



DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 08 NOVEMBRE 2019
2019/124

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal, le vendredi huit novembre deux mille dix-neuf à dix-neuf heures trente, sous la présidence de M. Pascal NOËL-RACINE, Maire.

Etaient présents : M. Pascal NOËL-RACINE, M. Joël MARCHAND, Mme Claudie LELECQUE, M. Pascal LE THIEC, Mme Christelle CHASSE, M. Yann BERTHO, M. Michel CADIET, Mme Maryvonne CHEVRIER, M. Georges NEUMULLER, Mme Marie-Renée BIZET, M. Lionel LEMERLE, Mme Eliane BASTIEN, Mme Patricia DUPIN, M. Ibrahim MAKOOLOW (à partir du point 4), Mme Nadine CHENE, M. Laurent NOBLET, Mme Patricia COUGOULIC, M. Maël CARIOU, M. Pierre-Luc PHILIPPE, M. Denis SEBILO, M. Philippe WALLET, M. Arnaud COURJAL, M. Jean-Michel VINCE.

| | | |
|---|----|--|
| Nombre de membres dont le Conseil municipal doit être Composé | 29 | <u>Absent(e)s excusé(e)s</u> : Mme Marie-Thé JUS-LANGLOIS (pouvoir à Maryvonne CHEVRIER), M. Michel GOMBAUD (pouvoir à Joël MARCHAND), M. François PALLIET (pouvoir à Yann BERTHO) |
| Nombre de conseillers en Exercice | 29 | <u>Absent(e)s</u> : Mme Renée GUISNEUF, Mme Sandrine JOSSO, Mme Audrey CLAUTOUR |
| Nombre de conseillers Présents | 23 | <u>Secrétaire de séance</u> : Mme Maryvonne CHEVRIER |
| Nombre de votants | 26 | |

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU – APPROBATION DU PROJET

Rapporteur : Joël MARCHAND

Monsieur Joël MARCHAND, adjoint en charge de l'urbanisme, expose la situation :
La commune d'Herbignac dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la révision a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 mars 2017.

Une procédure de modification simplifiée n°1 est en cours. Elle porte sur :

- La mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique.
- Des modifications mineures aux règlements écrit et graphique.

Ce projet respecte les limites permises par la procédure de modification simplifiée. En effet, ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit bien dans le champ d'application des articles L.153-45 à L.153-47 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification simplifiée.

Déroulement de la procédure

Par délibération n° 2019-077 du 5 juillet 2019, le conseil municipal a défini les modalités de mise à disposition du dossier au public.

A l'issue de la mise à disposition, le maire doit présenter le bilan de cette concertation devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Consultation des personnes publiques associées

Le dossier de présentation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été adressé le 23 juillet 2019 aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et aux communes limitrophes.

Les avis des Personnes Publiques Associées sont :

- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : sans observation.
- Avis de la Chambre d'agriculture : sans observation.
- Avis de la Région des Pays de la Loire : sans observation.
- Avis du Département de Loire Atlantique : avis favorable assorti de recommandations relatives au stationnement des vélos.
- Avis de la communauté d'agglomération CAP Atlantique : avis favorable sous réserve.

Avis des communes consultées :

- Avis de la commune de Guérande : sans observation
- Avis de la commune de Saint-Molf : sans observation

Mise à disposition du public

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme et aux modalités définies dans la délibération municipale n° 2019-077 du 5 juillet 2019, le dossier, complété des avis émis par les personnes publiques associées, a été mis à disposition du public du 26 août au 28 septembre 2019 inclus.

Les remarques inscrites au registre mis à disposition du public, ou envoyées par courrier à l'attention de M. le Maire portent sur :

- la modification du zonage d'une parcelle sise Kerbilet ;
- la modification du zonage de deux parcelles sises La Ville Rio de Langâtre ;
- la modification du zonage d'une parcelle sise le Pigeon Blanc.

Ces parcelles sont toutes classées en zone Agricole au PLU. Le changement du zonage de celles-ci ne relève pas de la procédure de modification simplifiée ; ces demandes ne peuvent donc pas être prises en compte.

- l'harmonisation des règles relatives à l'extension des constructions existantes situées dans les marges de recul des routes départementales à l'articles 6 de la zone UE avec les zones UB, A et N.
- La modification du seuil minimum de surface plancher imposé pour la création de commerces en zone UEc fixé actuellement à 200m².

Ces demandes ont été prises en compte et sont explicitées dans la notice jointe.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.131-4 et L.153-36 à L.153-48 ;

Vu la délibération en date du 31 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Herbignac,

Vu la délibération n°2019/077 du 5 juillet 2019 relative aux modalités de mise à disposition du public ;

Vu l'arrêté municipal n°2019/219 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant les avis des personnes publiques associées au projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant les remarques formulées pendant la durée de la mise à disposition du dossier au public,

Le conseil municipal, par 20 VOIX POUR et 6 ABSTENTIONS, décide :

- **D'APPROUVER** la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Herbignac telle qu'elle est annexée à la délibération ;
- **DE PRECISER** que le projet de modification ci-annexé tient compte des avis et réserves émis par les personnes publiques associées. Il prend en compte les remarques du public lorsque celles-ci sont cohérentes et compatibles avec la procédure de modification simplifiée ;
- **DE DIRE** que :
 - la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues pour cette procédure par le code de l'urbanisme et le code général des collectivités territoriales.
 - M. le Maire est chargé de mettre en œuvre les mesures de publicité de la présente délibération, telles qu'elles ont été fixées ci-dessus.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux après de l'autorité territoriale dans les mêmes conditions de délai.

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu de la réception en Préfecture, le 22 novembre 2019 et de la publication, le 15 novembre 2019

Pour extrait certifié conforme

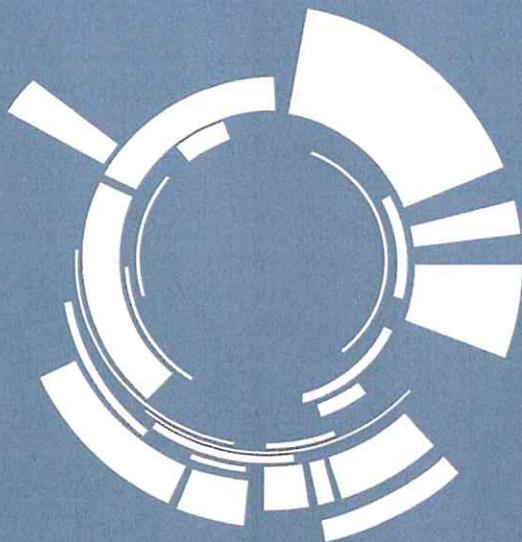
Le Maire,



Point 16

| | |
|---|-----------|
| 1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE..... | 3 |
| 1) INTRODUCTION..... | 4 |
| 2) JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE..... | 4 |
| 3) LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC..... | 5 |
| 2. PRESENTATION DES EVOLUTIONS..... | 6 |
| 1) LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE CAP ATLANTIQUE..... | 7 |
| 2) MODIFICATIONS MINEURES DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE..... | 15 |
| 3. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE..... | 37 |

 CITADIA



PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Commune d'Herbignac

OBJET : Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Novembre 2019

1) INTRODUCTION

Localisée au nord du département de la Loire Atlantique à la frontière avec le département du Morbihan, la commune d'Herbignac accueille 6 582 habitants (INSEE 2015), sur un territoire d'environ 71,43 km². Elle fait partie de la communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande – Atlantique, dite Cap Atlantique qui regroupe 15 communes et qui a approuvé la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 29 mars 2018.

La commune d'Herbignac dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la révision a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 31.03.2017.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaitent développer les communes afin de mettre en œuvre leur projet de territoire. Ainsi, M. le Maire a lancé la procédure de modification simplifiée n°1 par arrêté en date du 12 août 2019. Le Conseil Municipal a défini les modalités de mise à disposition du dossier au public lors de sa séance du 5 juillet 2019.

Les modifications et précisions au PLU portent sur les thématiques suivantes :

- Mise en compatibilité avec le SCoT de Cap Atlantique ;
- Corrections d'erreurs matérielles ;
- Modifications mineures des règlements écrit et graphique.

2) JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLU qui ne porte que sur des évolutions du règlement graphique ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification de droit commun (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L. 153-40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ne diminue pas les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit donc bien dans le **champ d'application de l'article L. 153.45 et L. 153-47 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification simplifiée**. En effet, la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dans les cas suivants :

- **rectification d'une erreur matérielle (L.153.45)**
- augmentation des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol des constructions inférieure à 20 % par rapport aux plafonds des constructions existantes (L.151.28)
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social (L.151.28)
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (L.151.28)
- tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification.

1. Eléments de contexte et choix de la procédure

3) LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 ont été **mis à disposition du public pendant un mois** du 26 août 2019 au 28 septembre 2019.

À l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Présentation des évolutions

1) LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE CAP ATLANTIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme d'Herbignac prend en compte le premier SCoT de Cap Atlantique. L'approbation du SCoT révisé le 29 mars 2018 est postérieure à l'approbation du PLU (31.03.2017). Il s'agit désormais de traduire dans le PLU, les évolutions du SCoT qui relèvent d'une première procédure de modification simplifiée.

Une analyse du contenu du PLU au regard du SCoT révisé a été réalisée par la communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande – Atlantique. Sur la base de ce travail, plusieurs thématiques ont été identifiées s'inscrivant dans le cadre de la modification simplifiée du PLU :

- La préservation des cours d'eau (intégration de la carte des cours d'eau, préservation des berges et ripisylves, interdire la création de plans d'eau) ;
- La prise en compte du vélo dans le règlement écrit (en particulier le stationnement vélo)
- La prise en compte des corridors écologiques et des vues sur le marais.
- Le raccordement aux réseaux haut débit.
- Le traitement des espaces commerciaux de périphérie.
- Annexer le rapport du BRGM sur le risque retrait et gonflement d'argile.

1.1. La préservation des cours d'eau

Extrait du DOO du SCoT de Cap Atlantique :

« Prescriptions : la protection des cours d'eau et de leur espace de fonctionnement

Afin de créer les conditions pour un bon fonctionnement naturel de tous les cours d'eau et de lutter contre les ruissellements et la diffusion des pollutions, les collectivités et leur document d'urbanisme mettent en œuvre les objectifs suivants :

- Planter les nouvelles urbanisations en retrait des berges des cours d'eau (axes hydrauliques principaux – eau douce / eau salée).

Ce retrait, de l'ordre 10/15 m (par rapport aux 2 berges), peut être adapté tant à la hausse qu'à la baisse par le PLU en fonction du contexte local et des projets envisagés pour que cette adaptation permette :

- De préserver la végétation caractéristique des berges ou d'en faciliter la restauration ;
- De garantir l'espace de mobilité du cours d'eau : c'est à dire en tenant compte de l'emprise réelle du cours d'eau (et pas seulement du fil d'eau) et des espaces de débordement et de mobilité du lit du cours d'eau ;
- De ne pas entraver le libre écoulement des eaux, augmenter leur vitesse d'écoulement ou aggraver les risques d'inondation sur le site d'implantation ou en aval ;
- De garantir la compatibilité des projets avec le niveau de risque pour les personnes et les biens. »

Le règlement graphique du PLU d'Herbignac identifie une marge de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, tandis que le règlement écrit interdit toute urbanisation dans cette bande de 5 mètres uniquement en zone A et N. Afin de prendre en compte cette prescription du SCoT d'une part et d'adapter cette marge au contexte local d'autre part, la commune d'Herbignac souhaite que la règle de non-construcibilité en vigueur en zone A et N soit identique pour les zones U et AU.

La procédure de modification simplifiée ne permet pas à la commune d'entrer en compatibilité avec le SCoT de Cap Atlantique sur la question des marges de recul. La commune se réservant la possibilité d'entrer en compatibilité avec le SCoT sur ce sujet lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

| Article | Règlement PLU approuvé | Règlement simplifié | après modification |
|--|--|--|--------------------|
| ARTICLE UA6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | Pas de dispositions particulières. | Les constructions doivent présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. | |
| Concernant également les articles UB6, UL6 et UE6, IAU6 et IAU6G | | | |
| ARTICLE N1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | Pas de dispositions particulières. | La création de plan d'eau à vocation de loisir. | |
| | Justification / observation précisées dans le rapport de présentation partie Justification des choix | | |
| | Pas d'interdiction spécifique pour la zone A des plans d'eau à vocation de loisir, car l'article A1 interdit toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2. | | |

1.2. La prise en compte du vélo dans le règlement écrit

Extrait du DOO du SCoT de Cap Atlantique (p.53) :

« Objectif 2.1.3 « Poursuivre le développement des liaisons douces

Prescriptions : le développement de l'attractivité de l'ensemble des modes doux.

Pour développer l'attractivité des modes doux, les collectivités et leur document d'urbanisme local veillent à préserver de bonnes conditions d'accueil des piétons et cyclistes dans l'espace public :

(...)

- En facilitant le stationnement vélo :

- Dans les centres urbains, quartiers commerçants et pôles administratifs. Il s'agira de promouvoir des formes de stationnement variées et adaptées aux différents contextes urbains et paysagers (petites unités, jalonnement...) afin d'éviter que le stationnement vélo « n'emvasse l'espace public » mais plutôt qu'il participe de son animation ;
- En amont des sentiers de littoral sur lesquels la pratique du vélo est interdite (et décourager l'accès de ces sentiers au vélo). »

Justification particulière sur la non présence de règle pour la zone UA (fait l'objet d'une modification du rapport de présentation partie justification des choix)

La règle sur le stationnement vélo présentée ci-dessous ne s'applique pas au sein de la zone UA. En effet la politique de déploiement d'une offre de stationnement vélo sera menée par la commune au sein du centre-bourg. La mise en œuvre d'une règle applicable aux nouvelles constructions en zone UA, aurait pour effet de bloquer des projets en lien avec la redynamisation du centre bourg.

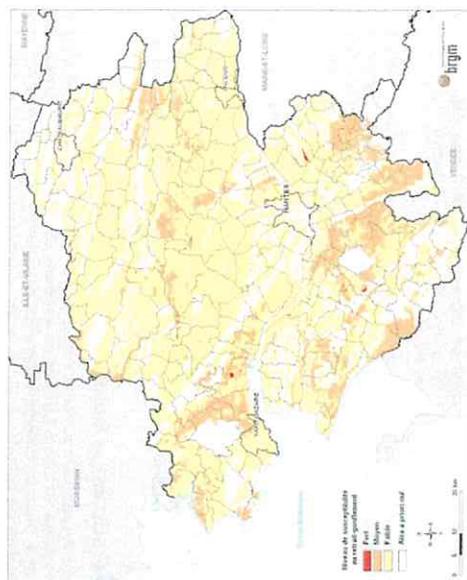


Illustration 20 – Carte départementale de susceptibilité au retrait-gonflement des sols argileux

1.4. Les objectifs de réalisation de logements sociaux

- **Orientation 2-3 : développer une politique du logement qui facilite l'optimisation du parc existant, l'accès au parc pour les actifs et l'évolution des usages.**
 En compatibilité avec le SCoT de Cap Atlantique et les services associés à la Communauté d'Agglomération, la Commune d'Herbignac a revu la rédaction des règles concernant les secteurs mixité sociale renforcée.

| Article | Règlement PLU approuvé | Règlement simplifiée | après modification |
|---|------------------------------------|--|--------------------|
| Article UB1.2 / Stationnement des véhicules Concerne également les articles UL12, LAU12, LAUE12. | Pas de dispositions particulières. | <p>1.2.5 Stationnement des cycles</p> <p>Les constructions nouvelles (hors annexe) répondant aux destinations ci-dessous, devront prévoir des places de stationnement accessibles pour les deux roues non motorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Pour les constructions à destination de logement collectif, il est exigé une emprise au sol de 1.50 m² au sein d'un espace dédié et accessible de tous par tranche de 100 m² de surface de plancher. o Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail de plus de 300m² de surface de vente. Il est exigé une emprise au sol minimale de 1.50m² au sein d'un espace dédié, en partie abrité et accessible de tous par tranche de 100m² de surface de plancher. o Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées. | |

1.3. Ajout en annexe du PLU du rapport du BRGM sur le risque retrait et gonflement d'argile

Extrait du DOO du SCoT de Cap Atlantique :

« Prescriptions plus spécifiques au mouvement de terrain (cavités, retrait-gonflement des argiles) et aux autres risques naturels

Retrait-gonflement des argiles : Les documents d'urbanisme autorisent les moyens techniques de consolidation, stabilisation ou comblement sous réserve du caractère proportionné de ces mesures au regard d'un risque évalué et qualifié. A défaut ils fixent les conditions de densification ou d'extension de l'urbanisation de manière à ne pas accroître l'exposition au risque des personnes et des biens. »

Justification particulière sur l'intégration du risque retrait et gonflement d'argile (fait l'objet d'une modification du rapport de présentation partie justification des choix)

Le risque retrait et gonflement argileux ne concerne pas toute la commune d'Herbignac, comme le montre la carte ci-dessous. Les zones U et AU délimitées au plan de zonage ne sont pas comprises dans les périmètres considérés comme moyen ou fort. De ce fait, il n'entraîne pas aggravation du risque.

| Article | Règlement PLU approuvé | Règlement simplifiée | après modification |
|---|---|--|--------------------|
| ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU | <p>Les secteurs de mixité sociale renforcée (...) Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront un minimum de logements locatifs aidés ; Dans le cas où le pourcentage minimum fixé au sein de l'article 2 de chaque zone et secteur ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera arrondi à l'unité supérieure.</p> <p>Par ailleurs, Les opérations d'aménagement de 6 logements et plus devront comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (LLS). Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre</p> | <p>Les secteurs de mixité sociale renforcée (...) Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront au minimum 30 % de logements locatifs aidés. Dans le cas où le pourcentage minimum fixé au sein de l'article 2 de chaque zone et secteur ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure ; sauf pour les petites opérations, dont le nombre de logements locatifs aidés à créer est fixé, à savoir : - Opérations inférieures ou égales à 3 logements : non concernées - Opérations de 4 ou 5 logements : 1 logement - Opérations de 6 ou 7 logements : 2 logements</p> | |

| | | |
|---|---|---|
| <p>ARTICLE UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Concernent également les articles UB2 et LAU2</p> | <p>entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure.</p> <p>Justification / observation : Compatibilité SCoT : Il n'existe plus de seuil minimal pour la réalisation de logements locatifs aidés. (cf Objectif 2.3.3 du DOO)</p> <p>Les opérations d'aménagement de 6 logements et plus devront comporter 30 % de logements locatifs sociaux (LLS). Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure.</p> <p>Justification / observation : Compatibilité SCoT remarque n°21 : il n'existe plus de seuil minimal pour la réalisation de logements locatifs aidés.</p> | <p>Pour ces petites opérations, une mutualisation de l'objectif est possible entre plusieurs opérations réalisées simultanément sur la commune, à condition que l'objectif global de 30% soit respecté.</p> <p>Les opérations d'aménagement devront comporter 30 % de logements locatifs sociaux (LLS). Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure hormis pour les « petites opérations » décrites aux dispositions générales.</p> |
|---|---|---|

| Article | Règlement PLU approuvé | Règlement après simplification |
|--|------------------------|---|
| <p>ARTICLE UA16 / OBLIGATIONS AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p> <p>Concernent également les articles UB16, UL16, UE16, LAU16, LAUE16.</p> | <p>Non réglementé</p> | <p>Toute construction nouvelle, à l'exception des extensions et des constructions existantes et des annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.</p> |

En lien avec les demandes du SCoT, les justifications suivantes ont été ajoutées au rapport de présentation :

- **Orientation 1.2 Conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages :** Préciser dans les zones traversées par un corridor écologique que les constructions autorisées ne doivent pas remettre en cause la fonctionnalité écologique du corridor écologique.

Extrait du DOO du SCoT de Cap Atlantique :

- « Les documents d'urbanisme locaux garantissent le bon fonctionnement de ces corridors par un zonage et un règlement adapté aux enjeux de ruptures et de pression : »
 - o **Si le corridor est situé dans un espace associé à une zone naturelle, agricole ou forestière,** l'implantation de constructions pour l'activité agricole ou forestière et d'équipements d'intérêt général est autorisée.
 - o Toutefois, dans le cas d'un corridor étroit, cette implantation n'est pas admise dès lors qu'elle remet en cause la fonctionnalité écologique de ce corridor et qu'il n'existe pas d'autre alternative pour maintenir une continuité écologique fonctionnelle entre les réservoirs de biodiversité (et espaces de perméabilité bocagère) que ce corridor a pour objectif de relier. »

La commune n'a pas d'enjeux particuliers concernant cette orientation du SCoT, car il n'y a pas de corridor étroit.

- **Orientation 1.2 Conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages :** chercher à préserver ou rouvrir des vues sur les marais de Brière, notamment par des cônes de vues.

Extrait du DOO du SCoT de Cap Atlantique :

- « Le SCoT identifie des secteurs paysagers stratégiques (vues et axes stratégiques) pour l'accès et la mise en scène des paysages emblématiques du territoire. Dans ces secteurs les documents d'urbanisme locaux chercheront à ouvrir ou entretenir des aires de vision de qualité « fenêtres paysagères » sur les éléments remarquables du patrimoine, ils veilleront notamment à identifier le cas échéant des cônes de

1.5. Autres dispositions liées à la compatibilité du SCoT

- **Orientation 1.1 Assumer une armature urbaine multipolaire en réseau, connectée au sein de l'espace métropolitain :** Prévoir le raccordement haut débit dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, y compris dans les zones d'activités

Extrait du DOO du SCoT de Cap Atlantique :

- « Les collectivités définissent dans les documents d'urbanisme les possibilités de réalisation des installations nécessaires pour le déploiement des nouvelles technologies numériques (4G, 5G...) essentielles aux professionnels, aux habitants et aux touristes pour accompagner l'évolution des pratiques (smart-city, domotique, e-tourisme). »

Reçu le 22/11/2019

vues, sur l'ensemble bocager et de zones humides, ponctuellement boisé et se rattachant au marais de Brière dont l'enjeu est de préserver / rouvrir des vues sur les paysages d'eau. »
La commune ne dispose pas de vues sur le Marais de Brière ou alors celles-ci sont déjà boisées ou à hauteur du marais. Herbignac n'est pas concernée par cette prescription du SCoT.

- **Orientation 2.1 Déployer les mobilités pour accessibilité 2.0** : de qualifier les espaces commerciaux de périphérie notamment par une obligation de pleine terre

Extrait du DOO du SCoT de Cap Atlantique :

« Les documents d'urbanisme et d'aménagement prévoient pour les commerces situés dans les espaces de périphérie ou pour les commerces de taille significative non intégrés à un bâti mixte disposant de terrains :

- un dispositif réglementaire favorisant l'amélioration de la qualité paysagère des espaces commerciaux notamment au regard :
- de la végétalisation des espaces extérieurs, et de leur traitement
- Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre. »

| Article | Règlement PLU approuvé | Règlement simplifiée | après modification |
|---|---|---|--------------------|
| ARTICLE UE13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Concerné également l'article 1AUE13 | <p>13.2. Plantations des aires de stationnement Les aires de stationnement de plus de 50 m², qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.</p> <p>13.3. Création d'espaces verts communs Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots devront prévoir des espaces paysagers communs et/ou espaces publics représentant au minimum 10% de la surface totale du terrain d'assiette. Ces espaces doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lien convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitués d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> > aires de jeux et de détente > stationnement perméable > bassins d'orage paysager accessible > espaces dédiés aux techniques de gestion des eaux pluviales dont les noues paysagères et accessibles. | <p>13.2. Plantations des aires de stationnement Les aires de stationnement de plus de 50 m², qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, préférentiellement de pleine terre, visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.</p> <p>13.3. Création d'espaces verts communs Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots devront prévoir des espaces paysagers communs et/ou espaces publics, préférentiellement de pleine terre, représentant au minimum 10% de la surface totale du terrain d'assiette. Ces espaces doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lien convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitués d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> > aires de jeux et de détente > stationnement perméable > bassins d'orage paysagers accessibles > espaces dédiés aux techniques de gestion des eaux pluviales dont les noues paysagères et accessibles. | |

Orientation 3.2 Favoriser le développement du tourisme dans tout le territoire, pour des expériences authentique multiples : inciter les systèmes constructifs respectueux de l'environnement

Extrait du DOO du SCoT de Cap Atlantique :

« Les documents d'urbanisme adoptent des dispositions réglementaires adaptées et incitatives pour l'utilisation de systèmes constructifs économes en énergie et en eau et pour améliorer le fonctionnement des dispositifs de réduction des déchets. »

| Article | Règlement PLU approuvé | Règlement simplifiée | après modification |
|---|--|--|--------------------|
| ARTICLE UA4 / DESERTE PAR LES RESEAUX Concerné également l'article UB4 | <p>Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des contenants destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.</p> | <p>Toutes constructions, installations nouvelles ou création de logements, doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des contenants destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.</p> | |

2) MODIFICATIONS MINEURES DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

2.1. Modification du règlement écrit

Les modifications du règlement écrit ont pour objectif de clarifier des formulations qui ont pu poser des difficultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis l'approbation du PLU en mars 2017. Cette confrontation au règlement écrit pendant deux ans, a également fait émerger des règles à affiner ou à ajuster sur la base des projets ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

| Article | Règlement PLU approuvé | Règlement simplifiée après modification |
|--|---|---|
| DISPOSITIONS GENERALES | | |
| ARTICLE 15 : LES DECLARATIONS PREALABLES | La délibération prise en Conseil Municipal en date du 31/03/2017 instaure la procédure de déclaration préalable pour les clôtures édifiées à l'alignement des propriétés bordant les voies. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : | La délibération prise en Conseil Municipal en date du 31/03/2017 instaure la procédure de déclaration préalable pour les clôtures édifiées à l'alignement des propriétés bordant les voies. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : |
| | Justification / observation : Rectification d'une erreur matérielle | |
| Dispositions générales Article 17 / Définitions | Annexe : Construction indépendante du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur une même unité foncière, un complément fonctionnel hors habitation. Extension : L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (30/03/2017) peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant. | Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. |
| | Justification / observation : Intégrer les définitions issues du lexique national de l'urbanisme au règlement du PLU d'Herbignac afin de clarifier les définitions d'annexe et extension. | |

| Zone UA | | |
|--|--|--|
| Article | Règlement PLU approuvé | Règlement après simplification |
| Article UA3 / Accès et voirie Concerné également l'article UB3, UL3 et LAU3 | Il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Ces dernières sont alors autorisées si elles desservent moins de 5 habitations et sous réserve que la largeur minimale de la voie permette de réaliser un demi-tour (véhicules motorisés). | Il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Ces dernières sont alors autorisées si elles desservent 10 habitations au maximum et sous réserve que la largeur minimale de la voie permette de réaliser un demi-tour (véhicules de secours et de réputation). |
| | Justification / observation : Cette modification n'entraîne pas une majoration des droits à construire de 20% et entre de ce fait dans le cadre de la modification simplifiée. Cette disposition permettra par exemple la réalisation de certaines OAP du PLU dans lesquelles on impose un minimum de densité et dont la réalisation est compromise par cette règle. Par ailleurs, cette règle n'a pas d'impact sur la sécurité routière (qualité des dessertes, etc.) - concerne très peu de secteurs à l'échelle des zones urbaines et à urbaniser, n'augmente pas le nombre de logements et donc les droits à construire, lève simplement une incompatibilité entre deux règles, dont une qui compromet l'opération en comblement de l'enveloppe urbaine. | |
| ARTICLE UA6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES | 6.1 Règle générale : La construction doit être éditée à l'alignement par rapport aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer et à l'alignement par rapport aux limites des emprises (publiques ou privées). | 6.2 Dispositions particulières : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants : > Au-delà de ce premier alignement et dans le cadre d'une construction éditée en second rideau, l'implantation sera libre. |
| | Justification / observation : Permettre une plus grande densification de la zone UA en prévoyant une implantation en second rideau. La commune a déjà refusé plusieurs demandes dans ce sens au vu du règlement actuel. | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Justification / observation : Faciliter l'instruction, manque de clarté.</p> | <p>lorsque la place de stationnement est bordée par une clôture, un mur ou une haie la largeur minimale est de 2,5 mètres.</p> <p>La longueur pourra être réduite à 4,5 mètres si l'aménagement prévoit un porte-à-faux de type espace vert, ou noue.</p> |
| ZONE UB | | |
| <p>ARTICLE UB2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUS MISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> | <p>Au niveau de la rue de Bretagne et Moulin de la Galette secteurs de mixité sociale renforcée identifiés au règlement graphique, toute opération devra respecter la règle suivante : Les opérations d'aménagement devront comporter 100 % de logements locatifs sociaux (LLS).</p> <p><i>Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure.</i></p> | <p>Au niveau des secteurs de mixité sociale renforcée de la rue de Bretagne et Moulin de la Galette identifiés au règlement graphique, toute opération devra respecter la règle suivante : Les opérations d'aménagement devront comporter 100 % de logements locatifs sociaux (LLS).</p> <p>Justification / observation : Clarifier la formulation sur le positionnement des secteurs de mixité sociale renforcée.</p> |
| <p>ARTICLE UB6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES</p> <p>Concerner également l'article IAU6</p> | <p>Sauf indication contraire reportée au règlement graphique, la construction doit être édifiée à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres maximum par rapport d'une part aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer, d'autre part par rapport aux limites des emprises (publiques ou privées).</p> | <p>Sauf indication contraire reportée au règlement graphique, la construction doit être édifiée à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport d'une part aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer, d'autre part par rapport aux limites des emprises (publiques ou privées).</p> <p>Justification / observation : Rectification d'une erreur matérielle</p> |
| <p>ARTICLE UB7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> | <p>Z.1. Règle générale : Toute construction doit être édifiée : > soit d'une limite séparative à l'autre, > Soit sur une limite séparative en respectant un retrait de 3 mètres minimum (distance en tout point de</p> | <p>Z.1. Règle générale : Toute construction doit être édifiée : > soit d'une limite séparative à l'autre, > Soit sur une limite séparative en respectant un retrait de 3 mètres minimum (distance en tout point de</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>Article UA11 / Aspect extérieur Concerner également les articles UB11 et IAU11</p> | <p>Dispositions particulières La règle générale sur la hauteur des clôtures ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve : • de ne pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes • d'une justification d'un besoin particulier lié à l'usage et au bon fonctionnement de la construction.</p> | <p>Justification / observation : Permet de mieux répondre aux besoins des équipements et services publics au sein des zones urbaines mixtes, au vu des dernières autorisations d'urbanisme instruites par la commune.</p> |
| <p>ARTICLE UA11 / ASPECT EXTERIEUR 11.3 Concerner également les articles UB11, UL11, IAU11, A11 et N11</p> | <p>Pas de dispositions particulières</p> | <p>Les dispositions relatives à la pente de la toiture ne s'appliquent pas aux annexes et aux extensions de type carports ou garage.</p> |
| <p>ARTICLE UA11 / ASPECT EXTERIEUR 11.6 Concerner également les articles UB11, UL11, UE11, IAU11, IAU12, A11 et N11.</p> | <p>Les piliers de clôture ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire.</p> | <p>Les piliers de clôture ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire. Les piliers de portail ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur réglementaire.</p> <p>Justification / observation : Permettre une hauteur supérieure aux clôtures pour les piliers de portail.</p> |
| <p>ARTICLE UA12 / STATIONNEMENT DES VEHICULES Concerner également les articles UB12, UL12, UE12, IAU12 et IAU12</p> | <p>12.3 Modalités de réalisation : La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m² (2,5 mètres x 5 mètres x 6 mètres).</p> | <p>12.3 Modalités de réalisation : Les places de stationnement automobiles devront avoir pour dimensions minimales 2,3 mètres X 5 mètres. Le recul prévu pour chaque place de stationnement sera suffisamment important et permettra une circulation optimale des véhicules. A titre de recommandation le recul pourra être de 6 mètres.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>la construction).</p> <ul style="list-style-type: none"> soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres. <p>Afin d'aménager un espace planté adapté aux conditions d'accès et d'entretien, une annexe doit être édifiée soit sur une limite séparative soit en respectant un retrait de 1,50 m par rapport à la limite séparative.</p> <p>Dans le sous-secteur UBz :</p> <p>Toute construction doit être édifiée soit sur une limite séparative, soit en respectant un retrait de 1,5 mètres minimum.</p> <p>Dans le sous-secteur UBy :</p> <p>Toute construction doit être édifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à 1,50 m. <p>Pour les ERP et les ensembles commerciaux, en fonction des risques d'incendie liés à la destination de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation en limite séparative peut être conditionnée par la réalisation d'un mur coupe-feu. <p>Cas particulier : les piscines s'implanteront à une distance minimale de 3 m de toute limite séparative.</p> <p>Afin d'aménagement un espace planté adapté aux conditions d'accès et d'entretien, une annexe doit être édifiée soit sur une limite séparative soit en respectant un retrait de 1,50 m par rapport à la limite séparative.</p> | <p>respectant un retrait de 3 mètres minimum (distance en tout point de la construction).</p> <ul style="list-style-type: none"> soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres. <p>Afin d'aménager un espace planté adapté aux conditions d'accès et d'entretien, une annexe doit être édifiée soit sur une limite séparative soit en respectant un retrait de 1,50 m par rapport à la limite séparative.</p> <p>Dans le sous-secteur UBz :</p> <p>Toute construction doit être édifiée soit sur une limite séparative, soit en respectant un retrait de 1,5 mètres minimum.</p> <p>Dans le sous-secteur UBy :</p> <p>Toute construction doit être édifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à 1,50 m. <p>Pour les ERP et les ensembles commerciaux, en fonction des risques d'incendie liés à la destination de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation en limite séparative peut être conditionnée par la réalisation d'un mur coupe-feu. <p>Cas particulier : les piscines s'implanteront à une distance minimale de 3 m de toute limite séparative.</p> <p>Afin d'aménagement un espace planté adapté aux conditions d'accès et d'entretien, une annexe doit être édifiée soit sur une limite séparative soit en respectant un retrait de 1,50 m par rapport à la limite séparative.</p> |
| <p>Justification / observation :</p> <p>Clarifier la dimension générale de la règle sur les annexes et supprimer la disposition sur les piscines qui est en double avec une disposition particulière.</p> | <p>Justification / observation :</p> <p>Clarifier la dimension générale de la règle sur les annexes et supprimer la disposition sur les piscines qui est en double avec une disposition particulière.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>ARTICLE UL4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>4.3 Assainissement :</p> <p>4.3.1 Eaux usées domestiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. <p>4.2 Assainissement :</p> <p>4.2.1 Eaux usées domestiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. | <p>Justification / observation :</p> <p>Ajustement de la numérotation sur l'article 4</p> | <p>ARTICLE UL7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>7.2. Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles. |
| <p>ARTICLE UL11 / ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Concernent également les articles UE11 et LAUE11</p> | <p>Justification / observation :</p> <p>Pas de dispositions particulières.</p> | <p>7.2. Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les résidences mobiles et les caravanes habitables légères de loisir installées dans les lieux définis au R111-38 du code de l'urbanisme s'implanteront à distance de plus de 2 mètres des limites séparatives en respectant des marges latérales <p>Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.</p> |
| <p>ARTICLE UL11 / ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Concernent également les articles UE11 et LAUE11</p> | <p>Justification / observation :</p> <p>Clarifier l'implantation des habitations légères de loisir, qui a posé des problèmes particuliers depuis l'approbation du PLU. Modification de la disposition suite à une remarque de PPA.</p> | <p>Dispositions particulières</p> <p>La règle générale sur la hauteur des clôtures ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> de ne pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes d'une justification d'un besoin particulier lié à l'usage et au bon fonctionnement de la construction. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>PARTICULIÈRES</p> <p>La zone UEC est située en continuité directe du centre-bourg d'Herbignac. Pour permettre aux unités commerciales, présentes dans la galerie commerciale et participant à la dynamique de centre-bourg, de pouvoir s'étendre, les seuils d'implantation des commerces sont supprimés en zone UEC.</p> | <p>ARTICLE 10.1 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>10.1 Règle générale : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : la hauteur est non réglementée.</p> <p>Justification / observation : Harmonisation des règles avec les zones UA et UB</p> | <p>ARTICLE A2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUTMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Concernent également l'article 2.3. secteur Ah et N2</p> <p>Justification / observation : Rectification d'une erreur matérielle de formulation.</p> | <p>ARTICLE A2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUTMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (voies, réseaux divers, éoliennes...) sous réserve de leur compatibilité avec l'activité agricole.</p> <p>Justification / observation : Ajustement et clarification de la formulation de la règle</p> |
| <p>Permet de mieux répondre aux besoins des équipements et services publics et bâtiments d'activités économiques au sein des zones urbaines spécifiques, au vu des dernières autorisations d'urbanisme instruites par la commune.</p> | <p>ZONE UE</p> <p>6.1. Règle générale : Sauf indication contraire reportée au règlement graphique, la construction doit être édifiée avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport, d'une part aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer, d'autre part aux limites des emprises (publiques ou privées).</p> <p>Pour les constructions déjà implantées dans une marge de recul par rapport à une RD (voir indication portée au règlement graphique), les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).</p> <p>Justification / observation : Reprise des dispositions déjà existantes pour les zones UB, A et N, plusieurs emprises situées en dehors de l'agglomération étant bloquées par les marges de recul.</p> | <p>ARTICLE UE2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUTMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Concernent également les articles 1AUEZ</p> <p>Justification / observation : Rectification d'une erreur matérielle, la disposition n'est pas cohérente avec la règle générale et bloque des projets d'extension d'entreprise.</p> | <p>ARTICLE UE2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUTMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Dans le secteur UEY et UEE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les commerces sont autorisés à la condition d'avoir une surface de plancher supérieure à 200 m². <p>Justification / observation :</p> |

2.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Modification des tracés de deux cours d'eau

Les cours d'eau traversant les ZAC de Kergestin et des Prés Blancs (zone UBz, 1AUEy et UBy) sont mal positionnés sur les plans de zonage et ne correspondent pas à la réalité du terrain. La marge de recul est appréciée par rapport aux tracés des cours d'eau représentés au plan de zonage, ce qui pose problème actuellement pour mener à bien les deux projets de ZAC.

Le tracé initial de ces deux cours d'eau au plan de zonage est bien erroné et entre dans le champ de la modification simplifiée, car elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, comme mentionné à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

La présente modification permet de corriger ces erreurs matérielles, **en retraçant les cours d'eau conformément à la réalité du terrain.**

| | | |
|---|---|---|
| <p>ARTICLE A6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES</p> <p>Concerné également l'article N6</p> | <p>Les bâtiments agricoles liés au processus de production sous réserve de respecter le principe de réciprocité vis-à-vis des tiers : article L. 111-3 du code rural.</p> <p>Justification / observation : Lève les interprétations contradictoires possibles entre le code rural et le code de l'urbanisme.</p> | <p>Les bâtiments agricoles sous réserve de respecter le principe de réciprocité vis-à-vis des tiers : article L. 111-3 du code rural.</p> |
| <p>ARTICLE N2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> | <p>Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de retrait sont interdits.</p> <p>Justification / observation : Clarification apportée à la formulation de la règle</p> | <p>Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul par rapport à une RD sont interdits.</p> |
| <p>ARTICLE N2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> | <p>Les installations de structures légères et démontables lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des zones naturelles.</p> <p>Justification / observation : Précision apportée à la règle</p> | <p>Les installations de structures légères et démontables lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des espaces naturels préservés.</p> |

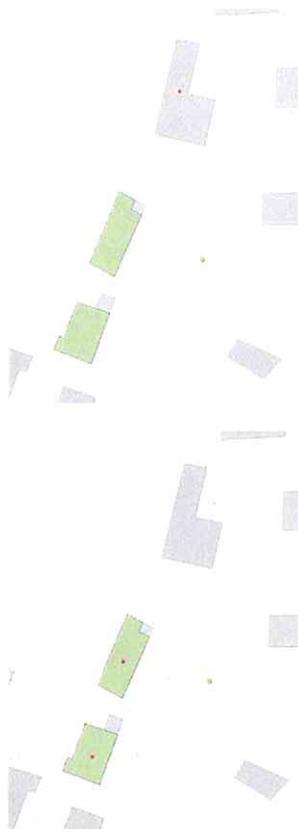
Modification d'un changement de destination et ajout de cinq changements de destination
La commune souhaite modifier 1 changement destination qui a été positionné sur les mauvais bâtiments lors de l'élaboration du PLU et ajouter 5 changements de destination.

1) **Lieu-dit Kernay** : les bâtiments pastillés ne sont pas les bons, les corrections d'erreurs matérielles sont effectuées par la présente modification. En effet, les deux pastilles à l'ouest du lieu-dit ne se justifient pas, il s'agit d'habitations déjà existantes.

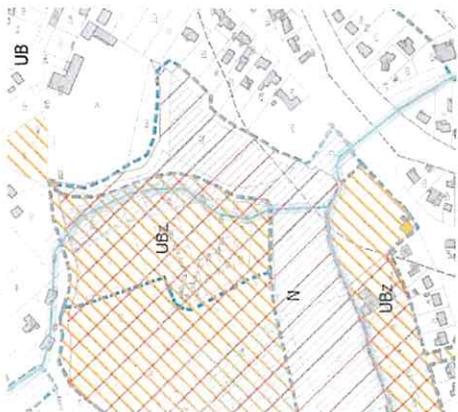
L'un des bâtiments concernés était habité jusqu'à l'incendie qui a détruit la charpente.



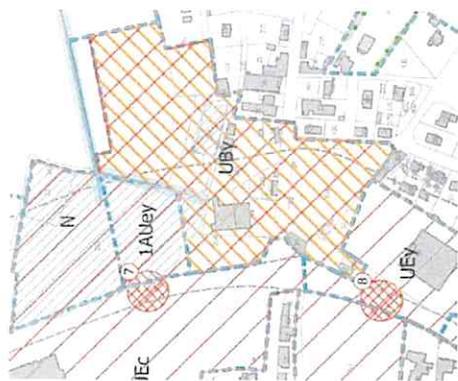
Plan de zonage avant et après :



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



4) Lieu-dit Le Sabot d'Or : ajout d'un changement de destination



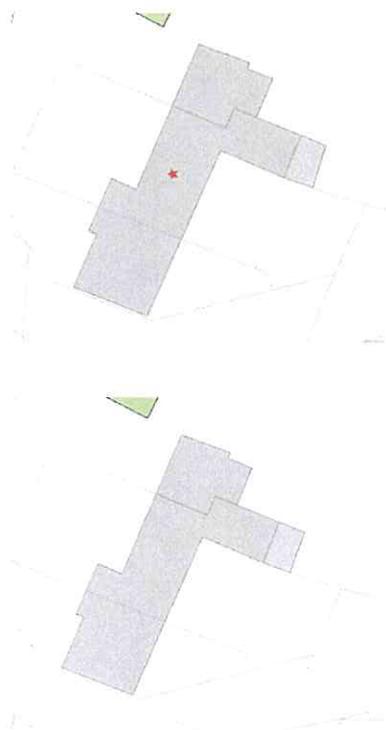
(Extrait Google Streetview)

Plan de zonage avant et après



2) Lieu-dit Trévélec : Le bâtiment est une longère constituée de deux habitations à chaque extrémité. La partie centrale est adaptée pour la création d'une habitation

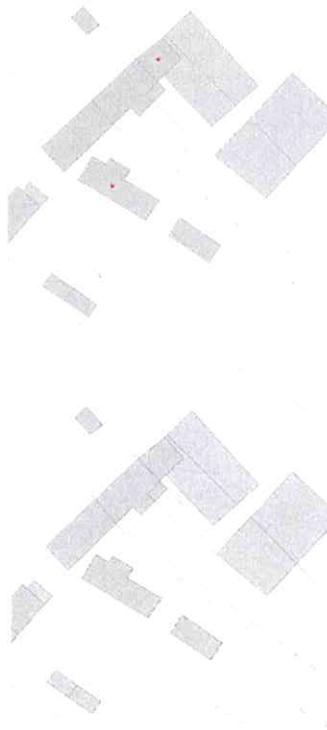
Plan de zonage avant et après



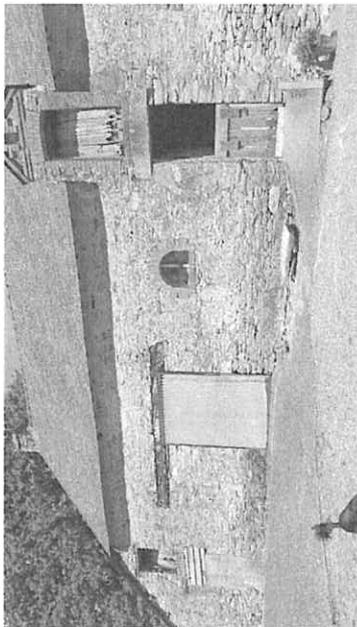
3) Lieu-dit Landieul :



Plan de zonage avant et après



5) Lieu-dit Kerbilet : ajout d'un changement de destination



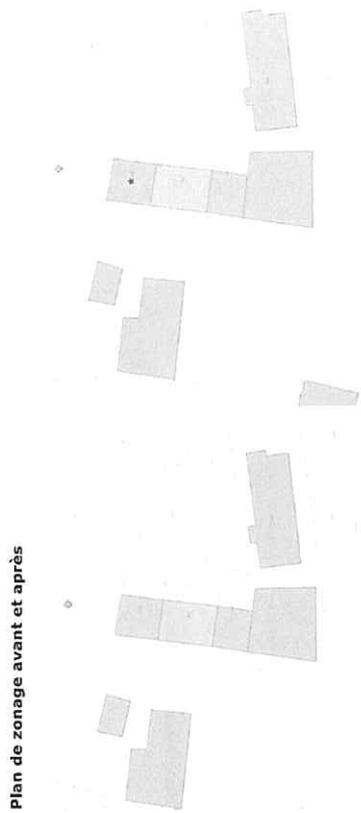
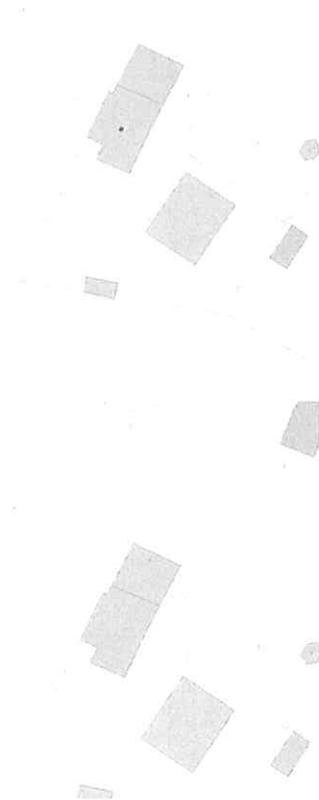
6) Lieu-dit Kercouret : ajout d'un changement de destination

Le bâtiment concerné fait partie d'une longère, qui forme un ensemble bâti intéressant. Il serait pertinent de restaurer cet ensemble.



Plan de zonage avant et après

Plan de zonage avant et après

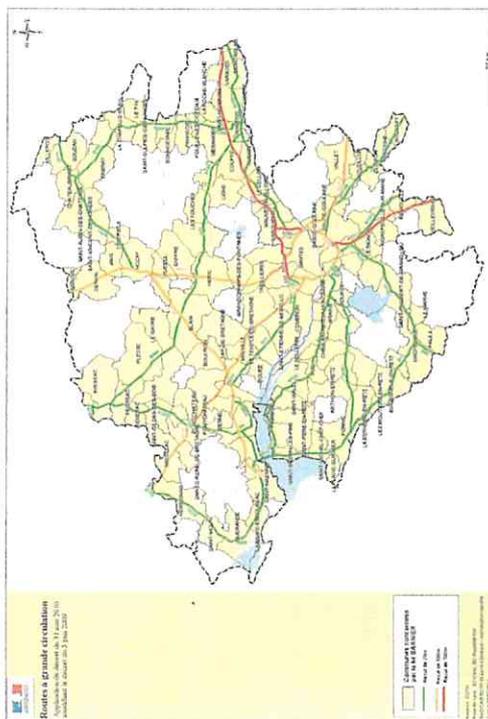


Modification de la marge de recul de la ZAE du Poteau



Carte de situation de la ZAE du Poteau ; Source : Geoportail

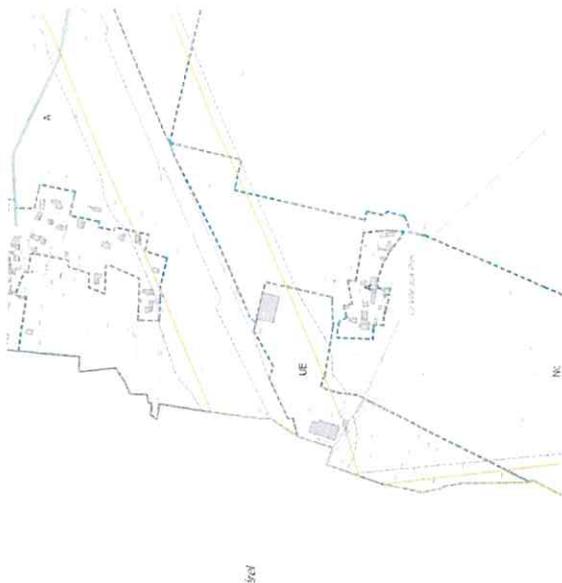
La zone d'activités économiques du Poteau est située au nord de la commune d'Herbignac. Lors de la révision générale du PLU la marge de recul matérialisée sur cette zone classée en UE est de 100m. Après vérification sur l'extrait cartographique ci-dessous, transmis par la DDTM, il s'avère que la D774 et la D574 sont des routes classées grande circulation et que selon la loi Barnier, le recul le long de ses voies est de 75 mètres et pas 100 mètres.



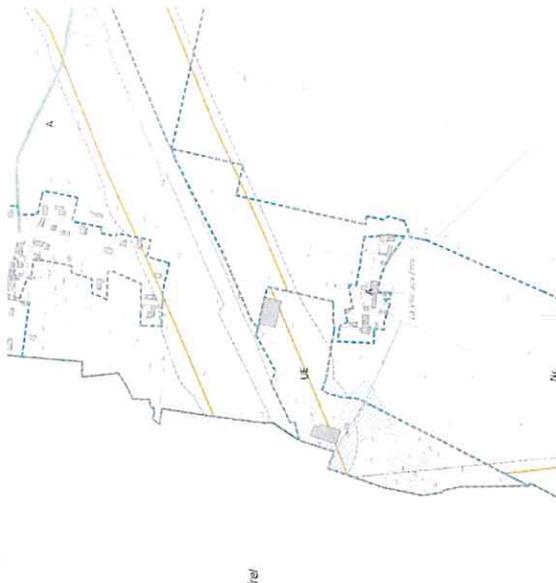
Cette modification entre donc bien dans le champ de la modification simplifiée, car elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, comme mentionné à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

La présente modification permet de corriger cette erreur matérielle, **en réduisant la marge de recul sur la zone UE de la ZAE du poteau de 100 à 75 mètres.**

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



Classement de la parcelle AE 125

La parcelle numéro AE 125 est située au sud-ouest du bourg d'Herbignac au croisement de l'avenue des sports (RD33) et la rue du Pont de Men. Actuellement cette parcelle est classée en UL correspondant à l'espace de sport, loisirs et tourisme située au sud-ouest. Néanmoins, comme on peut le voir sur le plan de zonage et la photo aérienne ci-dessous la parcelle AE 125 n'est pas liée à l'espace UL, mais bien à l'habitation située sur la parcelle n°AE 55 qui est en zone UB.



Extrait zonage du PLU d'Herbignac + extrait photo aérienne du site Géoportail



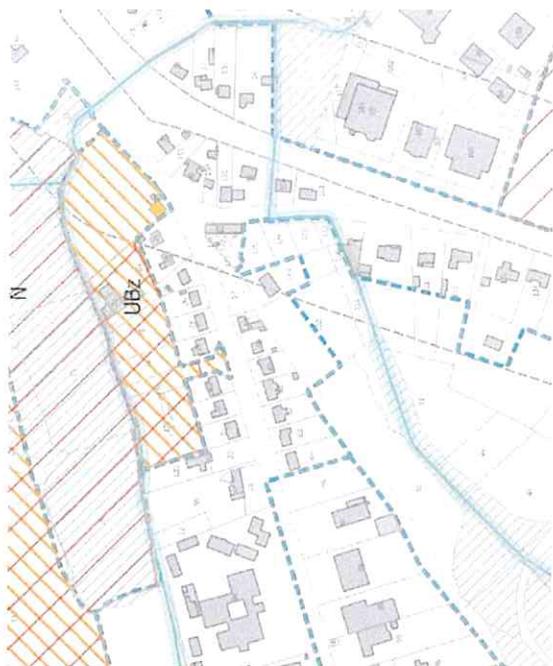
Photo, prise depuis la rue du Pont de Men, de la parcelle n° AE 125 ; Source : Google Streetview

La photo ci-dessus illustre bien que la parcelle n°AE 125 correspond au jardin lié à l'habitation de la parcelle 55. Au vu de la méthodologie employée pour délimiter les zones urbaines, la parcelle AE 125 ne répond pas à la vocation inscrite pour la zone UL (sport, loisirs et tourisme) mais bien à la vocation de la zone UB (zone à vocation mixte à dominante résidentielle).

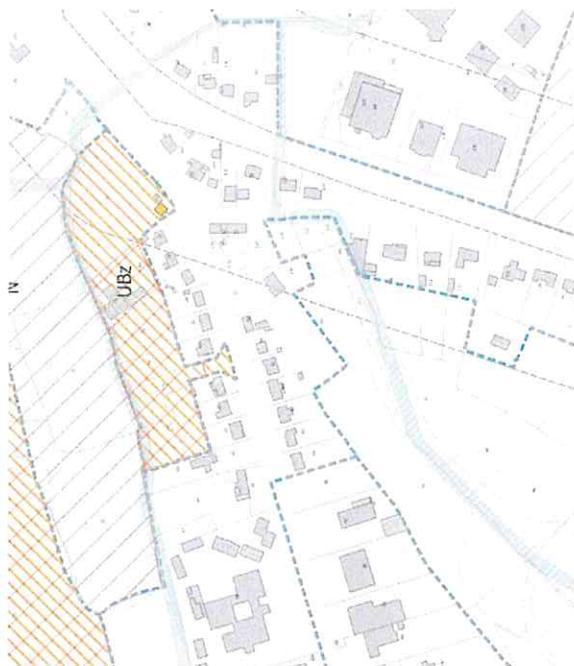
Cette modification entre donc bien dans le champ de la modification simplifiée, car elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, comme mentionné à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

La présente modification permet de corriger cette erreur matérielle, en positionnant la parcelle n°AE 125 au sein de la zone UB

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



Modification de la localisation d'un patrimoine bâti au lieu-dit Hoscas

Le lieu-dit Hoscas est localisé au sud-est de la commune d'Herbignac sur la route de Saint-Lyphard. Il comprend sur le Chemin de la Fuie Hoscas une fontaine, considérée au PLU approuvé en 2017, comme un petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La commune a identifié une erreur matérielle dans le positionnement du figuré sur les documents graphiques du PLU, l'élément se situe au sud du Chemin de la Fuie Hoscas.

Cette modification entre donc bien dans le champ de la modification simplifiée, car elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, comme mentionné à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

La présente modification permet de corriger cette erreur matérielle, **en corrigeant le positionnement du figuré petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.**

Plan de zonage avant/après modification



Ajout d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) en annexe du PLU

La commune d'Herbignac vient d'élaborer un Projet Urbain Partenarial, qu'elle souhaite intégrer aux annexes du PLU de la commune. La présente notice acte l'ajout de ce document aux annexes du PLU.

La modification de manière générale a très peu d'incidences sur l'environnement. En effet, la majorité des modifications (modification du règlement...) n'ont pas d'incidences sur les différentes thématiques environnementales (biodiversité, risques, mobilité...).

Les modifications ayant des incidences sur l'environnement sont faites de manières raisonnées et ayant un impact limité sur l'environnement. Les modifications méritant une certaine vigilance sont les suivantes :

- Modification des articles 11 sur l'aspect extérieur des constructions
- Modification de la marge de recul de la zone d'activité « du Poteau », issue d'une erreur matérielle ;
- Modification du zonage UL en UB ;

De plus, certaines modifications ont des incidences positives sur l'environnement. Il s'agit des modifications suivantes :

- Modification de l'article 12 sur le stationnement des cycles.
- Ajout en annexe du rapport du BRGM sur le risque retrait et gonflement d'argile.
- Modification articles UE13 et 1AUE13 pour réaliser un aménagement paysager « préférentiellement de pleine terre ».
- Création d'une marge de recul de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau en zone U et AU.
- Interdiction de création de plan d'eau à vocation de loisirs en zone N.

3. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

