



Révision du PLU

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation



Prescription	Arrêt	Approbation
7 mai 2013	13 mai 2016	31 mars 2017



Préambule	5	12-Secteur Pré-Govelin	40
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.....	42
Organisation du document.....	7	14-Secteur Centre-bourg	43
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME	8		
Les grands principes d'aménagement.....	8		
BILAN CHIFFRE DES OAP	13		
Localisation et présentation des secteurs	14		
Orientations d'Aménagement et de Programmation	17		
1- Secteur Kerdebleu	17		
2-Secteur Ranrouët	20		
3-Secteur Morbihan	22		
4-Secteur Barilleterie.....	24		
5-Secteur Prieuré.....	26		
6-Secteur Avenue des sports.....	28		
7-Secteur Prés-Blancs	30		
8-Secteur Kergestin	32		
9-Secteur de Pompas.....	34		
10-Secteur Marlais	36		
11-Secteur Cadou	38		

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

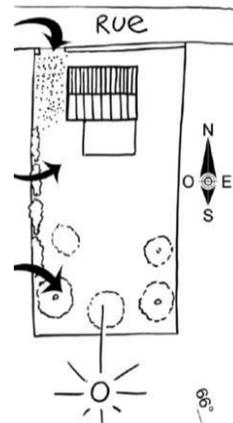
La vocation des secteurs d'OAP

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.

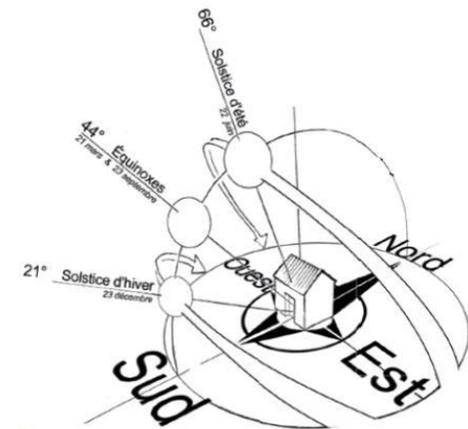
L'orientation : l'orientation Sud est à privilégier pour que la nouvelle construction puisse profiter des apports solaires,



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

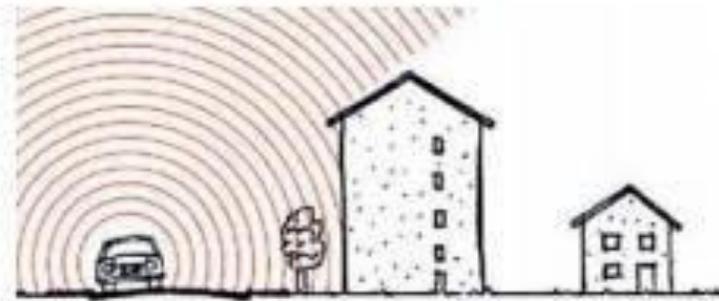
Certains secteurs de projet sont situés en entrée de bourg. L'objectif est donc d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voies, se présentant comme la **première image perçue de la commune**. Un soin particulier doit donc être porté au traitement architectural et paysager des constructions et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

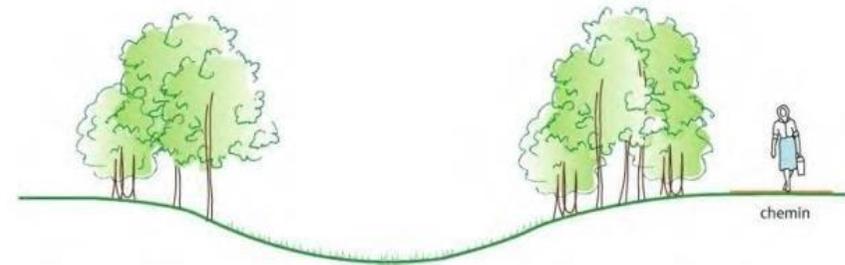
Les sites de projet, situés le long d'axes routiers importants, sont susceptibles d'être exposés à des nuisances sonores liées au trafic. Les schémas d'aménagements concernés proposent de limiter les expositions au bruit par la mise en place de **bandes inconstructibles** ainsi que par la réalisation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

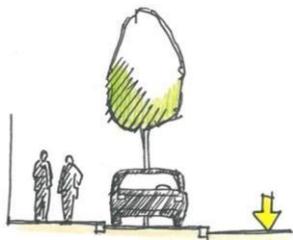
Les principes d'accès et de desserte

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

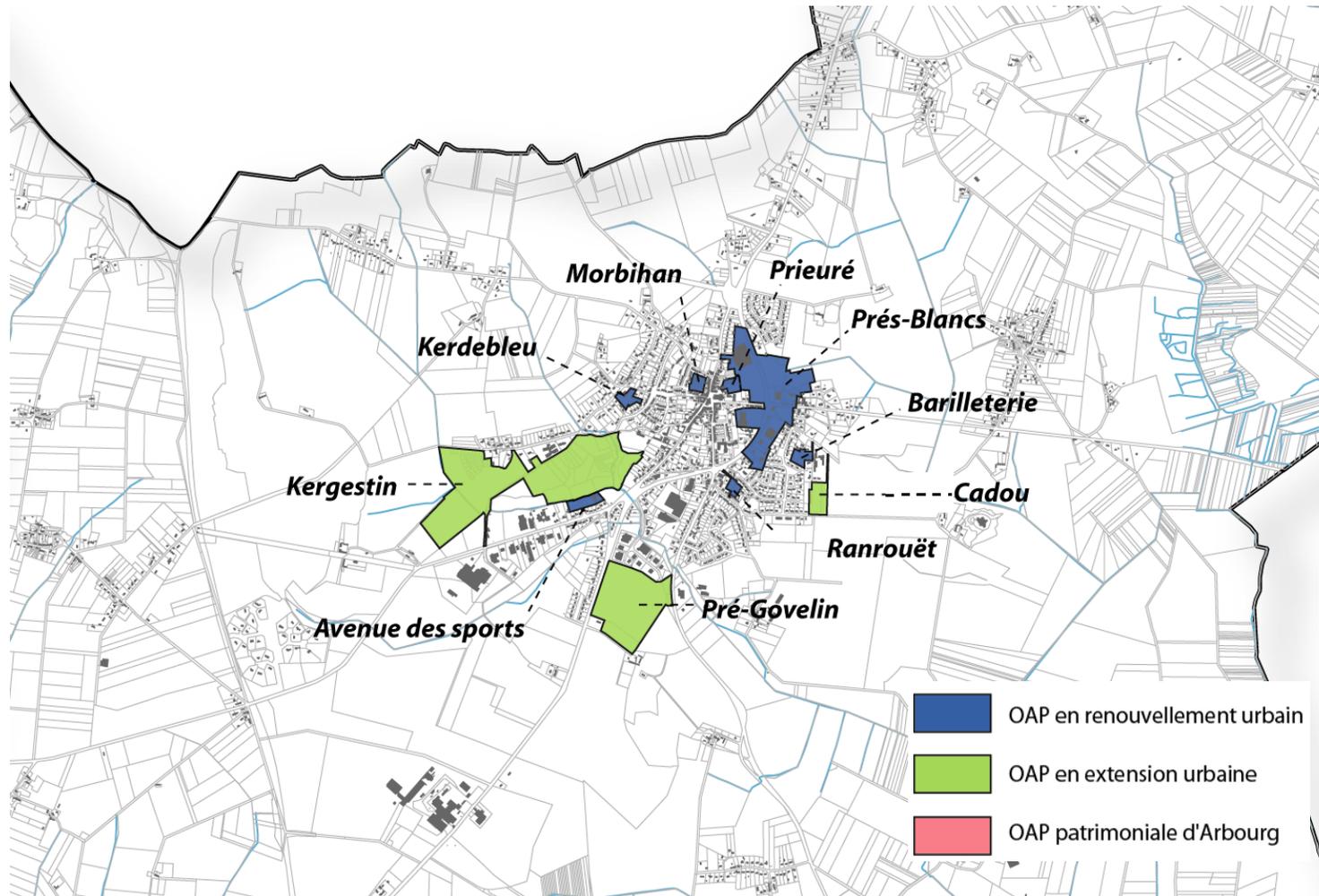
L'objectif de ces parcs de stationnement est multiple :

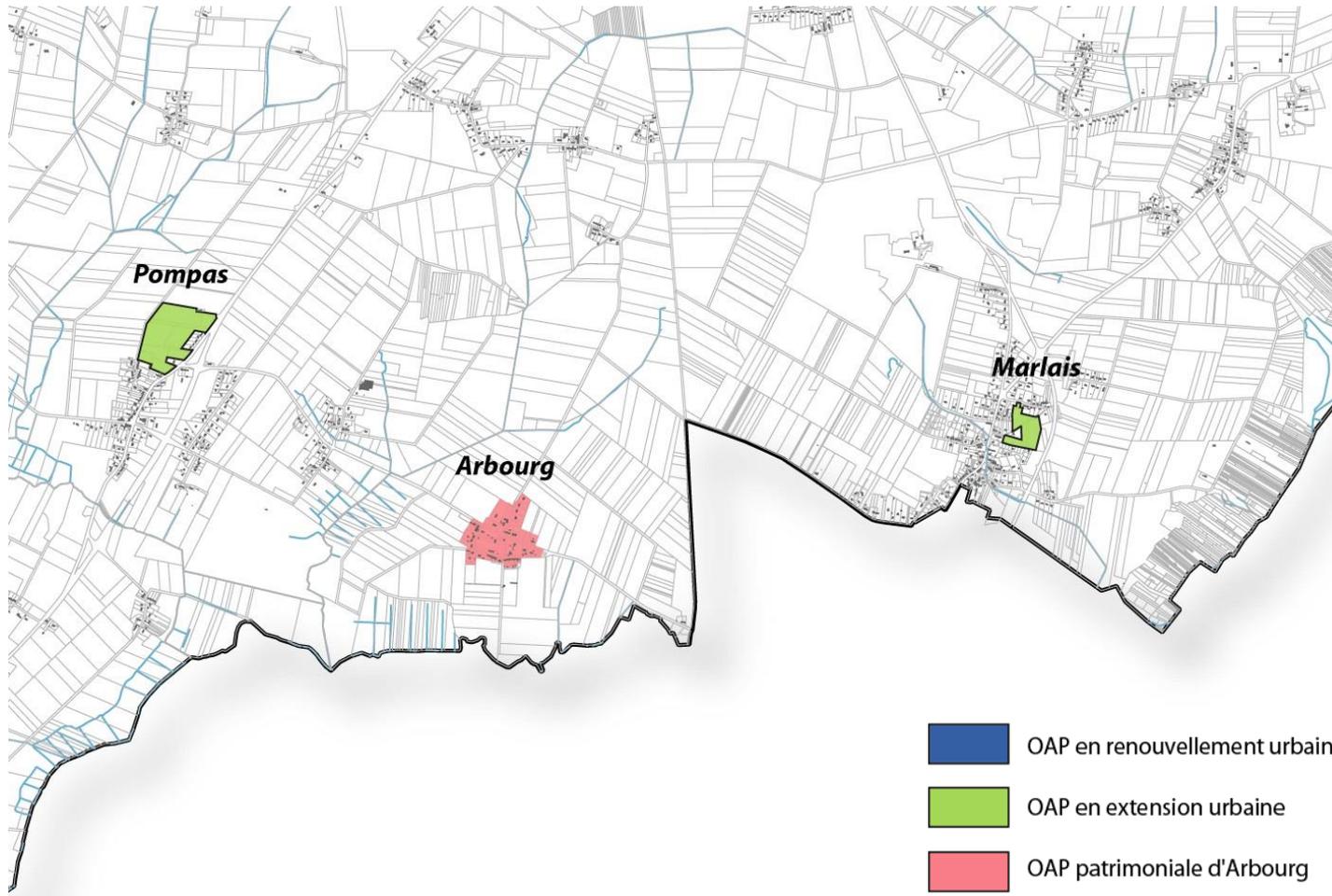
- Il doit d'abord participer à désengorger le stationnement du centre-bourg de d'Herbignac,
- aussi, il doit faciliter l'accueil des visiteurs sur les secteurs de projet, mais surtout, il doit permettre l'évitement du stationnement sauvage, qui peut parfois s'avérer gênant.

BILAN CHIFFRE DES OAP



Localisation et présentation des secteurs





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	0,2	30	6	100%
Prés-Blancs			30	
Avenue des Sports	0,7	20	14	30%
Sous-total / moyenne renouvellement			78	
Kergestin			300	27%
Pompas			60	27%
Marlais	1,9	20	38	30%
Cadou	1,4	20	28	50%
Sous-Total			426	
TOTAL			504	

* Logement Locatif Social

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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



OAP n°3 : Rue du Morbihan

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 dessertes

- ▶ 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

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 aujourd'hui occupé par des places de stationnement. Une allée piétonne permet de rejoindre l'arrière du parking du stationnement.

Principes d'occupation de l'espace

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.

Principes paysagers et environnementaux

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.

Principes d'accès et de desserte

Une voirie structurante est à créer afin de désenclaver ce secteur, un accès à partir du parking proche de la mairie devra être créé.

Chiffres clés :

- 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



Prieuré

Principes d'occupation de l'espace

- Périmètre de l'OAP
- Zone à vocation mixte principale d'habitat (rdv commercial et/ou de service)

Principes paysagers et environnementaux

- ||| Haie bocagère à conserver ou à créer
- Arbres à conserver
- Espace paysager à conserver

Principes d'accès et de dessertes

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



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

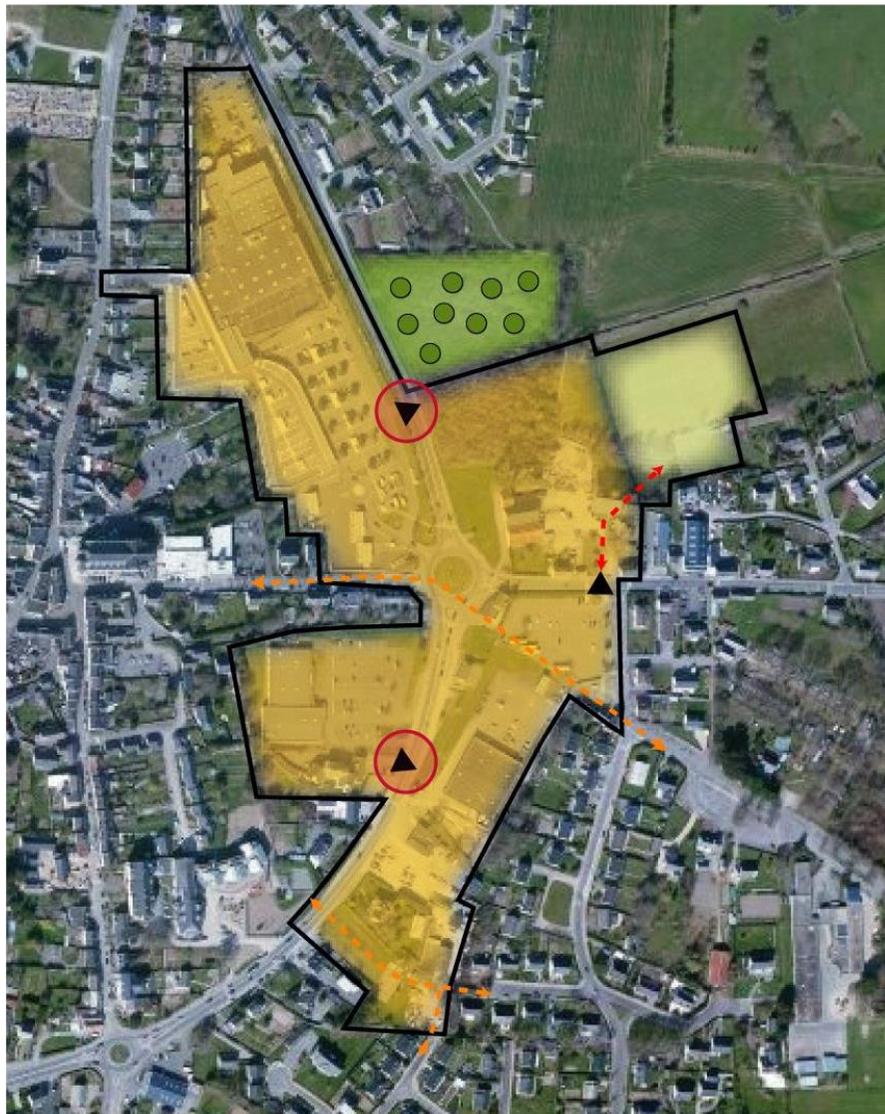
De par leurs qualités paysagères et écologiques, l'espace boisé et le cours d'eau situés au nord du secteur ont vocation à être préservés et aménagés (aménagement hydraulique et écologique).

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.

Chiffres clés :

- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 30 logements
- 30 % de logements locatifs sociaux (secteur de mixité sociale renforcée)



OAP n°7 : Prés-Blancs

Principes d'occupation de l'espace

- Périmètre de l'OAP
- Zone à vocation mixte dominante habitat
- Zone à vocation mixte dominante économique

Principes paysagers et environnementaux

- Arbres à conserver
- Aménagement paysager à réaliser

Principes d'accès et de desserte

- ▶ Principe d'accès
- ⊙ Principe d'accès sous réserve d'aménagement et de sécurisation
- ↔ 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

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 complétera 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

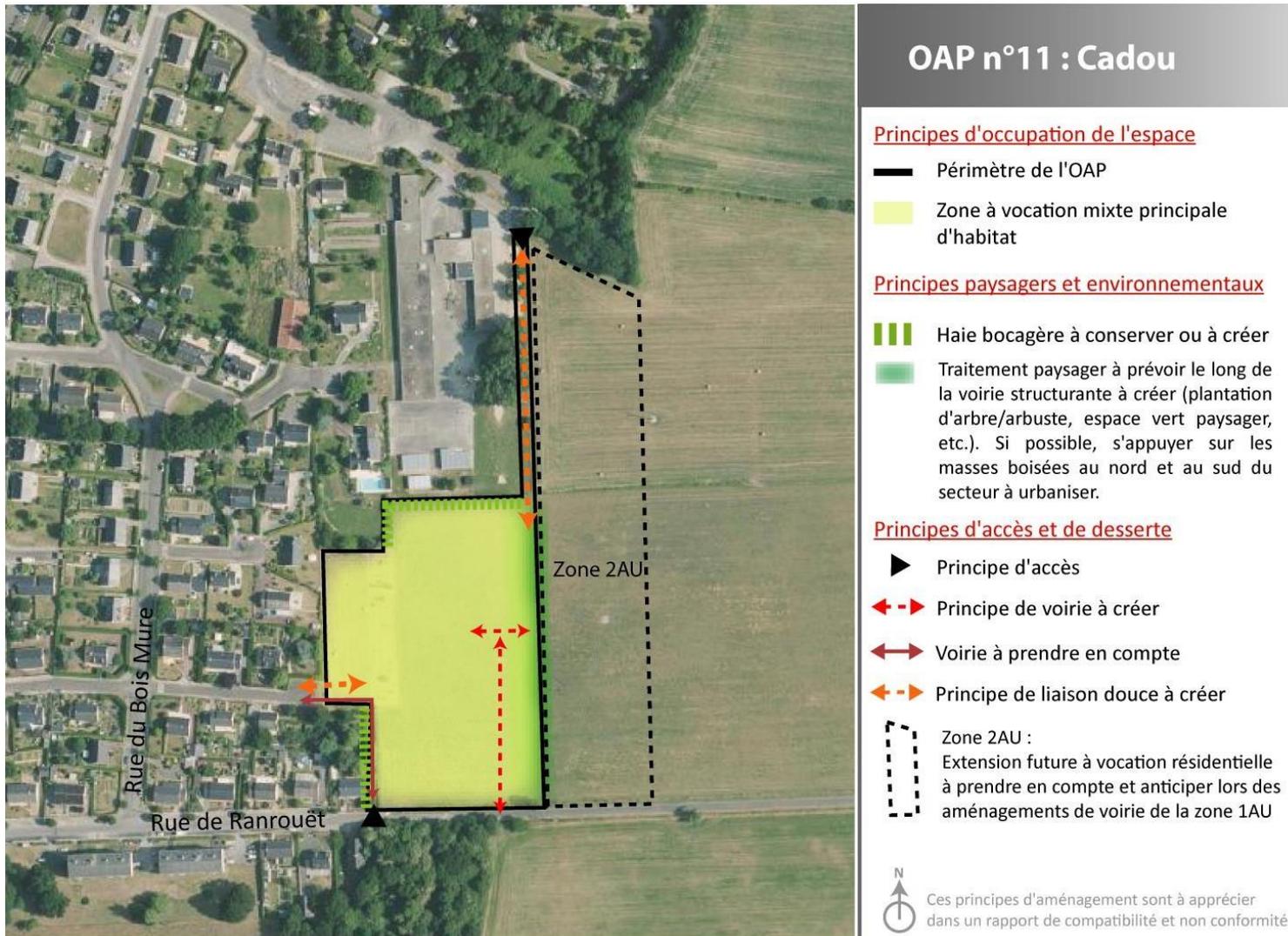
La limite séparative avec l'école primaire devra faire l'objet d'untraitement paysager (replantation, etc.). Des plantations sur l'espace public sont souhaitées en cohérence avec les règles d'urbanisme.

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 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.

