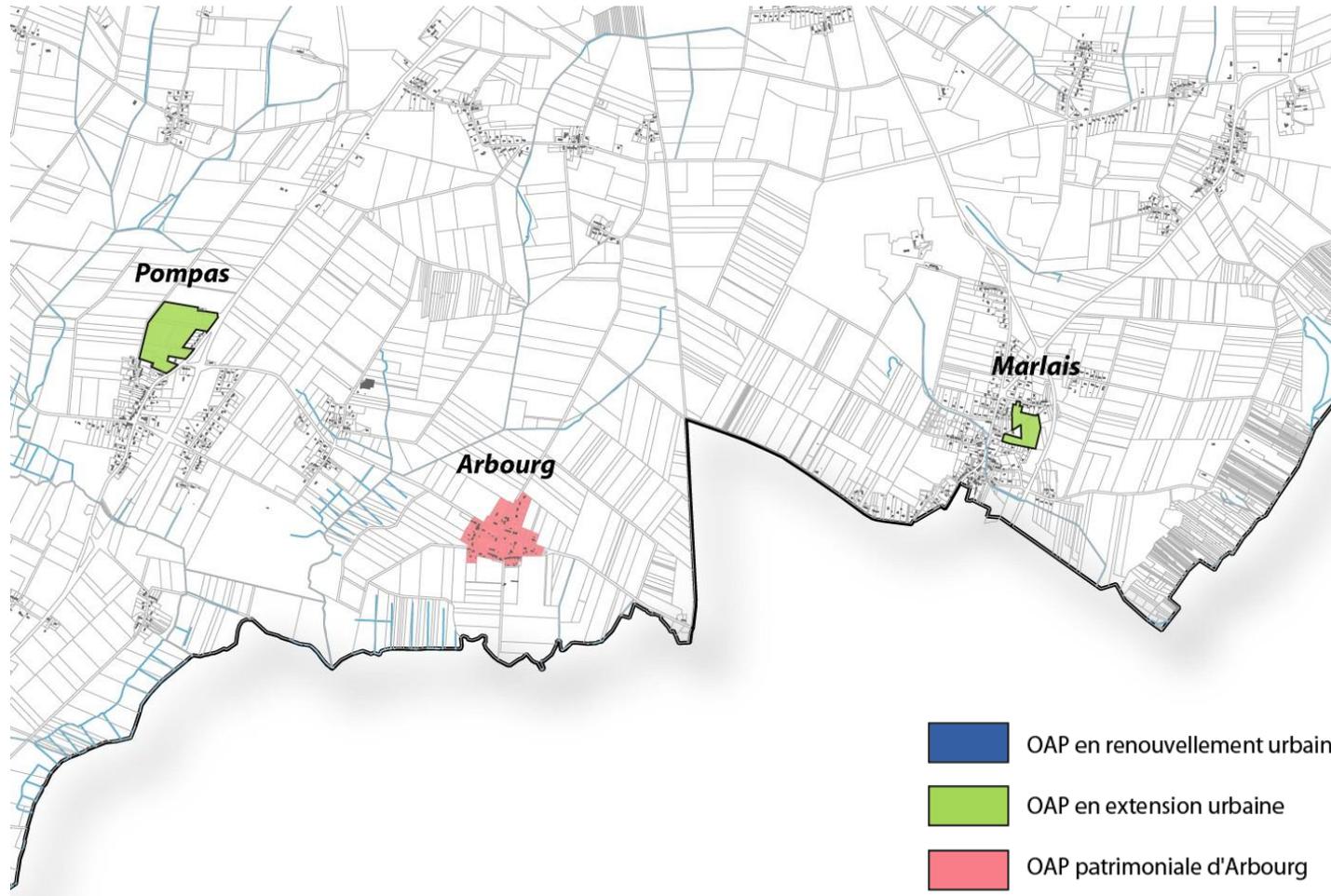
BILAN CHIFFRÉ DES OAP



Localisation et présentation des secteurs



Sources : cadastre. Réalisation Cap Atlantique. Edité le 17/07/2025



Secteur faisant l'objet d'une OAP				
	Superficie (ha)	Densité (log/ha)	Nbr logement	Part de LLS*
Kerdebleu	0,5	15	8	30%
Ranrouët	0,4	15	6	30%
Morbihan	0,4	15	6	30%
Barilleterie	0,5	15	8	30%
Prieuré	0,4		25-35	30%
Prés-Blancs				
Avenue des Sports	0,7	20	14	30%
Îlot de la Monneraye	0,5		30-40	30%
Sous-total minimum en renouvellement			97	
Kergestin			300	27%
Pompas			60	27%
Marlais	1,9	20	38	30%
Cadou	1,4	20	28	50%
Sous-total minimum			426	
TOTAL minimum			523	

**Logement Locatif Social*

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 ?

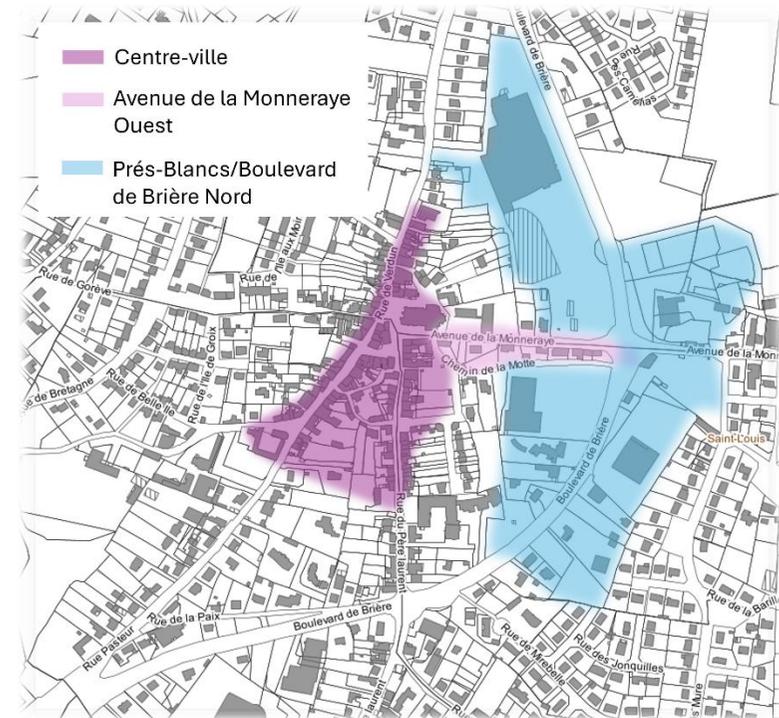
L'OAP se concentre sur le centre d'Herbignac, et identifie trois secteurs :

- 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.

1- Secteur Kerdebleu

Localisation

Le secteur de Kerdebleu se situe au sein d'un quartier pavillonnaire, à l'ouest du centre-bourg. Il est délimité par la rue de Kerdebleu à l'ouest, et par la rue de Gorève au nord, cette dernière menant directement au centre-bourg.

Principes d'occupation de l'espace

Situé au cœur d'un tissu urbain déjà constitué, à proximité du centre-bourg, ce secteur à vocation principale d'habitat devra atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare. 30% de logements locatifs sociaux (LLS) sont à réaliser

Une habitation est proximité immédiate du périmètre de l'OAP, l'aménageur veillera donc à sa bonne intégration au projet d'ensemble.

Principes paysagers et environnementaux

Les limites séparatives avec les pavillons adjacents devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations existantes devront dans la mesure du possible être conservées. Un principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle est souhaité (*la faisabilité de ce principe devra être apprécié lors des études pré-opérationnelles*).

Principes d'accès et de desserte

A minima, deux accès ainsi qu'une voirie structurante seront à créer afin de desservir au mieux les nouvelles constructions.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l'opération : 0,5 ha environ
- Densité minimale à atteindre : 15 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 8 logements
- 30% de logements locatifs sociaux (LLS) seront à réaliser, selon les règles de la zone UB.



OAP n° 1 Kerdebleu

Principes d'occupation de l'espace

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

Principes paysagers et environnementaux

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

Principes d'accès et de dessertes

- ▶ Principe d'accès
- ↔ Principe de voirie à créer



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

2-Secteur Ranrouët

Localisation

Le secteur de Ranrouët est situé en cœur d'îlot au sud-est de la commune. Il s'agit d'une surface non bâtie de 4 000 m² délimitée par la rue de Ranrouët, la rue des Ajoncs, la rue de Mirebelle et le Boulevard de Brière sur sa partie Ouest. Par ailleurs, quelques commerces et services de proximité sont présents aux abords de cet îlot profitant de la visibilité offerte par le boulevard.

Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, devra atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare. 30% de logements locatifs sociaux (LLS) sont à réaliser.

Principes paysagers et environnementaux

Les limites séparatives avec les pavillons adjacents devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations existantes devront dans la mesure du possible être conservées. Un principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle est souhaité (*la faisabilité de ce principe devra être apprécié lors des études pré-opérationnelles*).

Principes d'accès et de desserte

Un accès, depuis la rue du Ranrouët, permettra de desservir le cœur d'îlot.

L'aménageur, veillera également à créer une trame piétonne (en continuité de celle existante) afin de faciliter l'accès au centre-bourg et aux commerces présents sur le boulevard de Brière.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 0,4 ha
- Densité minimale à atteindre : 15 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 6 logements
- 30% de logements locatifs sociaux (LLS) seront à réaliser, selon les règles de la zone UB.



OAP n°2 : Ranrouët

Principes d'occupation de l'espace

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

Principes paysagers et environnementaux

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

Principes d'accès et de desserte

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



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

3-Secteur Morbihan

Localisation

Le secteur du Morbihan à proximité du centre-bourg se caractérise par la présence de pavillons ainsi que de maisons mitoyennes plus anciennes situées sur des parcelles longues et étroites. L'espace est délimité par quatre rues : la rue du Morbihan au nord, la rue de Goreve au sud, la rue de l'Île aux Moines à l'ouest et la rue de Verdun à l'est.

Principes d'occupation de l'espace

Situé au cœur d'un tissu urbain déjà constitué, très proche du centre-bourg, ce secteur à vocation principale d'habitat devra atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare. 30% de logements locatifs sociaux (LLS) sont à réaliser.

Plusieurs parcelles privées font partie du périmètre de l'OAP, l'aménageur veillera donc à leur bonne intégration au projet d'ensemble.

Principes paysagers et environnementaux

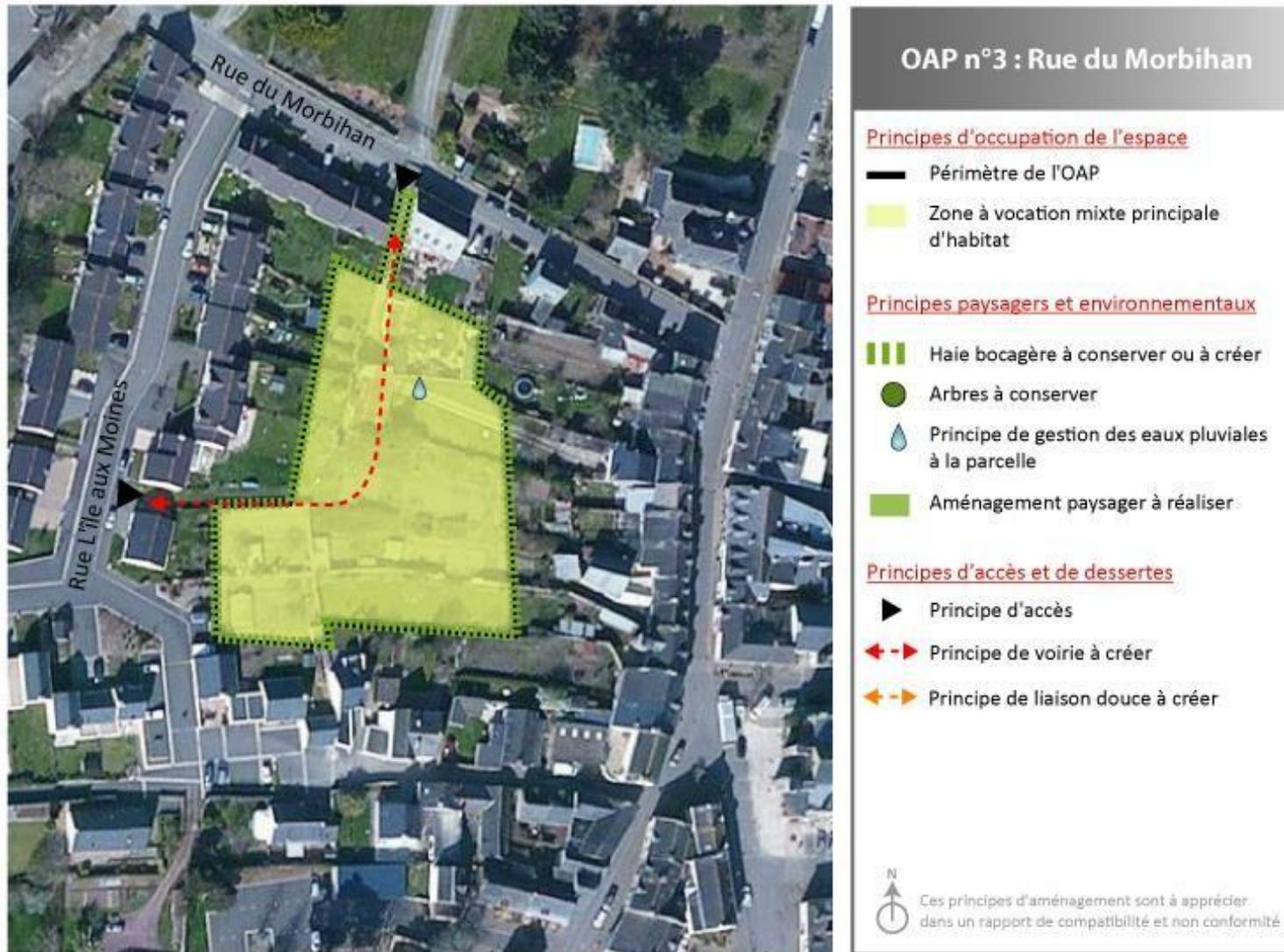
Les limites séparatives avec les pavillons adjacents devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations existantes devront dans la mesure du possible être conservées. Un principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle est souhaité (la faisabilité de ce principe devra être apprécié lors des études pré-opérationnelles).

Principes d'accès et de desserte

Une voirie structurante est à créer afin de désenclaver le cœur d'îlot et desservir au mieux les nouvelles constructions.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 0,4 ha
- Densité minimale à atteindre : 15 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 6 logements
- 30% de logements locatifs sociaux (LLS) seront à réaliser



4-Secteur Barilleterie

Localisation

Le secteur, situé à l'est du centre-bourg, se caractérise par la présence de pavillons et sa proximité immédiate à l'école primaire. L'implantation des constructions en alignement de voirie dégage un cœur d'îlot faisant l'objet de la présente OAP.

Principes d'occupation de l'espace

Situé au cœur d'un tissu urbain déjà constitué, ce secteur à vocation dominante d'habitat devra atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare. 30% de logements locatifs sociaux (LLS) sont à réaliser.

Plusieurs parcelles privées font partie du périmètre de l'OAP, l'aménageur veillera donc à leur bonne intégration au projet d'ensemble.

Principes paysagers et environnementaux

Les limites séparatives avec les pavillons adjacents devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations existantes devront dans la mesure du possible être conservées. Un principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle est souhaité (la faisabilité de ce principe devra être apprécié lors des études pré-opérationnelles).

Principes d'accès et de desserte

Une voirie structurante est à créer afin de désenclaver le cœur d'îlot et desservir au mieux les nouvelles constructions. Une liaison douce ou une voirie partagée en sens unique est à créer afin de faciliter l'accès à l'école.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l'opération : 0,5 ha environ
- Densité minimale à atteindre : 15 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 8 logements
- 30% de logements locatifs sociaux (LLS) seront à réaliser



Barilleterie

Principes d'occupation de l'espace

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

Principes paysagers et environnementaux

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

Principes d'accès et de dessertes

- ▶ Principe d'accès
- ↔ Principe de voirie à créer
- ↔ Principe de liaison douce ou voirie partagée en sens unique à créer



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

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



OAP n°5 : Prieuré

Principes d'occupation de l'espace

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

Principes paysagers et environnementaux

- |||| Haie bocagère à conserver ou à créer
- Arbres à conserver ou à remplacer
- 💧 Principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Espace paysager à conserver
- Murs en pierre à conserver ou à remplacer

Principes d'accès et de desserte

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



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

6-Secteur Avenue des sports

Localisation

Situé à l'arrière de constructions existantes le long de l'avenue des sports, ce secteur est bordé au nord par un espace boisé de qualité qui lui confère une plus-value.

Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur à vocation dominante d'habitat devra atteindre une densité minimale de 20 logements par hectare. 30% des nouvelles constructions devront être dédiées à des logements locatifs sociaux (LLS).

Principes paysagers et environnementaux

Les plantations existantes de qualité devront dans la mesure du possible être conservées en particulier les arbres situés au nord-ouest au niveau de la limite séparative. En outre, les limites séparatives avec les habitations existantes devront faire l'objet d'une attention particulière (plantation, maintien des haies séparatives actuelles, etc.). Enfin, en matière de gestion des eaux pluviales, celle-ci se fera par rétention, pour une occurrence décennale avec un débit de fuite de 3l/s/ha avec rejet régulé dans le ruisseau du Govelin. Par ailleurs, le dimensionnement des ouvrages de rétention devra respecter les conditions mentionnées dans l'arrêté préfectoral.

Principes d'accès et de desserte

Une voirie structurante et deux accès sont à créer afin de désenclaver le secteur. Par ailleurs, l'aménageur veillera à créer une trame piétonne en connexion avec les trames piétonnes existantes de l'espace boisé.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 0,7 ha
- Densité minimale à atteindre : 20 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 14 logements
- 30% de logements locatifs sociaux (LLS) seront à réaliser



OAP n°6 : Avenue des sports

Principes d'occupation de l'espace

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

Principes paysagers et environnementaux

- ||| Haie bocagère à conserver ou à créer
- Arbres à conserver
- Zone humide à protéger de l'urbanisation

Principes d'accès et de desserte

- ▶ Principe d'accès
- ◄-► Principe de voirie à créer



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

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.

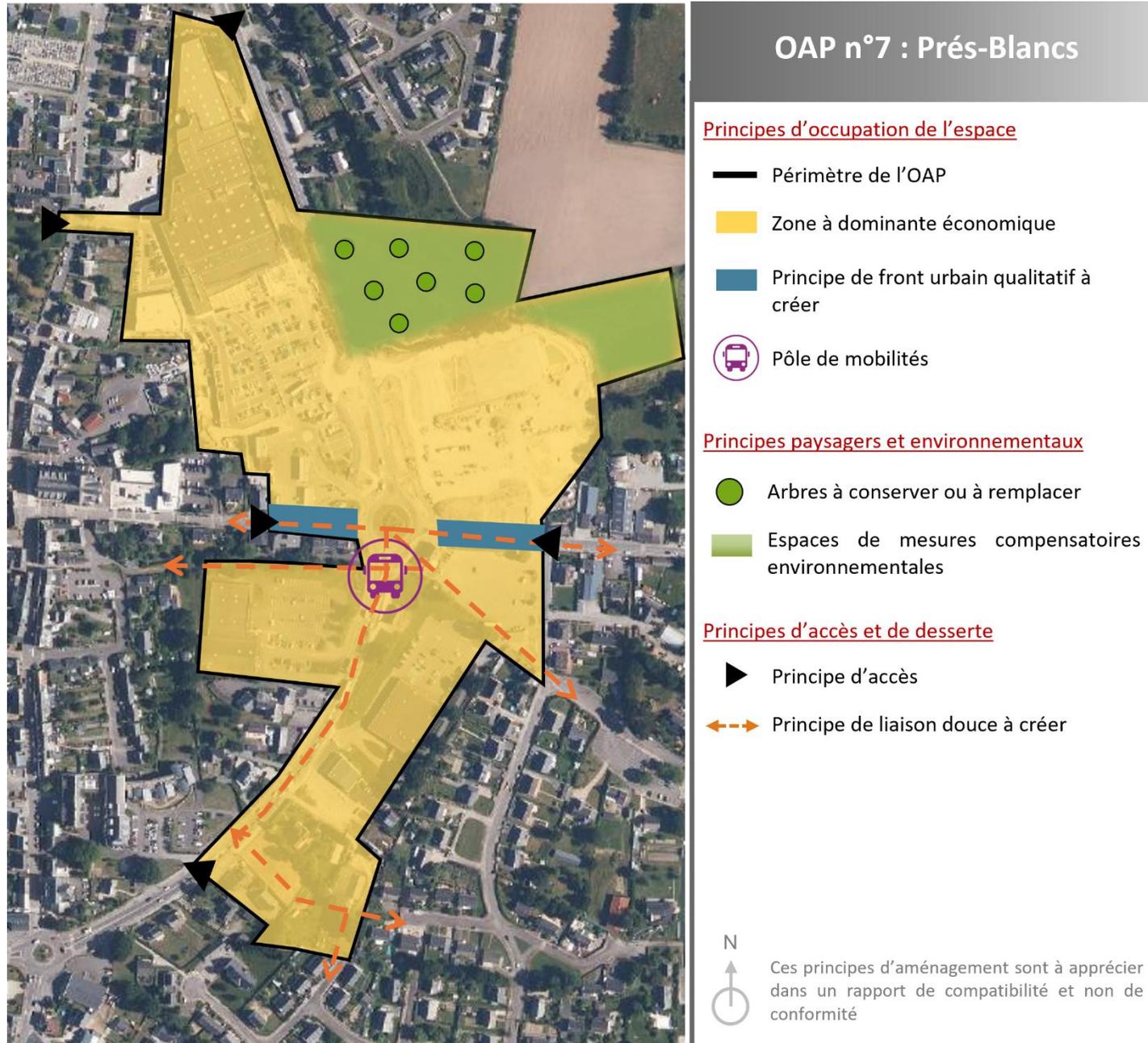
Principes paysagers et environnementaux

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.



8-Secteur Kergestin

Localisation

Le secteur Kergestin fait actuellement l'objet d'une procédure de ZAC multi-sites et a vocation, de par sa dimension, à accueillir une grande partie des nouveaux logements créés de la commune.

Le secteur de Kergestin est situé en périphérie ouest du bourg d'Herbignac dans un quartier mixte présentant des fonctions urbaines variées : à proximité d'équipements scolaires et sportifs ou encore d'une zone d'activités. Il est délimité sur sa partie sud par l'avenue des sports et le rond-point de Ponnement, sur sa partie Nord par la rue de la Fontaine Saint-Jean et la voie d'accès au village de Kergestin. Des boisements de qualité bordent également la partie ouest du périmètre.

Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur à vocation mixte à dominante principale d'habitat accueillera également des équipements publics conciliables avec l'habitat. Par ailleurs, quelques activités tertiaires principalement de service pourront être implantées au sein de ce quartier résidentiel d'envergure.

300 nouveaux logements au minimum devront être réalisés sur ce secteur dont 27% seront des logements locatifs sociaux.

Principes paysagers et environnementaux

De manière générale, l'aménageur veillera à la conservation des boisements et des alignements de haies pour préserver les qualités naturelles et paysagères du site.

Des zones humides sont également présentes sur le secteur de Kergestin. Celles-ci devront être prises en compte dans l'aménagement et préservées de toute urbanisation. Ces zones humides pourront faire l'objet d'aménagements paysagers pour être mises en valeur.

Des ruisseaux et des mares traversent la zone. Ils seront des éléments déterminant dans la gestion des eaux pluviales.

Principes d'accès et de desserte

Trois accès seront répartis au sud de la zone, dont un sur le giratoire de l'avenue des sports et les deux autres, qui feront l'objet d'une sécurisation accrue, à proximité du rondpoint du Ponnement.

Sur le côté nord du secteur de Kergestin, les accès seront organisés de part et d'autre du village de Kergestin et surtout sur la rue de Fontaine Saint-Jean. Ces derniers devront également être sécurisés.

Les voies en impasse seront, autant que possible, évitées afin d'assurer une circulation fluide sur le site.

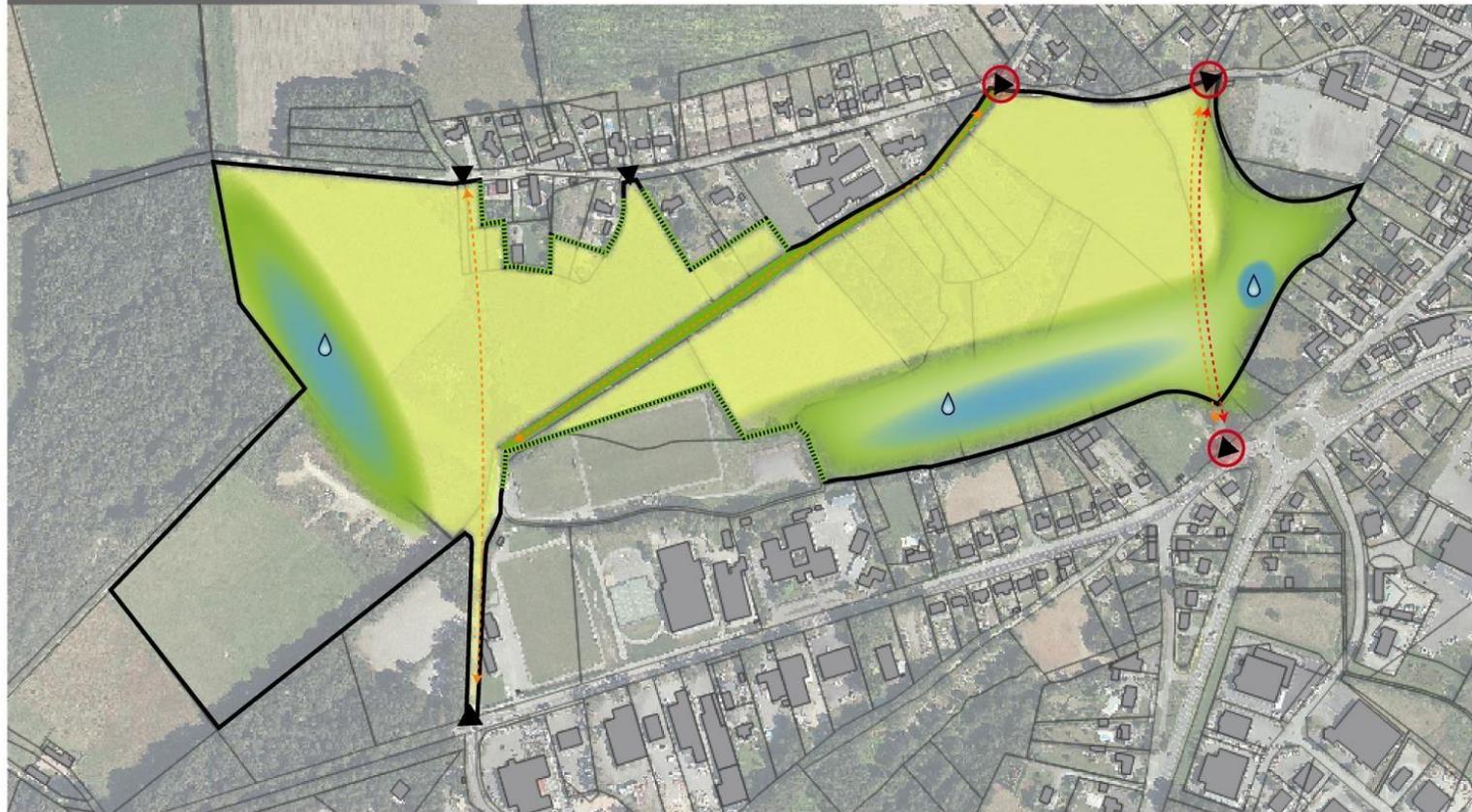
Les cheminements doux sont les éléments de déplacement prioritaires sur le site de Kergestin. Ils seront reliés aux grands réseaux communaux ainsi qu'aux équipements publics à proximité. Le chemin Creux existant complètera le maillage de trames douces et sera exclusivement réservé à cet usage.

Chiffres clés (Kergestin) :

- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 300 logements
- 27 % de logements locatifs sociaux (secteur de mixité sociale renforcée)

OAP n°8 : Kergestin

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



<u>Principes d'occupation de l'espace</u>	<u>Principes paysagers et environnementaux</u>	<u>Principes d'accès et de dessertes</u>
— Limites de l'OAP	■ Aménagement paysager à réaliser	▲ Principe d'accès
■ Zone à vocation mixte principale habitat	▤ Haie bocagère à conserver ou à créer	○ Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
	💧 Zone humide à protéger de l'urbanisation	↔ Principe de voirie structurante à créer
	💧 Principe de gestion des eaux pluviales à adapter	↔ Principe de liaison douce à créer

9-Secteur de Pompas

Localisation

Le secteur de Pompas fait actuellement l'objet d'une procédure de ZAC multi-sites et est situé au nord du village de Pompas, entre la rue du Petit Grée, l'avenue de Sarre et un chemin rural.

Principes d'occupation de l'espace

De par sa localisation, ce site a principalement une vocation résidentielle et devra accueillir à terme au minimum 60 logements dont 27% de logements locatifs sociaux.

Des poches de densification seront réparties au sein du périmètre, notamment sur la partie la plus au sud afin de recréer une ambiance villageoise en continuité du linéaire urbain ancien de Pompas.

Principes paysagers et environnementaux

Un recul inconstructible est imposé par le schéma départemental de déplacement. Cet interstice pourra faire l'objet d'un aménagement paysager.

Des cônes de vue de qualité sont présents sur le secteur de Pompas, en direction de la campagne environnante. Le bâti sera organisé de manière à les préserver.

Un espace paysager central sera mis en place et aménagé comme un espace récréatif et de rencontre valorisant ce nouveau cadre de vie.

Une haie bocagère sera plantée en limites séparatives. Un soin particulier sera à porter aux franges urbaines de part et d'autre du périmètre (est et ouest).

Comme sur le site de Kergestin, l'aménageur veillera à la conservation des boisements et des alignements de haies pour préserver les qualités naturelles et paysagères du site.

Principes d'accès et de desserte

Trois accès seront réalisés sur le secteur afin de le desservir. Ces derniers devront être aménagés afin de faciliter et sécuriser les flux. Des voiries principales devront permettre de relier ces différents accès.

L'ensemble du site doit être maillé par des continuités piétonnes assurant notamment la jonction avec le village et le chemin rural préservé, au nord. Un autre cheminement spécifique sera mis en place sur le tracé de la canalisation de gaz traversant le site de Pompas.

Chiffres clés (Pompas) :

- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 60 logements
- 27 % de logements locatifs sociaux (secteur de mixité sociale renforcée)



OAP n°9 : Pompas

Principes d'occupation de l'espace

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

Principes paysagers et environnementaux

- ▤ Haie bocagère à conserver ou à créer
- Arbres à conserver
- 💧 Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Aménagement paysager à réaliser
- Cône de vue à valoriser

Principes d'accès et de dessertes

- ▶ Principe d'accès de la rue de la Petite Grée
- ↔ Principe de voirie à créer
- ↔ Principe de liaison douce à créer
- Aménagement sécurisé du croisement

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

10-Secteur Marlais

Localisation

Ce secteur se situe à Marlais, village situé au sud de la commune, à la limite communale avec Saint-Lyphard. Ce secteur s'étend de la rue principale Jean de Rieux à l'arrière des constructions existantes jusqu'à la RD 47.

Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur en extension urbaine à vocation dominante d'habitat devra atteindre une densité minimale de 20 logements par hectare. 30% des nouvelles constructions devront être des logements locatifs sociaux (LLS).

Principes paysagers et environnementaux

Les limites séparatives avec les constructions adjacentes devront faire l'objet d'un traitement paysager (préservation des haies, replantation, etc.). Les plantations existantes de qualité devront dans la mesure du possible être conservées. La coulée verte traversant le secteur d'ouest en est devra être préservée et aménagée en cohérence avec la trame piétonne à conforter. Un principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle est souhaité sur la base d'une prise en compte de la pluie trentennale (la faisabilité de ce principe devra être appréciée lors des études pré-opérationnelles).

Principes d'accès et de desserte

Une voirie structurante est à créer afin de desservir le cœur d'îlot, un accès depuis l'impasse Caillaudin et un autre depuis la rue de la Boulonnaire sont à réaliser. L'aménagement d'une trame piétonne

traversant le périmètre d'est en ouest est à prévoir ainsi qu'un accès piéton depuis l'impasse des Chênes.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 1,9 ha
- Densité minimale à atteindre : 20 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 38 logements
- 30% de logements locatifs sociaux (LLS) seront à réaliser



OAP n°10 : Marlais

Principes d'occupation de l'espace

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

Principes paysagers et environnementaux

- ▨ Haie bocagère à conserver ou à créer
- Arbres à conserver
- 💧 Principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Aménagement paysager à réaliser

Principes d'accès et de desserte

- ▶ Principe d'accès
- ◄-► Principe de voirie à créer
- ◄-► Principe de liaison douce à créer



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

11-Secteur Cadou

Localisation

Ce secteur se situe à l'est du bourg entre la rue de Ranrouët et l'école primaire Cadou. Un lotissement est en cours de réalisation dans le prolongement de la rue de Mirebelle.

Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur en extension urbaine à vocation dominante d'habitat devra atteindre une densité minimale de 20 logements par hectare. Ce secteur est identifié parmi les secteurs de mixité sociale renforcée et devra à ce titre dédié 50% des nouvelles constructions à des logements locatifs sociaux (LLS).

Principes paysagers et environnementaux

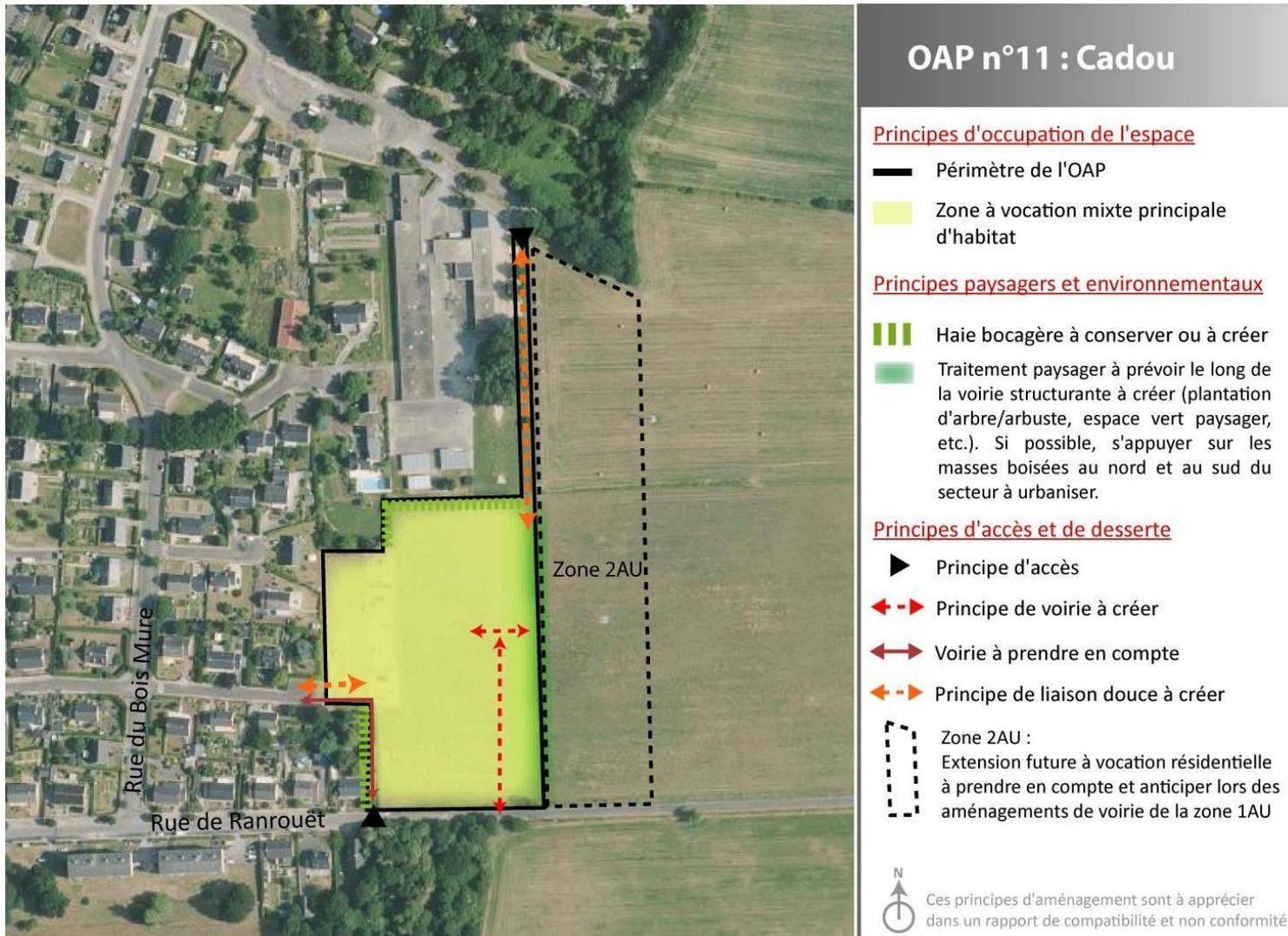
La limite séparative avec l'école primaire devra faire l'objet d'untraitement paysager (replantation, etc.). Des plantations sur l'espace public sont souhaitées en cohérence avec les règles d'urbanisme.

Principes d'accès et de desserte

Le schéma d'aménagement devra prendre en compte les voiries créées à l'occasion du lotissement en cours de réalisation. Une desserte depuis la rue de Ranrouët devra être créée. Une trame piétonne traversant du nord au sud devra être aménagée en cohérence avec le schéma de déplacement.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 1,4 ha
- Densité minimale à atteindre : 20 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 28 logements
- 50 % de logements locatifs sociaux (secteur de mixité sociale renforcée)



12-Secteur Pré-Govelin

Localisation

Ce secteur se situe à l'entrée sud du bourg et s'étend de la RD774 à la RD47. Le secteur est délimité au nord par la zone d'activité économique du Pré Govelin.

Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur correspond au prolongement de la zone d'activité économique du Pré-Govelin. En extension urbaine, il est voué à accueillir des entreprises de très petite, petite et moyenne taille qu'elles soient dans l'artisanat, le service ou l'industrie.

Principes paysagers et environnementaux

L'alignement d'arbres le long de la RD 774 est à préserver (sauf accès) tout comme l'intégralité des arbres et haies de qualité située en limite séparative. Par ailleurs, une zone humide au nord est à préserver. L'espace boisé le long de la RD 47 est à conserver (sauf accès depuis la RD47, et aménagement nécessaire à la gestion des eaux pluviales). Enfin, la triple haie centrale qui traverse le périmètre d'est en ouest est à préserver. Cette dernière ne sera traversée que par une unique voie partagée.

Toute atteinte à ces milieux devra faire l'objet de mesures ERC, qui seront à définir au stade du projet.

Principes d'accès et de desserte

Les voiries seront créées dans le prolongement de celles de la zone d'activité économique du Pré-Govelin. Deux accès sont à créer, un le long de la RD 774, l'autre le long de la RD 47. Ces derniers devront être aménagés afin de faciliter et sécuriser les flux.



13-Secteur Arbourg

Localisation

Arbourg est un hameau situé au sud de la commune et reconnu pour ses qualités architecturales et patrimoniales (présence de nombreuses chaumières et petits patrimoines).

Principes paysagers et environnementaux

La présente OAP a vocation à identifier d'une part les espaces verts protégés de toute urbanisation, d'autre part les dents creuses qui pourraient à terme faire l'objet d'une urbanisation.

Les haies, arbres isolés et petits boisements devront dans la mesure du possible être préservés tout comme les chaumières et les petits patrimoines bâtis.



Arbourg

Principes d'occupation de l'espace

- Périimètre de l'OAP
- Zone à vocation mixte principale d'habitat
- ★ Patrimoine bâti à préserver

Principes paysagers et environnementaux

- ▬ Haie bocagère à conserver ou à créer
- Arbres à conserver
- Espace vert à préserver -zone non constructible
- ▲ Les formes urbaines devront prendre en compte les spécificités architecturales et patrimoniales du hameau d'Arbourg. Des études approfondies en la matière devront être réalisées lors des études pré-opérationnelles. Tout pétitionnaire devra démontrer dans sa demande d'autorisation d'urbanisme la prise en compte de ces éléments.

La prise en compte du "Guide Chaumière" du PNR annexé au PLU est fortement souhaitable.



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

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.

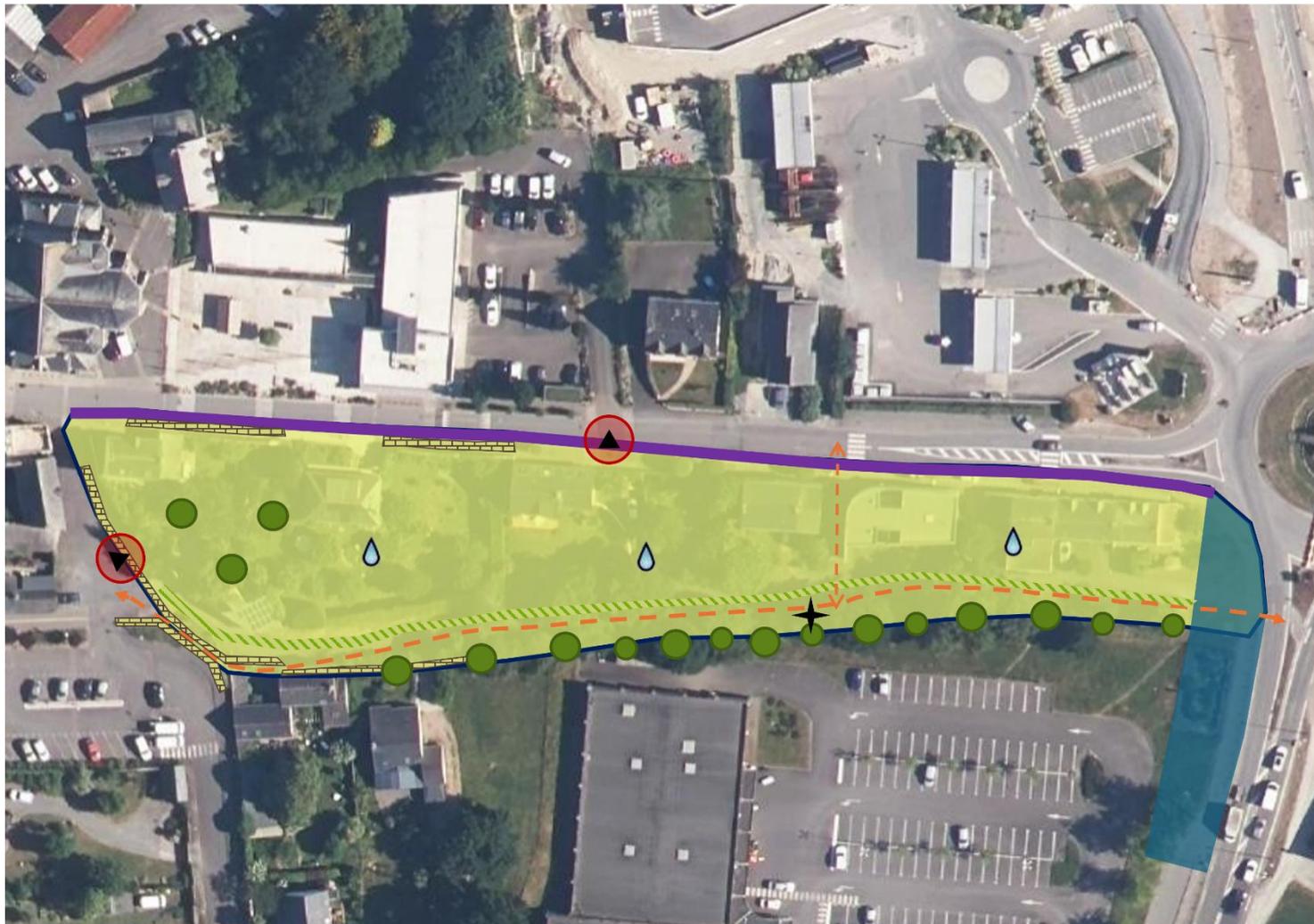
Commune d'Herbignac > Plan Local d'Urbanisme > Orientations d'Aménagement et de Programmation

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



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

- Haie 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

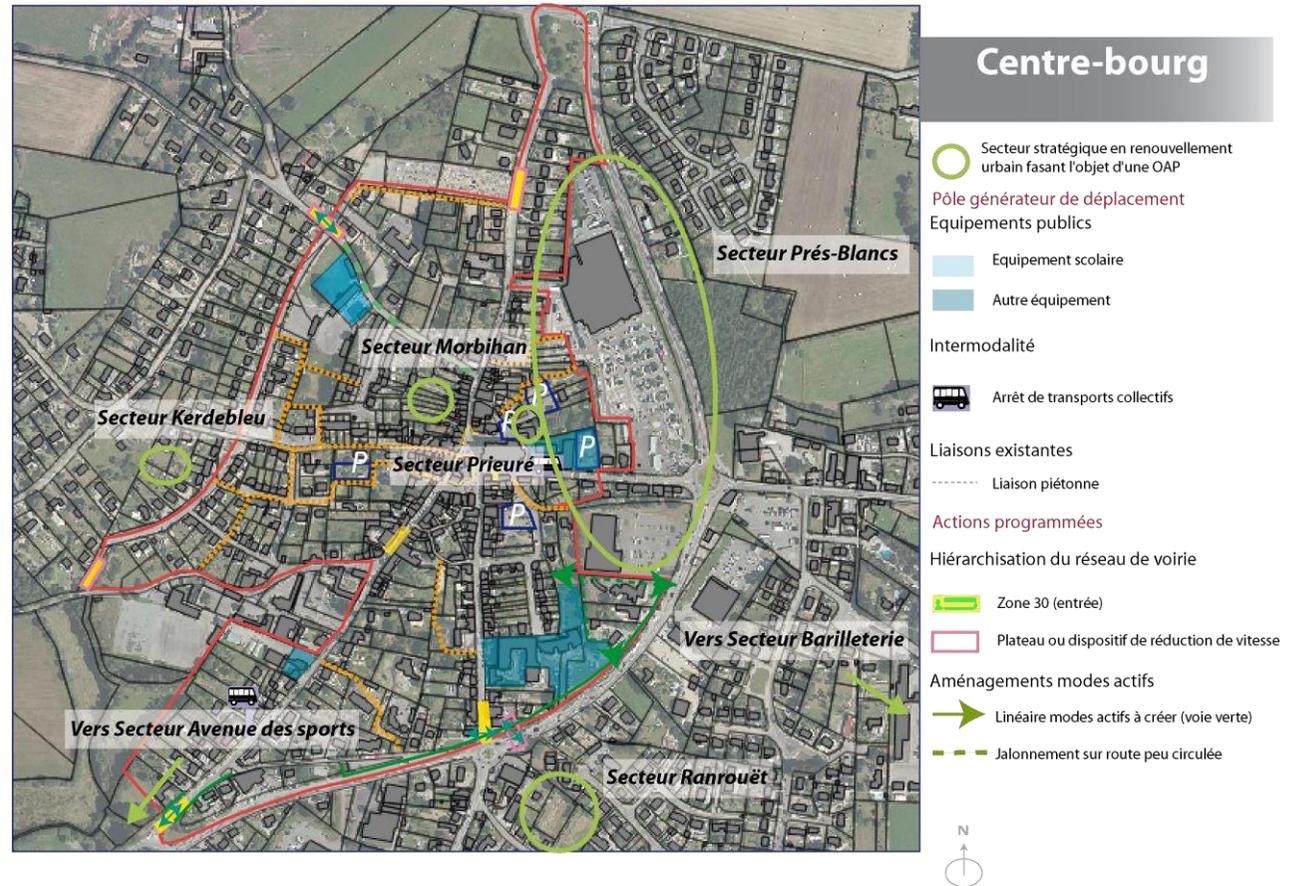
15-Secteur Centre-bourg

Localisation

Il s'agit ici de l'ensemble du centre-bourg, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Principes d'aménagement

Cette OAP décline les principes présents dans le Schéma de Déplacements qui a été acté par le Conseil Municipal de la mairie de Herbignac. La localisation des secteurs stratégiques en renouvellement a été ajoutée à cette OAP.



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 Equipement de la personne (habillement, chaussures, ...) Activités culturelles, de loisirs et du sport, (y compris les kartings et bowlings.) Equipement 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 m²	
	Conditions d'implantations		Mixité résidentielle réelle dans le bâtiment accueillant le service en cas de nouvelle construction	

Prés-Blancs / boulevard de Brière Nord	Nouvelles implantations	Privilégiées	Privilégiées	Privilégiées
	Surface de plancher	Supérieure à 300 m²	Supérieure à 300 m²	Supérieure à 300 m²
	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.