



1 – Tome 2

Justification des choix retenus

RAPPORT DE PRESENTATION



Prescription	Arrêt	Approbation
<i>7 mai 2013</i>	<i>13 mai 2016</i>	<i>31 mars 2017</i>

Sommaire

1. RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC	4
> Choix retenus pour établir le PADD.....	5
> Rappel des enjeux issus du diagnostic	6
2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE (PADD).....	8
> Les scénarios de développement	9
> Les orientations du PADD et leur traduction réglementaire.....	11
3. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LE PADD.....	42
> Les OAP en renouvellement urbain.....	43
> Les OAP en extension urbaine.....	44
> L'OAP patrimoniale d'Arbourg	44
4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES	46
> Les zones et secteurs maintenus à l'identique dans le PLU révisé	47
> Les zones et secteurs ayant fait l'objet d'une suppression à l'occasion de la révision du PLU	47

> Les zones et secteurs ayant fait l'objet d'une simplification de zonage à l'occasion de la révision du PLU.....	48
> Les zones et secteurs créés à l'occasion de la révision du PLU.....	49
> Les zones urbaines	51
> Les zones à urbaniser	54
> Les zones agricoles	57
> Les zones naturelles	60
> Des transferts de zones.....	62

5. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

> Le règlement de l'ensemble des zones urbaines	66
> Le règlement de l'ensemble des zones à urbaniser	76
> Le règlement de l'ensemble des zones agricoles	77
Le règlement de l'ensemble des zones naturelles.....	80

6. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES

> Les espaces boisés classés (EBC)	85
> Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.....	85
> Les zones humides (trame spécifique).....	86
> Les zones de sensibilité archéologique	87
> Les emplacements réservés	88

- > Secteurs de mixité sociale 88
- > Les secteurs affectés par le bruit..... 88
- > Les secteurs situés au sein des marges de recul le long des routes classées..... 88

7. COHERENCE ET ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX..... 90

- > Les documents supra-communaux : compatibilité et prise en compte 91
- > L'article L.121-1 du code de l'urbanisme 91
- > Milieux naturels, fonctionnalité écologique et paysage 92
- > Zoom sur la gestion de l'eau, les zones humides, l'assainissement, le risque inondation 93
- > Développement économique..... 95
- > La préservation de l'activité agricole et des espaces agricoles..... 96
- > Habitat..... 97
- > Modes d'urbanisation et formes urbaines..... 97
- > Réduction des gaz à effet de serre et production d'énergies renouvelables 98

1. RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC



1. CHAPITRE 1

> Choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est la pièce n°2 du PLU présente le projet de la Commune pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par et pour la Commune d'Herbignac. Il n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement doivent lui être cohérent, en référence à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document "fondateur" du PLU, expose le projet politique du territoire pour les dix années à venir. Les grands principes de développement durables, applicables à la Commune et retenus par les élus, y sont déclinés.

Le PADD introduit la notion de développement durable dans le PLU. Il doit permettre de respecter trois grands principes de développement durable, qui sont rappelés à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La commune d'Herbignac entend donc baser son développement territorial sur des principes fondateurs d'un développement durable : tant sur le plan économique, social qu'environnemental.

> Rappel des enjeux issus du diagnostic

Diagnostic territorial

Consommation d'espace
<p>S'inscrire dans les objectifs de la loi ALUR :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Limiter la consommation d'espace > Accueillir prioritairement les constructions neuves dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, renouvellement urbain) > Stopper le développement de l'urbanisation dans les hameaux et les écarts (limitation du pastillage en zones agricoles et naturelles)
Dynamiques démographiques
<ul style="list-style-type: none"> > Maîtriser le développement de la commune dans l'espace et dans le temps, en lien avec le scénario démographique retenu > Prendre en compte les besoins des habitants actuels et futurs
Habitat
<ul style="list-style-type: none"> > Maîtriser le développement de la commune dans l'espace et dans le temps, en lien avec le scénario démographique retenu > Assurer une offre en logements diversifiée aussi bien dans les tailles que dans les prix et les formes > Prévoir un habitat adapté en centre-bourg (personnes âgées notamment...) > Organiser le rattrapage du taux de logements sociaux > Favoriser une diversification des formes urbaines tout en maintenant l'identité rurale de la commune > Proposer des quartiers agréables et privilégiant les modes doux
Structuration territoriale
<ul style="list-style-type: none"> > Limiter l'étalement urbain et privilégier le développement dans le bourg, en continuité du bourg et dans les deux villages

Economie
<ul style="list-style-type: none"> > Poursuivre l'affirmation d'Herbignac comme pôle économique structurant du territoire > Intégrer les orientations de la SAE pour l'accueil des entreprises sur le territoire > Accompagner le développement des activités éco-majeures du territoire (HCI et la carrière)
Equipements et services
<ul style="list-style-type: none"> > Anticiper les évolutions et besoins en équipements structurants : Les équipements seront à calibrer au regard du nombre d'habitants projeté mais aussi de la qualité des équipements existants > Un site pour les gens du voyage sera à localiser dans le cadre du PLU (obligation légale)
Equipement commercial
<ul style="list-style-type: none"> > Accompagner le développement de l'équipement commercial en qualifiant les pôles existants > Redynamiser le commerce de centre-bourg > Assurer l'équilibre entre les petits commerces du centre-bourg (< 200m²) et la ZAC des Prés-Blancs (> 200m²)
Agriculture
<p>Pérenniser une activité agricole dynamique (application du zonage des espaces agricoles pérennes du SCoT de Cap Atlantique, protéger les sièges d'exploitation et garantir les possibilités d'extension des bâtiments)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la pression foncière sur les terres agricoles
Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> > Mieux prendre en compte les différents modes de déplacement : - Assurer le statut de pôle majeur d'organisation des transports en commun

- Développer les modes doux entre le bourg et les principaux villages
- Améliorer et faire connaître les modes doux dans le bourg (accès aux commerces et équipements)
- Prendre en compte le transit de poids lourds en lien avec les zones d'activités (existantes et en projet)
- Garantir et faciliter le déplacement des engins agricoles (échanges fonciers pour limiter les déplacements, gestion des points noirs identifiés)

Diagnostic environnemental

Paysage et cadre de vie

- > Prendre en compte les objectifs et prescriptions du PNRB dans le PLU
- > Maintenir des perspectives et relations visuelles vers les paysages naturels, notamment le long des axes routiers
- > Eviter l'urbanisation linéaire
- > Prendre en compte les risques et nuisances engendrés par la présence de la carrière
- > Assurer la préservation du petit patrimoine

Ressource en eau

- > Adapter les dimensions des projets urbains aux capacités en eau potable et d'assainissement de la commune
- > Privilégier les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif ou qui nécessitent le moins d'extension possible
- > Assurer une gestion des ruissellements et des eaux pluviales afin de limiter les rejets directs vers les exutoires naturels

Espaces naturels

- > Préserver les espaces naturels connus ainsi que les espaces de nature ordinaire (boisements, haies, ...)

- > Assurer une préservation des zones humides

Risques technologique, hygiène, santé et sécurité

- > Prendre en compte le risque séisme ainsi que les informations issues des outils de connaissances
- > Limiter l'exposition de la population aux risques
- > Permettre les projets d'urbanisation à proximité des pôles d'équipements (commerce, services, ...) afin de limiter les déplacements en voiture
- > Prévoir des liaisons douces au sein des projets urbains ou encore par le biais d'emplacements réservés entre zones d'habitats, services, commerces et vers les espaces naturels

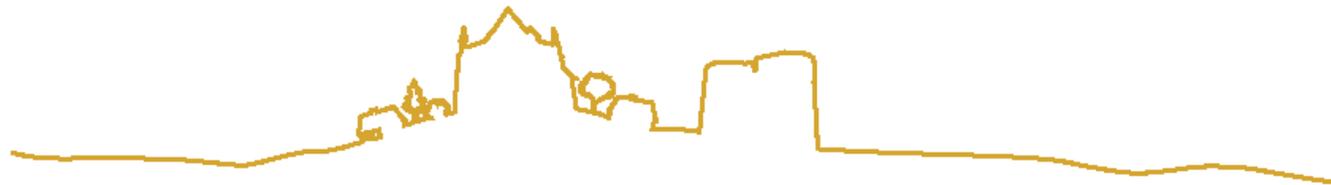
Gestion des déchets

- > Prendre en compte les risques de nuisances à proximité des équipements voués aux déchets
- > Prévoir des espaces dédiés au sein des projets urbains

Energie

- > Permettre le recours aux énergies renouvelables
- > Prendre en compte les enjeux de bioclimatisme au sein des projets urbains

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE (PADD)



> Les scénarios de développement

Sur la base des enjeux identifiés et afin d'élaborer un projet partagé, différentes variantes d'aménagement spatial de la commune et de développement ont été envisagées. Divers scénarios ont été proposés, le choix d'un scénario final s'est réalisé sur la base de réflexions autour de grandes thématiques :

- > Quelle croissance de population pour une commune qui a connu des taux de croissance élevés depuis 30 ans ?
- > Quel potentiel de densification du tissu urbain existant, quelle valorisation ?
- > Quelle programmation pour répondre aux besoins en matière habitat ?
- > Comment limiter la consommation d'espace par le développement résidentiel ?
- > Quelles formes urbaines privilégier ?
- > Quelle répartition des formes urbaines à l'échelle de la commune ?
- > Quelle stratégie mettre en place afin de garantir le maintien d'une vie locale de qualité ?
- > Quel développement économique ?
- > Comment concevoir un développement limitant le recours à la voiture et les émissions de gaz à effet de serre ?
- > Comment permettre à l'ensemble de la population d'avoir accès à la mobilité ?
- > ...

Ces variantes de développement ont été utilisées comme des outils d'aide à la décision, permettant de guider la commune dans le choix de son projet d'aménagement.

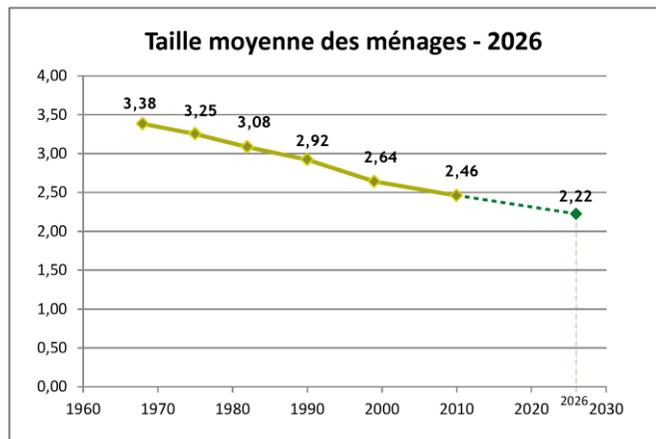
La stratégie d'aménagement de la commune ayant été formulée en amont de la délibération prescriptive du PLU, les scénarios ont principalement porté sur l'ambition démographique (taux de croissance annuel moyen, point mort) et la densité de logements par hectare (nombre d'hectare à ouvrir à l'urbanisation, qualité d'aménagement attendue).

Parmi les variables étudiées, la projection démographique a fait l'objet d'une réflexion approfondie au travers de plusieurs scénarios. Les conséquences sur le rythme de construction ont également été étudiées. Ces scénarios sont présentés ci-après de manière synthétique.

Population des ménages			
	Hyp1 : 2,35 / renouv 8 / 72 logts annuel	Hyp2: 2,32/ renouv 8 / 61 logts annuel	Hyp3 : 2,4 / renouv 8 / 72 logts annuel
1990	4108	4108	4108
1999	4276	4276	4276
2011	5960	5960	5960
2014	6329	6329	6329
2026	7598	7348	7752
Point d'équilibre	23	22	18
TCAM (2026/2014)	1,53	1,25	1,70

- *Le PLH affiche un objectif de 61 logements par an entre 2007 et 2013*
- *78 logements commencés en moyenne entre 1999 et 2010, à répartir à 50/50 entre urbain et rural.*

- Taille moyenne des ménages à l'horizon 2026



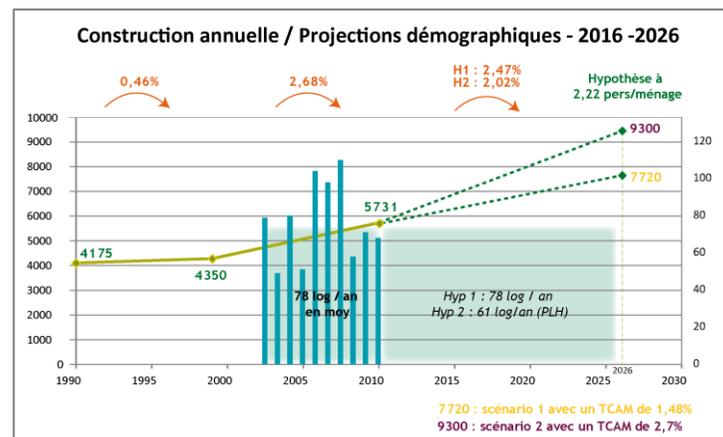
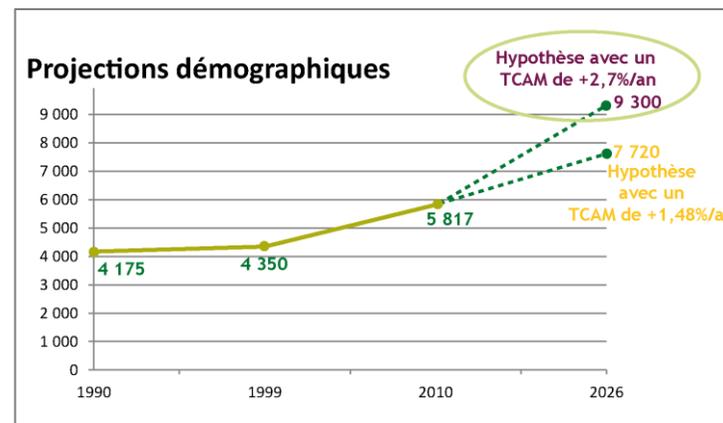
- Projections démographiques 2016 – 2026 et construction annuelle

Hypothèse sur le rythme de croissance annuel moyen de la population :

- ▶ Scénario 1, *tendance 1975 – 2010* : +1,48% / an → moyenne des TCAM sur 1975-2010 soit une croissance annuelle moyenne de 1,48%
- ▶ Scénario 2, *tendance 1999 – 2010* : +2,7% / an → soit une croissance annuelle moyenne de 2,7% entre 1999 et 2010 dans l'hypothèse où la croissance d'Herbignac se poursuit dans cette direction.

Hypothèses retenues:

- *Pôle de près de 6 200 habitants en 2011 → entre 7 720 et 9 300 habitants en 2026*
- *Hypothèse de 2,22 personnes par ménage*
- *Besoin annuel moyen compris entre 60 et 80 logements*



Les scénarios envisagés dans le cadre du projet de territoire en 2013

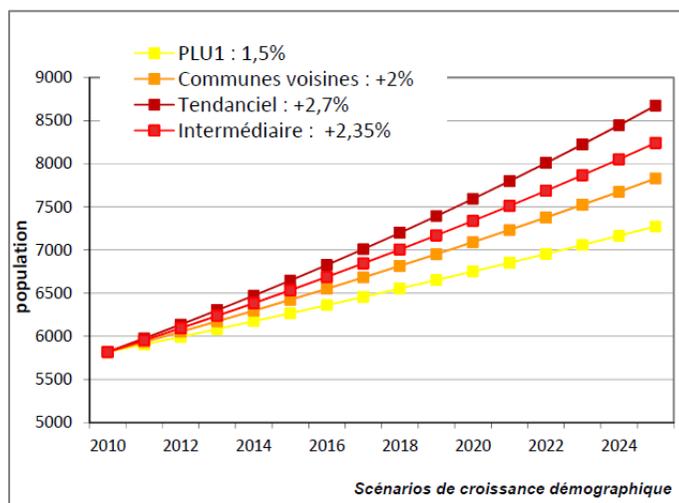
- > Scénario tendanciel, fort développement : TCAM + 2,7 % / Croissance annuelle moyenne constatée entre 1999 et 2010

- > Scénario intermédiaire : TCAM de + 2,3% / développement de manière moins soutenue que ces dernières années
- > Scénario de la moyenne de l'ensemble des 11 communes voisines TCAM + 2 %

Hypothèses retenues :

- Pôle de près de 6000 habitants aujourd'hui → 7 200 et 10 000 habitants en 2025
- Hypothèse de 2,4 personnes par ménage
- Besoin annuel moyen compris entre 40 et 90 logements

Hypothèses sur le rythme de croissance annuel moyen de la population :



> Les orientations du PADD et leur traduction réglementaire

La définition des enjeux liés au diagnostic et les travaux sur les scénarios ont permis de passer à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic.

Le PADD, dont les orientations générales ont été débattues en Conseil Municipal le 17 avril 2015, s'articule ainsi autour de deux axes structurants :

> **Axe 1. Préserver et valoriser l'environnement, le patrimoine et le cadre de vie sur la commune**

> **Axe 2. Maîtriser le développement de la commune tout en conservant son statut de « pôle structurant » à l'échelle de Cap Atlantique**

Ces deux axes ont été déclinés de manière réglementaire et opérationnelle dans le Plan Local d'Urbanisme. La partie ci-après décrit de manière synthétique les choix réalisés et leur traduction dans le PLU.

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

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

Afin de préserver les espaces naturels remarquables du territoire, le PLU classe **en zone naturelle N les zones de marais du Mès et de Brière**. Ce zonage s'appuie notamment sur les limites des périmètres environnementaux tels que Natura 2000 et inclue également les espaces de nature ordinaire en lien direct (zones humides, prairies ...).

2. Identifier les continuités écologiques et maintenir leur fonctionnalité

Un travail d'identification de la **Trame Verte et Bleue** a été réalisé. Celui-ci se base sur les démarches réalisées dans le cadre des documents d'ordre supérieur : SRCE, SCoT, PNR Brière. Le travail a ensuite été complété par les connaissances locales de terrain mais aussi les informations recueillies lors de la mise à jour de l'inventaire des zones humides.

Afin de préserver ces continuités écologiques, le PLU applique en priorité un zonage N protecteur sur les réservoirs de biodiversité et mobilise d'autres outils selon les enjeux de préservation.

Ainsi :

- De nombreuses **haies sont protégées au titre de la loi Paysage**,
- La plupart des boisements, et plus particulièrement ceux situés au sein de la Trame Verte et Bleue, sont classés en **Espaces Boisés Classés et zone Nf**,
- **Une marge de recul d'inconstructibilité de 5 m** de part et d'autre des cours d'eau est appliquée, préservant ainsi la trame bleue,
- **Les zones humides sont préservées** par un tramage spécifique au plan de zonage et des dispositions réglementaires basées sur les dispositions du SDAGE et des SAGE.

- **Un zonage Nf a été créé pour l'ensemble des espaces naturels forestiers qui font l'objet d'un plan de gestion. Ce zonage doit permettre, d'une part, de préserver la qualité paysagère et écologique de ces milieux naturels, d'autre part, d'autoriser les activités sylvicoles. Ce zonage a vocation à favoriser la gestion durable des forêts et notamment les conditions d'exploitation des bois. Sont ainsi autorisés : les accès aux parcelles boisées, le stockage des bois, la desserte, les locaux techniques nécessaires aux activités sylvicoles.**
- **Un zonage An a été créé il recouvre les espaces agricoles compris à l'intérieur de périmètres de protection environnementale (ZNIEFF, ZPS, etc.). Ce zonage autorise l'exploitation agricole mais interdit toute nouvelle construction agricole.**

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

Ces éléments de nature ordinaire correspondent notamment aux haies, aux zones humides et aux espaces boisés. Le PLU vise au maintien de ces espaces.

Néanmoins, certains secteurs de projets stratégiques comprennent des zones humides. Celles-ci sont intégrées et préservées dans l'aménagement projeté du site de Kergestin. Une démarche de compensation de la zone humide détruite est en cours sur le site des Prés Blancs. Le projet qui sera mis en œuvre sur Pompas devra prévoir des

mesures afin d'éviter, réduire voire compenser les impacts sur la zone humide identifiée.

2. Préserver l'identité paysagère et patrimoniale briéronne

Deux points ont été mis en exergue dans le projet :

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

Afin de préserver les qualités paysagères du territoire et s'inscrire en cohérence avec les dispositions de la Charte du PNR Brière, le PLU cherche à **prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine**, limitant les impacts des opérations en extension.

De plus, chaque OAP (renouvellement urbain, extension) prévoit des **principes de préservation des qualités paysagères** des sites par le maintien des éléments naturels (arbres, haies ...).

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

La préservation du patrimoine communal représente un enjeu fort sur la commune. Pour cette raison, un travail fin d'identification du patrimoine bâti et du petit patrimoine d'intérêt a été mené. Cette démarche s'est traduite par une préservation des éléments les plus intéressants au titre de la loi Paysage.

Les chaumières font d'ailleurs l'objet d'une attention particulière puisqu'elles sont soumises à un règlement adapté (hauteurs des constructions, pentes de toit) en complément du repérage au titre de la loi Paysage.

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

Deux points ont été mis en exergue dans le projet:

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

L'activité agricole participe à l'économie locale, à l'entretien des espaces et paysages ou encore à la préservation de l'identité rurale. Ainsi, la commune désire préserver l'agriculture sur son territoire et donner une lisibilité à la profession agricole. Ainsi, le PLU a veillé à la bonne fonctionnalité des exploitations agricoles en :

- Observant la règle de réciprocité autour des bâtiments agricoles pérennes (article L.111-3 du Code Rural) pour délimiter les zones et identifier les changements de destination,
- Identifiant seulement neuf STECAL sur les 130 lieudits recensés dans la commune,
- Limitant fortement la consommation d'espace,
- Encadrant les droits à construire en zone agricole pour les tiers comme pour les agriculteurs,
- Permettant la réalisation de logements de fonction au sein des sièges d'exploitation,
- Classant l'intégralité des sièges d'exploitation et des installations en zone A.

Par ailleurs, un soin particulier a été porté au respect des espaces agricoles pérennes identifiés par le SCoT.

La méthode de calcul pour délimiter les EAP :

- La carte des Espaces agricoles pérennes du Schéma de cohérence territoriale,
- Le parcellaire agricole : le Registre Parcellaire Graphique (RPG 2010) a été pris comme base de travail dans lequel ont été supprimé les périmètres de gel et les prairies permanentes
- La couche occupation des sols du diagnostic agricole du SCoT dans laquelle les espaces agricoles suivants ont été sélectionnés: « les friches », les « entretiens agricoles » et les espaces identifiés comme « entretien privé, patrimoine, loisir ».

La fusion des couches SIG ont permis d'obtenir une couche « Espace agricole pérenne » théorique dans laquelle ont été soustraites :

- L'intégralité des espaces boisés classés,
- L'intégralité des zones humides recensées.

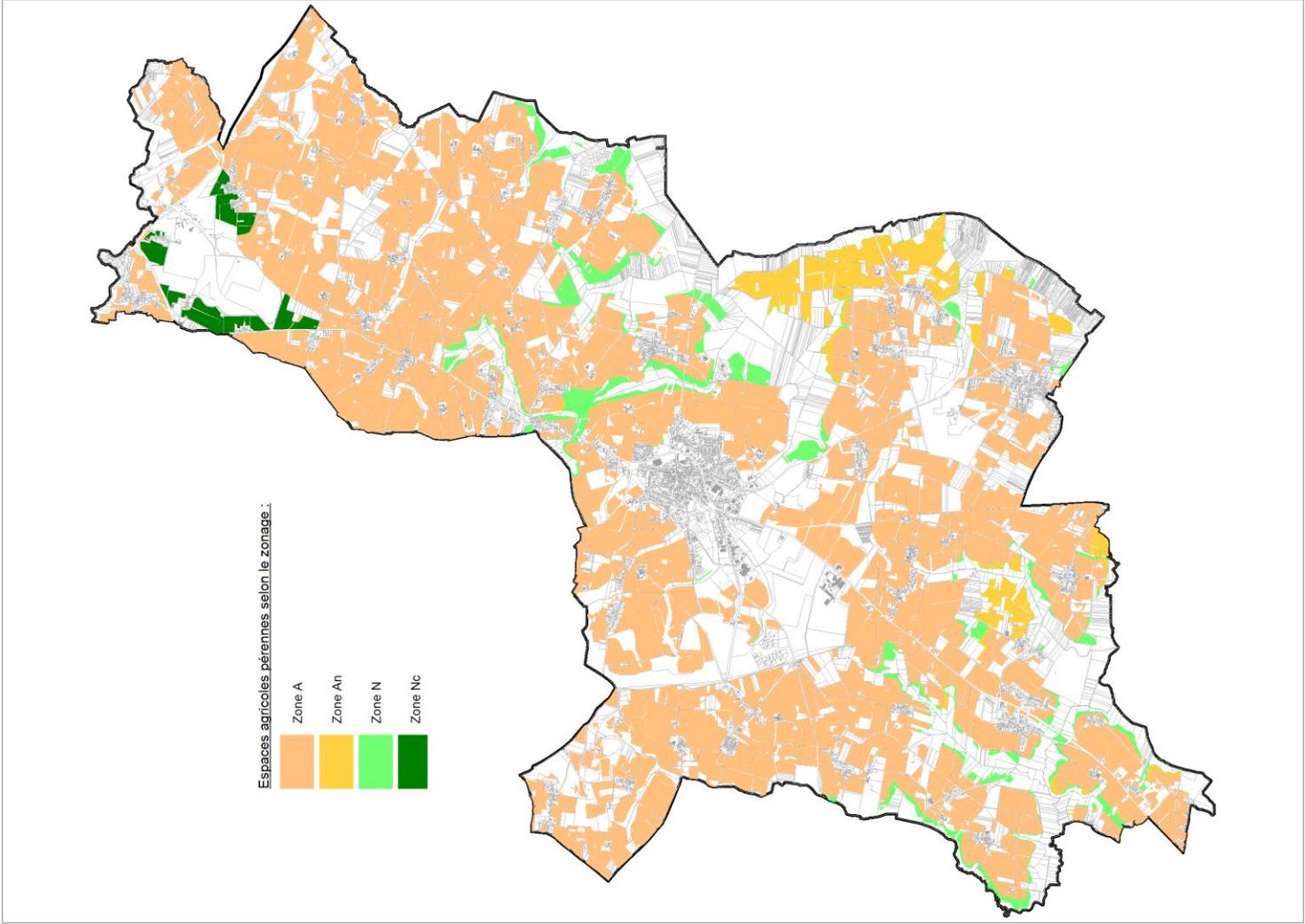
Ainsi 3 784,9 ha répondent à ces critères et sont donc des espaces agricoles pérennes aux sens du SCoT :

- 85,4% de ces espaces sont classés en zone agricole - A (stricte) par le PLU révisé, 4,9 % en zone An, 5,3% en zone naturelle - N (stricte), et 1,5% en zone Nc
- les 2,8 % restants sont issus du biais de la méthode de calcul (la plupart de ces espaces ont été supprimés des EAP dans la carte du SCoT et correspondent notamment aux espaces tampons avec les espaces urbains et à urbaniser).

Ce sont 4 690,3 ha classés en zone agricole - A stricte au sein du PLU soit 905,4 ha de plus que les EAP identifiés au sens du SCoT. Ces 905,4 ha correspondent en grande partie aux espaces agricoles recouverts par les prescriptions du PLU : espaces boisés classés et protection des zones humides.



Ci-contre la carte des EAP identifiés par le SCoT.



2. Développer une activité touristique liée aux paysages identitaires herbignacais

Dans un souci de développement de valorisation de la qualité paysagère et naturelle du territoire, la commune a souhaité permettre les activités touristiques. Celles-ci devront être mises en œuvre dans un objectif d'intégration des caractéristiques paysagères des sites.

Pour cela, le PLU permet le développement des chambres d'hôtes ou gîtes ruraux, une des formes de tourisme la plus adaptée au territoire. Le PLU autorise également le développement du seul camping de la commune (Le Ranrouët) dans son emprise existante.

4. Veiller à la gestion raisonnée des ressources naturelles

Deux points ont été mis en exergue dans le projet :

1. Préserver quantitativement la ressource en eau

L'un des objectifs du PADD visant à gérer la ressource en eau est le conditionnement des ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées et d'alimentation en eau potable.

Le diagnostic a montré que le scénario démographique retenu est compatible avec cette orientation.

2. Préserver la qualité de la ressource en eau

Le projet de PLU s'efforce à répondre à cet objectif en :

- Préservant les éléments naturels jouant un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'eau : haies, zones humides, zones naturelles ...

- Préservant un recul d'inconstructibilité de 5 m de part et d'autre des cours d'eau
- Incluant dans les OAP et dans le règlement des principes de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

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

Les risques naturels et technologiques sont peu présents sur la commune sauf concernant le risque inondation qui demeure un enjeu fort pris en compte par le PLU. Ainsi, à la vue du contexte géographique et hydrographique de la commune, le PLU prend en compte le risque inondation de manière particulière. Ainsi, même si le territoire n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation, la commune a souhaité prendre en compte l'Atlas des Zones Inondables et classer ces espaces en zone naturelle.

La commune est également traversée par plusieurs voies bruyantes. Afin de limiter les nuisances sonores mais également sécuriser les abords de ces voies, le PLU prévoit des marges de recul de 25 à 100 m le long des infrastructures concernées, en fonction de leur importance.

Par ailleurs, il est rappelé concernant la SNGRI et le PGRI que :

La stratégie nationale de gestion des risques inondation affirme la nécessité de penser l'aménagement des territoires dans une logique d'aménagement durable, et vise à cette fin le triple objectif d'augmenter la sécurité des personnes, de stabiliser –voire réduire- le coût des dommages liés aux inondations et de réduire les délais de retour à la normale des territoires sinistrés. Sa déclinaison territoriale se fait à l'échelle des grands bassins hydrographiques, principalement au travers

de Plans de gestion des risques d'inondations. En application de l'article L 566-7.1 du code de l'environnement le PGRI et le SDAGE disposent d'une partie commune. Comparé au SDAGE, le PGRI traite plus spécifiquement des dispositions relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire. Par arrêté en date du 25 novembre 2015, le Prefet coordonnateur du bassin a adopté le PGRI Loire Bretagne, applicable pour la période 2016-2021. Ce document opposable depuis le 22 décembre 2015, formalise la politique de gestion des inondations sur la totalité du bassin, qu'elles soient issues des submersions marines, de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine, et identifie les priorités pour le bassin. Qu'elles soient inscrites ou non dans le périmètre d'un territoire à risque important d'inondation toutes les communes doivent le prendre en compte dans les conditions suivantes :

- Opposable à l'administration et à ses décisions, le PGRI a une portée directe sur le document d'urbanisme et les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau ; les SCoT et les PLU doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec ses objectifs, orientations fondamentales et dispositions dans les conditions sont fixées par les articles L 566-7 du code de l'environnement et L 131-1 et L 131-7 du code de l'urbanisme.

6. Améliorer la performance énergétique du territoire

Deux points ont été mis en exergue dans le projet :

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

Le PLU s'inscrit en cohérence avec les objectifs d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments en autorisant les installations visant à la rénovation thermique du bâti (isolation ...).

De plus, les OAP incluent systématiquement des principes de bioclimatisme.

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

Afin de poursuivre la dynamique de développement des énergies renouvelables, PLU autorise le recours à ce type d'installations sur le territoire.

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

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

Deux points ont été mis en exergue dans le projet :

- 1. Un scénario démographique positif : une croissance modérée à envisager**
- 2. Hypothèses du nombre de logement à construire**

Ces derniers sont traités de manière conjointe dans le développement ci-après.

Le projet vise un développement raisonné du territoire :

- > S'appuyant sur une analyse préalable de la capacité d'accueil du territoire communal,
- > Identifiant les potentiels de renouvellement urbain,
- > S'appuyant sur une analyse comparative des avantages et inconvénients de différents scénarios d'aménagement
- > S'inscrivant dans le cadre défini par les documents d'ordre supérieur à savoir le SCoT et le PLH.

Il en découle **un objectif moyen de production de logements fixé à 70 logements par an, soit environ 700 logements sur 10 ans. Cet objectif intègre la production de logements locatifs sociaux.**

Calcul du point mort entre 1999 et 2010:

A Herbignac, entre 1999 et 2010, tous les ans (en moyenne)

- A** 8 logements ont été absorbés par le desserrement des ménages. Liés aux phénomènes de décohabitations des jeunes, séparations ou encore vieillissement de la population, cela entraîne le fait qu'il faille construire davantage de logements pour pouvoir conserver le même nombre d'habitants.
- B** 6 logements sont devenus vacants
- C** 2 logements qui étaient des résidences secondaires sont devenus des résidences principales.
- D** 8 logements ont été consommés par changement de destination (regroupement, démolitions).
- E** 72 logements neufs ont été commencés.

Ainsi, les 20 premiers logements construits ont permis de maintenir la population (A+B-C+D).
Les logements construits au-delà, soit 52 logements (E-20) ont permis de gagner de la population.

Projection du point mort :

- A. Concernant le desserrement des ménages, l'hypothèse est formulée que la baisse du nombre de personnes par ménage pourrait se poursuivre sur la période à venir mais à un rythme moins important que sur la période précédente. La volonté affichée est de poursuivre l'accueil d'une population diversifiée, notamment de familles et d'actifs limitant le « vieillissement » de la population.
 - Environ 2,35 à 2,4 en 2026 contre 2,46 en 2010
 - 10 logements seraient absorbés par an par le desserrement de la taille des ménages.
- B. Le taux de vacance est estimé à 5,5% environ. Compte tenu de l'attractivité de la commune, il est fait l'hypothèse que ce taux se maintienne dans le même ordre de grandeur.
 - Environ 5,5 % en 2026.
 - 4 logements par an deviendraient vacants
- C. Concernant les résidences secondaires, le taux est de 8 % du parc de logements. Compte tenu de la localisation de la commune ainsi que des caractéristiques du parc de logements, il est fait l'hypothèse que ce taux se maintienne dans le même ordre de grandeur voire baisse très légèrement compte tenu de l'augmentation en volume du parc de logement.
 - Environ 6,5 % en 2026.
 - 1 logement par an deviendrait une résidence secondaire
- D. Enfin, le PLU se base sur une production de 70 logements par an, comme programmé par le PLH.
 - 70 à 72 logements seraient mis tous les ans sur le marché.

Le point d'équilibre projeté serait donc de l'ordre de 20 logements, entraîné notamment par la diminution constatée de la taille des ménages et serait donc équivalent à la période passée (1999-2010).

L'ambition du projet est d'atteindre à l'horizon 2025/2026 un seuil démographique d'environ 7 300 à 7 800 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de 1.5%/an (entre 90 et 130 habitants supplémentaires par an). En ce sens, le PLU est « calibré » pour permettre la création d'environ 700 logements neufs.

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

Sept points ont été mis en exergue dans le projet :

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

La stratégie d'aménagement associée au postulat démographique projeté se base sur la volonté de promouvoir un «développement urbain maîtrisé» qui privilégie :

- **Une localisation préférentielle du développement** au sein ou en extension du **bourg et des deux villages de Marlais et Pompas.**
- **Un développement privilégié en renouvellement urbain** et dans un second temps en extension.

Le PADD affirmait l'objectif de privilégier le développement urbain au sein et en extension du bourg au détriment d'un développement en extension des villages de Pompas et de Marlais.

Ainsi, au regard de la répartition géographique des zones à ouvrir à l'urbanisation, il est prévu que :

- **8% de la production totale de logements se fasse en extension du Village de Pompas** via un développement urbain maîtrisé (ZAC multisites Kergestin-Pompas),
- **6% de la production totale de logements se fasse en extension du Village de Marlais**, ce développement futur est en lien avec la proximité du bourg de Saint-Lyphard et encadré par une orientation d'aménagement et de programmation,
- **5% de la production totale de logements se fasse en dehors du bourg et des deux villages, c'est-à-dire au sein des STECAL (zone Ah) et des cinq zones UB** situées en dehors du bourg. Ces nouvelles constructions se réaliseront en comblement des dents creuses, les extensions urbaines des écarts étant prohibés dans le PLU en cohérence avec le cadre réglementaire.

Recentrer l'urbanisation sur le bourg et les villages - limiter la consommation d'espace dans les espaces agricoles et naturels				
	Localisation	Surface urbanisable	Nbr Log. Projetés	Part de la prod. totale
Diffus dans le bourg et les villages + secteurs d'OAP	renouvellement	19,4 (hors ZAC Prés-Blancs)	210	30%
Bourg (zone 1AU Cadou + 1AU ZAC Kergestin + 2AU Cadou)	extension	12,09	360	51%
Pompas (1AUz ZAC Kergestin-Pompas)	extension	6,9	60	8%
Marlais (1AU)	extension	2,1	42	6%
Sous-Total Bourg+Villages		21,1	672	95%
Constructions en STECAL + UB en dehors du bourg et des villages			35	5%
Sous-Total Ecart (Ah + UB)			35	5%
TOTAL			707	100%

Pour rappel : selon l'analyse de la consommation d'espace entre 1999 et 2012, la répartition en nombre d'hectares consommés s'est réalisée à 51% sur le bourg, les villages de Pompas et Marlais et 49% sur les hameaux et écarts.

Un véritable effort de restructuration du développement urbain a donc été opéré au profit d'une forte limitation de la consommation d'espace et d'une efficience accrue du fonctionnement urbain (mixité sociale, fonctionnelle, proximité des commerces, limitation des déplacements, etc.).

Par ailleurs, la déclinaison réglementaire a été bien au-delà de l'objectif de réorganisation du développement urbain affiché dans le PADD à savoir 70% dans le bourg et les villages et 30 % dans les hameaux et les écarts, puisque cette répartition est davantage répartie de la manière suivante : 95 % sur le bourg et les villages et 5% dans les hameaux et les villages.

2. Vers la recherche d'une densité adaptée

En cohérence avec l'objectif du PADD qui se fixait d'atteindre sur l'ensemble de la commune une densité moyenne de 20 logements/ha, une attention particulière a été portée à la densité bâtie sur l'ensemble des sites de projet ainsi :

- En renouvellement urbain : **une densité bâtie moyenne de 18 log/ha**
- En extension urbaine : **une densité bâtie moyenne de 23 log/ha**

Les densités bâties moyennes en renouvellement urbain se répartissent de la manière suivante :

- **Les secteurs d'OAP en renouvellement urbain (Kerdebleu, Ranrouët, Morbihan, Barilleterie) font l'objet d'un objectif de densité minimale de 15 logements /ha.** Cet objectif de densité minimale prend en compte d'une part les impératifs d'infiltration des eaux pluviales (les problématiques de gestion des eaux pluviales étant fortes au sein du bourg), d'autre part la morphologie urbaine (voie, accès, etc.) et enfin la densité bâtie environnante (tissu pavillonnaire – densité moyenne de 12 log/ha).
- **Le secteur du Prieuré fait l'objet d'un objectif de densité bâtie minimale de 30 log/ha** en raison d'une part des formes urbaines attendues (réalisation d'un collectif avec RDC commercial ou services), d'autre part de sa localisation stratégique en centre-bourg (à l'arrière de la mairie et de l'église) et enfin au regard de la densité bâtie environnante.
- **Le secteur de l'avenue des sports fait l'objet d'un objectif de densité bâtie minimale de 20 log/ha** en raison de sa superficie, des formes urbaines attendues (variées dont du collectif), de sa localisation et enfin de son lien fonctionnel avec la ZAC multisites Kesgestin-Pompas.

- **La ZAC des Prés-Blancs fait l'objet d'une densité bâtie minimale de 30log/ha** en raison de sa superficie, des formes urbaines attendues (collectifs, individuels groupés et individuels) et de sa localisation.

Les densités bâties moyennes en extension urbaine se répartissent de la manière suivante :

- **La ZAC multisites Kergestin-Pompas fait l'objet d'une densité bâtie minimale de 30 log/ha** en raison de la maîtrise foncière, de la programmation urbaine globale projetée, de sa superficie, des formes urbaines attendues (variées dont du collectif), de sa localisation et enfin de la présence à proximité d'équipements publics (nouvelle école, complexe sportif et futurs piscine communautaire et espace polyvalent).
- **Le secteur de Marlais (1AU) et Cadou (1AU et 2AU) fait l'objet d'une densité bâtie minimale de 20 log/ha** en raison de leur superficie, des formes urbaines attendues (dont individuels groupés) et de leur localisation en extension des enveloppes urbaines. A noter que cette densité bâtie projetée est plus élevée que les densités bâties avoisinantes (d'environ 12log/ha).

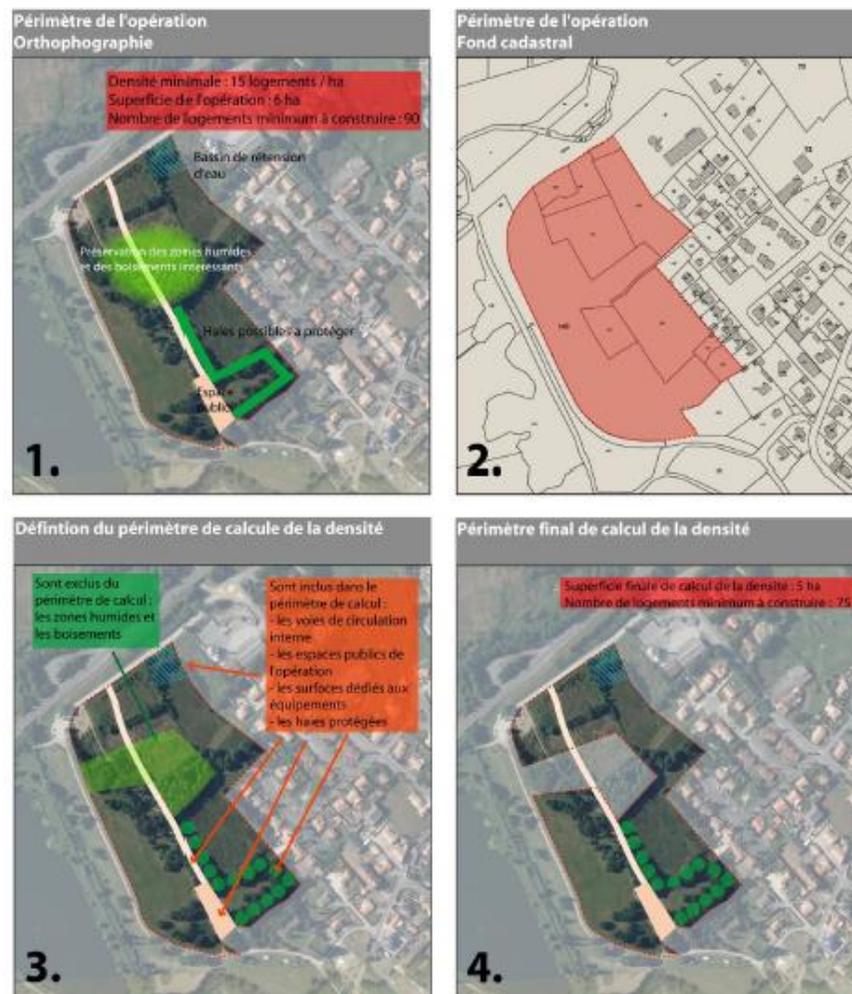
La densité projetée de 10 ha dans le diffus prend en compte les densités avoisinantes ainsi que la configuration urbaine des parcelles concernées (faisabilité technique des projets).

	Densité minimale
RENOUVELLEMENT URBAIN	
STECAL + zones UB diffus	10
Diffus dans le bourg et les villages	10
Secteur faisant l'objet d'une OAP	de 15 à 30
ZAC des Prés Blancs	30
EXTENSION	
Site en OAP (1AU)	
ZAC mutisites Kergestin	30
ZAC mutisites Pompas	30
Cadou	20
Marlais	20
Secteurs en 2AU	
Prologement de Cadou	20

Méthode de calcul de la densité :

- elle inclut les voiries de desserte interne des opérations nouvelles, les espaces publics et les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération.
- elle exclut les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs). Il appartient donc au PLU de justifier quels espaces sont exclus ou inclus dans la surface réellement aménageable d'une opération donnée.
- Le calcul de la surface « réellement aménageable » ci-après exclut les éléments tels que marges de recul inconstructibles, parcelles bâties intégrées en zone AU, emplacements réservés éventuels...

MÉTHODE DE CALCUL DE LA DENSITÉ



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

De manière générale, une **cohérence d'aménagement à l'échelle du bourg** a donc été recherchée tout au long de la traduction réglementaire et notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour encadrer les éventuels projets de densification urbaine du tissu. Dans le diffus, la densification est encadrée par les règles d'urbanisme de la zone UB notamment.

D'autre part, un soin particulier a été porté à la **maîtrise du développement des écarts en cohérence avec la LOI ALUR** publiée au JO le 26 mars 2014 « *Le pastillage des entités bâties de taille et de capacité limitée (STECAL), situées en en zones agricoles, naturelles ou forestières et pouvant recevoir des constructions neuves est rendu exceptionnel. Leur instauration est soumise à avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)* ».

Pour identifier les lieudits faisant l'objet d'un STECAL, une étude approfondie a été menée tout au long de la révision du PLU. Cette étude a consisté à distinguer les différentes typologies de lieudits sur le territoire.

En effet, **Herbignac comprend historiquement un habitat dispersé** (villages, hameaux, écarts, habitat isolé, fermes, etc...) hérité de la tradition agricole. C'est sur cette ruralité héritée que repose **l'identité communale**, et ce d'autant plus avec **la présence de chaumières** (en lien avec la proximité des marais de Brière), véritable patrimoine bâti.

L'étude a donc permis de distinguer : **le bourg, puis, les villages, les hameaux, les écarts parmi les lieudits afin de déterminer les modalités de développement associées à chaque entité.** Cela a permis d'identifier les villages et hameaux qui peuvent éventuellement recevoir un développement et **d'approcher le potentiel théorique en secteur diffus**

de manière à mieux calibrer les zones de développement à vocation d'habitat.

En cohérence avec la Charte du PNRB, il a été défini : 1 bourg et 2 villages avec possibilité d'extension : Pompas et Marlais. Les définitions et les droits à construire associés sont précisés ci-après.

► **Le bourg**

Centre de la vie locale communale, qui concentre les principaux commerces, administrations et services. Les bourgs ont vocation à être confortés et à accueillir la majorité des nouveaux habitants à travers des opérations de renouvellement urbain, de densification et d'extension urbaine.

Les extensions de l'urbanisation devront être en continuité du bourg et dans un souci de gestion économe de l'espace, pour ne pas déséquilibrer l'organisation urbaine.

Traductions réglementaires dans le PLU révisé:

- > Délimitation des zones urbaines (UA, UB ... UE)
- > Délimitation des zones à urbaniser (1AU, 2AU, etc.)
- > Délimitation et préservation des espaces agricoles pérennes
- > Délimitation des zones naturelles à protéger

En somme, sont autorisées dans le bourg :

- La réalisation de nouvelles constructions en extension ou au sein de l'enveloppe urbaine.
- Les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes à la condition qu'elles respectent les conditions précisées dans le règlement du PLU.

► **Les villages**

Ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel, assez important pour disposer ou avoir disposé d'une vie propre (équipements

et/ou lieux collectifs et/ou administratifs et/ou culturels et/ou commerciaux). Le village est caractérisé par une organisation urbaine avec continuité du bâti et la structuration autour d'un espace public.

Les villages identifiés par le PNR de Brière peuvent accueillir des extensions de l'urbanisation limitées.

Traductions réglementaires dans le PLU révisé :

- > Délimitation des zones urbaines (UA, UB ...)
- > Délimitation des zones à urbaniser (1AU)
- > Délimitation et préservation des espaces agricoles pérennes
- > Délimitation des zones naturelles à protéger

En somme, sont autorisées dans les villages :

- La réalisation de nouvelles constructions en extension ou au sein de l'enveloppe urbaine.
- Les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes à la condition qu'elles respectent les conditions précisées dans le règlement du PLU.

► Le hameau

Ensemble d'habitations groupées autour d'un noyau ancien, qui ne constitue pas un noyau urbain fonctionnel. Il n'a pas vocation à s'étendre au-delà de son enveloppe bâtie actuelle.

En revanche, l'accueil de constructions complémentaires au sein de l'espace bâti peut y être envisagé de manière ponctuelle et limitée par comblement de dents creuses, sans rupture de rythme et en tenant compte des volumes bâtis, des interfaces paysagères et des activités agricoles, et sous réserve de respecter la stratégie d'urbanisation préférentielle dans les bourgs.

Traductions réglementaires dans le PLU révisé:

- > Délimitation de STECAL Ah

- > Délimitation de zone UB. En effet, pour les hameaux d'envergure notamment ceux de plus de 40 habitations présentant des caractéristiques favorables à une délimitation en zone urbaine (réseaux notamment), ont fait l'objet d'un zonage UB.

En somme, sont autorisées dans les hameaux :

- La réalisation de nouvelles constructions en comblement de l'enveloppe urbaine.
- Les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes à la condition qu'elles respectent les conditions précisées dans le règlement du PLU.

► L'écart

Il est constitué d'une ou plusieurs habitations isolées. Il peut aussi bien être groupé que linéaire, et comprendre des dents creuses. La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire n'est pas considérée comme un hameau.

Dans les écarts, aucune construction de nouveau logement n'est autorisée. L'évolution de l'écart est donc limitée à la transformation éventuelle du bâti existant et à la construction d'annexe d'habitation.

Traductions réglementaires dans le PLU révisé:

- > Délimitation en zone agricole
- > Délimitation en zone naturelle

En somme, seules sont autorisées dans les écarts :

- Les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes à la condition qu'elles respectent les conditions précisées dans le règlement du PLU.

En cohérence avec les définitions données par la charte du PNRB et les discussions avec les personnes publiques associées, l'analyse s'est basée sur les critères de distinction suivants :

- > Le nombre d'habitations par lieudit (entre 10 et 40 habitations),
- > La présence d'un bâtiment d'élevage générant un périmètre de réciprocité et l'usage agricole des parcelles,
- > Le recul par rapport aux routes départementales (schéma routier départemental approuvé le 25 juin 2012),
- > La morphologie urbaine (présence d'un noyau urbain ancien, urbanisation linéaire proscrite, etc.)
- > La présence de réseaux d'assainissement collectif,
- > L'intérêt patrimonial (site inscrit, monuments historiques),
- > L'intérêt environnemental (présence de zones humides, du site Natura 2000, de boisements),
- > L'atlas des zones inondables, ...

Classement en UB des lieudits « Sapon », « Ville Perrotin », Ville Renaud », « Kerlibérin » et « Arbourg » => la justification détaillée est à retrouver au sein du cahier « bourg, village, hameau » annexé au PLU.

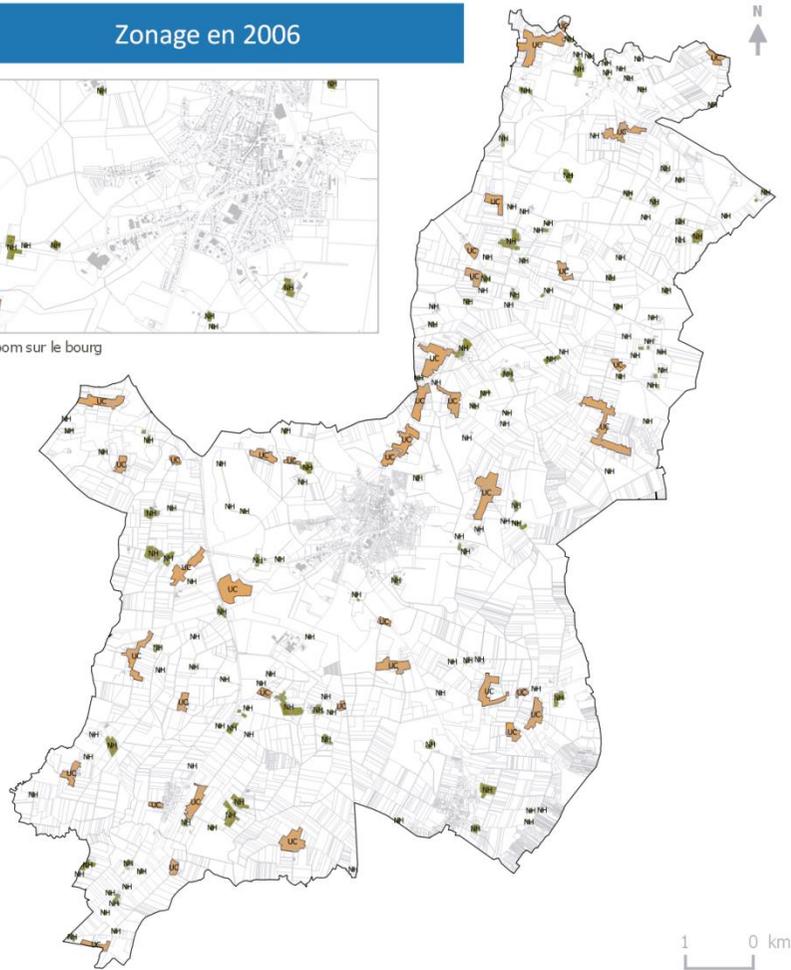
Classement de neuf écarts en Ah => la justification détaillée est à retrouver au sein du cahier « bourg, village, hameau » annexé au PLU.

La délimitation des zones Ah et UB a été « resserrée » sur l'enveloppe urbaine existante afin de **limiter voire de proscrire la division de parcelles de type « en drapeau »** (second rideau). **La majeure partie des annexes sont donc situées en zone A (agricole) pour empêcher leur changement de destination et la création de nouvelles habitations.**

Zonage en 2006



Zoom sur le bourg

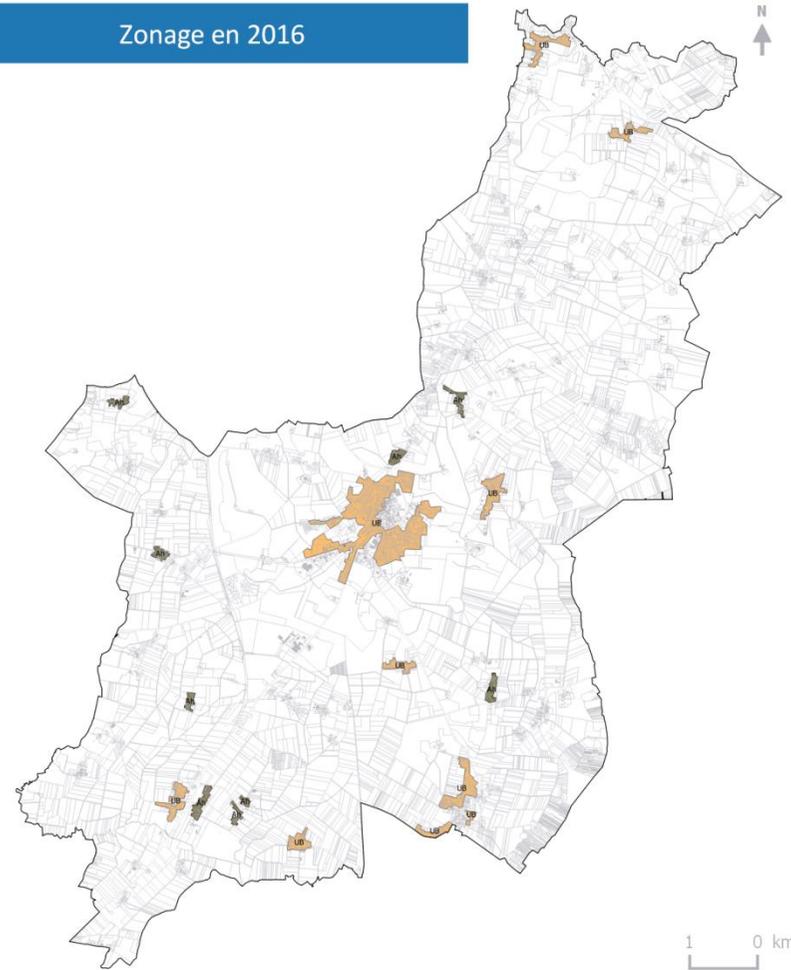


Légende

■ Zone Nh ■ Zone UC



Zonage en 2016



Légende

■ Zone Ah ■ Zone UB

présentation >

Extrait du cahier bourg/village/hameau (annexé au PLU)

Pompas



Localisation sur la commune

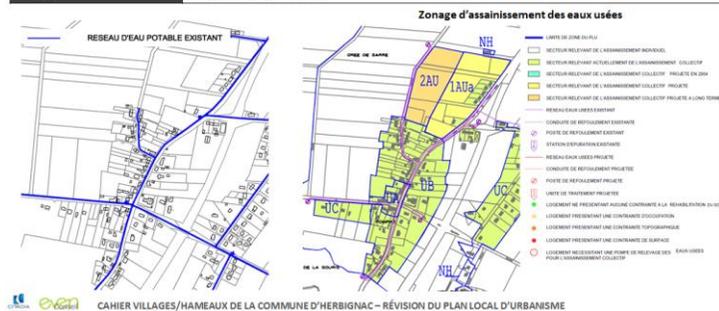
- **Nombre d'habitations :** Une soixantaine
- **Organisation du bâti / équipements :** Noyau traditionnel, présence d'une église et d'un commerce (bar, tabac, presse)
- **Distance au bourg :** 6,5 km

Source : Géoportail
CARTES CAHIER

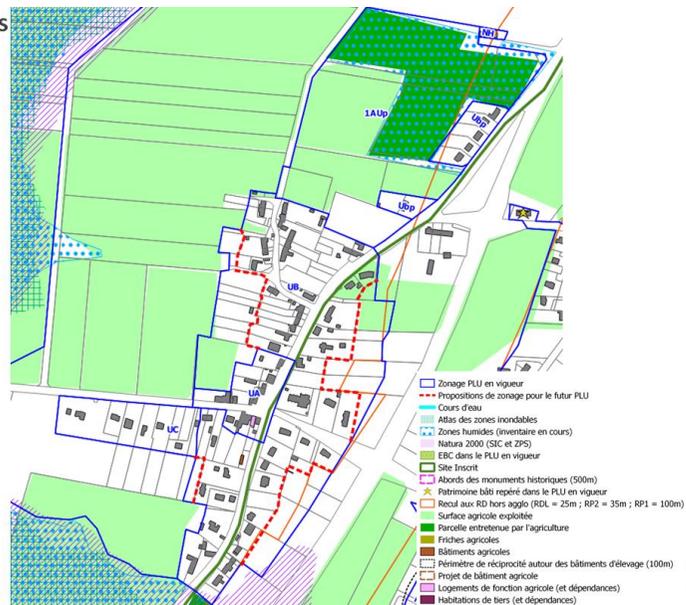
PLAN LOCAL D'URBANISME

Pompas

Desserte (accès, recul RD)	Desserte principale par une voie parallèle à la RD 774	
Réseaux	Voir cartes ci-après	
Risques / nuisances	Passage de la RD774	
Intérêts patrimonial, paysager et environnemental	Présence de zones humides et de Natura 2000 à proximité La moitié est du village en site inscrit	
Interaction avec l'activité agricole	Entouré de parcelles exploitées ou entretenues par l'agriculture + absence de bâtiment et de siège d'exploitation à proximité	
Assainissement collectif des eaux usées	Oui	
Zonage et potentiel de développement au PLU en vigueur	UA pour le noyau ancien, UB pour les extensions anciennes et récentes. Zone 1AU au nord du village.	
Proposition de traitement pour le futur PLU	Maintien d'un gradient de densité : UA / UB / 1AU + Demeurent quelques possibilités de constructions en comblement de dents creuses	



Pompas



Pompas

Identification des potentiels de comblement

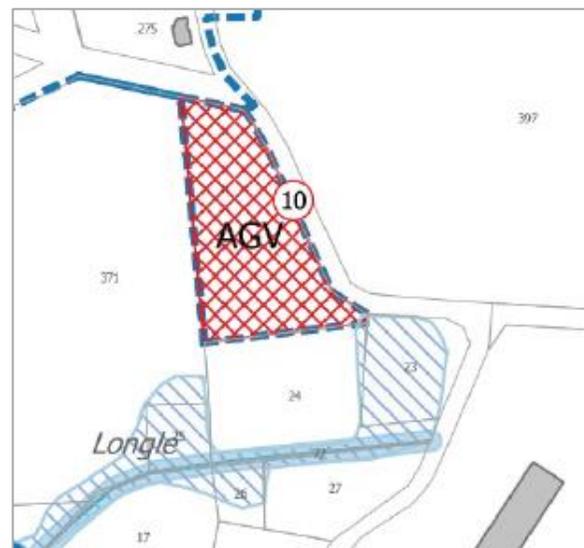


N ↑
Échelle : 1/ 6 000

Enfin en cohérence avec le PADD, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur le lieudit Arbourg identifié comme un hameau et faisant l'objet d'un zonage UB et ce en raison de la nécessaire préservation de ses qualités paysagères et architecturales en présence de nombreuses dents creuses. Il s'agit de l'unique OAP « Hameau constructible », puisque seul le hameau d'Arbourg présente de telles caractéristiques.

Au-delà des STECAL à vocation résidentielle, le PLU délimite également des STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage conformément au code de l'urbanisme.

Deux STECAL sont consacrés à cet effet : un au sud du bourg et l'autre au sud-est. Ces deux terrains répondent aux critères imposés par la Préfecture pour l'aménagement de 10 places pour lesquelles 5000 m² environ sont nécessaires. Toutefois, la parcelle la plus au sud présente deux contraintes que sont l'identification de la zone d'une part en zone humide, d'autre part en espaces agricoles pérennes par le SCoT. La proposition de ces deux terrains a été validée par la Préfecture.



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

Le PADD visait qu'une grande partie du futur développement résidentiel soit porté par le bourg et le centre-bourg notamment au travers des Zones d'Aménagement Concerté de Kergestin-Pompas et des Prés Blancs.

Au regard de la traduction réglementaire et de la durée de vie du PLU, il est prévu :

- 300 logements minimum au niveau de Kergestin au sein de la ZAC multisites Kesgestin-Pompas,
- 30 logements minimum au niveau de la ZAC des Prés-Blancs,

Ainsi, 330 logements au minimum se réaliseront au sein de ces deux ZAC du centre-bourg qui porteront alors 48% du développement résidentiel global de la commune sur les 10 années en vigueur du PLU révisé.

Par ailleurs, en complément de ces deux ZAC, le PLU identifie et encadre le développement de plusieurs sites de projet dans l'objectif de conforter le développement privilégié du bourg et notamment en renouvellement urbain.

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

Au sein du PADD et en cohérence avec les évolutions législatives, le PLU révisé a misé sur le renouvellement urbain.

Ainsi, afin de **prendre en compte l'urbanisation du tissu urbain diffus, un référentiel foncier** a été réalisé.

Sans maîtrise pour la municipalité, les surfaces qui seront potentiellement urbanisées et le nombre de logements qui sera réalisé en diffus durant les 10 années du PLU ont été évalué en prenant en compte la **dureté foncière (nombre de propriétaire, accès, morphologie, etc.)**.

Le référentiel foncier a été exhaustif (les résultats brutes ne peuvent donc être comptabilisés dans leur totalité) pour plusieurs raisons, le PLU doit être l'occasion de :

- porter un nouveau regard sur le tissu urbain,
- évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité et encore moins durant les 10 années du PLU,
- faire prendre conscience chez les acteurs locaux et les élus du potentiel global en renouvellement (véritable dimension pédagogique du référentiel foncier)

Ainsi, une fois les surfaces brutes discriminées au regard :

- **de la dureté foncière**
- **du rythme de comblement du tissu urbain observé** sur la période passée ; en effet, une analyse comparative entre le référentiel foncier (étude de densification) et l'analyse de la consommation d'espace a permis d'une part de définir un rythme annuel de comblement du tissu urbain, d'autre part d'identifier les

gisements fonciers les plus mobilisés lors de la dernière décennie. C'est au regard de ces différentes analyses que les choix se sont opérés.

- **de la faisabilité technique** (par exemple, il est plus aisé de construire sur une parcelle non bâtie avec un accès direct depuis la route (dent creuse) qu'à l'arrière de parcelles déjà construites (fond de parcelles))
- ⇒ **un potentiel constructible en renouvellement urbain de 18,7 ha environ a été retenu.**

Ainsi, au regard des potentiels en diffus, des secteurs en renouvellement faisant l'objet d'OAP ainsi que du projet urbain stratégique de la ZAC des Prés-Blancs, **la commune d'Herbignac projette de réaliser 245 logements en renouvellement, soit 35% de la production totale de logement (700 logements)**, respectant ainsi les objectifs affichés dans le PADD ainsi que les orientations du SCoT.

Potentiel de développement en renouvellement urbain (bilan du référentiel foncier)

Un recensement exhaustif a été réalisé dans le cadre du référentiel foncier. Les résultats "bruts" obtenus doivent être discriminés au regard de la dureté foncière et du rythme de comblement du tissu urbain déterminé grâce à l'analyse de la consommation d'espace. C'est pourquoi, une part de ces gisements fonciers est retenue et non la totalité des surfaces totales brutes comptabilisée.

	Surface totale brute (ha)	Part des gisements à reconsidérer au regard de la dureté foncière		
		50%	60%	70%
Bourg	26,3	13,2	10,5	7,9
Sous-total Bourg	26,3	13,2	10,5	7,9
Marlais	8	4,0	3,2	2,4
Pompas	1,3	0,7	0,5	0,4
Sous-total Village	61,9	4,7	3,7	2,8
STECAL (Ah)	7	3,5	2,8	2,1
Sous-total STECAL	7	3,5	2,8	2,1
Total	68,9	21,3	17,0	12,8
Total retenu		18,7		

Ces surfaces en renouvellement urbain se répartissent de la manière suivante :

- **Environ 2 ha** jugés stratégiques par leur localisation et leurs caractéristiques sont **encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Kerdebleu, Ranrouët, Morbihan, Barilleterie, Prieuré, Avenue des sports).**
- **Environ 13 ha** sont pris en compte dans le calcul du nombre de logements réalisés en **diffus au sein du bourg, du village de Pompas et celui de Marlais** (hors secteurs faisant l'objet d'OAP). Le règlement de la zone UB facilite la densification.

- **Environ 3,5 ha** sont pris en compte dans le calcul du nombre de logements réalisés en diffus au sein des **STECAL et zone UB en dehors du bourg**. Le règlement de la zone UB facilite la densification, celui des zones Ah permet la réalisation de nouveaux logements.

En somme, c'est l'évaluation précise de ces **surfaces en renouvellement urbain qui a permis de calibrer au plus juste les besoins fonciers en extension urbaine.**

Ces surfaces en extension urbaine se répartissent de la manière suivante :

- **Environ 8,9 ha pour le secteur Kergestin** (ZAC multisites Kergestin-Pompas). Par rapport, au PLU de 2006, les parcelles viabilisées et urbanisées ont été déclassées des zones à urbaniser et reclassées en UBz.
- **Environ 7,3 ha pour le secteur de Pompas** (ZAC multisites Kergestin-Pompas).
- **Environ 2 ha sur le secteur de Cadou** au sud de l'école René-Guy Cadou dont **1,4 ha classés en zone 1AU et 1,6 ha classés en zone 2AU.**
- **Environ 2,1 ha à Marlais à proximité immédiate du cœur historique.**

Tableau récapitulatif :

	surface en ha	Densité minimale	Nbr de log minimal
RENOUVELLEMENT URBAIN			
STECAL + zone UB en dehors du bourgs et des villages			
Gisements fonciers	3,5	10	35
Sous-total	3,5	10	35
Diffus dans le bourg et les villages (hors secteurs d'OAP)			
Gisements fonciers	13,2	10	132
Sous-total	13,2	10	132
Secteur faisant l'objet d'OAP			
Kerdebleu	0,5	15	8
Ranrouët	0,4	15	6
Morbihan	0,4	15	6
Barilleterie	0,5	15	8
Prieuré	0,2	30	6
Avenue des sports	0,7	20	14
ZAC des Prés Blancs			
Prés Blancs		30	30
Sous-total	2,7	18	78
Total en Renouvellement	19,4	18	245
EXTENSION			
Site en OAP (1AU)			
ZAC mutisites Kergestin	8,9	30	300
ZAC mutisites Pompas	7,3	30	60
Cadou	1,4	20	28
Marlais	2,1	20	38
Sous-total	19,7	25	426
Secteurs en 2AU			
Prologement Guy Cadou	1,6	20	32
Sous-total	1,6	20	32
Total en extension	21,3	23	458
TOTAL	40,7	20	703

Les deux points suivants sont traités de manière conjointe :

6. Proposer une offre de logements adaptée à l'évolution des besoins
7. Organiser le rattrapage des logements sociaux

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

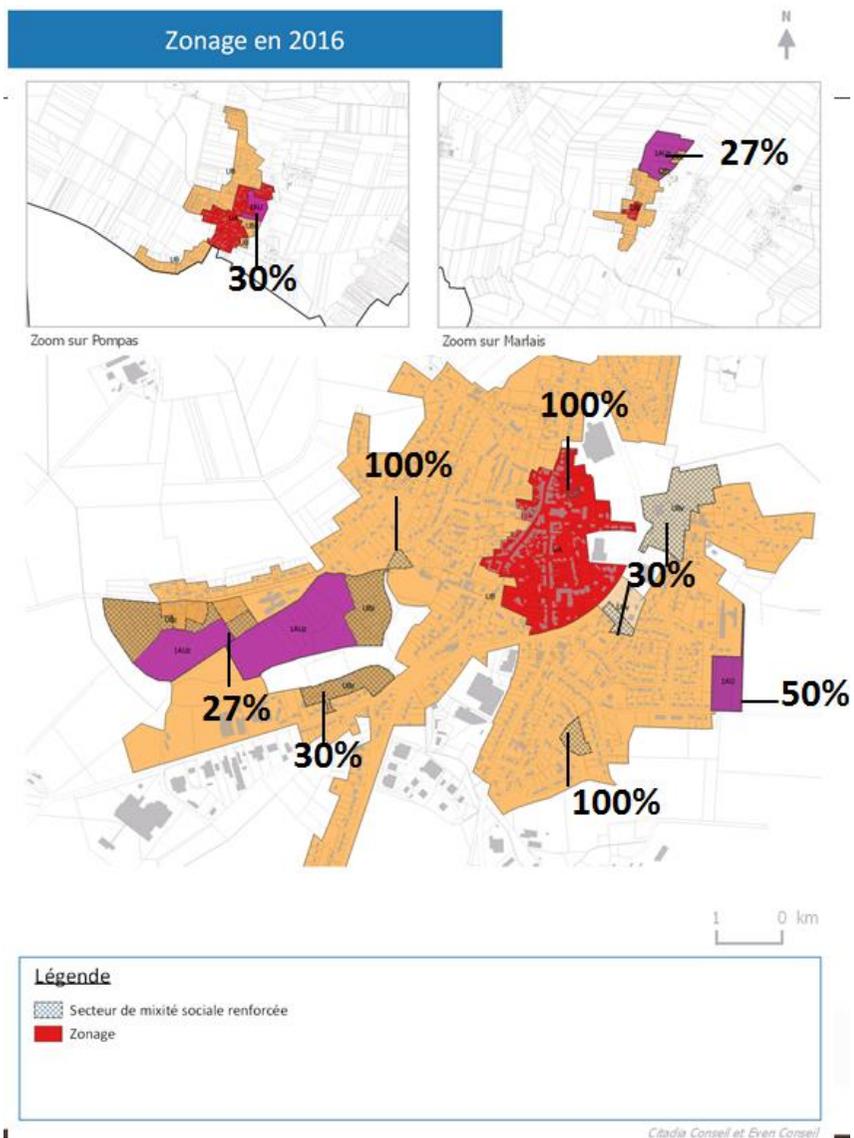
C'est pourquoi, la commune a mobilisé les outils à sa disposition pour mettre en œuvre ce rattrapage dans les meilleures conditions. Cet objectif se traduit au travers :

- **Du règlement** dans lequel est formulée l'obligation dans les zones UA, UB, UBz et UBy (toutes les zones urbaines à vocation mixte principalement résidentielle) de réaliser pour **toute opération d'ensemble de plus de 6 lots au moins 30% de logements locatifs sociaux**. En somme, au-delà des sites de projets faisant l'objet d'OAP ou de ZAC, l'ensemble des opérations de petites ou moyennes envergure dans le diffus devront également porter cet enjeu du rattrapage.
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation** dont les sites de projets d'envergures que sont la ZAC multisites Kergestin-Pompas et la ZAC des Prés-Blancs. En effet, toutes ces opérations ont vocation à recevoir des logements locatifs sociaux.

- **Des secteurs de mixité sociale renforcée**. En effet, au-delà du règlement et des secteurs d'OAP, la commune a fait le choix de mettre en œuvre des secteurs de mixité sociale renforcée, contrainte réglementaire forte (supérieure aux OAP) afin de s'assurer que l'intégralité des logements locatifs sociaux au sein des sites de projets stratégiques soit réalisée (**22% de la production totale de logement**). Ces secteurs de mixité sociale recouvrent également d'autres secteurs à savoir : celui de la rue de Bretagne (100% de LLS exigé) et celui du Moulin de la Galette (100% de LLS exigé).

Par ailleurs, au-delà des catégories de logement, un soin particulier a été porté à la **diversification de l'offre en logement**. Ainsi, plusieurs secteurs sont ciblés pour accueillir des logements collectifs tels que les secteurs de la place du Prieuré, de l'Avenue des Sports, de la ZAC multisites Kergestin-Pompas ou encore le secteur Cadou. **Les densités minimales demandées ont été adaptées en fonction de ces objectifs**

Par ailleurs, sur les autres sites de projet, l'augmentation de la densité bâtie moyenne demandée imposera un renouveau des formes urbaines (aujourd'hui principalement pavillonnaires) au profit éventuellement de logements intermédiaires (semi-collectifs) ou encore de logements individuels groupés.



Répartition des LLS par secteur d'OAP			
	Nbr logement	Part de LLS*	Prévisionnel
Kerdebleu	8	30%	3
Ranrouët	6	30%	2
Morbihan	6	30%	2
Barilleterie	8	30%	3
Prieuré	6	100%	6
Prés-Blancs	30	30%	9
Avenue des Sports	14	30%	5
Kergestin	300	27%	81
Pompas	60	27%	17
Marlais	38	30%	12
Cadou	28	50%	14
Total			154

Précision concernant la ZAC de Kergestin-Pompas : les 27% s'expliquent par le fait que le dossier de réalisation ait été élaboré au regard des obligations légales mais approuvé sous l'égide du SCoT de Cap Atlantique approuvé en 2011, plus contraignant que la loi et imposant la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux par opération. Les 3% restants ont été compensés par la réalisation de 13 logements locatifs sociaux au « Moulin de la Galette » en 2013/2014.

Bilan des surfaces à ouvrir à l'urbanisation à vocation résidentielle

Les choix opérés en matière de délimitation des surfaces à ouvrir à l'urbanisation (AU) à vocation résidentielle dans le PLU révisé doivent s'apprécier au regard :

- D'une part, de la consommation d'espace observée entre 1999 et 2012 : 77 hectares étaient dédiés au développement résidentiel soit 58 % de la consommation d'espace totale. 38 hectares ont été consommés au sein des hameaux et des écarts.
- D'autre part, des zones AU délimitées dans le PLU de 2006 : 32,2 ha étaient classés en zone 1AU à vocation résidentielle (1AUa, 1AUm, 1AUp, 1AUK1 et 1AUK2), 101,9 ha en zone 2AU sans vocation précise (réserves foncières à vocation résidentielle et économique).

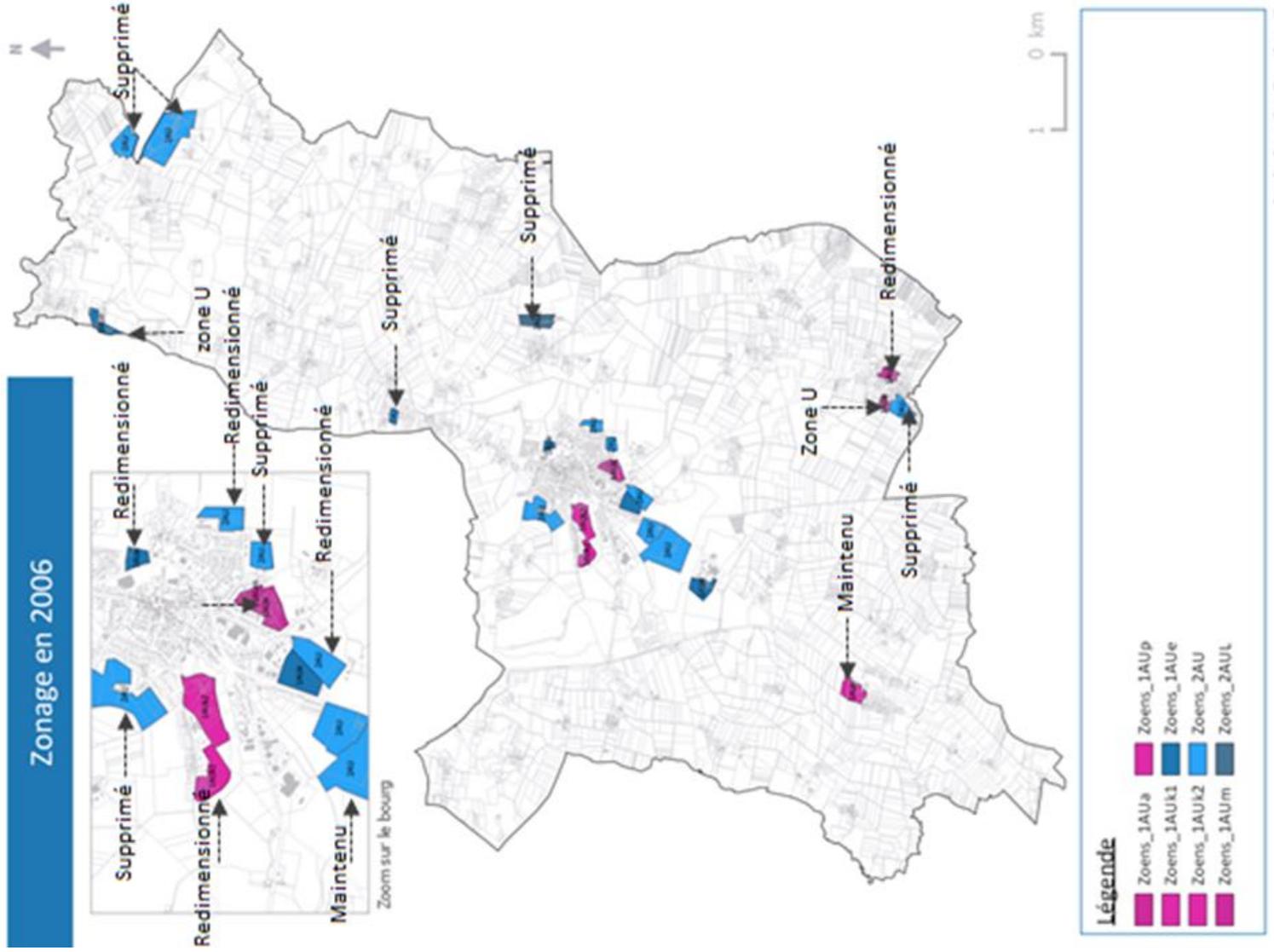
Le PLU révisé classe en 2016 :

- **Environ 19,9 ha en zone 1AU** à vocation résidentielle c'est-à-dire **12,3 ha de moins qu'en 2006**. Sur l'enveloppe foncière à ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen terme **16,27 ha sont consacrés à la ZAC multisites Kergestin-Pompas soit 81,7% du développement résidentiel projeté**. Les autres surfaces 1AU se situent à l'ouest du bourg (secteur Cadou) et à Marlais. Ces deux secteurs étaient déjà identifiés en 2006 mais ont été redimensionnés en 2016. Le classement en 1AU ces zones répondent aux besoins à court et moyen terme identifiés par la collectivité et les porteurs de projet.
- **Environ 1,6 ha en zone 2AU à vocation résidentielle**. Il a été choisi dans le PLU révisé de distinguer au sein des réserves foncières (2AU) celles destinées au développement résidentiel,

seule la zone 2AU en extension du secteur 1AU « Cadou » a été maintenue et redimensionnée. En effet, la zone 2AU située à l'ouest-du bourg et la zone 2AU au sud de la rue de Ranrouet ont été supprimées. Leur maintien n'est pas justifié au regard du nombre d'habitations prévues. Par ailleurs, la première zone 2AU présente des coûts de viabilisation importants (création de voirie, d'accès et de réseaux d'eau, électricité, assainissement de linéaire important) et est concernée par une ancienne carrière en sous-sol. La deuxième est exploitée par l'agriculture et présente des enjeux paysagers importants, notamment depuis la RD47.

En somme, les efforts en matière de limitation de la consommation d'espace sont conséquents puisqu'au total, seuls 21.6 hectares seront ouverts à l'urbanisation d'ici 2016 soit une projection théorique de **72% de terres agricoles consommées en moins par rapport à la période passée**.

Par ailleurs, les développements au sein des hameaux et des écarts se feront en comblement des dents creuses et en grande majorité sur des espaces d'ores et déjà perdus pour l'agriculture.



3. Favoriser le développement économique, de façon équilibrée, sur le territoire communal Quatre points ont été mis en exergue dans le projet :

1. Intégrer la dimension intercommunale du développement économique

Afin de répondre aux enjeux de développement économique à l'échelle communale mais aussi intercommunale (3^{ème} pôle structurant à l'échelle du SCoT de Cap Atlantique), il est nécessaire de favoriser la pérennité, la valorisation et la diversification du tissu économique local en guidant la structuration, au sein du territoire, d'une offre d'accueil d'activité économique différenciée et hiérarchisée :

- **ZAC des Prés Blancs** : quartier mixte incluant des activités économiques et commerciales (ZAC en cours de réalisation). Au cœur du tissu urbain, cet espace économique fera l'objet d'une restructuration urbaine forte. Le PLU a adapté ces règles d'urbanisme en conséquence et a ainsi créé plusieurs sous-secteurs dont **1AUEy et UEy à vocation économique**.
- **ZA des Forgettes** : parc d'activités d'équilibre, cette future zone structurante fait l'objet d'une étude de faisabilité par Cap Atlantique, autorité publique compétente en matière de développement économique. Ce futur espace économique d'envergure intercommunale est **classé en 2AUE. En effet**, sans projet plus précis, il a été préféré un zonage 2AUE qui fera l'objet d'études complémentaires ultérieures lors de son passage en 1AUE (une modification du PLU sera alors nécessaire). Par ailleurs, une orientation d'aménagement et de programmation devra être réalisée en englobant les enjeux paysagers et de traitement de l'entrée-de-ville sud (en cohérence avec les orientations du PADD).

- **ZA du Poteau** : parc d'activités de proximité situé au nord de la commune (en limite communale) en cours de commercialisation (la viabilisation a été réalisée), cette zone est **classée en UE** dans le PLU révisé et doit demeurer dans ses limites actuelles, aucune extension n'est donc prévue.
- **La Laiterie** : cet espace accueille une activité industrielle d'envergure (plus grand employeur sur le territoire de Cap Atlantique) et fait l'objet d'un classement en zone UE.
- **ZA Le Clos du Poivre** : parc d'activités de proximité, cette zone économique en mutation a fait l'objet d'une concertation approfondie avec les acteurs économiques en place. Il a été ainsi choisi en accord avec les acteurs concernés de maintenir le classement de la **zone en UE** (et non en UB comme cela a été un temps envisagé). La vocation économique de cet espace est donc réaffirmée dans le cadre de la révision du PLU. La redynamisation de la zone semble enclenchée.
- **ZA du Pré Govelin** : parc d'activité de proximité, cet espace classé en **zone UE** fait actuellement l'objet d'une part d'une requalification de l'existant, d'autre part d'une extension sur la limite sud sous forme de ZAC (maîtrise d'ouvrage Cap Atlantique), les terrains visés ont ainsi été classés en 1AUE au PLU révisé. Un plan d'aménagement d'ensemble sera réalisé sur la zone UE et 1AUE pour assurer la cohérence et la fonctionnalité de ce secteur. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation donne un cadre général à l'aménagement (l'espace naturel central sera préservé et le support d'une trame piétonne et du réseau viaire, les accès seront valorisés, les plantations de qualité seront préservées, etc.).

Bilan des surfaces à ouvrir à l'urbanisation à vocation économique :

Les choix opérés en matière de délimitation des surfaces à ouvrir à l'urbanisation (AU) à vocation économique dans le PLU révisé doivent s'apprécier au regard :

- D'une part, de la consommation d'espace observée entre 1999 et 2012 : 16,8 hectares étaient dédiés au développement économique soit 12 % de la consommation d'espace totale.
- D'autre part, des zones AU délimitées dans le PLU de 2006 : 18,6 ha étaient classés en zone 1AUe à vocation économique et 101,9 ha en zone 2AU sans vocation précise (réserves foncières à vocation résidentielle et économique).

Le PLU révisé classe en 2016 :

- **Environ 10 ha en zone 1AUE (1AUE et 1AUEy) à vocation économique** c'est-à-dire 8,6 hectares de moins que le PLU de 2006.
- **Environ 29,9 ha en zone 2AUE à vocation économique.**

Au total ce sont près de 39,9 hectares classés en zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation strictement économique, dont 10 ha à court et moyen termes soit 25% de l'enveloppe globale. Les autres espaces sont voués à être urbanisés à long terme. Cet échéancier prévisionnel répond aux besoins identifiés par Cap Atlantique ainsi qu'au taux et au rythme de remplissage des zones d'activités économiques à l'échelle intercommunale.

Le développement économique futur porte donc principalement sur la zone 2AUE des Forgettes dont l'ampleur de la réserve foncière est nécessaire en raison de:

- la présence actuelle et future de fonctions économiques support du développement des filières d'excellence de la Presqu'île,
- la nécessité de réserver du foncier à l'implantation d'entreprises d'envergure et structurantes nécessaires à l'émergence ou la consolidation des activités connexes à certaines filières spécifiques du territoire ;
- la desserte de la zone (RD 774);
- la situation idéale pour attirer des activités à forte valeur ajoutée : proximité du centre bourg et des services urbains, écrin environnemental de qualité, disponibilité foncière, etc.
- du futur schéma d'aménagement d'ensemble, articulé autour d'un corridor écologique, la zone humide sera prise en compte et confortée;
- sa position comme vitrine paysagère de la diversification économique du territoire.

En somme, en matière de développement économique, la consommation foncière projetée est plus importante que celle observée sur la période passée, toutefois, une grande partie de l'enveloppe foncière dédiée au développement économique est classé en 2AU.

ZA	Zone	Surface (ha)	Part du territoire
ZAC des Prés Blancs	UEc	5,76	11,28%
	UEy	1,31	2,57%
	1AUEy	0,60	0,01%
ZA des Forgettes	2AUE	29,94	0,42%
ZA de la Laiterie	UE	51,05	0,72%
ZA Le Poteau			
ZA Le Clos du Poivre			
ZA du Pré Govelin			
ZA du Pré Govelin	1AUE	9,42	0,13%

Par ailleurs, près de 37 ha classés en zone 2AU à vocation économique au niveau du Lieudit « le Champ du Houx » ont été déclassés en 2016 au profit d'espaces agricoles (zone A). En effet, il s'agissait en 2006 d'un projet de zone d'activités abandonné du fait du recul imposé par la présence de la RN 165 et des coûts de viabilisation et de la non portance du sol.

Le Schéma d'accueil des entreprises porte l'ambition économique du territoire de Cap Atlantique, ses objectifs sont en cours de révision pour la période 2015-2017. Ce schéma devrait conforter le rôle d'Herbignac dans la dynamique économique intercommunale.

2. Un développement économique à organiser de manière différenciée

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

- Pour les zones d'activités en continuité de l'espace urbain (Clos du Poivre, Pré Govelin et Prés Blancs), il s'agit d'accueillir les activités les plus tertiaires, artisanales et commerciales émettant de

moindres nuisances pour les populations proches. Un classement en zone UE, UEy, UEc et 1AUE a ainsi été préféré.

- Quant aux autres activités industrielles et de logistiques, elles seront installées dans les parcs d'activités périphériques de la commune (ZA de la Laiterie et des Forgettes), leur permettant l'accès à des surfaces importantes et à une plus grande accessibilité routière. Un classement en zone UE et 2AUE a ainsi été préféré.

Tous les projets d'extension des zones d'activités se trouvent dans un rayon de 2km par rapport au centre-bourg en cohérence avec les objectifs affichés par le PADD (mixité fonctionnelle, polarité d'envergure, synergie, etc.).

De même, le Pré-Grasseur a été identifiée comme espace tampon entre la future zone d'activités des Forgettes et le bourg. Cet espace a été classé en UL afin d'assurer une continuité avec l'espace urbain et permettre un éventuel projet de réaménagement et de traitement paysager (espace à vocation de loisir).

3. Accompagner le développement de la carrière de La Clarté

Afin de maintenir l'activité de la Carrière de La Clarté un classement en zone « Aca » a été décidé. Celle-ci a été délimitée en fonction de l'occupation et l'emprise actuelle de la carrière. En d'autres termes, le zonage évolue donc peu par rapport à celui de 2006, seule une parcelle a été ajoutée au nord-est de la carrière, dédiée à de l'entreposage de matériaux.

La zone « Aic » vouée à l'extension de la Carrière a été déclassée et ce en raison de son incompatibilité avec le SCoT qui identifie ce secteur en

espaces agricoles pérennes. Ce sujet sera traité à l'occasion de la révision du SCoT de CAP Atlantique (en cours).

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

La ZAC des Prés-Blancs doit permettre à terme de renforcer l'offre commerciale de la commune sans être concurrentielle avec celle du centre-bourg. A cet effet, un seuil d'implantation de 200 m² a été fixé. Les règles de stationnement ont également été adaptées. La programmation précise de la zone est en cours et assurée par la Commune. Les commerces de proximité localisés dans le bourg répondent actuellement à des besoins courants (alimentaires, achats quotidiens, etc.), les commerces qui s'implanteront dans la ZAC des Prés-Blancs devraient avoir vocation à répondre à des besoins occasionnels voire exceptionnels (aménagement de la maison, bricolage, etc.).

La ZAC permettra également de répondre à l'enjeu de structuration et de valorisation du boulevard de Brière, la traversée sera facilitée. Des trames piétonnes seront également réalisées/valorisées afin de faciliter l'accès aux commerces situés au centre-bourg

Par ailleurs, en concertation avec les commerçants du centre-bourg la pertinence de mettre en place un outil de protection du linéaire commercial a été questionné. D'un commun accord, l'outil n'a pas été mobilisé dans le cadre de la révision du PLU et ce compte tenu de la dynamique commerciale actuelle. Enfin, le PLU n'impose pas la réalisation de place de stationnement pour tout commerce en dessous d'un seuil de 150m² de surface plancher.

4. Anticiper les évolutions et besoins en équipements structurants

Quatre points ont été mis en exergue dans le projet :

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

L'implantation d'un nouveau centre aquatique communautaire est envisagée à moyen terme le long de l'avenue des sports au sud-ouest du bourg en cohérence avec les équipements et infrastructures en place. Cet équipement d'envergure permettra d'affirmer la vocation « loisirs et sports » du pôle d'Herbignac. Cet espace accueillera également un nouvel espace polyvalent pour remplacer l'actuelle salle de l'Europe vouée à disparaître.

A cet effet, le classement de la zone UB a été maintenue en attendant une programmation plus précise et un espace boisé classé a été en partie déclassé à l'occasion de la révision du PLU. Afin de maintenir le caractère boisé de l'entrée de ville, les haies ont été protégées au titre de la Loi Paysage et le reste de l'espace boisé a été maintenu en EBC.

A noter que la zone 2AUL a été supprimée au regard de l'abandon du projet par le porteur de projet, c'est donc 7,1 hectares qui ont été déclassés au profit d'un zonage agricole.

2. Anticiper le vieillissement de la population

Concernant les personnes âgées, les capacités d'accueil sont actuellement satisfaisantes avec un agrandissement de l'EHPAD CANTOU qui dispose encore de possibilité d'extension. Le classement en UB des parcelles concernées a été maintenu.

3. Desservir le territoire en réseaux numériques de télécommunication performants

Afin d'anticiper et faciliter l'aménagement numérique du territoire, l'article 16 du PLU révisé des zones 1AU et U a été adapté « *Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions 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.* »

4. Considérer les autres demandes en services de proximité

Deux aires d'accueil des gens du voyage sont prévues, un zonage a été créé et les règles du PLU adaptées (confère partie précédente).

5. Proposer une gestion efficace des déplacements

Deux points ont été mis en exergue dans le projet et sont traités ci-après conjointement:

- 1. Faciliter l'utilisation des réseaux viaires par tous les modes de déplacement**
- 2. Développer le maillage des liaisons douces**

En matière de déplacements le PLU :

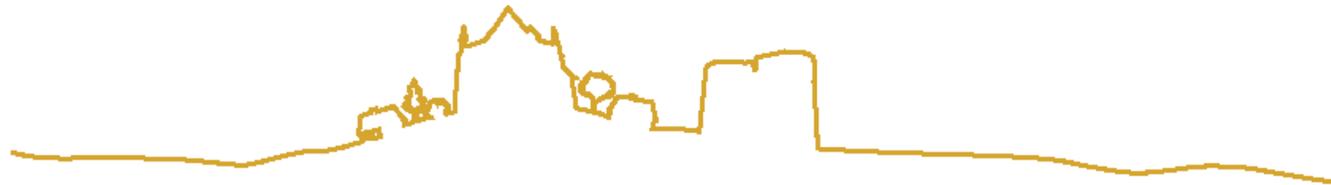
- Décline le schéma de déplacement acté par le conseil municipal en 2015 au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique « centre-bourg » ainsi que dans chaque secteur d'OAP et enfin au travers de la création d'emplacements réservés.

- Respecte les marges de recul imposées par le Schéma Routier Départemental approuvé le 25 juin 2012 et les reporte dans le règlement écrit et le plan de zonage associé.
- Limite au travers d'une règle dans l'article 3 des zones urbaines et à urbaniser la création d'impasses.
- Restructure au travers des ZAC le réseau routier ainsi que le maillage de liaisons piétonnes. En effet, la ZAC des Prés-Blancs sera l'occasion de repenser les liaisons douces de part et d'autre du boulevard de Brière et de valoriser ce dernier (deux emplacements réservés sont prévus permettant la réalisation future de deux ronds-points). La ZAC multisites Kergestin-Pompas prévoit quant à elle un maillage dense de trames piétonnes en lien avec l'espace agricole environnant et restructure le réseau routier de ce quartier.

D'autres cheminements piétons ont été pensés à l'échelle communale. Ainsi, un emplacement réservé dédié à un cheminement pédestre rejoignant la commune de Férel est projeté (au niveau de la Ville Perrotin).

Enfin, pour répondre aux enjeux touristiques et environnementaux (pédagogie et sensibilisation) la valorisation de chemins de randonnée ou encore la création de nouveaux cheminements est autorisée en zone N.

3. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LE PADD



Le PLU d'Herbignac identifie plusieurs secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. **Cette opposabilité s'exprime en termes de compatibilité et non de conformité** 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 en prenant en compte les contraintes techniques et opérationnelles.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement des espaces extérieurs, l'habitat, les déplacements, etc. sont complémentaires aux règles d'urbanisme inscrites dans le règlement.

Elles définissent différents principes portant notamment sur **l'organisation urbaine** (occupation du sol, accès et dessertes pour les véhicules motorisés et/ou pour les piétons et cycles, sécurisation de voies, patrimoine bâti à préserver...) et **la préservation de l'environnement** (haie, boisement à protéger, zones humides à protéger...).

Extrait de la légende des OAP (grands principes)



Le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie trois types d'OAP :

- Les OAP en renouvellement urbain
- Les OAP en extension urbaine
- L'OAP patrimoniale d'Arbourg

> Les OAP en renouvellement urbain

L'ensemble des sept OAP couvre des zones UA, UB et UBy c'est-à-dire des tissus urbains déjà constitués. Il s'agit de secteurs urbanisés qui pourraient accueillir à court ou moyen terme des projets à vocation mixte résidentielle (habitat, activités, services et équipements) ou à vocation économique (ZAC des Prés Blancs). Ces OAP sont dites en renouvellement urbain puisqu'elles se situent dans l'enveloppe urbaine et ont pour objet de **donner un cadre à d'éventuels projets de restructuration urbaine ou de densification.**

Ces secteurs en renouvellement urbain ont été identifiés plus particulièrement en raison de leur localisation. En effet, certains **secteurs identifiés lors de la réalisation du référentiel foncier sont apparus comme stratégiques** pour le développement de la commune et ont donc fait l'objet d'OAP (localisation en cœur de bourg, à proximité immédiate d'équipements et services, etc.). **Ces gisements fonciers stratégiques sont des secteurs complémentaires aux politiques et projets urbains en cours.**

Une attention particulière a été portée à la gestion des eaux pluviales en cohérence avec le futur schéma directeur des eaux pluviales porté par Cap Atlantique, autorité publique compétente, afin de définir au mieux les densités bâties au regard, d'une part de la morphologie urbaine, d'autre part des problématiques de gestion des eaux pluviales connues à ce jour.

Les OAP définies sur ces secteurs stratégiques au sein de l'enveloppe urbaine permettent la réalisation d'environ 78 logements avec une densité bâtie comprise entre 15 log./ha et 30 log./ha.

> Les OAP en extension urbaine

L'ensemble des cinq OAP est zoné en zone 1AU et 1AUz c'est-à-dire à ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen termes. Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation mixte résidentielle (habitat, activités, services et équipements) ou à vocation économique. **Ces OAP sont dites en extension urbaine parce qu'elles sont en prolongement de l'enveloppe urbaine existante sur des espaces à caractère principalement agricole.**

Les OAP permettent la réalisation de 426 logements avec une densité bâtie comprise entre 20 et plus de 30 logements par hectare.

Deux OAP concernent la ZAC multisites de Kergestin-Pompas sur laquelle une programmation urbaine fine a été réalisée (nombre de logements, plan masse, etc.), les OAP ont donc consisté à reprendre de manière synthétique les principales orientations et objectifs de la ZAC.

> L'OAP patrimoniale d'Arbourg

A l'occasion de la réalisation du cahier « bourg, village, hameau » le lieudit **Arbourg a été jugé atypique au regard de ses qualités architecturales et patrimoniales et fait donc l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, mobilisée en tant qu'outil de protection.**

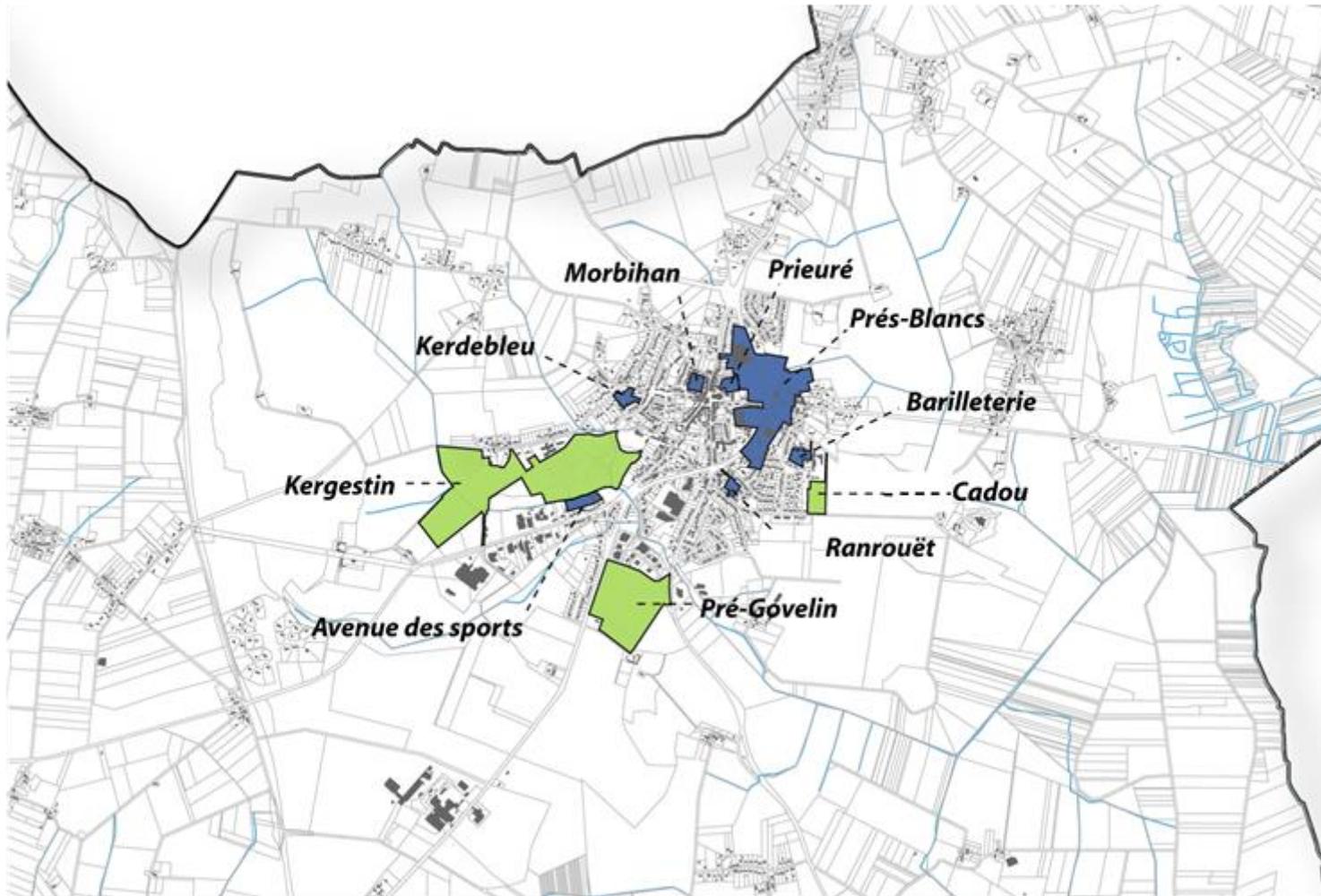
L'OAP identifie les espaces pouvant à terme recevoir une urbanisation (comblement de dents creuses) et encourage la prise en compte du « guide chaumière » réalisée par le PNR de Brière. Par ailleurs, les bâtiments les plus remarquables (chaumières) ont été identifiés, en cohérence avec la protection Loi Paysage.

L'OAP est ainsi complémentaire aux règles et prescriptions du règlement et est d'autant plus indispensable que le lieudit d'Arbourg a été classé en zone UB (les droits à construire sont plus importants qu'au sein des zones Ah et A).

Enfin il est à noter qu'en dehors d'Arbourg, l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'OAP sont soumis à une obligation de réalisation de 30% de logements locatifs sociaux.

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	30%
Pompas			60	30%
Marlais	1,9	20	38	30%
Guy-Cadou	1,4	20	28	50%
Sous-Total			426	
TOTAL			504	

* Logement Locatif Social



4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES



L'élaboration du PLU a été l'occasion de préciser la rédaction de règles dont l'interprétation était possible ou encore dont l'application s'avérait complexe. De manière générale, les règles proposées ont fait l'objet d'une **simplification** de façon à les rendre **plus explicites**.

Le territoire d'Herbignac couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU.

Chaque **zone** est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UB). Les zones peuvent comprendre des **secteurs** qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBz). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent en **16 Articles**.

En outre, lorsque tout ou partie de zone est soumise à un risque connu, une trame spécifique est repérée au document graphique et renvoie à des dispositions réglementaires particulières.

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de développement urbain durable, a nécessité quelques évolutions du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage. Dans cette démarche, la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement a été recherchée.

Le zonage retenu pour le PLU, qui diffère sur un certain nombre de points de celui du PLU précédent, résulte d'une recherche de simplification et d'adaptation aux différents types d'occupation des sols sur le territoire communal.

Le PLU précédent comptabilisait 30 zones, secteurs et sous-secteurs, le PLU n'en compte plus que 24.

> **Les zones et secteurs maintenus à l'identique dans le PLU révisé**

- **UA** correspond à la zone urbaine centrale mixte, à dominante d'habitat avec présence de commerces et services.
- **UB** recouvre l'ensemble des quartiers autour du centre-bourg ; elle a une vocation mixte à dominante habitat.
- **UE** regroupe les activités industrielles, artisanales, de commerces et de services.
- **UEc** regroupe les activités économiques légères et les constructions à usage de services, d'artisanat et de commerces.
- **1AUe** correspond à l'extension de zone d'activités économiques.
- **A** correspond aux espaces agricoles et couvrent principalement les espaces agricoles pérennes.

> **Les zones et secteurs ayant fait l'objet d'une suppression à l'occasion de la révision du PLU**

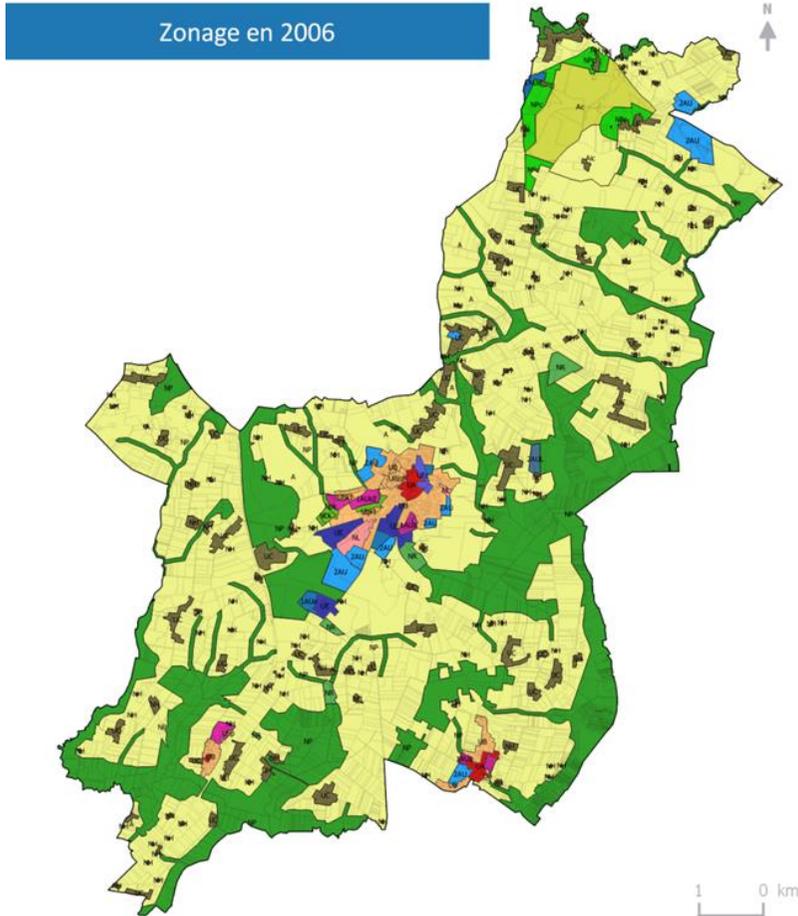
- **UBza, UBzb, UBzc, UBzd** : ces secteurs correspondaient à la ZAC Kerdebleu => secteurs classés en zone UB (urbains)
- **UC** : suite à la l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, les nombreuses zones UC ont été supprimées => certaines ont été classées en UB (urbaines), d'autres en Ah (Agricole constructible) et enfin une grande partie d'entre-elles en A (Agricole).

- **1AUm** : ce secteur correspondait à un projet urbain « Moulin de la Gallette » en lien avec la zone 1AUa plus au sud => secteur classé en UB (urbain) + prescription (secteur de mixité sociale renforcée)
 - **2AUL** : cette zone était dédiée à un projet spécifique à vocation touristique et de loisir qui n'est plus d'actualité => zone classée en Agricole et en Naturelle
 - **Aic** : cette zone correspondait au projet d'extension de la carrière, en concertation avec l'acteur économique concerné, cette zone a été supprimée et classée en A (Agricole), en compatibilité avec le SCoT qui identifie les parcelles concernées comme des espaces agricoles pérennes => zone classée en Agricole
 - **Nh** : suite à la l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, les nombreuses zones UC ont été supprimées => certaines ont été classées en UB (urbaines), d'autres en Ah (Agricole constructible) et enfin une grande partie d'entre-elles en A (Agricole).
 - **NI** : destiné à l'accueil d'activités de loisirs, de détente et de tourisme => secteurs classés en UJ.
- > **Les zones et secteurs ayant fait l'objet d'une simplification de zonage à l'occasion de la révision du PLU**
- **UBp, UBk, UBk1 et UBk 2** : correspondant aux secteurs urbains compris dans le périmètre ou à proximité immédiate de la ZAC multisites Kesgestin-Pompas. Ces secteurs se distinguaient

- principalement par leur règle de hauteur qui a été harmonisée, rendant la distinction inutile,=> secteurs classés en UBz
- **1AUa** : secteur à ouvrir à l'urbanisation à vocation mixte dominante résidentielle => secteurs classés en 1AU
 - **1AUp et 1AUK1 et 1AUK2** : correspondant aux secteurs à urbaniser compris dans le périmètre la ZAC multisites Kesgestin-Pompas. Ces secteurs se distinguaient principalement par leur règle de hauteur qui a été harmonisée rendant la distinction inutile.
 - **2AU** dédié à une réserve de terrains vouée à des développements de plus long terme => zone 2AU = vocation mixte à dominante résidentielle
 - **Npk** : correspond aux espaces naturels protégés pour leur qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages situé dans la ZAC Kergestion Pompas => espaces zonés en N stricte (protection identique)
 - **Np et Npc** : zone naturelle protégée pour sa qualité de sites, de milieux naturels ou des paysages. Elle comprend également la zone tampon autour de la carrière, inconstructible pour des raisons de nuisances. Afin de l'identifier, ce secteur est nommé NPc => secteurs classés en N pour les anciens espaces en Np et secteurs classés en Nc pour les anciens secteurs Npc
 - **Nlk** destiné à l'accueil d'activités sportives et de loisirs de plein air => classé en NI avec la même vocation // le NI actuel ne correspond donc plus à l'ancien NI qui couvrait notamment le camping et la zone de loisirs du Pré Grasseur

> **Les zones et secteurs créés à l'occasion de la révision du PLU**

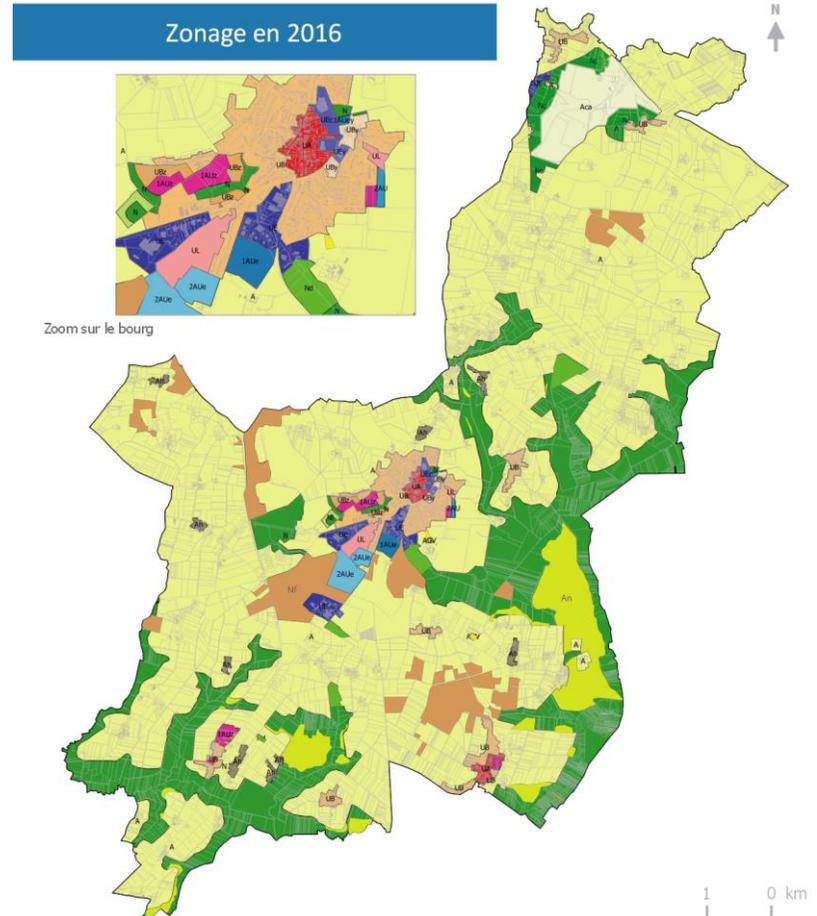
- **UI** : destiné à l'accueil d'activités de loisirs, de détente et de tourisme, ancien NI, cette zone recouvre le camping ainsi que l'espace de détente du Pré Grasseur. Compris à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, un zonage U a été jugé plus approprié et adapté que l'ancien zonage N.
- **UBy** : correspond au secteur urbanisé de la ZAC des Prés-Blancs.
- **UBz** : correspond au secteur urbanisé de la ZAC multisites Pompas-Kergestin.
- **2AUe** : réserves foncières à vocation économique. Un zonage 2AUe a été choisi afin d'explicitier le devenir des parcelles en cohérence avec la stratégie de développement économique portée par Cap Atlantique et la collectivité.
- **Aca** : couvre les espaces occupés par la carrière, correspond à l'ancien secteur Ac, une modification a été apportée afin d'éviter toute confusion avec la nomenclature du SCoT dédiée aux espaces agricoles pérennes.
- **Nd** : destiné à l'accueil d'équipement de traitement des déchets et des effluents, ainsi que des réseaux, correspond à l'ancien secteur Nr, une modification a été apportée afin d'éviter toute confusion avec la nomenclature du SCoT dédiée aux espaces agricoles pérennes.
- **Nf** : correspond aux espaces naturels forestiers qui font l'objet d'un plan de gestion.
- **An** : correspond aux espaces agricoles compris à l'intérieur de périmètres de protection environnementale (ZNIEFF, ZPS, etc.)



Légende

Zone UA	Zone UBzb	Zone UC	Zone 1AUp	Zone 2AUL	Zone NPC	Zone Ac
Zone UB	Zone UBza	Zone UEc	Zone 1AUk1	Zone NP	Zone Nh	
Zone UBzd	Zone UBp	Zone UE	Zone 1AUk2	Zone Npk	Zone NL	
Zone UBzc	Zone UBk2	Zone 1AUa	Zone 1AUe	Zone NLk	Zone A	
Zone UBk1	Zone 1AUm	Zone 2AU	Zone NR			

Citadia Conseil et Even Conseil



Légende

Zone UA	Zone UE	Zone 1AU	Zone 2AU	Zone Aca	Zone NI
Zone UB	Zone UEc	Zone 1AUz	Zone 2AUe	Zone Agv	Zone Nc
Zone UBz	Zone UEy	Zone 1AUe	Zone A	Zone N	Zone An
Zone UBy	Zone UL	Zone 1AUey	Zone Ah	Zone Nd	Zone Nf

Citadia Conseil et Even Conseil

> Les zones urbaines

Conformément à l'article R. 123-5 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones	Surface en (ha)	Part du PLU (%)	Description et caractéristique
UA	23,22ha	0,33%	Cette zone correspond à la zone urbaine centrale mixte, à dominante d'habitat avec présence d'équipements publics, de commerces et services. Cette zone est également présente dans les cœurs historiques des villages de Marlais et Pompas.
UB	180,65ha	2,54%	Cette zone a une vocation mixte à dominante résidentielle correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires autour du centre-bourg ainsi que des villages de Marlais et Pompas. Elle couvre également certains hameaux d'envergure
UBz	8,91ha	0,13%	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC multisites Kergestin-Pompas. – <i>secteur distingué des autres zones UB principalement en raison des règles de gabarit, de gestion des espaces communs et de gestion des eaux</i>

			<i>pluviales.</i>
UBy	4,83ha	0,07%	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation mixte dominante économique. – <i>secteur distingué des autres zones UB principalement en raison des règles de gabarit ainsi que de mutualisation des places de stationnement.</i>
UE	51,05ha	0,72%	Cette zone regroupe les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.
UEc	5,76ha	0,08%	Cette zone regroupe les activités économiques légères et les constructions à usage de services, d'artisanat et de commerces - <i>secteur distingué des autres zones UE principalement pour interdire l'implantation d'activités industrielles d'envergure.</i>
UEy	1,31ha	0,02%	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation économique. <i>secteur distingué des autres zones UE principalement en raison des règles de mutualisation des places de stationnement.</i>
UL	16,22ha	0,23%	Cette zone correspond au secteur dédié aux équipements de tourisme, de sport

			et de loisir
--	--	--	--------------

Au total le PLU comptabilise 291,96 hectares de zones urbaines soit 4,01% de la superficie totale de la commune.

Classement en UB des lieuxdits « Sapilon », « Ville Perrotin », Ville Renaud », « Kerlibérin » et « Arbourg » (justification détaillée au sein du cahier « bourg, village, hameau » annexé au PLU), en raison de leurs caractéristiques en matière de :

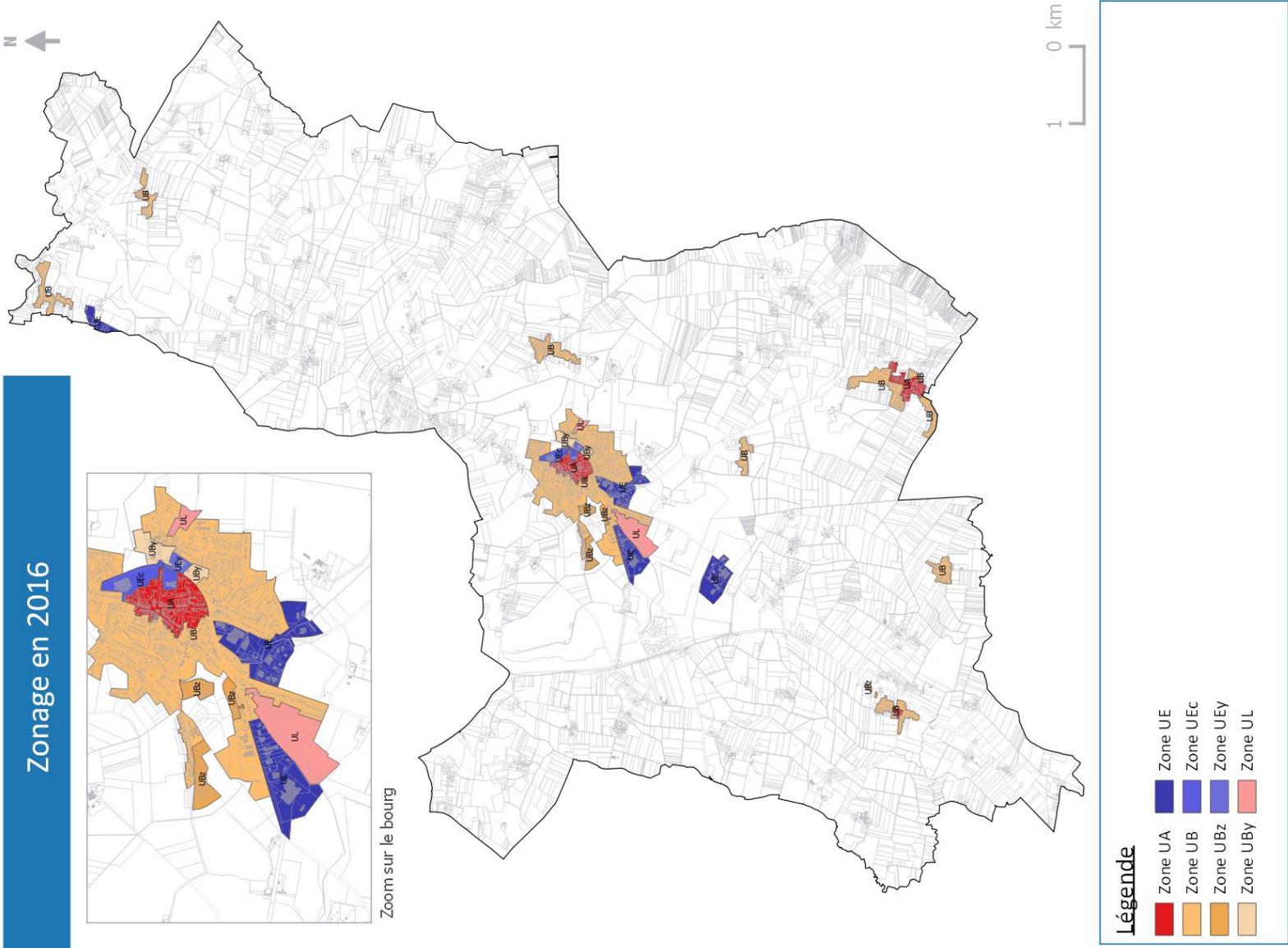
- Desserte (accès, recul RD)
- Noyau ancien
- Nombre de constructions
- Réseaux
- Risques / nuisances
- Intérêts patrimonial, paysager et environnemental
- Interaction avec l'activité agricole
- Assainissement collectif des eaux usées
- Potentiel de densification et comblement de dents creuses

Un zonage UB, encourage et autorise le **comblement des dents creuses et la valorisation des potentiels de densification.**

Par ailleurs, la délimitation de ce **zonage a été « resserrée »** sur l'enveloppe urbaine existante afin de **limiter voire de proscrire la division de parcelles de « type en drapeau »** (second rideau).

Les **extensions sont interdites** pour ces zones UB en dehors du bourg, des villages de Marlais et Pompas.

(Voir paragraphe constructibilité en milieu agricole au sein de la partie « zones agricoles »)



> Les zones à urbaniser

Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU (à court ou moyen terme) et 2AU (à long terme) :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. **Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement.** Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Zones	Surface en (ha)	Part du PLU (%)	Description et caractéristique
1AU	3,68ha	0,05%	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.

1AUz	16,27ha	0,23%	Cette zone correspond aux espaces à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle de la ZAC multisites Kergestin-Pompas.
1AUe	9,42ha	0,13%	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation économique c'est-à-dire destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.
1AUey	0,60ha	0,01%	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation économique de la ZAC des Prés-Blancs. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD. <i>. secteur distingué des autres zones 1AUE principalement en raison des règles de mutualisation des places de stationnement.</i>
2AU	1,66ha	0,02%	Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation mixte dominante résidentielle de long terme.
2AUe	29,24ha	0,42%	Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation économique de long terme.

Au total le PLU comptabilise 61,57 hectares de zones à urbaniser soit 0,86 % de la superficie totale de la commune.

Les zones à urbaniser à vocation mixte d'habitat

Le PLU zone 21,6 hectares de zones à urbaniser à vocation mixte d'habitat dont 19,9 sont ouverts à l'urbanisation à court ou moyen termes (1AU) et 1,6 sont en zone 2AU à urbaniser sur le long terme.

Ces zones permettent la réalisation des logements projetés, tout en réduisant la consommation d'espace par rapport à la période passée.

Les zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation fixant des objectifs de densité permettant l'atteinte des objectifs de logements fixés. Il convient de distinguer celles qui relèvent du renouvellement de celles qui relèvent de l'extension. Cette distinction s'observe dans le dossier des OAP.

Les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques

Le PLU zone 39,9 hectares de zones à urbaniser à vocation d'activités économiques dont 10 ha sont ouverts à l'urbanisation à court ou moyen termes (1AUe) et 29,9 ha soit 75% sont en zone 2AUe à urbaniser sur le long terme.

La carte ci-après représente les évolutions de zonage des zones à urbaniser à vocation économique du PLU précédent au futur PLU.

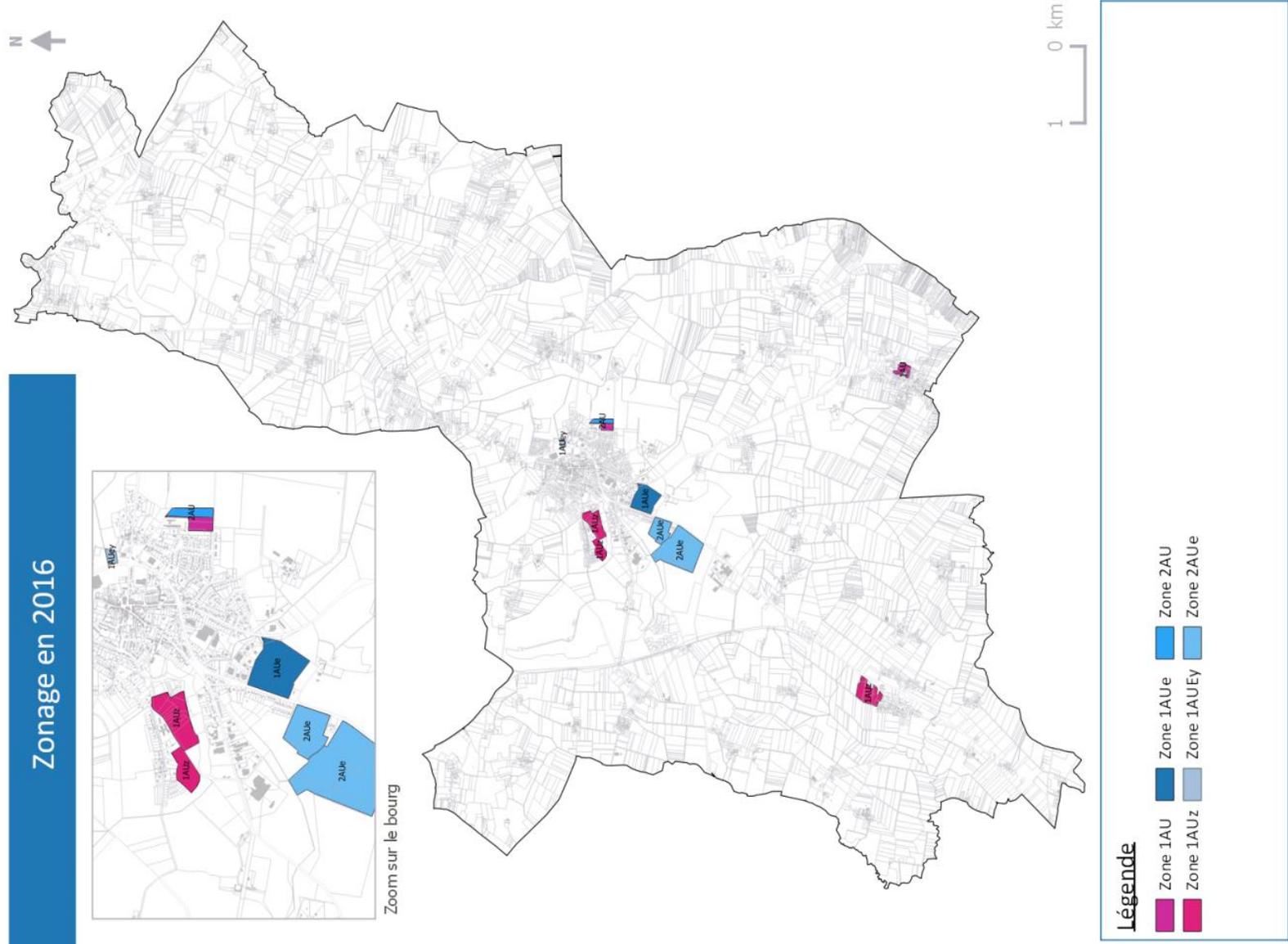
Vocation	1AU	2AU	Totaux
Mixte Habitat	19,95	1,66	21,61
Economique	10,02	29,94	39,96
Totaux	29,97	31,60	61,57

Bilan des surfaces à ouvrir à l'urbanisation

61,7 ha ont été classés en zones à ouvrir à l'urbanisation dans le PLU révisé, c'est **98,4 ha de moins qu'au précédent PLU qui avait identifié 159.9 ha de zones AU.**

Par ailleurs, ces efforts doivent également être appréciés au regard de la consommation d'espace passée, or l'analyse menée dans le cadre du PLU avait révélé que 134 ha avaient été consommés entre 1999 et 2012. La consommation d'espace projetée et théorique serait donc divisée par deux.

Les objectifs de limitation de la consommation d'espace affichés dans le PADD sont donc respectés.



> Les zones agricoles

Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zones	Surface en (ha)	Part du PLU (%)	Description et caractéristique
A	4 690,36ha	65,8%	Cette zone est réservée de façon spécifique aux activités agricoles et couvre notamment les espaces agricoles

			dits pérennes
Aca	150,11ha	2,11%	Cette zone recouvre le site de la carrière.
Ah	32,56ha	0,46%	Cette zone abrite les écarts faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL).
Agv	1,32ha	0,02%	Cette zone recouvre l'aire d'accueil des gens du voyage
An	257,81ha	3,6%	Espaces agricoles inconstructibles compris à l'intérieur de zones naturelles

Au total le PLU comptabilise 5132,16 hectares de zones à agricoles soit 72,09 % de la superficie totale de la commune.

A la suite de l'entrée en vigueur des lois ALUR, LAAF et Macron, les droits à construire en milieu agricole ont évolués, en conséquence le PLU révisé a été adapté :

- création d'un secteur Ah,
- classement de certains hameaux d'envergure en UB,
- suppression des zones UC et Nh

Classement en Ah de neuf écarts (justification détaillée au sein du cahier « *bourg, village, hameau* » annexé au PLU), en raison de leurs caractéristiques en matière de :

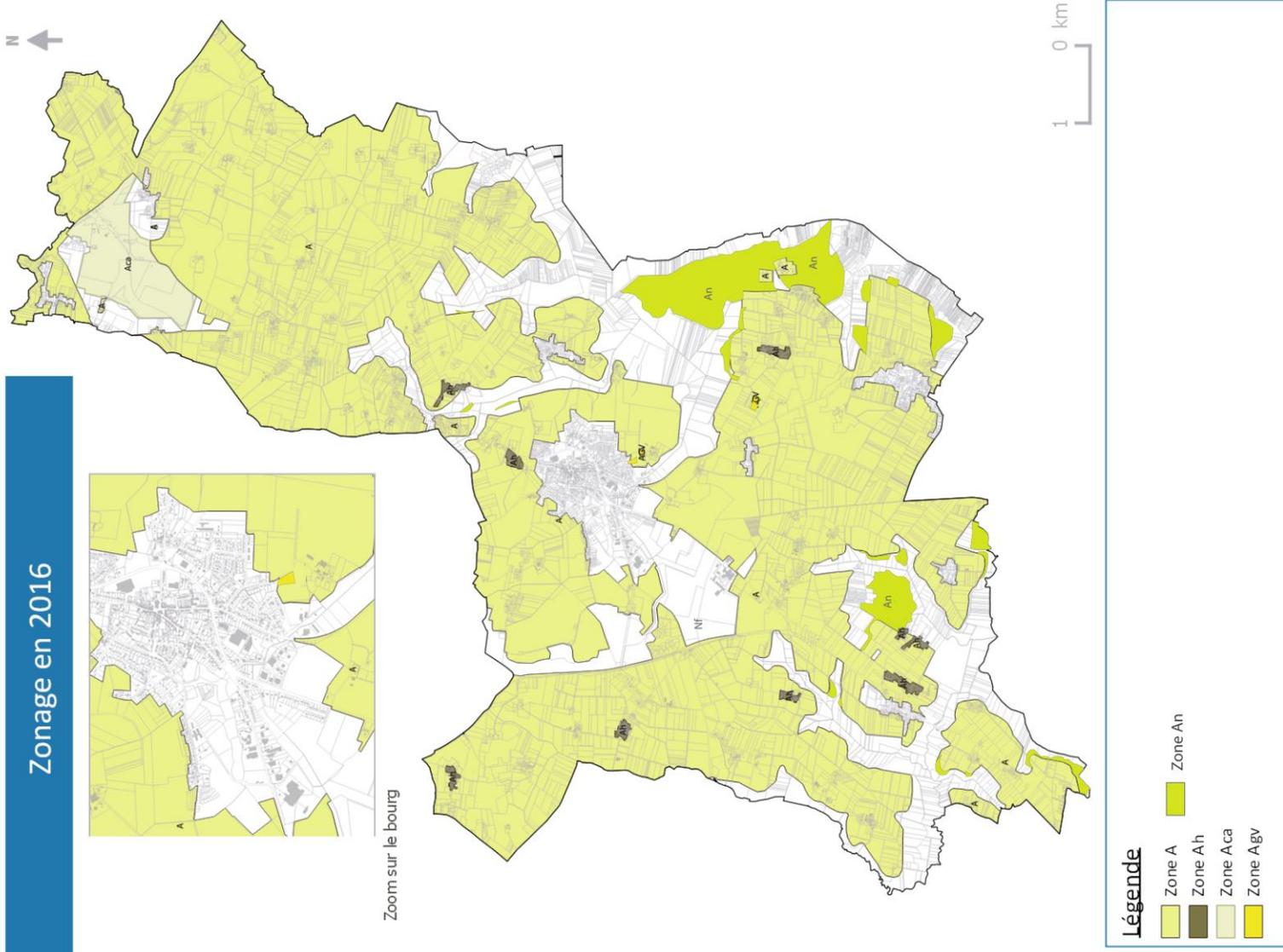
- Desserte (accès, recul RD)
- Nombre de constructions
- Noyau ancien
- Réseaux
- Risques / nuisances
- Intérêts patrimonial, paysager et environnemental
- Interaction avec l'activité agricole
- Assainissement collectif des eaux usées
- Potentiel de densification et comblement de dents creuses

Un zonage Ah, encourage et autorise le **comblement limité des dents creuses**.

La délimitation de ce **zonage a été « resserrée »** sur l'enveloppe urbaine existante afin de **limiter voire de proscrire la division de parcelles de « type en drapeau »** (second rideau). **La majeure partie des annexes situées en Ah a été classée en A.**

Les surfaces constructibles dans le PLU 2006 couvraient 298,4 ha (zones Nh et zones UC),

Ces surfaces représentent dans le PLU révisé 68,7 ha (hors zones UB du bourg, de Marlais et de Pompas), soit une réduction d'environ 229 ha. En d'autres termes, environ 77% des surfaces constructibles dans les pastilles ont été supprimées en 2016 par rapport au PLU de 2006.



> Les zones naturelles

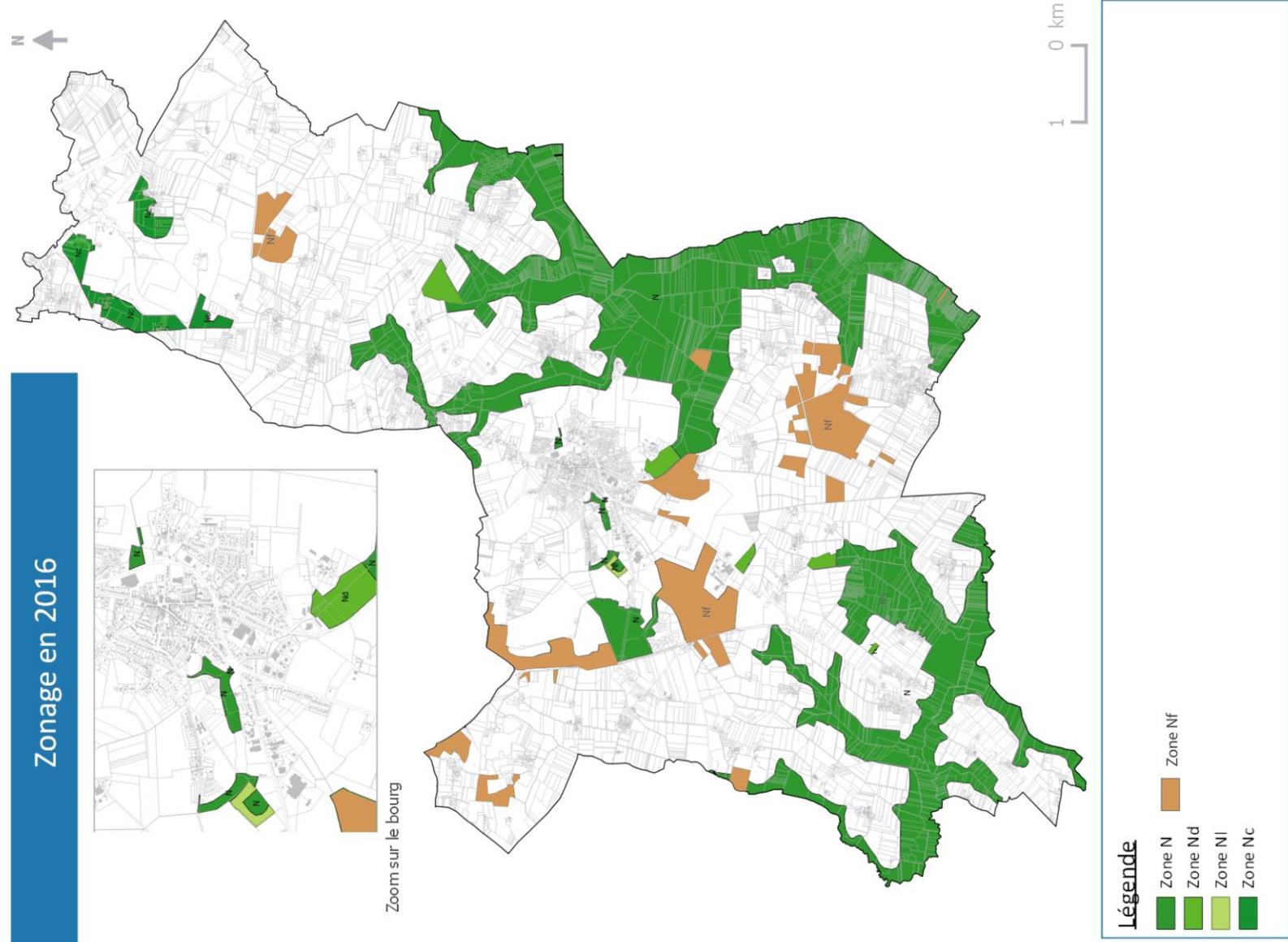
Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, ont été classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zones	Surface en (ha)	Part du PLU (%)	Description et caractéristique
N	1194,03 ha	16,77%	Zone naturelle qui recouvre les terrains à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s).
Nd	35,94 ha	0,5%	La zone est destinée à l'accueil d'équipement de traitement des déchets et des effluents, ainsi que des réseaux.
NI	2,68 ha	0,04%	La zone est destinée à l'accueil d'activités

			de loisir, de détente et de tourisme et couvre le secteur de Kergestin.
Nc	70,1	1,03%	Cette zone comprend les zones tampons autour de la carrière, inconstructible pour des raisons de nuisances.
Nf	330,5	4,64%	Espaces boisés faisant l'objet de plans de gestion

Au total le PLU comptabilise 1633,30 hectares de zones à naturelles soit 22,94 % de la superficie totale de la commune.



> Des transferts de zones

Au-delà de la suppression et de la création de zones, de nombreux transferts ont eu lieu entre les quatre grands types de zones :

	Avant (PLU 2006)		Après (PLU 2016)	
	Surface en ha	Part du territoire	Surface en ha	Part du territoire
Zone U	420,62 ha	5,91 %	291,96 ha	4,1%
Zone AU	159,96 ha	2,25%	61,57 ha	0,86 %
Zone A	4 449,42 ha	62,5 %	5 132,16 ha	72,09 %
Zone N	2 089,25 ha	29,35 %	1 633,30 ha	22,94%

La superficie des zones U diminue 128,66 ha en raison de:

- La suppression des zones UC.
- Le classement en U d'anciennes zones AU et le passage du NI en UI ne permettent pas de compenser la diminution des surfaces urbaines.

La superficie des zones AU diminue de 98,39 ha en raison de :

- La suppression de zones 2AU au nord du territoire, à l'est (en partie) et l'ouest du bourg, à Marlais.
- La suppression de la zone 2AUI .

- La limitation de la consommation d'espace et le report d'une partie du développement résidentiel au sein des zones urbaines (renouvellement urbain).

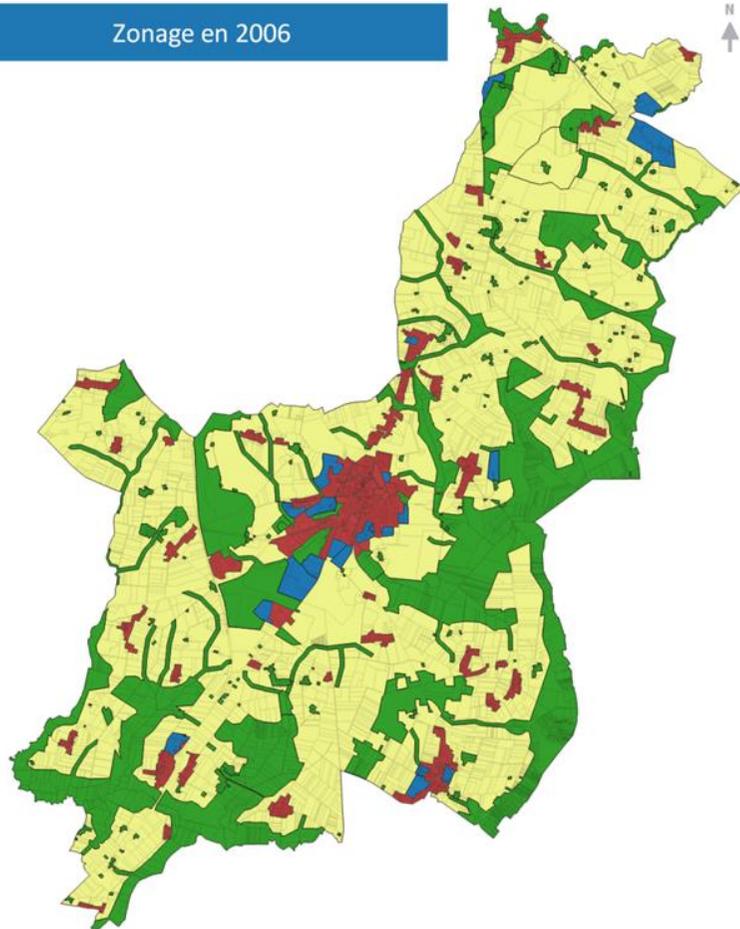
● La superficie des zones A augmente de 682,74 ha en raison de:

- La suppression de zones 1AU et 2AU
- La suppression de la zone UC
- La suppression du zonage N le long des cours d'eau
- La suppression du zonage Nh
- La création d'un zonage Ah
- La création d'un zonage An

● La superficie des zones N diminue de 455,95 ha en raison de:

- La suppression du zonage N le long des cours d'eau (protection remplacée par une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des cours d'eau).
- La suppression du zonage Nh
- L'adaptation du zonage à la trame verte et bleue => déclassement de certains espaces au profit de nouveaux outils de protection jugés plus adaptés(Loi Paysage, EBC, etc.).

Zonage en 2006

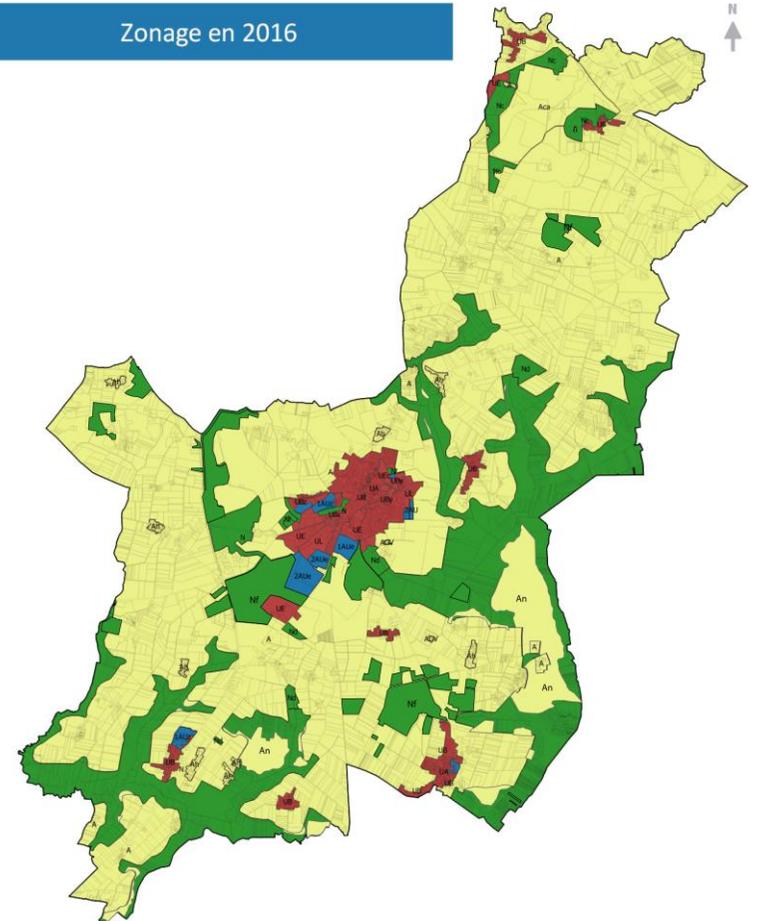


Légende

ZONAGE	Zone à urbaniser (AU)
Zone urbaine (U)	Zone agricole (A)
	Zone naturelle (N)

Citadia Conseil et Even Conseil

Zonage en 2016



Légende

Zone urbaine (U)	Zone agricole (A)
Zone à urbaniser (AU)	Zone naturelle (N)

Citadia Conseil et Even Conseil

Zonage	Surface (en ha)	Part du territoire
1AU	3,68	0,05%
1AUe	9,42	0,13%
1AUey	0,60	0,01%
1AUz	16,27	0,23%
2AU	1,66	0,02%
2AUe	29,94	0,42%
Total AU	61,57	0,86%
A	4 690,36	65,89%
Aca	150,11	2,11%
Agv	1,32	0,02%
Ah	32,56	0,46%
An	257,81	3,62%
Total A	5 132,16	72,09%
N	1 194,03	16,77%
Nc	70,15	0,99%
Nd	35,94	0,50%
Nf	330,50	4,64%
NL	2,68	0,04%
Total N	1 633,30	22,94%
UA	23,22	0,33%
UB	180,65	2,54%
UBy	4,83	0,07%
UBz	8,91	0,13%
UE	51,05	0,72%
UEc	5,76	0,08%
UEy	1,32	0,02%
UL	16,22	0,23%
Total U	291,96	4,10%
Total	7 118,99	100,00%

Zonage	Surface (en ha)	Part du territoire
1AUa	11,02	0,15%
1AUe	18,67	0,26%
1AUK1	4,93	0,07%
1AUK2	8,35	0,12%
1AUm	0,59	0,01%
1AUp	7,33	0,10%
2AU	101,90	1,43%
2AUL	7,17	0,10%
Total AU	159,96	2,25%
A	4 241,03	59,57%
Ac	145,11	2,04%
Aic	63,28	0,89%
Total A	4 449,42	62,50%
Nh	88,82	1,25%
NL	16,07	0,23%
NLk	3,10	0,04%
NP	1 863,96	26,18%
NPc	73,38	1,03%
NPk	8,38	0,12%
NR	35,54	0,50%
Total N	2 089,25	29,35%
UA	22,94	0,32%
UB	126,89	1,78%
UBk1	3,13	0,04%
UBk2	0,63	0,01%
UBp	0,75	0,01%
UBza	6,43	0,09%
UBzb	2,48	0,03%
UBzc	1,07	0,02%
UBzd	0,37	0,01%
UC	209,61	2,94%
UE	39,08	0,55%
UEc	7,24	0,10%
Total U	420,62	5,91%
Total	7 119,25	100,00%

5. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



Sur chacune des zones du plan de zonage, un règlement spécifique s'applique définissant les règles spécifiques à chacun des secteurs. Ces dispositions se déclinent au niveau de 16 articles.

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
Article 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
Article 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT
Article 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (non réglementé / supprimé par la loi ALUR)
Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Article 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS
Article 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
Article 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Article 16 - ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le règlement se veut simple, avec des règles claires et accessibles à tous.

Les pages suivantes permettent de justifier les choix des différentes règles par article et par zone.

> **Le règlement de l'ensemble des zones urbaines**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine se divise au PLU en deux types de zones urbaines :

Les zones urbaines mixtes. Cela comprend les zones :

Zones	Description et caractéristique
UA	Cette zone correspond à la zone urbaine centrale mixte, à dominante d'habitat avec présence d'équipements publics, de commerces et services. Cette zone est également présente dans les cœurs historiques des villages de Marlais et Pompas.
UB	Cette zone a une vocation mixte à dominante résidentielle correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires autour du centre-bourg ainsi que des villages de Marlais et Pompas. Elle couvre, également certains hameaux d'envergure

UBz	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC multisites Kergestin-Pompas. – <i>secteur distingué des autres zones UB principalement en raison des règles de gabarit, de gestion des espaces communs et de gestion des eaux pluviales.</i>
UBy	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés Blancs à vocation mixte dominante économique. – <i>secteur distingué des autres zones UB principalement en raison des règles de gabarit ainsi que de mutualisation des places de stationnement.</i>

Les zones urbaines à vocation spécifique (économique ou de loisirs).

Cela comprend les zones :

Zones	Description et caractéristique
UE	Cette zone regroupe les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.
UEc	Cette zone regroupe les activités économiques légères et les constructions à usage de services, d'artisanat et de commerces - <i>secteur distingué des autres zones UE principalement pour interdire l'implantation d'activités industrielles d'envergure.</i>
UEy	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation économique. <i>secteur distingué des autres zones UE principalement en raison des règles de mutualisation des places de stationnement.</i>
UL	Cette zone correspond au secteur dédié aux équipements de tourisme, de sport et de loisir

La destination générale des sols (article 1 & 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine ou encore urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet **une grande diversité des fonctions urbaines**. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone sont interdits au sein de chacune des zones.

Ainsi au sein des zones UA et UB à dominante d'habitat **sont interdites les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat**. Il s'agit notamment des activités engendrant des nuisances sonores, olfactives, visuelles tels que l'industrie, les exploitations agricoles, certains entrepôts, certaines installations classées pour la protection de l'environnement, les parcs résidentiels de loisirs et terrains de camping, les carrières, cela afin de garantir l'attractivité du bourg.

En zone UE sont autorisées les constructions à vocation d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, de services, de

bureaux...). Au sein de cette zone aucune habitation n'est autorisée. Les zones UEc et UEy ont vocation à accueillir principalement les activités économiques « légères », en d'autres termes les activités industrielles y sont interdites.

En zone UL, est une zone à vocation d'équipements réservée aux activités de sports, de loisir, de tourisme ainsi qu'à l'hébergement qui pourrait être associé.

Dans l'intégralité de ces zones urbaines, un permis de démolir est institué.

Les conditions de desserte des terrains (articles 3 & 4)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage sont réaffirmés. Ainsi, dans l'ensemble des zones urbaines, pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Extrait du règlement

- *« Les terrains devront être desservis par des voies (publiques ou privées), carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.*
- *La création de voies (publiques ou privées) communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes (hors sens*

unique) : la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 4 m, le dimensionnement et la création de voies (publiques ou privées) doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.

- *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).*
- *Toute voie nouvelle doit en outre :
être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
favoriser le partage des usages modaux
respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. »*

Dans le secteur UBy : Il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse qui ne permettent pas de faire demi-tour. Ces dernières sont alors autorisées si elles n'excèdent pas 50 m de long et si elles desservent 10 habitations au maximum.

Par ailleurs, dans l'ensemble des zones urbaines il est précisé que le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet.

En matière de gestion des eaux pluviales, le **schéma directeur de gestion des eaux pluviales est en cours d'élaboration** et tant à favoriser une rétention des eaux *in situ*, à la parcelle. Le PLU se mettra en cohérence avec ce schéma une fois que ce dernier sera communiqué. C'est pourquoi, dans le PLU révisé, les règles de gestion des eaux pluviales n'ont pas été modifiées.

Concernant l'article 4, la rédaction suivante est proposée :

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- o Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,*
- o Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées*
- o Tout déversement au réseau des eaux pluviales*
- o Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.*

4.1 Alimentation en eau potable :

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

> 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.

> En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

> En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

> Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

> La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

> Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

4.2.2 Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

> Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

> Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

> En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

> En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

> Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

> La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

4.2.3 Assainissement des Eaux Usées Non domestiques :

> Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

> En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

> En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

> Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.4 Eaux pluviales :

> Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

> La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...),

> Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales

est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

> Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale (à l'exception des zones repérées sur le plan de zonage règlement graphique eau pluvial du village de Marlais), avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/secondes.hectares ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

> Compte tenu des fortes contraintes hydrauliques sur le village de Marlais, les ouvrages doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale.

> Les pluies décennale et trentennale sont définies au SDAEP annexé au PLU.

> Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

> Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

> A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

> De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

> Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

> Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

> A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

> Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

> Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,.... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs

> Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

> Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

> Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale

peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

4.3 Réseaux divers (électricité, télécommunications, gaz, éclairage public, fluides divers) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

4.4 Ordures ménagères :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

Une dérogation à cette dernière règle est possible dans les secteurs urbains ou à urbaniser liés aux ZAC, dans lesquels des points d'apport volontaire sont autorisés.

La superficie minimale des terrains pour être constructibles (art. 5)

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par le motif de la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager ; ou pour permettre d'assurer la possibilité de mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif.

Afin de respecter le cadre législatif et permettre d'atteindre l'objectif de renforcement des densités urbaines, **le PLU ne comporte pas de surface minimale.**

Les règles d'implantation (articles 6, 7, 8)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

Afin de conforter le caractère urbain de ces espaces, en zone UA, les constructions doivent s'implanter en alignement, en zones UB et UBy, les constructions peuvent être implantées en limite de voie ou dans un retrait de 5 mètres maximum (alors que le PLU de 2006 fixait la règle d'implantation à 5 mètres minimum) et enfin en Ubz un retrait d'0,5 mètres minimum est exigé.

En zone UL, les constructions doivent être implantées selon un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voies ou d'emprise publique ou privée.

Compte tenu de leurs spécificités, la règle générale impose un retrait minimum de 6 mètres, ce retrait est de 25 mètres pour les zones UEc longées par la RD 774 et de 50 mètres pour la zone UE de la Laiterie située en dehors de l'agglomération.

Le PLU rend possible des implantations différentes des règles générales précédemment énoncées. De nouvelles dispositions particulières sont toutefois édictées :

- > Pour des raisons de sécurité : en effet, à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un

recul différent pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

- > Pour favoriser les projets d'ensemble (zones UA et UB) : en effet, lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement selon la cohérence de l'aménagement d'ensemble prévu.

D'autres dispositions particulières sont prévues en fonction des zones afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. En effet, **l'objectif des règles de l'article 6 repose avant tout sur la préservation de la qualité de vie dans les quartiers de la commune ainsi que la préservation de l'intimité des parties privatives.**

L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

Dans les zones UA et UB (dont UBy et UBz) la liberté est laissée au pétitionnaire de s'implanter en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Cette liberté d'implantation permet une diversification des formes urbaines et une réduction de la consommation d'espace par le développement résidentiel. Par ailleurs ces règles permettent de préserver les espaces d'intimité et les masques solaires une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction est exigée qui ne peut être inférieure à 3 mètres.

En zone UL, une liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives est également instaurée.

De plus, en zone UE, une liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives est également instaurée, en respectant une distance minimale par rapport aux limites en cas d'implantation éloignée (retrait de 6

mètres). En cas d'implantation en limite séparative, et afin de limiter le risque de propagation des incendies, un mur coupe-feu devra nécessairement être réalisé le long de ladite limite séparative.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :

Dans toutes les zones urbaines, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Les règles de constructibilité (articles 9, 10 et 14)

Dans l'ensemble des zones du PLU les articles 9 et 14, relatifs à l'emprise au sol des constructions (*sauf zone UBz dans laquelle est autorisée une emprise au sol maximale de 0.6*) et au coefficient d'occupation des sols ne sont pas réglementés afin de respecter la législation actuelle, privilégier une réglementation de la forme urbaine plutôt que des droits à construire bruts et favoriser la densification des espaces urbains. Par ailleurs, sans réglementation de ces deux articles le PLU facilite un urbanisme de projet.

Ainsi, seuls les articles 6, 7 et 10 fixent le cadre du volume maximal potentiel de construction dans chaque zone du PLU.

Une mention particulière a été ajoutée en secteur UB (ciblant notamment ceux localisés en dehors du bourg) pour intégrer la spécificité locale des chaumières.

Extrait du règlement :

« Les constructions recouvertes de chaume (construction traditionnelle ou écohabitat) auront une hauteur maximale de 3,30 mètres à l'égout des toits ».

En zone UEc, la hauteur maximale est de 10 mètres.

En zones UBy et UEy des règles particulières ont été édictées afin d'harmoniser les gabarits à l'échelle du périmètre de la ZAC.

Enfin, en zones UI et UE, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Il donne aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

La réalisation de construction d'architecture contemporaine et bioclimatique est abordée tout comme la restauration ou la réhabilitation des bâtiments anciens.

L'article 13 régit l'aménagement des abords des constructions dont la création d'espaces verts communs. Ainsi, tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Par ailleurs, les aires de stationnement de plus 50m² devront faire l'objet d'un traitement paysager. Enfin toutes les opérations 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 (sauf en UBy, UEy et UEc).

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Enfin, des haies et boisements sont préservés au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme). L'article 13 précise les conditions de cette préservation.

Les règles de stationnement (article 12)

Les normes de stationnement privé retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture.

En matière de développement résidentiel :

Les règles de stationnement dans les zones UA et UB ont relativement peu évolué.

En matière de développement économique :

Afin de favoriser le commerce en centre-bourg, le nombre de places de stationnement pour cette destination n'est plus réglementé du moins un seuil 150 m² a été fixé. Seuls ont été réglementés dans le respect de la Loi ALUR les implantations inférieures et supérieures à 1 000 m². Une règle d'une place de stationnement par 40 m² de surface plancher a été fixée

pour la ZAC des Prés Blancs. Pour les autres destinations, les règles sont génériques.

Les règles sur les performances énergétiques et environnementales (article 15).

L'article n'est pas réglementé

Les règles sur l'aménagement numérique du territoire (article 16).

L'article n'est pas réglementé

> Le règlement de l'ensemble des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser se divisent au PLU en deux types de zones urbaines :

Les zones à urbaniser mixtes. Cela comprend les zones :

Zones	Description et caractéristique
1AU	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.
1AUz	Cette zone correspond aux espaces à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle de la ZAC multisites Kergestin-Pompas.
2AU	Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation mixte dominante résidentielle de long terme.

Les zones à urbaniser à vocation économique. Cela comprend les zones :

Zones	Description et caractéristique
1AUE	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation économique c'est-à-dire destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.

1AUEy

Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation économique de la ZAC des Prés-Blancs. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD. *Ce secteur est distingué des autres zones 1AUE principalement en raison des règles de mutualisation des places de stationnement.*

2AUE

Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation économique de long terme.

De manière synthétique, les règles des zones à urbaniser sont similaires à celles des zones urbaines dont la vocation est identique et ce afin d'assurer une cohérence d'aménagement d'ensemble à l'échelle communale, ainsi :

- > Les règles de la zone 1AU sont peu ou prou les mêmes que celles de la zone UB.
- > Les règles de la zones 1AUz sont peu ou prou les mêmes que celles de la zone UBz.
- > Les règles de la zone 1AUE sont peu ou prou les mêmes que celles de la zone UE.
- > Les règles de la zones 1AUEy sont peu ou prou les mêmes que celles de la zone UEy.
- > Et enfin les zones 2AU et 2AUE sont des zones dans lesquelles les règles ont été simplifiées puisque seuls les articles 1 à 5 ont été réglementés.

> Le règlement de l'ensemble des zones agricoles

Les zones agricoles ont des vocations variées :

Zones	Description et caractéristique
A	Cette zone est réservée de façon spécifique aux activités agricoles et couvre notamment les espaces agricoles dits pérennes
Aca	Cette zone recouvre le site de la carrière.
Ah	Cette zone abrite les écarts faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL).
Agv	Cette zone recouvre l'aire d'accueil des gens du voyage
An	Espaces agricoles inconstructibles compris à l'intérieur de zones naturelles

La destination générale des sols (article 1 & 2)

Afin de maintenir l'activité de la carrière, dans la zone Aca «*sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisées sur l'espace identifié de la carrière.*».

Afin d'accueillir les gens du voyage, dans la zone Agv «*sont autorisés les aménagements et installations liés à l'aire d'accueil permanente des gens du voyage* »

Afin de permettre les activités sylvicoles, dans la zone An «*Est interdit la création de tout nouveau bâtiment agricole.*»

Les nouvelles constructions sont autorisées en zone Ah tout comme les extensions mesurées et annexes, si celles-ci respectent les conditions cumulatives suivantes :

- > «*L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que :*
- *cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,*
- *l'emprise au sol créée ne dépasse pas 40 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (30/03/2017).*
- *Par ailleurs, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au règlement graphique ainsi que les changements de destination l'emprise au sol créée ne dépassera pas 50 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (30/03/2017).*
- > *La création de nouvelle annexe à la construction principale est autorisée sous réserve que :*
- *son emprise au sol n'excède pas 50 m² cumulé à la date d'approbation du PLU (30/03/2017),*
- *son hauteur à l'égout n'excède pas 3,2 mètres à l'égout des toits*
- *les annexes créées soient implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale. Une exception est admise pour les annexes ayant vocation à accueillir des animaux qui pourront s'implanter à une distance maximale de 50 mètres en tout point de la construction principale pour des raisons de nuisances auditives et olfactives.*».

En zone A, les droits à construire sont limités aux extensions mesurées et aux annexes, les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont interdites :

- > « L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que :
- cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- l'emprise au sol créée ne dépasse pas 40 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (30/03/2017).
- Par ailleurs, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au règlement graphique ainsi que les changements de destination l'emprise au sol créée ne dépassera pas 50 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (30/03/2017).
- > La création de nouvelle annexe à la construction principale est autorisée sous réserve que :
- son emprise au sol n'excède pas 50 m² cumulé à la date d'approbation du PLU (30/03/2017),
- son hauteur à l'égout n'excède pas 3,2 mètres à l'égout des toits
- les annexes créées soient implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale. Une exception est admise pour les annexes ayant vocation à accueillir des animaux qui pourront s'implanter à une distance maximale de 50 mètres en tout point de la construction principale pour des raisons de nuisances auditives et olfactives.».

Enfin en zone A, les constructions et installations agricoles suivantes sont autorisées (la règle liée au logement de fonction a été soumise à l'avis des agriculteurs par référendum):

- > 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.
- > Les autres constructions agricoles dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation tels que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits issus de la (ou des) exploitation(s).
- > Les locaux de permanence ou de surveillance nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments agricoles faisant partie de l'exploitation et que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 30 m².
- > Les constructions nouvelles à usage de logement de fonction nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions cumulatives suivantes :
- Que la réutilisation de bâtiments existants (option privilégiée) ne soit pas envisageable pour des raisons environnementales et/ou techniques et/ou financières,
- Qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone A et disposant d'un usage agricole effectif,
- Qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, au regard de sa taille, de son organisation, de la nature des activités exercées et du volume des productions,
- les logements de fonction devront s'implanter soit en continuité d'un groupement bâti existant soit au sein du siège d'exploitation.
- > La transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, figurant aux documents graphiques du règlement à condition que le bâti soit pour un usage d'habitation, d'activités agritouristiques (gîte, chambres d'hôte, accueil) et d'autres activités de diversification agricole (ferme pédagogique, ferme auberge...).

- > *Les changements de destination effectués dans le cadre de la diversification des activités de l'exploitation agricole se feront dans les bâtiments existants représentatifs du patrimoine local situés sur le siège principal de l'exploitation.*
- > *Le camping à la ferme soumis à déclaration à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente, principale et existante.»*

Les conditions de desserte des terrains (articles 3 & 4)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Seules les conditions d'accès ont été réglementées.

La superficie minimale des terrains pour être constructibles (art. 5)

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementé

Les règles d'implantation (articles 6,7 & 8)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

En zone A, ces marges de retrait sont principalement réglementées vis-à-vis des voies de circulation. Par ailleurs il a été décidé d'imposer une marge de recul de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

Une liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives est également instaurée, en respectant une distance minimale de 3mètres par rapport aux limites en cas d'implantation éloignée.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Les règles de constructibilité (articles 9, 10 et 14)

Dans l'ensemble des zones agricoles du PLU les articles 9 et 14, relatifs à l'emprise au sol des constructions et au coefficient d'occupation des sols ne sont pas réglementés afin de respecter la législation actuelle.

Ainsi, seuls les articles 6, 7 et 10 fixent le cadre du volume maximal potentiel de construction dans chaque zone du PLU.

- > *Seule la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ainsi que des annexes est réglementée. Aucune règle n'est précisée pour les bâtiments agricoles : « Pour les habitations, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,8 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère*
- > *Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 3,2 m à l'égout des toits.*
- > *Pour les gîtes, restaurants et annexes à l'exploitation agricole, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,8 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère.*

- > *Les équipements d'infrastructure, les équipements publics et les bâtiments agricoles sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent. »*

Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il donne aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

L'article 13 aborde seulement les espaces boisés classés ainsi que les haies et boisements à préserver au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme).

Les articles 14, 15 et 16 ne sont pas régentés.

Le règlement de l'ensemble des zones naturelles

Zones	Description et caractéristique
N	Zone naturelle qui recouvre les terrains à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s).
Nd	La zone est destinée à l'accueil d'équipement de traitement des déchets et des effluents, ainsi que des réseaux.
NI	La zone est destinée à l'accueil d'activités de loisir, de détente et de tourisme et couvre le secteur de Kergestin.
Nc	Cette zone comprend les zones tampons autour de la carrière, inconstructible pour des raisons de nuisances.
Nf	Espaces boisés faisant l'objet de plans de gestion

La destination générale des sols (article 1 & 2)

En préambule des articles 1 et 2, il est rappelé pour toutes les zones N que sont interdits :

- > *« Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.*

- > Toute modification des éléments végétaux repérés au plan au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- > Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE ».

Sont autorisés en zone naturelle, les mêmes droits à construire qu'en zone A en matière d'extension mesurée et d'annexes (cela concerne très peu d'habitations à l'échelle de la commune), par ailleurs sont également autorisés :

« > Les projets autorisés en zone N ne peuvent être envisagés en zone inondable que s'ils ne peuvent être implantés ailleurs et sous réserve de ne pas induire d'impact sur le fonctionnement des zones d'expansion des crues et d'augmenter la vulnérabilité du territoire aux inondations.

>Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des ouvrages autorisés dans la zone et les travaux afférents aux zones d'écoulement naturel ou l'équivalent dès lors qu'ils sont conformes à la Loi sur l'Eau.

>Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

>Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de transport d'électricité, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

>Les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

>Les chemins piétonniers et les mobiliers urbains destinés à l'accueil et à l'information du public.

>Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité et à l'hygiène.

>Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

>Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concoure pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

>Les installations de structures légères et démontables lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des zones naturelles.

>La transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, figurant aux documents graphiques du règlement.

>L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.».

Par ailleurs dans les autres zones naturelles, à savoir Nd, Nr et NI sont autorisés :

« 2.2 En sous-secteur NI

>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

>Toute construction nécessaire aux activités de sports, de loisirs et de tourisme sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.

>Les espaces verts ouverts au public.

2.3 En sous-secteur Nd :

>La construction, équipements et installations techniques liés au stockage et au traitement des déchets.

>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 En sous-secteur Nc :

Dès lors qu'ils ne sont pas de nature à compromettre la protection de la zone N et qu'ils visent à améliorer la qualité paysagère et les protections phoniques et visuelles vis-à-vis de la carrière : les mouvements de terre limités à une hauteur de 6 mètres sont autorisés.

Enfin, sont autorisés en sous-secteur Nf : *« Dès lors qu'ils ne sont pas de nature à compromettre le caractère naturel de la zone, sont autorisés les aménagements, constructions et installations nécessaires et liés aux activités sylvicoles. »*

Les conditions de desserte des terrains (articles 3 & 4)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Seules les conditions d'accès ont été réglementées. Seule une largeur de 1,5 mètre minimum est demandée pour les trames piétonnes.

La superficie minimale des terrains pour être constructibles (art. 5)

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementé

Les règles d'implantation (articles 6,7 & 8)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

En zone N comme en zones A, ces marges de retrait sont principalement réglementées vis-à-vis des voies de circulation. En outre, il a été décidé d'imposer une marge de recul de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

Une liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives est également instaurée, en respectant une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites en cas d'implantation éloignée.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Les règles de constructibilité (articles 9, 10 et 14)

Dans l'ensemble des zones agricoles du PLU les articles 9 et 14, relatifs à l'emprise au sol des constructions et au coefficient d'occupation des sols ne sont pas réglementés afin de respecter la législation actuelle.

Ainsi, seuls les articles 6, 7 et 10 fixent le cadre du volume maximal potentiel de construction dans chaque zone du PLU.

Une règle de hauteur maximale des constructions est simplement imposée pour les annexes (3,2 mètres). Il est également précisé qu'en NI la hauteur maximale des constructions liées aux activités autorisées dans la zone ne pourront excéder 2,5 mètres.

Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il donne aussi

des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

L'article 13 aborde seulement les espaces boisés classés ainsi que les haies et boisements à préserver au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme).

Les articles 14, 15 et 16 ne sont pas réglementés.

6. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES



> Les espaces boisés classés (EBC)

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Aucune construction nouvelle sauf mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éléments décoratifs, etc.) n'est autorisée.

Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées et bordures périphériques qui peuvent être en stabilisé, permettant l'absorption des eaux pluviales.

La végétation d'arbres ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Les propriétaires devront assurer un entretien régulier des espaces boisés repérés au plan (débroussaillage, élagage).

346,5 ha d'EBC sont protégés dans le PLU

Une analyse des changements concernant les EBC figurent dans le tome dans l'évaluation environnementale (tome 3).

> Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Les éléments identifiés au titre de la Loi Paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à une **Déclaration Préalable**.

Les haies

Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée aux documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui, s'avèreraient nécessaires ; le remplacement par des essences adaptées au sol, climat et au paysage en cas d'état sanitaire dûment justifié.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

Le PLU protège 112 km linéaire de haies

Le petit patrimoine

Le présent règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Par ailleurs, une annexe spécifique décrit les caractéristiques principales des éléments identifiés. Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.

Le patrimoine bâti peut comprendre :

- > des ensembles ou des propriétés (bâti et parc attenant),
- > des éléments isolés,

Le PLU protège 143 petits patrimoines

Bâtiments remarquables à protéger :

Les travaux ayant pour effet de modifier les éléments bâtis doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Les éventuelles extensions de ces éléments bâtis doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions remarquables devront être précédés d'un

permis de démolir. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

Démolition : les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition sera autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, le permis de démolir pourra être refusé en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.

Les jardins remarquables

Un jardin jugé remarquable est protégé au titre de la Loi Paysage.

Les jardins remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être protégés. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de porter atteinte à la qualité du site devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

> Les zones humides (trame spécifique)

Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent la sécurité, le passage des réseaux, les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir dans le même bassin

versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.

Par ailleurs, il est rappelé que les projets qui peuvent obtenir une autorisation de réduire ou détruire une zone humide avec mesures compensatoires doivent préserver un caractère d'intérêt général et collectif.

Changement de destination :

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques est autorisé, sous réserve que les modifications apportées :

- > ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur,
- > ne gênent pas le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles)
- > respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
- > soient destinées à de l'habitation et/ou à de l'hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme.

Une annexe à la fin de ce règlement identifie ces bâtiments. Avant tout éventuel projet de changement de destination d'un bâtiment de la liste en annexe, le dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme est fortement recommandé.

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la

nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le PLU précédant n'identifiait pas de bâtiments pouvant changer de destination.

Ce présent PLU identifie également 97 bâtiments concernés par cette possibilité de mutation.

> Les zones de sensibilité archéologique

Des sites de sensibilité archéologique protégés par la loi sont recensés sur le territoire. Ceux-ci figurent sur un plan en annexe du PLU. Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Le service régional de l'archéologie doit être saisi selon l'importance du projet (seuils minimum d'emprise au sol variables selon les secteurs).

Hors zones arrêtées pour saisine, le préfet de région – DRAC des Pays de la Loire, sera systématiquement saisi pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux listés à l'article 4 du décret susmentionné, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

En outre, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine : « *Lorsque, par suite de travaux*

ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie ».

Par ailleurs, la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 »*

> **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

Le plan de zonage localise 11 emplacements réservés

Une liste complète des emplacements réservés figure en annexe du règlement du PLU.

Une analyse des changements concernant les emplacements réservés figurent dans l'évaluation environnementale (tome 3).

> **Secteurs de mixité sociale**

Au titre du Code de l'Urbanisme, le règlement peut : « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Ainsi des secteurs U et AU font l'objet de cette servitude et figurent en annexe du règlement. Un pourcentage minimum de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'État doit être réalisé au sein de ces secteurs. Ce pourcentage minimum est rappelé dans les orientations d'aménagement et de programmation concernées.

> **Les secteurs affectés par le bruit**

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit repérés aux documents graphiques du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

> **Les secteurs situés au sein des marges de recul le long des routes classées**

Le plan de zonage comporte des lignes imposant un recul le long de certaines portions de voies ou emprises publiques ou privées.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. La remise en état de constructions existantes peut cependant être autorisée,

ainsi que leurs extensions mesurées dès lors qu'elles se réalisent dans le même alignement. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- > aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- > aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- > aux bâtiments d'exploitation agricole,
- > aux réseaux d'intérêt public.

La commune d'Herbignac est concernée par :

- > un recul de 100 mètres pour les habitations et de 50 mètres pour les activités hors aggro, à savoir :
 - RD 574
 - RD 774 (Guérande à la RD 574)
 - RD 765 (du giratoire du Rodhoir jusqu'à l'échangeur de la RN 165)

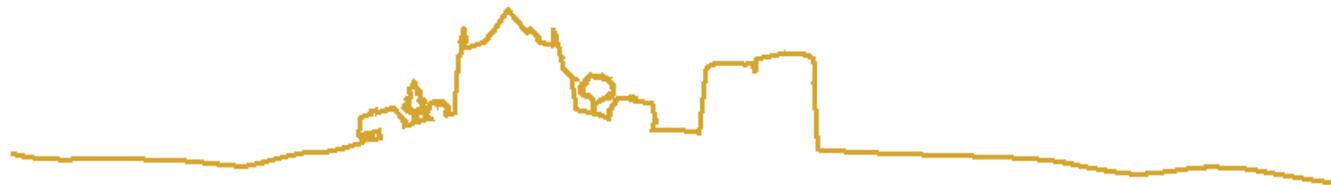
- > Un recul de 35 mètres pour toutes les constructions hors aggro, à savoir :
 - RD 33 (de l'agglo d'Herbignac, avenue de la Monneraye, jusqu'à Pontchâteau)

- > Un recul de 25 mètres pour toutes les constructions hors aggro, à savoir :
 - RD 2
 - RD 4
 - RD 33 (de l'avenue des Sports à Herbignac vers Assérac)
 - RD 47

- RD 51
- RD 83
- RD 765 (du giratoire du Rodhoir vers l'agglo de la Roche Bernard)

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources, etc.) le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a actualisé le 25 juin 2012 son schéma routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretiens et d'exploitation.

7. COHERENCE ET ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



> **Les documents supra-communaux : compatibilité et prise en compte**

Selon le code de l'urbanisme le PLU d'Herbignac doit être compatible avec :

- La DTA Estuaire de La Loire (2006)
- SCOT de Cap Atlantique
- SDAGE Loire-Bretagne (2009)
- SAGE Vilaine et SAGE Estuaire de la Loire (2009)
- La Charte du PNR de Brière (2014)
- Le Programme Local de l'Habitat 2015-2020

Selon le code de l'urbanisme le PLU d'Herbignac doit prendre en compte:

- Le Plan Climat Energie Territorial de Cap Atlantique

Il doit également prendre en compte :

- Le SRCE puisque le SCOT n'est pas grenellisé (et ne remplit ainsi pas son rôle intégrateur octroyer par la Loi ALUR)
- Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Loire-Atlantique (2011)
- La charte agricole du 44
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

La justification de la prise en compte des documents supra-communaux est organisée par thème. Il est rappelé en introduction les principales orientations de ces documents supra-communaux, la justification quant à elle apparaît dans un encadré rouge. **Pour l'ensemble des documents supra-communaux, la justification est également à apprécier au regard des arguments et informations inscrits dans les autres parties du rapport de présentation.**

> **L'article L.121-1 du code de l'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels

prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

> **Milieux naturels, fonctionnalité écologique et paysage**

La DTA Estuaire de la Loire

La commune d'Herbignac est identifiée dans la DTA Estuaire de la Loire mais n'est pas soumise à la Loi Littoral.

L'objectif n°3 de la DTA Estuaire de la Loire est de protéger et de valoriser les espaces naturels, les sites et paysages. A ce titre Herbignac bénéficie sur son territoire de la présence d'espaces naturels, sites et paysages « d'intérêt exceptionnel » et à « fort intérêt patrimonial ».

Par ailleurs, Herbignac est concernée par sa proximité aux espaces remarquables (Marais du Mès et Faillies brières) et espaces boisés significatifs (bois de Monchoix et boisements autour du hameau de Kerougas) des communes de Guérande et Asserac identifiés par la DTA Estuaire de la Loire.

Au regard de ces objectifs, le PLU :

> Veille à mettre en cohérence les mesures de protection des espaces naturels d'intérêt sur la commune avec celles mises en œuvre sur les territoires voisins. C'est pourquoi, en lien avec la trame verte et bleue, la ZPS « Marais du Mès, Baies et Dunes de Pont Mahé, étang du Pont de Fer » et la ZNIEFF de type I « Les Faillies brières » sont zonées en N – zone naturelle. La constructibilité de ces espaces est donc fortement limitée voire proscrite pour certaines destinations. La préservation de ces espaces est donc privilégiée. L'évaluation environnementale (tome 3) développe davantage les impacts des dispositions du PLU sur ces espaces.

Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 consacrée à la justification du projet.

Le SCoT de Cap Atlantique

Le PLU doit être compatible avec la trame verte et bleue du SCoT

Le SCRE

Le PLU doit prendre en compte la trame verte et bleue du SCRE.

Le SDAGE Loire Bretagne

Dans sa version 2010-2015 le SDAGE fixe les orientations fondamentales suivantes :

- 1 - Repenser les aménagements de cours d'eau
- 2- Réduire la pollution par les Nitrates
- 3- Réduire la pollution organique
- 4- Maîtriser la pollution contre les pesticides
- 5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6- Protéger la Santé en protégeant l'environnement
- 7- Maîtriser les prélèvements d'eau

La Charte du PNR de Brière 2014-2026

La commune d'Herbignac est inscrite dans le périmètre du PNR de Brière. En matière de documents d'urbanisme le PNR précise les objectifs suivants :

- Préserver et valoriser les atouts paysagers du territoire
- Gérer et préserver la biodiversité

- *Valoriser durablement les ressources du territoire*

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

> préserve la fonctionnalité écologique de son territoire par la définition d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune qui prenne en compte les continuités écologiques voisines (échelle intercommunale).

> protège et met en valeur les réservoirs de biodiversité : Sites Natura 2000, ZPS, ZNIEFF et autres zonages de protection

> renforce les continuités écologiques : notamment par la protection des zones humides, du maillage bocager et du réseau hydrographique.

Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 consacrée à la justification du projet.

Les documents d'urbanisme communaux encouragent tous la préservation du maillage bocager.

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

> recense et préserve 112 km de haies au titre de la Loi Paysage

> préserve les haies [...] et des ripisylves existantes, notamment en les classant en tant qu'« espaces boisés » en lien avec l'enjeu de préservation de la qualité des milieux aquatiques

Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 consacrée à la justification du projet.

> Zoom sur la gestion de l'eau, les zones humides, l'assainissement, le risque inondation

SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (projet)

8A-1. Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.

8B-2. Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

A défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en oeuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- *dans le bassin versant de la masse d'eau ;*
- *équivalente sur le plan fonctionnel ;*
- *équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité.*

SAGE Estuaire de la Loire (en cours de révision)

QM5. Les communes veilleront à garantir efficacement la protection des zones humides sur leur territoire. Les moyens prioritaires de cette protection est d'intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme lors de leur révision.

Les zones humides inventoriées :

- *Pourront être présentées par une trame spécifique au sein des documents graphiques du PLU (en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme)*
- *Ou bien le règlement du PLU pourra attribuer un classement (A ou N) de nature à empêcher toute forme d'occupation des sols susceptibles d'entraîner la destruction ou de compromettre leurs fonctionnalités, en particulier les remblais, déblais, assèchements, affouillements etc...*

Par ailleurs, il est demandé que les PLU protègent les abords du réseau hydrographique par un classement en N strict, notamment au niveau des exutoires et zones urbanisées, en lien avec l'analyse de la trame verte et bleue.

SAGE Vilaine (en cours de révision)

Article 1 - En application de l'article L.211-1 du code de l'environnement, les zones humides :

- *seront protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y seront interdits sauf dans le cadre d'un projet relevant de l'article 2.*
- *devront faire l'objet d'une gestion permettant de préserver leurs fonctionnalités*

Le PNR de Brière

Le PNR fixe comme objectif de gérer l'eau à l'échelle du bassin versant et préserver les zones humides et leurs fonctions, favoriser la rétention de l'eau par le sol et de limiter les ruissellements

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

> a réalisé un inventaire détaillé des zones humides qui ont par la suite fait l'objet d'un zonage N – zone naturelle stricte ;

> reporte les zones humides inventoriées au plan de zonage (document graphique) ;

> met en place d'une trame spécifique zone humide dans le règlement (Loi Paysage L 123-1-5-III-2°) ;

> rappelle dans le règlement des zones agricoles et naturelles les dispositions relatives aux zones humides

> instaure des mesures de compensation :

> établit des prescriptions particulières concernant l'interdiction des affouillements et exhaussement du sol, de drainage et de construction

Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 consacrée à la justification du projet.

SDAGE Loire Bretagne

Il est demandé que le PLU d'Herbignac identifie et protège les zones ayant bénéficiées de mesures de compensation dans le cadre de dossier Loi sur l'eau (et pour des dossiers de dérogation espèces protégées)

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

> Ces zones sont identifiées en zone N (naturelle stricte)

Le SCoT et autres documents supra-communaux

Il est demandé que le projet soit compatible avec la capacité d'accueil du territoire en matière d'assainissement

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

> définit les zones de projet et de leur zonage en tenant compte de la capacité épuratoire de la commune

> prend en compte les problématiques liées à l'alimentation en eau potable, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser.

> le schéma directeur d'assainissement des eaux usées évoluera pour être en concordance avec le PLU.

Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 consacrée à la justification du projet.

Le PNR de Brière, Le SDAGE et les SAGE

Il est demandé que le PLU d'Herbignac prenne en compte le risque inondation.

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

> prend en compte l'atlas des zones inondables réalisé par le PNR et l'Atlas des zones inondables des fleuves côtiers. (pj9 du PAC) pour délimiter les zones naturelles (enjeu de protection) et urbaines (enjeu de limitation de l'exposition des biens et des populations)

Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 consacrée à la justification du projet.

Il est demandé que le PLU prenne en compte les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales.

Un schéma directeur de gestion des eaux pluviales est en cours d'élaboration par Cap Atlantique.

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

> limite l'imperméabilisation des sols, grâce à des densités volontaristes en lien avec la recherche d'un équilibre entre espaces verts, densification et diminution globale de la consommation d'espace projetée;

> Rédaction de l'article 4

> préserve les haies bocagères pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important

Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 consacrée à la justification du projet.

> Développement économique

La DTA Estuaire de La Loire

L'objectif n°2 de la DTA est d'identifier une armature territoriale à ce titre la DTA identifie Herbignac comme un pôle d'équilibre et doit contribuer à :

- *Renforcer les filières industrielles et agricoles d'excellence, socle productif de l'économie de l'estuaire ;*
- *Mettre en œuvre une politique d'ensemble relative aux zones d'activités ;*

Le SCoT de Cap Atlantique

Le SCoT encourage la poursuite du développement économique, Herbignac est à ce titre identifié comme le 3^{ème} pôle structurant du territoire.

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

>Proportionne les stocks fonciers à vocation économique en fonction des besoins intercommunaux et des échéanciers connus à ce jour. En effet, Herbignac entend poursuivre son développement économique dans le cadre de la coopération intercommunale avec Cap Atlantique.

>Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 concacrée à la justification du projet.

> La préservation de l'activité agricole et des espaces agricoles

Le SCoT Cap Atlantique

Le PLU doit prendre en compte les espaces agricoles pérennes identifiés au sein du SCoT

La Charte Agricole du 44 (Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire et ses développements)

La charte agricole fixe des objectifs en matière d'équilibre des territoires et de gestion économique de l'espace à prendre en compte lors de la révision de ce PLU :

- *Préserver les espaces agricoles pérennes, les intégrés dans l'environnement*
- *Lutter contre le mitage des espaces agricoles*

- *Adopter des règles du jeu pour la prise en compte des besoins de constructions ou d'aménagements dans l'espace naturel t agricole*

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

- Classe en zone A (agricole) 3 203,5 ha des espaces agricoles pérennes identifiés par le SCoT et en zone N (naturel) 440,8ha. En somme, sur les 3790,6 ha d'espaces agricoles pérennes repérés par le SCoT les zones A et N (zonage stricte hors sous-secteurs Ah, Agv, Ac, NI, Nd, Nc)recouvrent 3 644,3 ha soit 96%. *Pour plus de détail confère partie justification du projet.*
- Le classement en N de certaines terres agricoles a été choisi en fonction de la qualité des sites et milieux naturels et interdit ainsi toute construction ou utilisation du sol, sans que cela compromette l'exploitation des terres.
- Limite le mitage de l'espace agricole en classant seulement 9 écarts en STECAL sur la cent-trentaine de lieudits d'Herbignac. Par ailleurs, une attention particulière a été portée au pastillage, ce dernier est resserré et exclu ainsi une grande partie des annexes.
- Déclasse 98 ha zonés dans le PLU précédent en AU et les bascule en zone agricole.
- Indique que les logements de fonction devront être localisés à moins de 50 mètres du siège d'exploitation.
- Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 concacrée à la justification du projet.

> **Habitat**

Le SCoT Cap Atlantique

Le SCoT fixe un objectif de réalisation de 30 % de logements sociaux dans le cadre de ZAC, opérations d'ensemble, etc.

Le Programme Local de l'Habitat

Le PLH 2015-2020 fixe un objectif de 25 % de logements sociaux (politique de rattrapage).

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

> précise qu'à l'échelle communale toutes les opérations de 6 lots et plus devront réaliser au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

> Met en place 8 secteurs de servitude de mixité sociale renforcée. Ces secteurs devront être réalisés, en fonction de leur localisation, pour toute opération d'aménagement et de construction réalisée sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager et permis de construire valant division entre 27 % et 100% de logements locatifs.

> Ces objectifs sont également traduits au sein des OAP.

Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 consacrée à la justification du projet.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Loire-Atlantique (2011)

La commune d'Herbignac ayant franchi le seuil des 5 000 habitants doit réaliser 10 places permettant l'accueil des gens du voyage afin de répondre aux obligations légales.

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

> Identifie deux secteurs d'accueil des gens du voyage et traduit cette disposition au sein de son règlement. Un zonage spécifique a été créé à savoir Agv.

Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 consacrée à la justification du projet.

> **Modes d'urbanisation et formes urbaines**

Le Scot de Cap Atlantique

Le SCoT fixe les objectifs suivants : la réalisation d'un minimum de 30 % des constructions neuves dans le tissu urbain ainsi qu'un objectif de densité bâtie à atteindre entre 20 et 25 logements par ha.

Le PNR de Brière

Le PNR souhaite que les PLU maîtrisent les modes d'urbanisation. Par ailleurs, la charte donne une typologie de référence des entités bâties au travers d'une définition des bourgs, villages, hameaux et écarts. Enfin, le PNR souhaite que le PLU prenne en compte et la protection du petit patrimoine bâti.

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

> Proportionne l'enveloppe foncière à ouvrir à l'urbanisation en fonction de ces besoins réels et de l'étude de densification réalisée.

> Redimensionne fortement les enveloppes à ouvrir à l'urbanisation à vocation résidentielle.

- > Restructure son développement urbain : 95 % sur le bourg et les villages de Pompas et Marlais et 5% dans les hameaux et les villages.
- > Identifie 9 écarts faisant l'objet d'un STECAL
- > Respecte une densité bâtie moyenne de 18log/ha en renouvellement urbain et 23 log/ha en extension.
- > Diversifie l'offre de logements et les formes urbaines
- > Valorise et prend en compte les 18,7 ha de potentiel foncier en renouvellement mis en exergue par l'étude de densification
- > Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 consacrée à la justification du projet.

Le SCoT Cap Atlantique

Le SCoT souhaite la fluidité et la pacification de la traversée d'Herbignac par la route bleue.

Le PRN de Brière

Le PNRB fixe l'objectif de gérer les mobilités et les échanges avec l'aire métropolitaine

Au regard de ces orientations et objectifs, le PLU :

- > Décline le schéma de déplacement au sein d'une OAP-
- > Respecte les marges de recul imposées par le Schéma Routier Départemental approuvé le 25 juin 2012 et les reporte dans le règlement écrit et le plan de zonage associé.

- > Limite au travers d'une règle dans l'article 3 des zones urbaines et à urbaniser la création d'impasses.
- > Restructure au travers des ZAC le réseau routier ainsi que le maillage de liaisons piétonnes.
- > D'autres cheminements piétons ont été pensés à l'échelle communale. Ainsi, un emplacement réservé dédié à un cheminement pédestre rejoignant la commune de Férel est projeté (au niveau de la Ville Perrotin).
- > Enfin, pour répondre aux enjeux touristiques et environnementaux (pédagogie et sensibilisation) la valorisation de chemins de randonnée ou encore la création de nouveaux cheminements est autorisée en zone N.
- > Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 consacrée à la justification du projet.

> Réduction des gaz à effet de serre et production d'énergies renouvelables

Le Plan Climat Énergie Territorial de Cap Atlantique approuvé en 2013

Et Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) dans son projet du 30/11/2012 précise les objectifs régionaux

Ces documents visent :

La réduction des émissions de gaz à effet de serre

La réduction des consommations énergétiques

La production d'énergies renouvelables

Au regard de ces orientations et objectifs :

>Le dossier des OAP comporte des orientations générales d'aménagement préconisées en matière d'implantation du bâti notamment afin de favoriser une conception bioclimatique des nouvelles constructions.

>Le règlement autorise des dérogations aux règles de recul et de retrait pour les dispositifs d'isolation thermique extérieure (d'une épaisseur de 20 cm maximum, sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, dès lors que cela n'entraîne pas de débord de la façade sur le domaine public), et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire).

> Les choix d'urbanisme généraux privilégient :

- la densification au sein de l'enveloppe urbaine (confère partie sur la justification du projet),

- la cohérence entre choix d'une urbanisation en lien avec les transports collectifs et les polarités limitant les déplacements motorisés et encourageant les déplacements en modes doux actifs (bénéfiques pour la qualité de l'air et la santé des habitants)

Pour plus de détail nous renvoyons à la partie 1 consacrée à la justification du projet.