



ERBIGNAC

Révision du PLU

1 – Tome 1

Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

RAPPORT DE PRESENTATION



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

Sommaire

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 3

1. Préambule	4
2. Articulation avec les documents d'ordre supérieur	7
3. Le contexte communal	14
4. L'évolution démographique	34
5. Le parc de logements	44
6. Développement urbain et structure territoriale	62
7. L'activité économique	81
8. Les équipements & services	89
9. L'activité commerciale.....	99
10. L'agriculture.....	106
11. Les déplacements	118
12. Les réseaux numériques de télécommunication	129

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 131

1. Paysage & cadre physique.....	132
2. La ressource en eau	141

3. Les espaces naturels.....	150
4. Les risques naturels et technologiques	172
5. Hygiène, santé, sécurité	176
6. La gestion des déchets	181
7. Les choix énergétiques.....	183

3. SYNTHESE GENERALE 187

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL



1. Préambule

> Historique du document d'urbanisme communal

Le PLU d'Herbignac a été approuvé le 7 juillet 2006, transformant le POS en PLU. Il a ensuite fait l'objet d'interventions successives entre 2009 et 2012.

→ La délibération prescrivant la révision du PLU d'Herbignac date du 7 mai 2013.

	Prescription	Arrêt	Approbation
<i>Elaboration PLU</i>			07.07.2006
<i>Révision simplifiée n°1</i>			05.06.2009
<i>Révision simplifiée n°2</i>			05.06.2009
<i>Modification n°1</i>			06.11.2009
<i>Modification n°2</i>			07.05.2010
<i>Modification n°3</i>			14.09.2012
<i>Révision simplifiée n°3</i>			14.09.2012
<i>Modification n°4</i>			14.12.2012
<i>Révision allégée n°5</i>		28.02.2014	
<i>Elaboration PLU</i>	07.05.2013		

> Les objectifs du développement durable dans le Code de l'Urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit déterminer 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 remarquable** ;
- d) Les **besoins en matière de mobilité**.

1° 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.

> Contexte

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Herbignac constitue une formidable occasion de doter la Ville d'un outil juridique adapté à la mise en œuvre d'un projet global de développement et d'aménagement, respectant les impératifs du développement durable. Ce travail d'élaboration nécessite une **réflexion approfondie, partagée et élargie** concernant son état des lieux et ses perspectives de développement.

Identifiée comme pôle d'équilibre par la DTA Estuaire de la Loire, la commune d'Herbignac est aujourd'hui en plein développement. Son attractivité, notamment pour les jeunes ménages s'est accompagnée d'une mutation du bourg en ville émergente. Cette mutation impose une évolution du projet communal pour organiser un développement maîtrisé.

Consciente de cette nécessité, la municipalité en lien avec l'ADDRN a mené une démarche de projet de territoire entre 2008 et 2009 qui a été actualisée en 2013 afin de se doter d'une stratégie de développement, base de l'élaboration du futur PLU.

La révision du PLU permettra également la mise en cohérence avec les documents supra communaux tels le SCoT (approuvé 21/07/2011) et le

PLH de Cap Atlantique et l'adaptation aux évolutions législatives et réglementaires (lois Grenelle, réforme de la fiscalité...).

> La loi ALUR : évolution du cadre législatif

Le PLU devient un instrument de lutte contre l'étalement urbain. Le rapport de présentation du PLU doit, désormais, analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble de l'espace bâti, et exposer les modalités permettant de densifier ces espaces, tout en limitant la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers. En outre, le PLU devra établir un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation des espaces de stationnement.

Le PLU, en application de la législation préexistante :

- doit présenter au sein de son rapport de présentation « *une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* » et justifier son projet d'aménagement et de développement durables « *au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT [...]* » (L.123-1-2) ;
- doit fixer « *des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L.123-1-3) ;

Ainsi, la loi ALUR renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les PLU en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans les rapports de présentation des PLU et en précisant les obligations du PLU en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.

Les objectifs contenus dans la délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Herbignac (délibération du 07.05.2013) sont les suivants :

→ L'adaptation du PLU au nouveau contexte législatif et réglementaire :

- S'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCoT Cap Atlantique approuvé le 21 juillet 2011 :
 - Localisation et protection de la trame verte et bleue et d'un espace agricole exploitable suffisant,
 - Structuration du développement économique et des déplacements à l'échelle de l'agglomération,
 - Réorientation spatiale du développement de l'offre en logements pour limiter la pression littorale et l'identification de la commune d'Herbignac comme pôle stratégique pour ce développement,
 - La généralisation d'une approche environnementale de l'urbanisme (biodiversité, hydrologie, densité du bâti et performance énergétique).
- Intégrer la loi portant engagement pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) avant le 1^{er} janvier 2016, notamment : la préservation et la remise en état des continuités écologiques, l'amélioration des performances énergétiques et la modération de la consommation d'espace.
- Mise en compatibilité avec des documents supra-communaux : SDAGE Loire Bretagne, SAGE Estuaire de la Loire et SAGE Vilaine, Charte du PNR de Brière, PLH de Cap Atlantique.

→ La mise en perspective des règles du PLU actuel avec la stratégie de développement de la commune, menée en 2009 :

- Poursuivre l'affirmation d'Herbignac comme pôle structurant de Cap Atlantique,
- Maîtriser la croissance de la population en lien avec la capacité des équipements, les objectifs de mixité sociale et renforcer l'activité commerciale du centre-bourg,

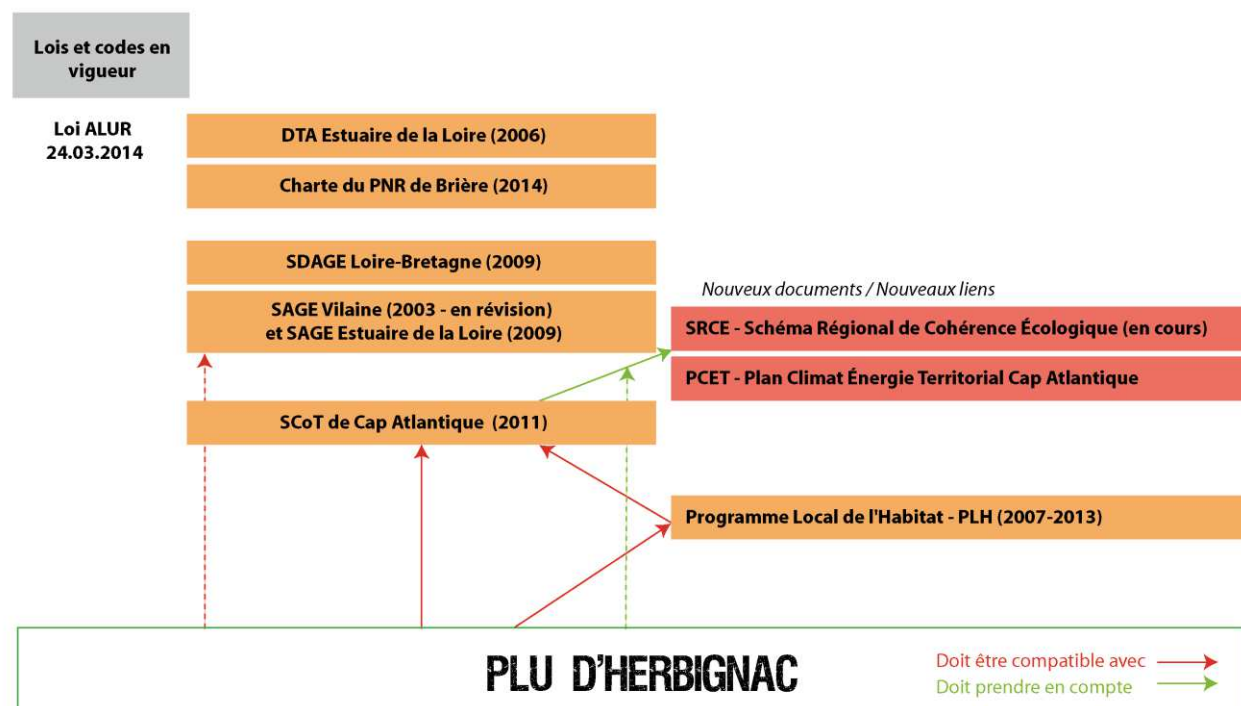
- Maîtriser l'urbanisation : recentrer l'urbanisation autour du bourg, maîtriser l'urbanisation dans les hameaux et les écarts dans un souci de gestion économe de l'espace, favoriser le renouvellement urbain et la densification,
- Garantir le développement respectueux du site et des paysages : assurer la pérennisation de l'activité agricole, protéger la trame verte et bleue.

→ Adapter le règlement pour favoriser le rééquilibrage de la consommation d'espace entre les zones rurales et urbaines, suite aux observations issues des deux bilans triennaux du PLU en vigueur.

2. Articulation avec les documents d'ordre supérieur

Le Plan Local d'Urbanisme est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec d'autres. Il doit notamment être compatible avec les documents suivants, lorsqu'ils existent :

La chaîne de compatibilité entre les documents d'urbanisme



Source : Projet de territoire - ADDRN
Mise à jour : Citadia

> **La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire approuvée par décret le 17 juillet 2006**

Elle comporte 4 orientations :

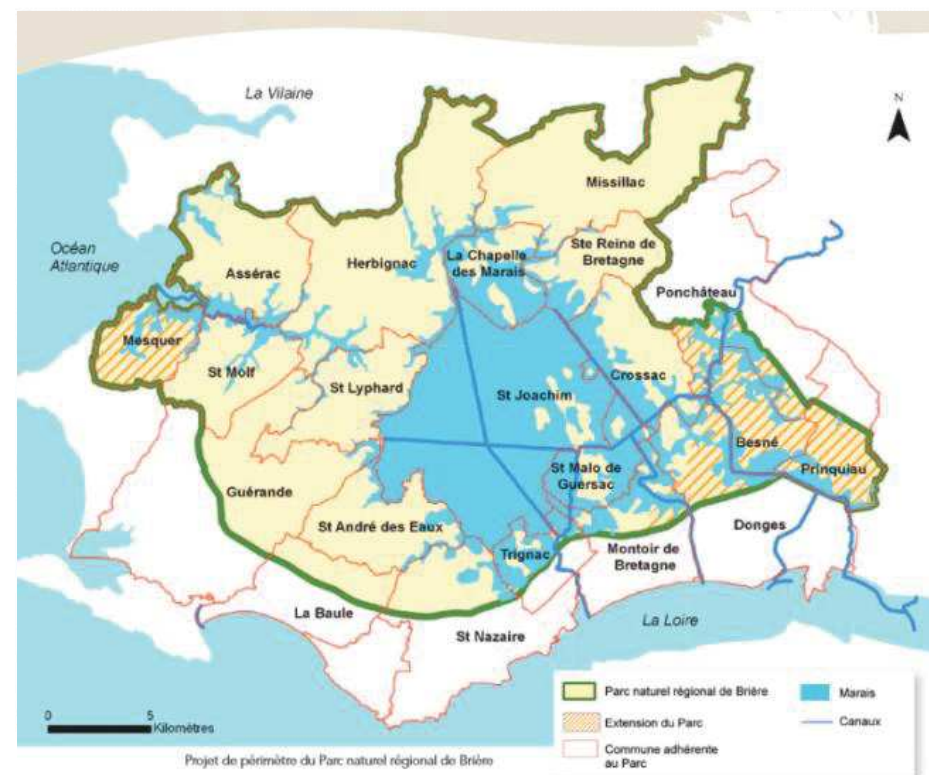
- le renforcement du bi-pôle Nantes/Saint-Nazaire
- le développement de pôles d'équilibre qui devront contribuer à un bon maillage de l'ensemble du territoire métropolitain
- l'affirmation du développement durable comme un enjeu stratégique, avec le renforcement du volet portuaire et logistique, des activités économiques et des secteurs d'excellence
- la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles. Dans ce cadre, la DTA identifie le marais Briéron comme espace naturel et paysager exceptionnel

Un chapitre spécial est consacré aux espaces côtiers et aux modalités d'application de la loi Littoral. La commune d'Herbignac n'entre pas dans le champ d'application de la loi Littoral. Elle est néanmoins concernée à la limite de son territoire avec Asserac et Guérande par les espaces remarquables et les espaces boisés significatifs identifiés par la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire qui précise les modalités d'application de la loi Littoral en Loire-Atlantique.

> **La Charte du Parc Naturel Régional de Brière approuvée le 16.05.2014**

Commune briéronne, limitrophe du marais indivis, la commune d'Herbignac fait entièrement partie du périmètre du Parc Naturel Régional de Brière, créé en 1970.

Le Parc Naturel Régional de Brière



> **Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Cap Atlantique – approuvé le 21/07/2011**

Le SCoT de Cap Atlantique approuvé en 2011 exprime les orientations pour le développement du territoire à l'horizon 2030. Herbignac est identifiée dans le SCoT comme pôle structurant.



Extrait du SCoT de Cap Atlantique

> **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Cap Atlantique**

Le PLH couvrant la période 2016-2021 a été adopté pour 6 ans. Le PLH permet de définir les enjeux et orientations à donner à la politique de l'habitat, tout en indiquant les moyens à mettre en œuvre. Il fixe des orientations en matière de logements, de densité, de formes urbaines et encore de mixité sociale.

Ce premier PLH à l'échelle de Cap Atlantique a permis une sensibilisation aux questions d'habitat et une prise de conscience des besoins du territoire en matière de logement, mais surtout des réalisations concrètes.

> **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

Le SDAGE est le document cadre décrivant la stratégie adoptée à l'échelle du bassin Loire Bretagne en vue de stopper la détérioration des eaux et de retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques.

Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire Bretagne, le SDAGE est entré en application pour la première fois fin 1996. Il a fait l'objet d'une révision afin de mettre en œuvre la directive cadre sur l'eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015. Cette révision a abouti en octobre 2009 par l'adoption d'un SDAGE à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, s'étalant sur la période 2010-2015.

Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le projet de SDAGE 2016-2021 et a pris acte du projet de programme de mesures qui lui est associé. Les orientations fondamentales des documents sont les suivantes :

- Repenser les aménagements des cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

Dans ses orientations fondamentales et dispositions, le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 s'appuie sur les PLU dans le but de :

> **Prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements**

Le SDAGE encourage la réalisation de zonage pluvial et recommande d'intégrer leurs prescriptions dans le PLU. Celles-ci encourageront les projets d'aménagement ou de réaménagement urbain à : « limiter l'imperméabilisation des sols ; privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ; favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ; faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...) ; mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ; réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles. » (Disposition 3D-1)

> **Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages**

Afin de limiter les risques de pollutions bactériologiques et chimiques accidentelles, il est notamment nécessaire d'intégrer les limites de périmètres de protection dans les PLU en application de l'article R126-1 du code de l'urbanisme (orientation 6-B).

> **Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités**

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. (Disposition 8A-1).

> **Les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**

Le SAGE est un document de planification élaboré sur un périmètre hydrographique cohérent, il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et s'inscrit dans le cadre de la politique générale définie par le SDAGE Loire-Bretagne. Il comprend 2 documents directement opposables à l'Administration et aux collectivités.

Les objectifs stratégiques et spécifiques du SAGE sont définis dans le **Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD)** de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ce document est opposable aux tiers et à l'administration.

Le **règlement** définit ensuite les mesures précises permettant la réalisation des objectifs exprimés dans le PAGD. Le PLU doit donc être compatible avec le PAGD du SAGE.

Herbignac se situe sur le territoire de 2 SAGE, le SAGE de l'Estuaire de la Loire et le SAGE de La Vilaine.

➔ **SAGE de l'Estuaire de la Loire – approuvé le 09/09/2009**

Il fixe les 5 orientations fondamentales suivantes :

- La connaissance
- La qualité des milieux
- La prévention des inondations
- La qualité des eaux
- La gestion de la ressource

Il préconise de réaliser un inventaire des zones humides qui devra être intégré au PLU (zonage N, A ou N spécifique et L 123-1-7). De plus il

impose aux communes de prendre en compte les questions d'assainissement, d'Alimentation en Eau Potable, de risque d'inondation... dans les projets de développement.

→ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de La Vilaine
– projet de SAGE adopté par délibération de la CCE le 11/06/2013.

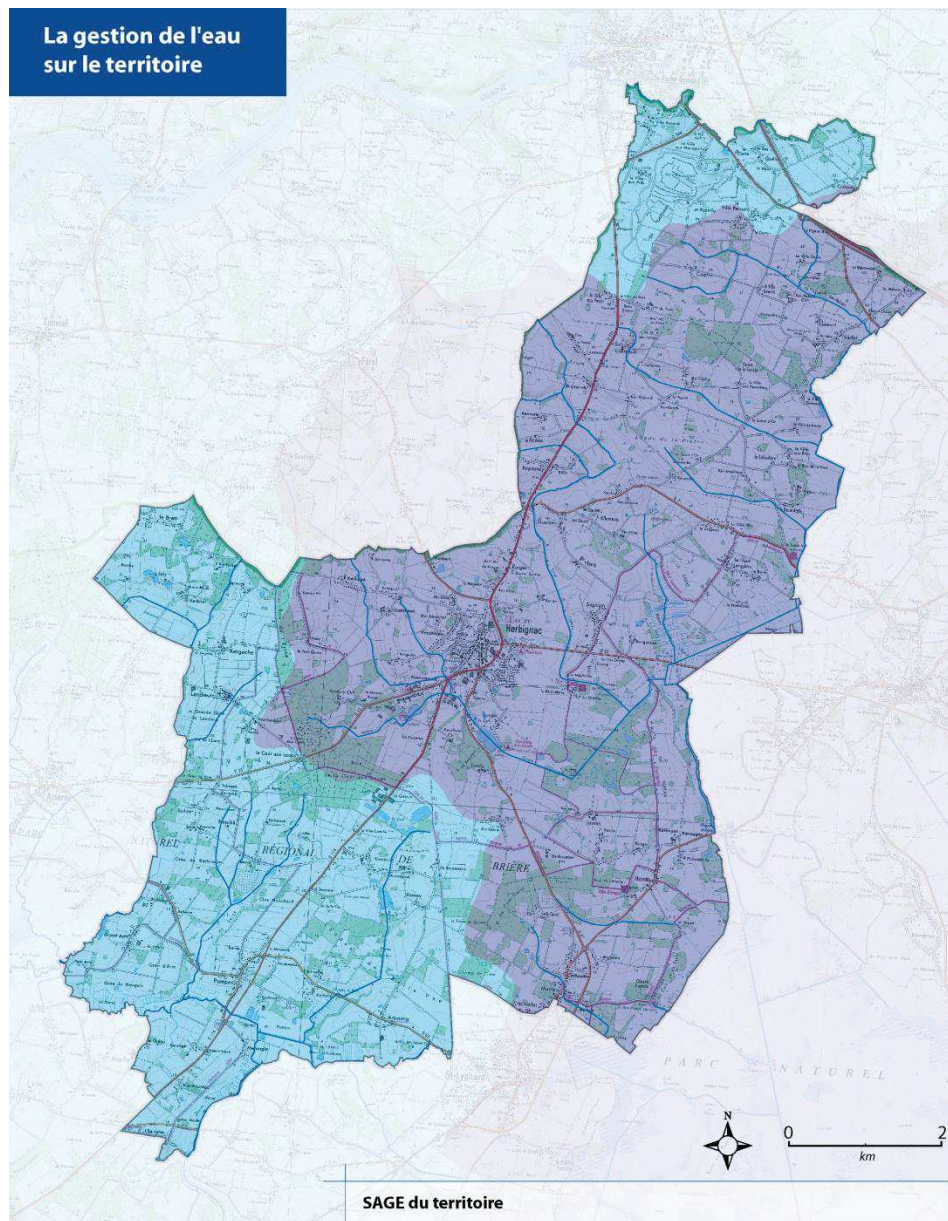
Il a été promulgué par arrêté préfectoral en 2003 et est en cours de révision depuis fin 2009. Il devrait être arrêté fin 2014 après consultations des assemblées et enquête publique.

Le SAGE actuel préconise l'intégration d'un inventaire des zones humides lors de la révision du PLU, avec un classement en zone NDa ou NDb selon la sensibilité du site.

Les orientations du SAGE actuel abordent divers domaines :

- Lutter contre les pollutions diffuses
- Protéger et sécuriser la distribution d'eau potable
- Mieux épurer les rejets domestiques et industriels
- Économiser l'eau potable
- Contractualiser les raccordements industriels aux services publics d'eau potable...
- Maitriser le développement de l'irrigation
- Vivre avec les crues
- Optimiser la gestion des grands ouvrages
- Connaître et prendre en compte les eaux souterraines
- Les zones humides
- Les ruisseaux et rivières
- Les étangs

- Retrouver des poissons de qualité
- Les végétaux envahissants
- L'exploitation de matériaux alluvionnaires
- Entretenir et valoriser la voie d'eau
- L'estuaire
- Soutenir le tissu associatif, sensibiliser, diffuser et informer
- Coordination générale



> Le Plan Climat Énergie Territorial de Cap Atlantique approuvé en 2013

Cap Atlantique s'est engagée en 2011 dans la construction de son PCET, prenant en compte les émissions dues aux activités et au patrimoine de Cap Atlantique mais aussi l'ensemble des émissions du territoire et des communes dans son champ d'action. Depuis le 28 novembre 2013, le PCET de Cap Atlantique est officiellement adopté.

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

Objectifs	National - Grenelle	Régional - SRCAE
Consommation d'Énergie	-20%	-24%
Emissions de GES	-20%	-20%
Energies Renouvelables	+23%	+24%

Au niveau du territoire de Cap Atlantique les objectifs sont les suivants :

Réduction des émissions de gaz à effet de serre : **25 000 teq CO2/an**

Soit -3% par an

Réduction des consommations énergétiques : **82 000 MWh/an carburants inclus
27 900 MWh/an hors carburants**

Soit -2,5% par an

Production d'énergies renouvelables (23%) : **32 000 MWh/an hors carburants**

Soit multiplier par 20 la production locale d'énergie renouvelable

3. Le contexte communal

3.1 UNE COMMUNE RETRO-LITTORALE, EN FORT DEVELOPPEMENT

Herbignac s'inscrit dans la presqu'île guérandaise, en position rétro-littorale, à l'interface entre les principaux pôles d'emploi de la bande littorale urbanisée (Saint-Nazaire, La Baule, Guérande) et le Morbihan.

Depuis la fin des années 1970, la commune, traditionnellement rurale, connaît un fort développement. Celui-ci est significatif du mouvement de périurbanisation qui, depuis 30 ans, s'est étendu sur les communes rétro-littorales, attractives notamment par la faiblesse relative des prix du foncier. L'attractivité d'Herbignac repose également sur le cadre de vie rural qu'offre la commune, en lien avec un patrimoine naturel et bâti spécifiques de la Brière.

En 2011, la population s'élève à 6 200 habitants, soit 1 850 habitants de plus qu'en 1999. Sur la période 1999 - 2010, la commune a connu l'un des plus forts taux d'évolution annuelle du territoire intercommunal : + 2,7% par an.

Ce développement s'est traduit par la construction de près de 700 logements (*données issues du recensement de 2010*), essentiellement sous forme d'habitat individuel (en diffus ou en lotissements), impactant fortement le paysage communal (*urbanisation pavillonnaire très lâche le long des voies, autour du bourg, villages et hameaux*).

Une commune rétro-littorale

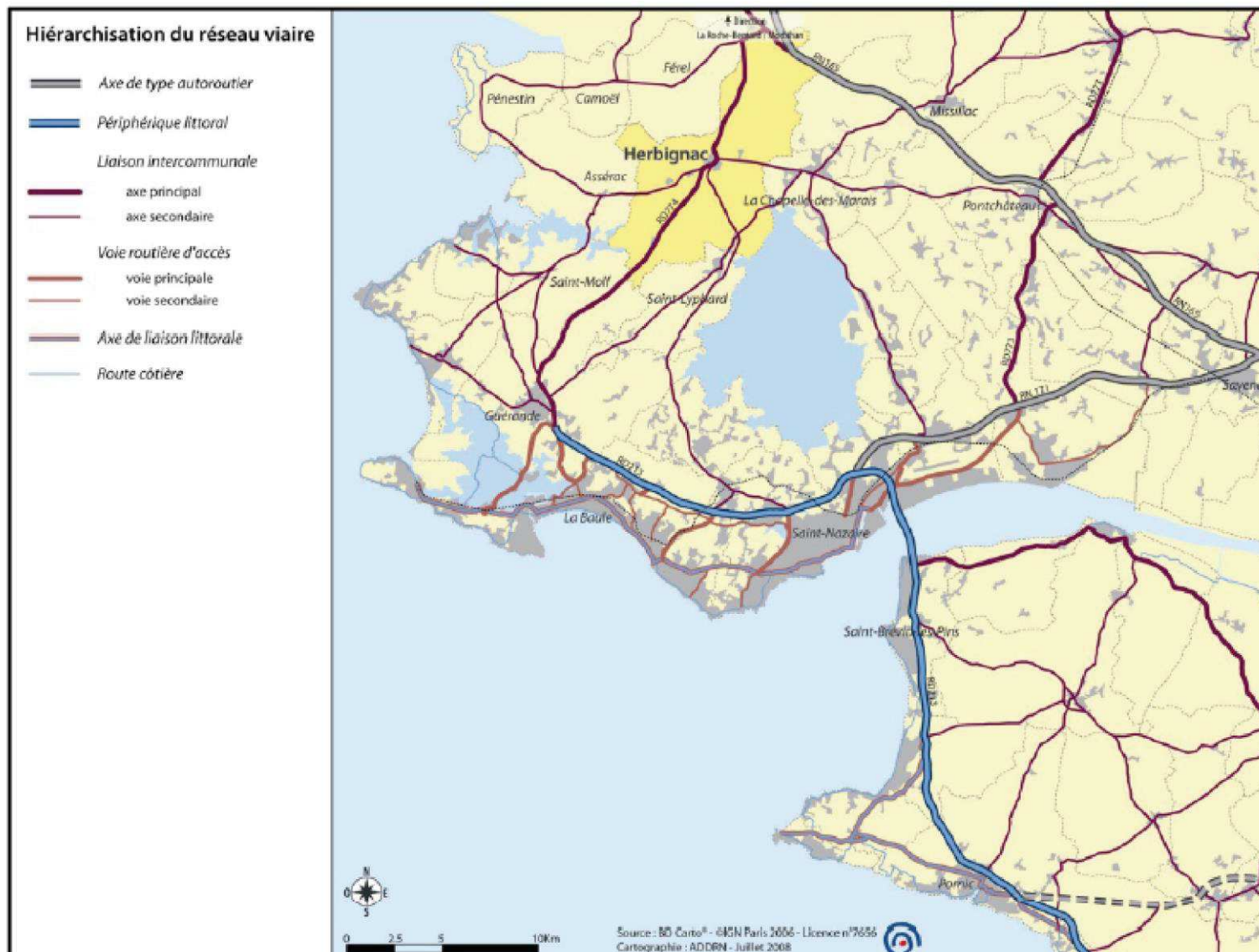


0 100
km

- Routes principales
- Routes secondaires
- La Loire
- Cours d'eau

CITADIA Source : Scan 25

Situation géographique de Herbignac



La prépondérance des jeunes ménages bi-actifs parmi les nouveaux habitants s'est traduite par la forte augmentation des effectifs scolaires, une augmentation des besoins en termes de services à la population et un renforcement des déplacements domicile-travail entre la commune et les pôles d'emploi littoraux. Pour autant, Herbignac, contrairement à d'autres communes rétro-littorales, est également un pôle d'emploi qui s'est lui aussi développé ces dernières années, principalement dans le secteur industriel.

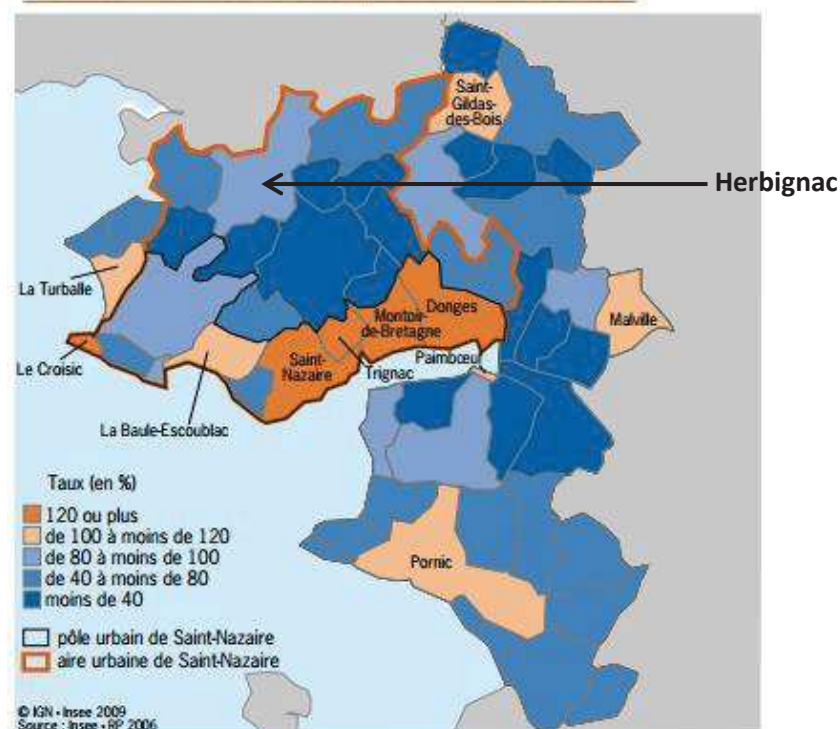
L'aménagement traditionnel du territoire est lié à l'agriculture bocagère. Cette trame bocagère est à l'origine des villages et hameaux, particulièrement nombreux à Herbignac. C'est sur cette ruralité héritée que repose l'identité communale, et ce d'autant plus avec la présence de chaumières (en lien avec la proximité des marais de Brière), véritable patrimoine bâti.

Le positionnement d'Herbignac au nord de la presqu'île guérandaise, en limite de l'intercommunalité, ne doit pas faire oublier la proximité de la commune avec le Morbihan voisin. Herbignac est dans l'aire d'influence de nombreux pôles d'emploi : agglomération Guérande-La Baule, Saint-Nazaire, Vannes, Redon... ce qui fonde aussi son attractivité. Cependant, la desserte de la commune reste uniquement liée à la route (absence de desserte ferroviaire) ce qui pose la question de la capacité d'accueil de la commune en termes de flux générés, du coût des déplacements domicile/travail supporté par les résidents, sans parler de l'impact environnemental. Le développement d'Herbignac n'est donc pas infini et s'il prend la forme de l'émergence d'une nouvelle polarité rétro-littorale (notamment en termes de services à la population et de commerces), Herbignac entend conserver son identité rurale et son échelle de proximité.

Dans la classification en aires urbaines de l'INSEE (donc du point de vue des déplacements domicile-travail), **Herbignac est considérée par l'INSEE comme une commune « couronne » sous l'influence des pôles urbains**

littoraux de Saint-Nazaire (principal pôle d'emplois), Pornichet, la Baule, Le Croisic, Guérande. Elle est « centre de bassin de vie » composé de 7 communes en 2012 (Asserac, Camoël, La Chapelle-des-Marais, Férel, Pénestin, Saint-Lyphard), ce qui signifie qu'elle est attractive pour plusieurs communes limitrophes pour leur vie quotidienne : scolarité, courses, loisirs, suivi médical...

Un important pôle d'emploi estuarien, des communes plus résidentielles en rétro-littoral
Emplois au lieu de travail rapportés aux actifs au lieu de résidence dans les communes de la zone d'emploi de Saint-Nazaire en 2006



Note de lecture : Les communes qualifiées ici de pôles d'emploi sont celles qui comptent plus d'emplois au lieu de travail que d'actifs au lieu de résidence, même si elles offrent dans l'absolu moins d'emplois que d'autres communes, qualifiées de résidentielles.

> Contexte intercommunal et maillage administratif

→ La Communauté d'agglomération de Cap Atlantique

La commune d'Herbignac appartient à la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique regroupant 15 communes et 72 802 habitants en 2011¹. Il est à noter qu'Herbignac représente **8%** de la totalité de la population de la communauté d'agglomération.

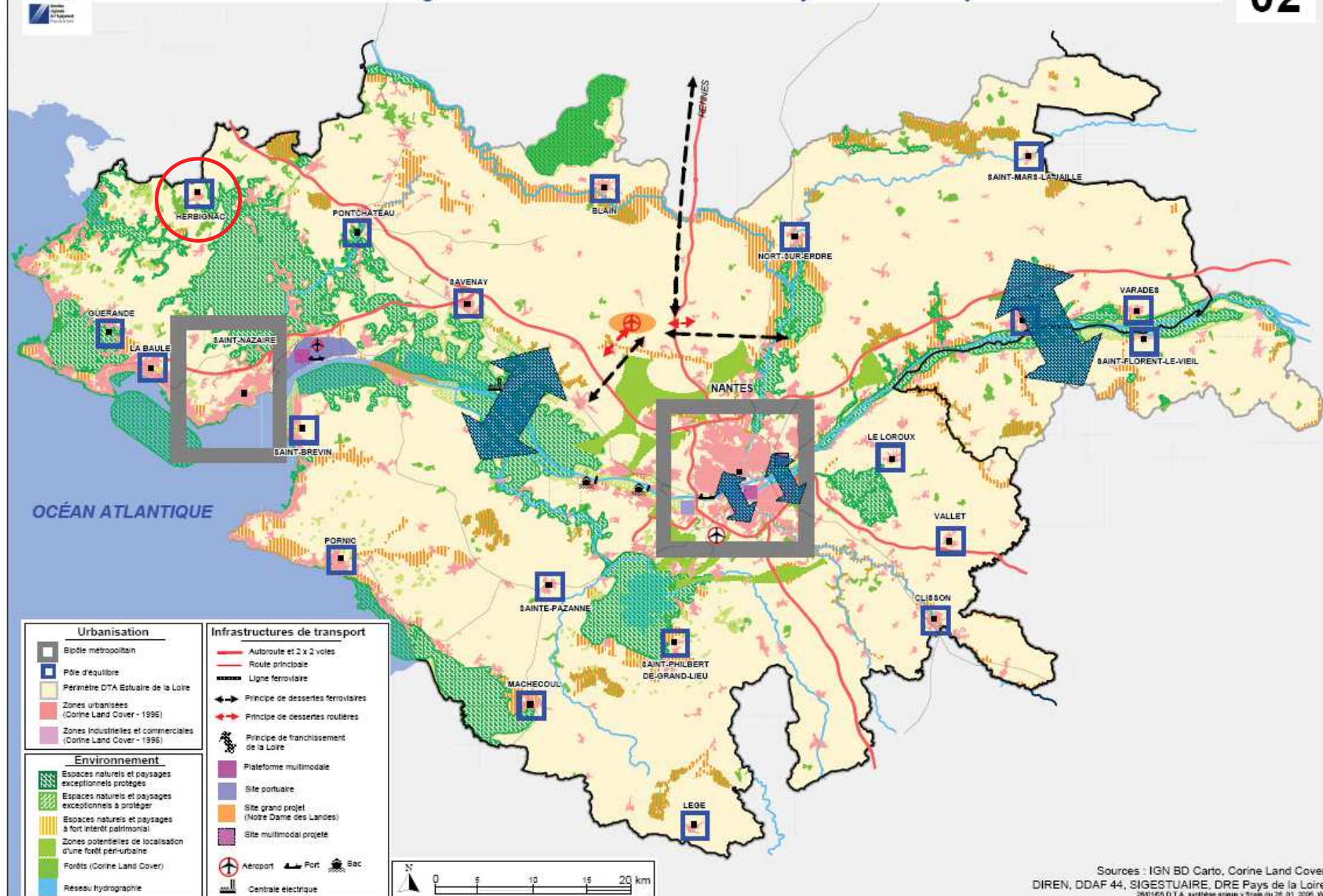
En 2006, la commune d'Herbignac a été reconnue pôle d'équilibre² par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) et le futur SCoT de Cap-Atlantique l'a inscrite comme pôle structurant, avec les communes de La Baule et Guérande.



Source : Cap Atlantique

¹ Recensement INSEE

² La carte page en suivante présente les pôles d'équilibre en Loire-Atlantique



Sources : IGN BD Cartho, Corine Land Cover
DIREN, DDAF 44, SIGESTUAIRE, DRE Pays de la Loire
28/01/05 D.T.A. synthèse enjeux v. finale du 28_01_2005 WDR

3.2 BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

> Bilan des perspectives d'évolution et des besoins

La commune a réalisé 2 bilans de son PLU à 3 ans sur la satisfaction des besoins en logements (2006-2009 et 2009-2012).

✓ Démographie :

➤ Objectif du PLU :

- un rythme de croissance annuelle de population supérieur à celui des 25 dernières années mais inférieur à celui connu entre 1975 et 1982 (2,3%/an) soit + **1,57% par an**
- **5 300 habitants** en 2010 - 5 500 en 2012

Constat : 5 817 habitants en 2010 (+ 2,67% par an depuis 1999)

- ▶ **A noter :** Cette croissance prévue par le PLU semble sous-estimer la dynamique de développement d'Herbignac. Cette « sous-estimation » s'explique par le fait que le PLU s'est basé sur les données du recensement de 1999 qui établissaient une croissance moins forte que celle constatée ces dernières années.
- ▶ **A noter :** le Programme Local de l'Habitat de Cap Atlantique prévoit pour la commune d'Herbignac une production annuelle de 61 logements dont 23 aidés (12 en locatif social et 11 en accession aidée).

✓ Logements :

Entre 2002 et 2012, la commune d'Herbignac a enregistré une production annuelle moyenne de 72 logements³, le rythme ayant été plus particulièrement soutenu entre 2006 et 2008.

➤ **Objectifs quantitatifs du PLU:** 60 à 80 logements par an

Constat :

- 2002 – 2005 : + 58 logts/an
- **2006 – 2008 : + 99 logts/an**
- **2009 – 2012 : + 65 logts/an**

La commune d'Herbignac est caractérisée par l'importance de son habitat dispersé⁴.

➤ **Objectifs de répartition :** vers un **rééquilibrage** entre les secteurs urbains (bourg / Marlais / Pompas) et les secteurs ruraux soit **50% de la production en milieu urbain et 50% en rural.**

Constat :

- 2006 – 2009 : **55 % urbain – 45 % rural**
- 2009 – 2012 : **40 % urbain – 60 % rural**

Les surfaces consommées par logement (y compris collectif) diminuent depuis 2006 (- 46%⁵). Entre 2009 et 2010, la production de logements collectifs a permis la diminution des surfaces consommées par logement.

³ Source Sitadel2

⁴ Source bilan triennal de la commune d'Herbignac

⁵ Source bilan triennal de la commune d'Herbignac

La taille des terrains à construire en secteur rural est globalement supérieure à celle des terrains à construire en secteur urbain.

➤ **Objectif** : une volonté forte de réduction de la surface consommée par logement de 2 200m² entre 1999 et 2004 à 1 000m² pour la période du PLU.

Constat :

- 2006 – 2009 : 805 m² en moyenne sur l'ensemble de la commune pour l'ensemble des logements produits (individuels et collectifs)
- 2009 – 2012 : 551 m²

La surface des logements individuels diminue de manière moins significative entre 2007 et 2012 (-17%⁶).

- 2004 – 2006 : 1 535 m²
- 2007 – 2009 : 1 103 m²
- 2010 – 2012 : 945 m²

Depuis 2007, une diversification du parc est observée mais le modèle individuel reste prédominant (84% de la production 2007-2012).

En 2011, la commune compte 208 logements sociaux (SRU) soit un taux de 8,42%.⁷

✓ **Spatialisation du développement**

Le PLU de 2006 a estimé à 200ha le besoin en foncier à vocation d'habitat et d'équipements nécessaires au développement de la commune à moyen ou long terme pour une croissance démographique annuelle moyenne de 1,5% par an.

Au total dans le bourg et les villages de Marlais et Pompas, près de 65 hectares ont été réservés pour ce développement. La capacité d'urbanisation dans les hameaux et villages (hors Marlais et Pompas) totalise quant à elle près de 80 hectares (dents creuses, développement des villages classés UC).

⁶ Source Sit@del2

⁷ Source préfecture

3.3 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 1999 ET 2010

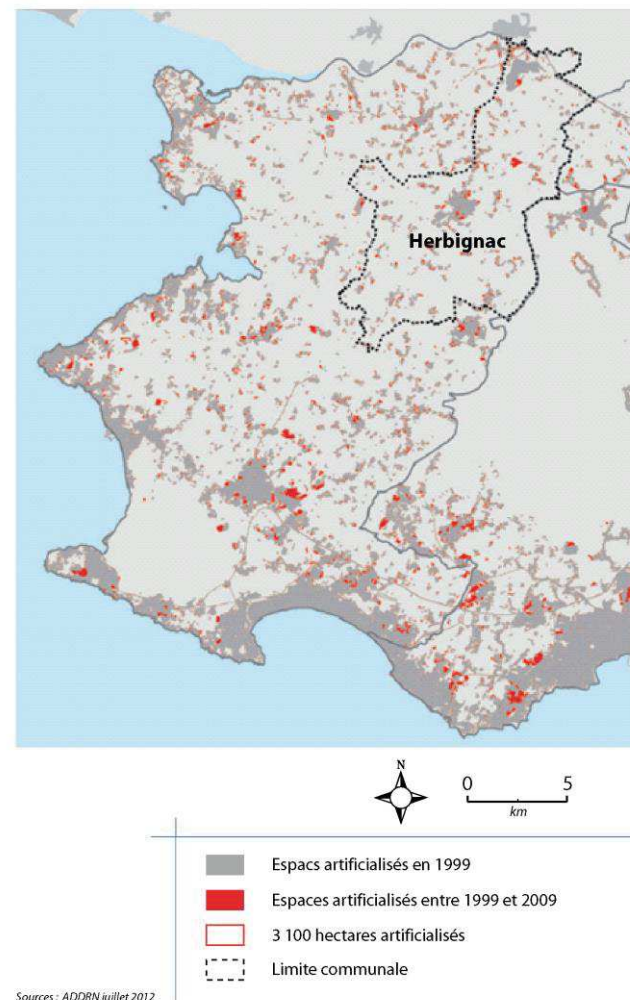
> Point sur le contexte législatif en matière de consommation d'espace et de renouvellement urbain

Le rapport de présentation du PLU (Art. L. 123-1-2 du CU) :

- **Analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Il présente **une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.
- Il justifie les **objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés** (notamment dans le SCoT).

> Contexte à l'échelle de la presqu'île : une commune rétro-littorale en pleine expansion

Evolution des territoires artificialisés
entre 1999 et 2009



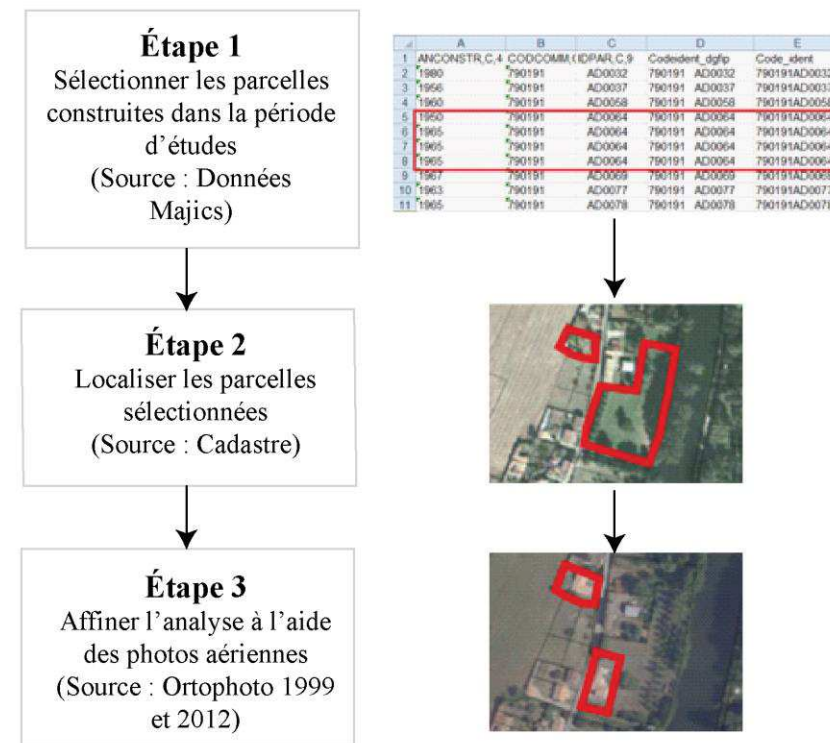
Sources : ADRIN juillet 2012

> Éléments de méthode pour établir la consommation d'espace passée

Cette analyse de la consommation d'espace se base sur le croisement entre :

- ✓ **La base de données MAJICS** : Les données issues des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP base de données « MAJICS ») renseignent la date de première construction sur chacune des parcelles. Cette base de données permet de définir les parcelles construites durant la période souhaitée au sein du périmètre du PLU, mais nécessite un traitement manuel complémentaire, mobilisant les bases de données listées ci-dessous.
- ✓ **La base de données Corine Land Cover** : Corine Land Cover est une base de données européenne d'occupation biophysique des sols. Elle est produite par photo-interprétation humaine d'images satellites d'une précision de 20 à 25 mètres.
- ✓ **Les orthophotographies** : Ces photographies, prises à différentes dates, permettent d'affiner l'analyse.

Quelle méthodologie pour l'étude de la consommation d'espace ?
> Pour l'habitat



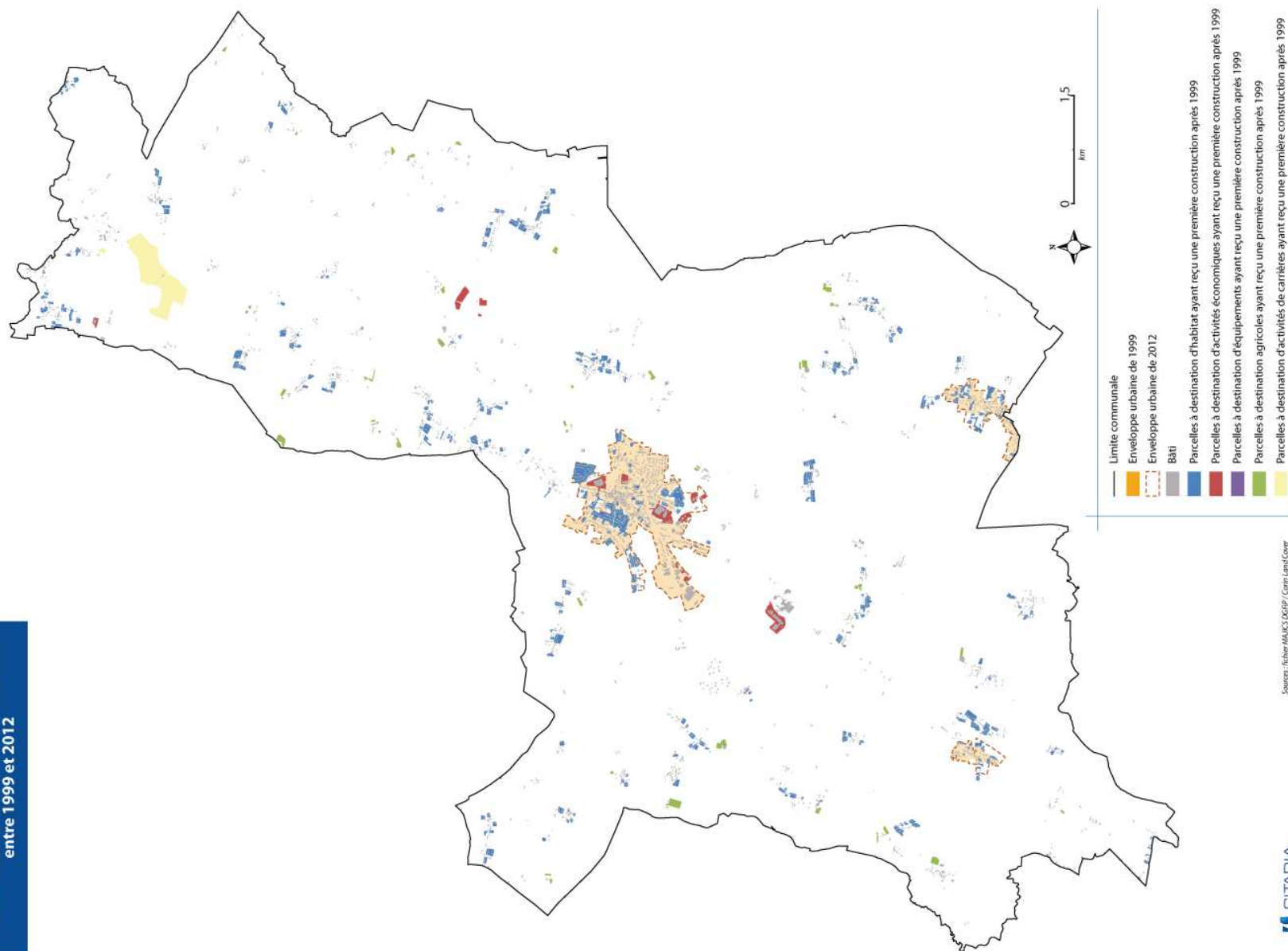
★ Attention :

Dans les opérations de lotissements, la voirie est comptabilisée comme espace consommé.

> Pour les équipements

L'analyse est effectuée en comparant les photos aériennes de 1999 et 2012 afin de déterminer les secteurs construits durant cette période.

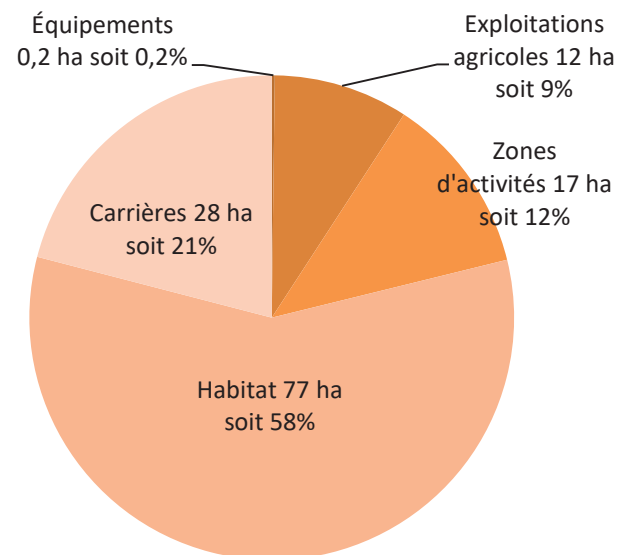
Occupation spatiale et consommation entre 1999 et 2012



> Synthèse des résultats

Entre 1999 et 2012, **134 hectares ont été consommés** sur la commune d'Herbignac **soit 10,3ha chaque année**. Cela représente la consommation en 13 ans de 2% de la superficie communale totale (7143 ha). La plus grande partie de cette consommation a été effectuée par l'habitat avec 77 ha, soit près de 58% de la consommation. Viennent ensuite les activités économiques, notamment l'activité de carrière, le bâti agricole et enfin les équipements.

Consommation spatiale par occupation entre 1999 et 2012

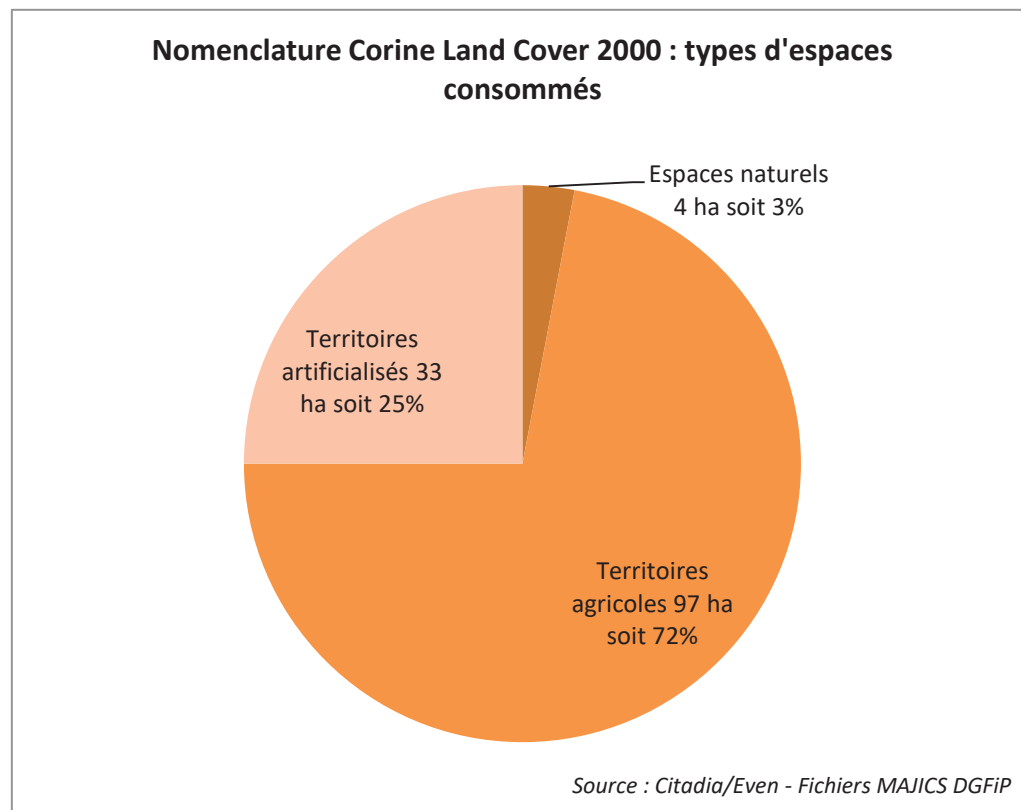


Source : Citadia/Even - Fichiers MAJICS DGFIP

Nomenclature Corine Land Cover 2000	Consommation par l'habitat		Consommation par les zones d'activités		Consommation par les exploitations agricoles		Consommation par les équipements		Consommation par la carrière	
	Surface (en ha)	Part (en %)	Surface (en ha)	Part (en %)	Surface (en ha)	Part (en %)	Surface (en ha)	Part (en %)	Surface (en ha)	Part (en %)
Territoires artificialisés	17	21,9%	5,07	30,0%	-	-	0,04	18,2%	11,12	39%
Territoires agricoles	60,45	77,8%	8,3	49,2%	11,4	99%	0,18	81,8%	17,14	61%
Espaces naturels	0,27	0,3%	3,51	20,8%	0,14	1,2%	-	-	-	-
TOTAL	77,72	57,7%	16,88	12,54%	11,54	8,6%	0,22	0,2%	28,26	21,0%
	134,62									

Source : Citadia/Even - Fichiers MAJICS DGFIP

Les principaux espaces consommés étaient des terres agricoles (97 ha), des espaces artificialisés⁸ (33 ha) et enfin des espaces naturels (4 ha).



⁸ Une **artificialisation** correspond à une modification artificielle des sols par l'homme au moyen d'apports de matériaux organiques ou minéraux artificiels.

> Zoom sur le bourg

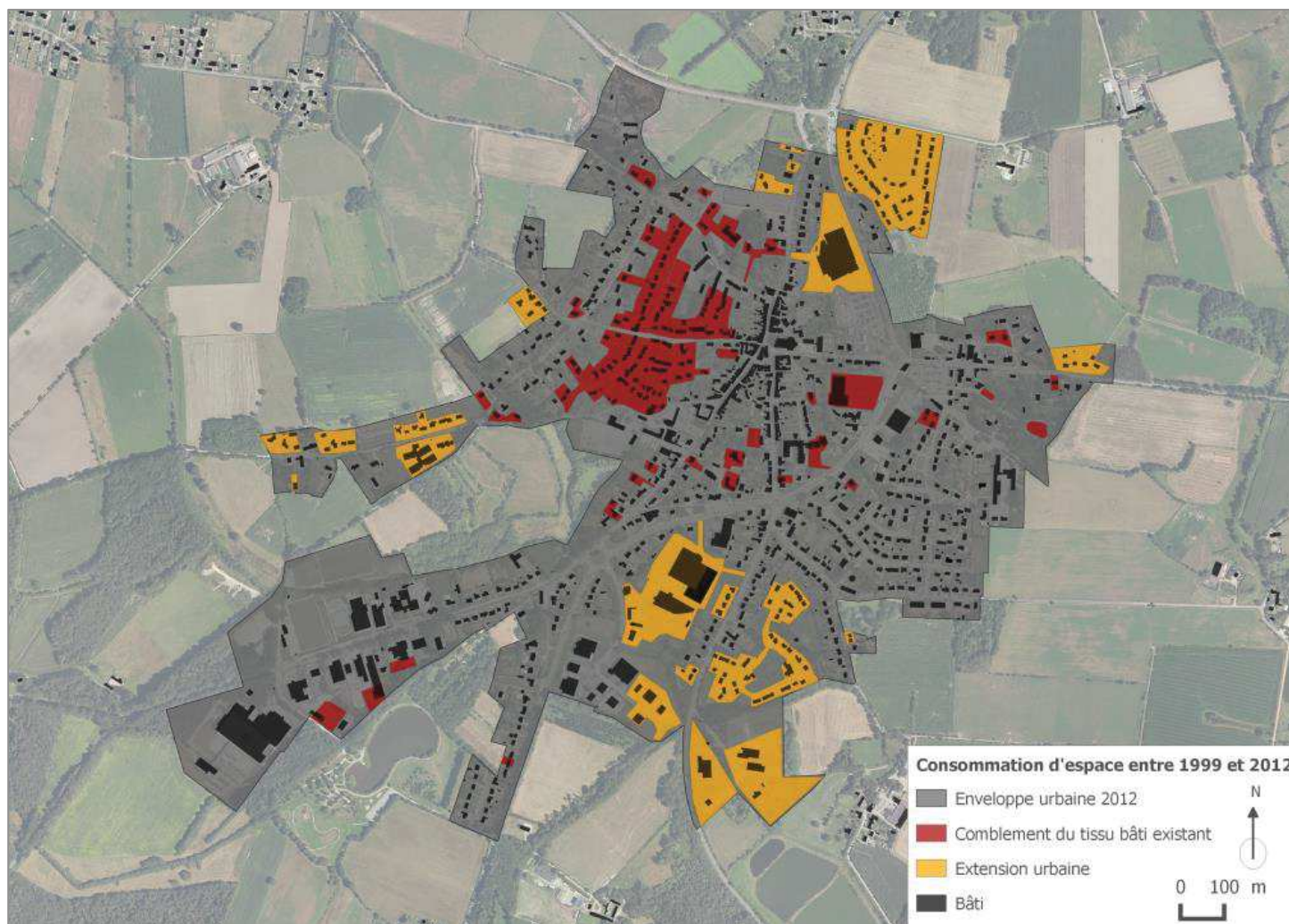
Évolution de la tâche urbaine du bourg entre 1999 et 2012





Depuis 1999, le développement urbain s'est réalisé pour les 2/3 en extension urbaine. **En effet, environ 33 ha ont été consommés au total** entre 1999 et 2012 dont :

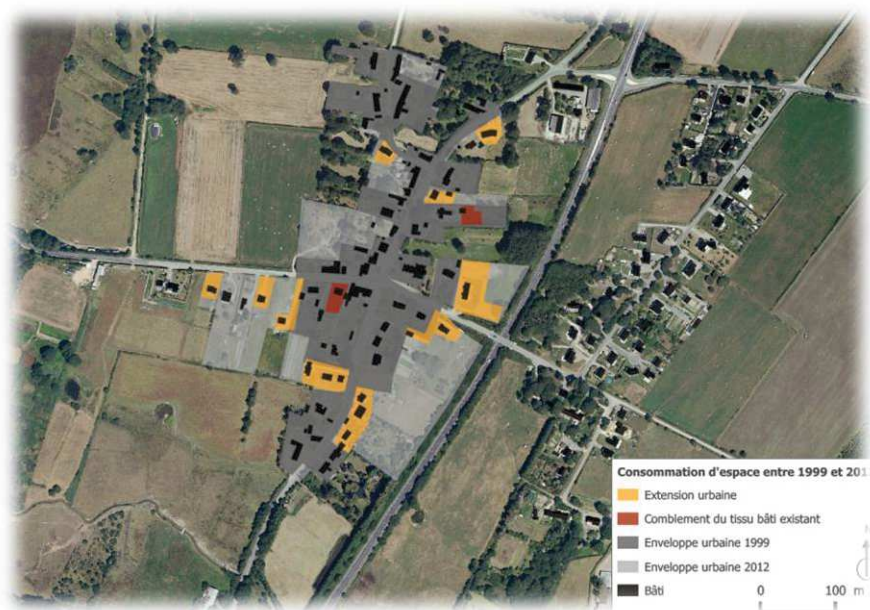
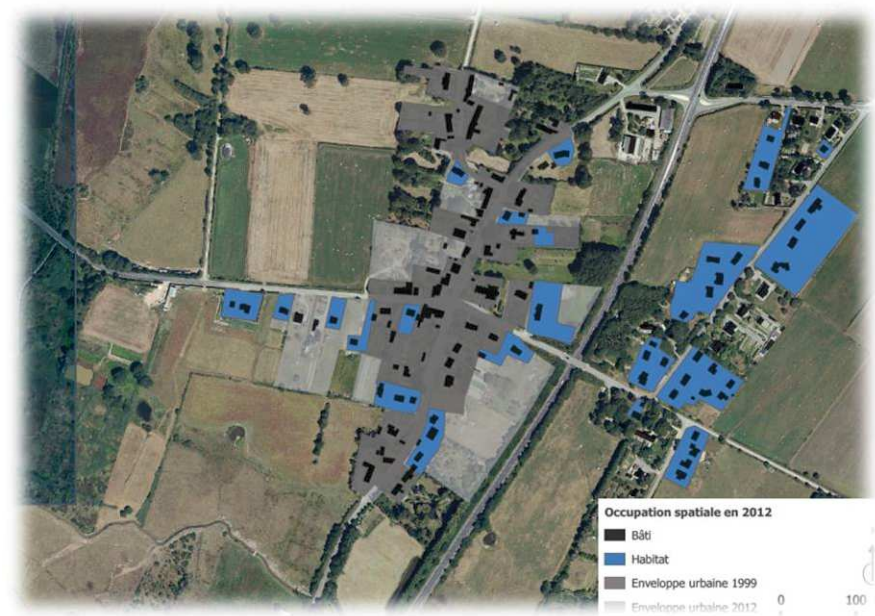
- 11 ha en comblement (1/3)
- 22 ha en extension urbaine (2/3)



Cette consommation était principalement à vocation activité et habitat

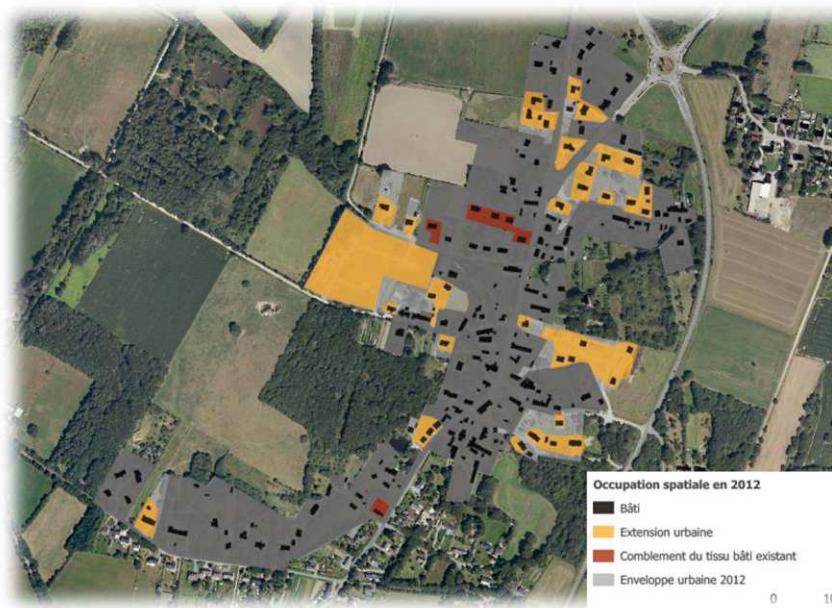


> Zoom sur Pompas



Environ 1,3 ha consommés au total entre 1999 et 2012 (environ 1400 m² en comblement) ➔ exclusivement pour l'habitat

> **Zoom sur Marlais**



Environ 5,2 ha consommés au total entre 1999 et 2012 (environ 4200 m² en comblement) ➔ exclusivement pour de l'habitat

> Synthèse de la consommation pour l'habitat

Total consommé pour l'habitat = 77 ha consommés entre 1999 et 2012
dont :

- Bourg + villages de Pompas et Marlais = **39,5 ha (soit 51%)**
- Hameaux et écarts = **37,5 ha (soit 49%)**

Rythme de construction moyen d'environ **72 log/an** (logements commencés entre 1999 et 2012 – source Sit@del).

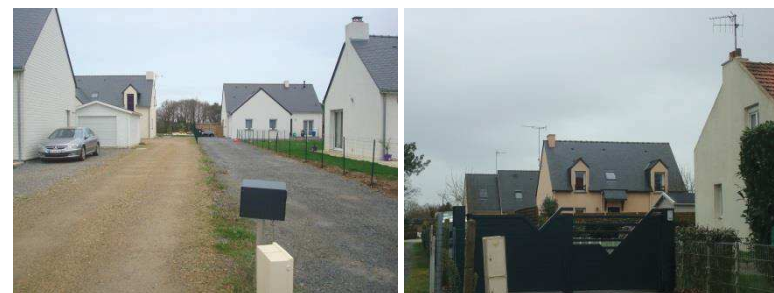
↳ **Donc une densité moyenne à l'échelle de la commune qui est de 13 log/ha**

Cette densité moyenne est à relativiser, elle ne reflète pas la grande diversité sur les opérations (plus dense dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ZAC ou lotissements, plus lâche en diffus).

↳ **Rééquilibrer la production de logements entre le bourg et les hameaux/écarts**

La réalisation de ZAC de Kergestin - Pompas permet d'envisager des objectifs ambitieux de rééquilibrage de la construction.

Il s'agira pour cela de prévoir un zonage resserré au niveau des hameaux et écarts pour éviter une construction dispersée sur l'ensemble du territoire.



Kercouret : un exemple d'urbanisation en second rideau en dehors du bourg dans un lieu-dit

	Espace consommé total (ha)	Espace consommé sur des terres agricoles (ha)	Nombre de logements créés entre 1999 et 2012	Densité moyenne (logt/ha)	Surface moyenne de terrain consommée par nouveau logement (m²)
Bourg et villages	39				
Hameaux et écarts	38	60,4	1004	13 logt/ha	766 m²
Total	77				

> Synthèse thématique sur la consommation d'espace

Constats

- Une consommation d'espace majoritairement pour l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat
- Un développement urbain réparti sur le bourg, les deux villages, les hameaux et les écarts



Enjeux

- *S'inscrire dans les objectifs de la loi ALUR*
 - ↳ 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)

Chiffres clés :

L'urbanisation du bourg s'est réalisée pour les 2/3 en extension du bourg

134 hectares consommés entre 1999 et 2012, soit 10,3 hectares par an (environ 2% de la superficie du territoire), dont 58% pour l'habitat.

77 hectares consommés pour l'habitat, dont 39 hectares dans les enveloppes urbaines du bourg et des villages de Marlais et Pompas (ce qui représente 51% de la consommation d'espace)

Une densité moyenne de consommation estimée à 13 logements / hectares soit 766m² par logement

4. L'évolution démographique

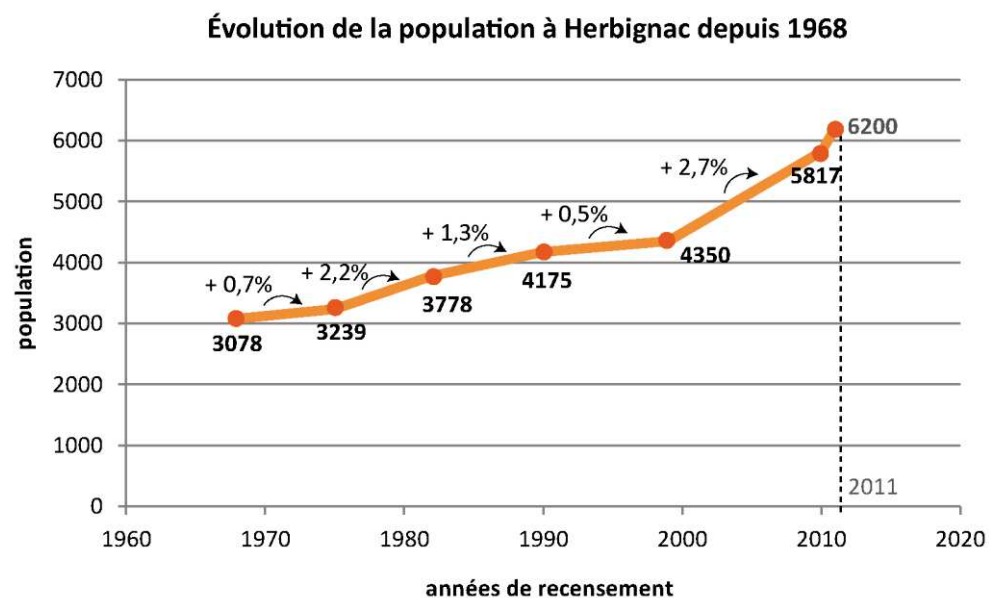
NB : Les analyses réalisées dans le cadre du profil démographique et social des habitants prendront comme territoires de comparaison :

- La Communauté d'Agglomération **Cap Atlantique**
- La Communauté d'Agglomération de la **Carene**
- Le département **Loire-Atlantique** pour élargir le champ d'analyse.

Les données sont issues du recensement de l'INSEE de 2010.

> Une forte croissance démographique

La commune compte **6 200 habitants en 2011**. La population, en augmentation constante depuis plusieurs décennies, a connu sa plus forte augmentation sur la dernière période intercensitaire⁹ : + 34% environ.



⁹ **Intercensitaire** : se dit d'une période comprise entre deux recensements.

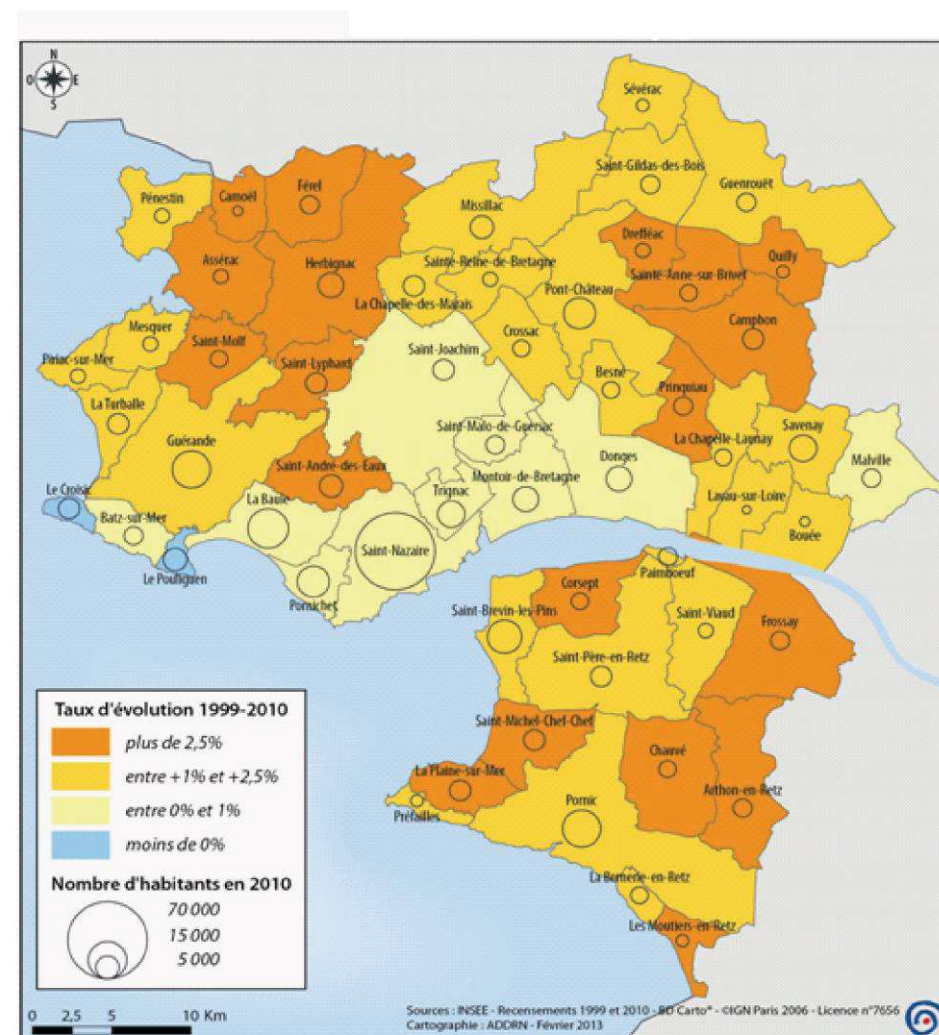
Le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM)¹⁰ entre 1999 et 2010 est de + 2,7 % et a été beaucoup plus fort sur Herbignac que sur l'ensemble de l'intercommunalité (+1,1% par an). D'une façon générale, Herbignac s'inscrit dans un mouvement de forte croissance démographique porté par les communes rétro-littorales, révélateur de l'ampleur du phénomène de périurbanisation.

La carte ci-contre illustre bien **le phénomène de périurbanisation qui correspond à l'installation de nouveaux habitants dans les communes rurales de la zone périurbaine**. En effet, depuis les années 1970 alors que la commune était traditionnellement rurale, elle connaît un fort développement.

La population compte plus de 6 200 habitants en 2011. Elle a gagné près de 1 500 habitants depuis 1999, dont plus des ¾ grâce au solde migratoire¹¹. Celui-ci est excédentaire, en effet, il est de +2,1% entre 1999 et 2010 contre +0,2% entre 1990 et 1999.

En 2008, un quart des habitants d'Herbignac y réside depuis moins de 5 ans. La majorité de ces nouveaux habitants résidait déjà en Loire-Atlantique (59%).

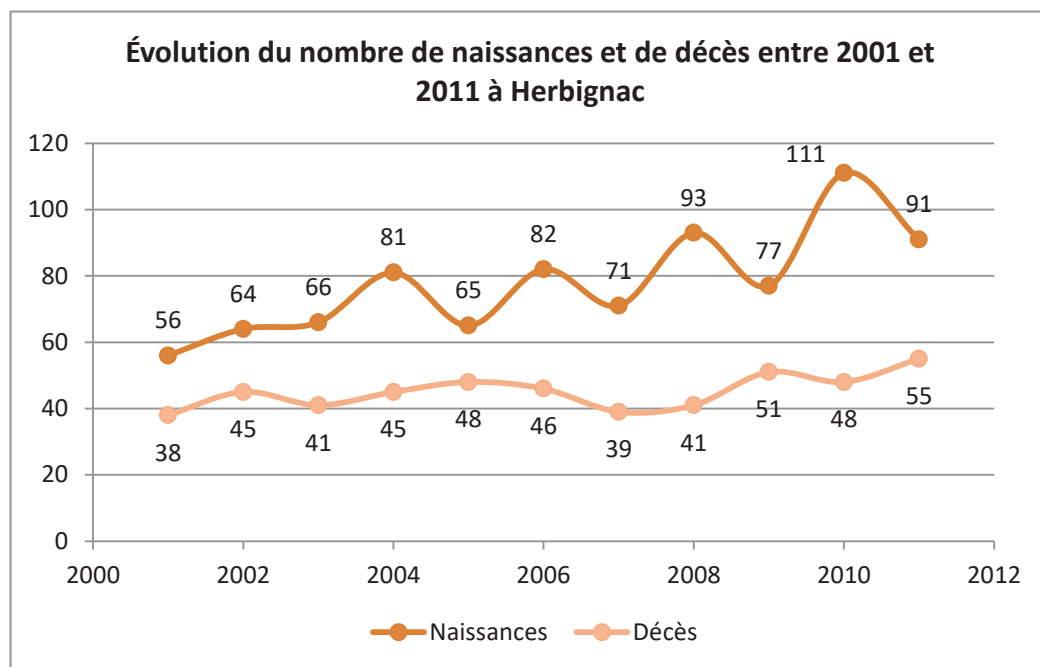
Taux d'évolution annuel de la population entre 1999 et 2010



¹⁰ Le **Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM)** est un indice démographique qui identifie le rythme moyen d'évolution de la population entre deux recensements.

¹¹ Le **solde migratoire** correspond à la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties sur une période de temps définie.

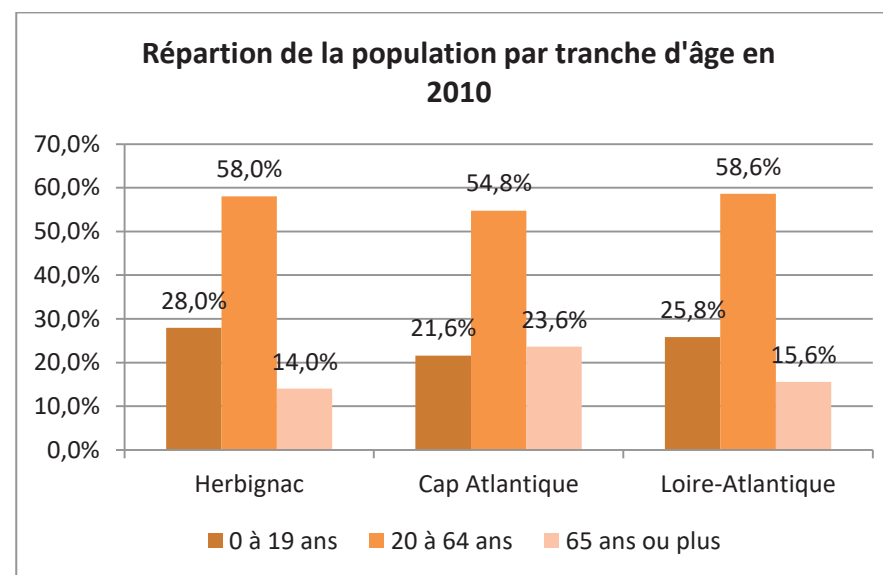
Le solde naturel¹² explique le quart restant de l'évolution démographique. Herbignac connaît depuis 1999 une évolution globale du nombre de naissances corrélée à une relative stagnation de la mortalité.



> Une population assez jeune

La population Herbignacaise se caractérise par une structure démographique relativement jeune puisque **28,0 % de la population communale a moins de 20 ans en 2010** contre 19,7% pour la Communauté d'Agglomération et 21,6% pour le département.

Il y a également une **moindre représentation des personnes âgées que sur le littoral**, qui connaît un fort vieillissement. Plus généralement, la part des plus de 65 ans est plus importante sur Cap Atlantique (23.6%) que sur Herbignac (14%).



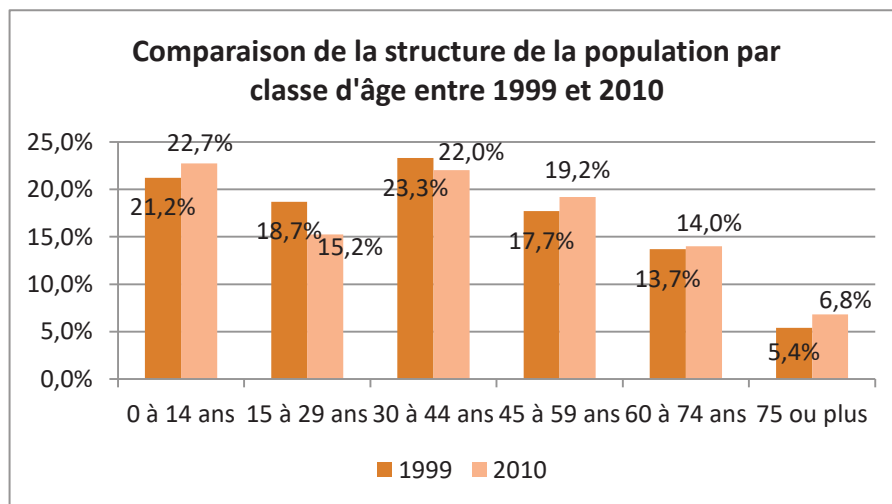
¹² Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours d'une période.

Il en résulte pour la commune d'Herbignac un indice de jeunesse (*rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans*) relativement élevé. De l'ordre de 1,34, il s'avère nettement supérieur à celui de Cap Atlantique et un plus élevé que celui de la Loire-Atlantique.

L'indice de jeunesse est un bon indicateur de vieillissement ou non de la population. Il correspond au rapport entre la population de moins de 20 ans et la population d'au moins 60 ans.

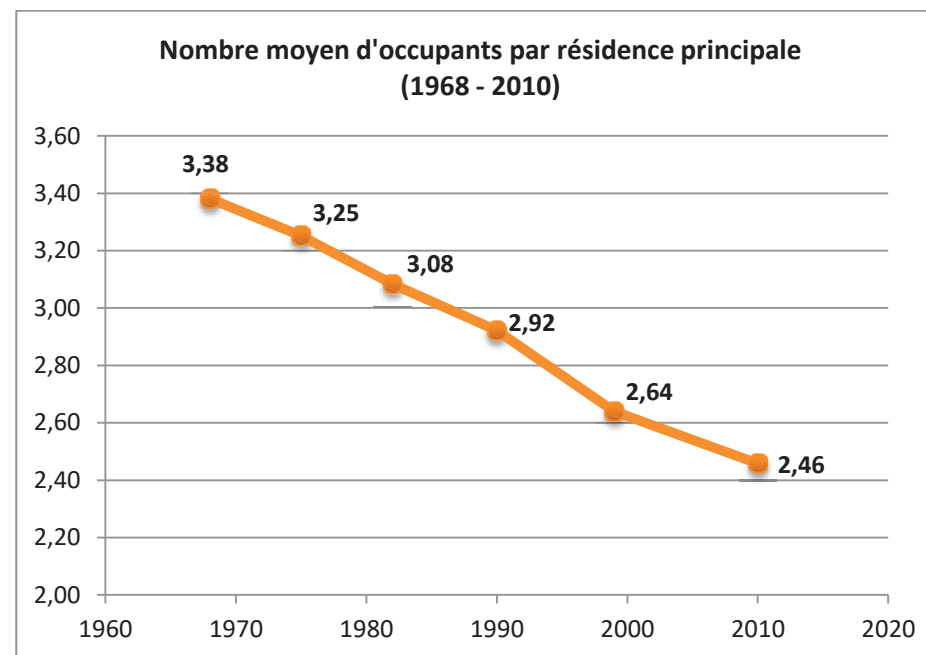
	indice de jeunesse en 2010
Herbignac	1,34
CAPA	0,67
Loire-Atlantique	1,21

Toutefois, Herbignac n'est pas non plus épargnée par la tendance généralisée du vieillissement de la population ainsi qu'en témoigne la représentation accrue des 45-59 ans et des 75 ans et plus entre 1999 et 2010 et la tendance inverse pour les 15 à 44 ans.



> Des ménages dont la taille diminue depuis 1968...

On observe à Herbignac, sur la même période (1999-2010), une **augmentation du nombre de ménages** (1620 ménages en 1999 contre 2333 ménages en 2010 soit + 713 ménages) et une **diminution du nombre de personnes par ménages** (2.6 personnes par ménages en 1999 contre 2.5 en 2010). Cela s'explique par l'augmentation de la population croisée au phénomène de desserrement des ménages.

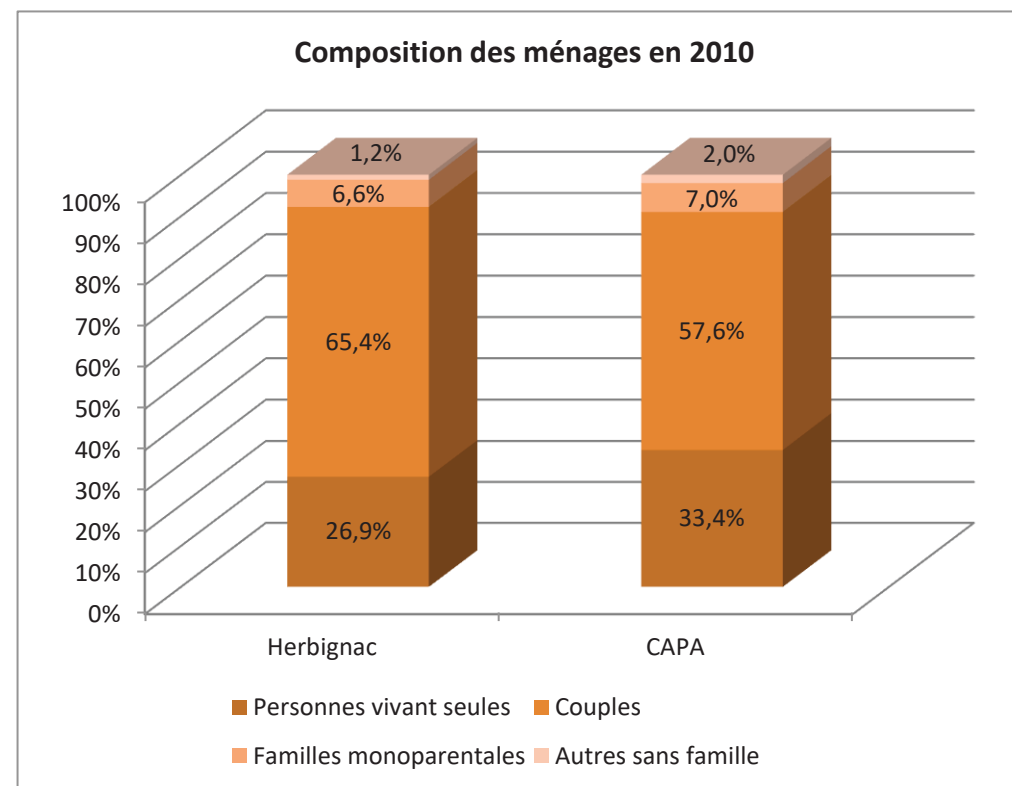


Le **deserrement des ménages** est un phénomène qui s'observe nationalement et qui correspond à la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

Sur Herbignac, le deserrement des ménages est lié au vieillissement de la population. En effet, les 45-59ans représentent près de 20% de la population en 2010. Concernant l'évolution de la composition des ménages, l'ensemble des petits ménages (qu'il s'agisse de personnes vivant seules ou de familles monoparentales) est davantage représenté en 2010 qu'en 1999. A contrario, les couples sont moins représentés.

→ Composition des ménages

	1999	2010
Personnes vivant seules	24,9%	26,9%
Couples	67,6%	65,4%
Familles monoparentales	6,2%	6,6%
Autres sans famille	1,2%	1,2%



> ...mais une taille des ménages qui demeure plus importante que sur Cap Atlantique

Toutefois, le nombre de personnes par ménage demeure plus important sur Herbignac que sur Cap Atlantique (2,5 personnes par ménage en moyenne sur Herbignac en 2010 contre 2,2 personnes sur Cap Atlantique la même année).

→ Nombre moyen de personnes par ménage

	1990	1999	2010
Herbignac	2.9	2.6	2.5
Cap Atlantique	2.5	2.3	2.2

Le desserrement des ménages s'explique par diverses raisons :

- Cap Atlantique connaît globalement un phénomène de vieillissement de la population plus important notamment ressenti sur les communes littorales. Alors que la commune d'Herbignac a accueilli un grand nombre de jeunes ménages, souvent primo-accédant¹³, contribuant au renouvellement de la population.

¹³ Un **primo-accédant** est une personne qui est pour la première fois propriétaire de son logement

> Une population active en croissance

La commune compte **2 774 actifs en 2010, soit 75% de la population** (dont 2 510 actifs ayant un emploi).

L'augmentation du nombre et du poids des actifs a accompagné la croissance démographique lors de la dernière période intercensitaire, confirmant l'attractivité de la commune pour les familles actives.

Parallèlement à ce qui a été observé précédemment, le phénomène de vieillissement se vérifie par l'augmentation du nombre et du poids des retraités dans le même laps de temps.

→ Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans en 2010

	1999	2010
Actifs ¹⁴ 15-64 ans	1985	2774
% dans la population totale	45,6%	47,8%
Actifs occupés	1716	2510
Taux de chômage	13,6%	9,5%

¹⁴ La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

> Un revenu annuel moyen modéré

Les revenus de la population d'Herbignac proviennent en majorité des salaires pour 63% alors que sur l'ensemble de Cap Atlantique, le poids des salaires est nettement moins important dans la structure des revenus que les retraites et rentes. Il convient cependant de souligner la spécificité des territoires littoraux, très attractifs pour les populations retraitées. Le poids des retraites et des rentes à Herbignac est de l'ordre de 24% des revenus.

→ Origine des revenus en 2010

	Herbignac	Cap Atlantique	CARENE	Loire-Atlantique
Salaires	63%	47%	61%	65%
Retraites, rentes	24%	35%	30%	24%

Le revenu médian par unité de consommation (RUC)¹⁵ est un indicateur du niveau de vie de la population. En 2009, pour la commune d'Herbignac, il s'élève à 17 291 euros. Il est inférieur aux RUC médians observés aux niveaux national, régional et départemental, mais surtout, il est très inférieur au RUC médian de Cap Atlantique. D'importantes

disparités de revenus s'observent en effet sur le territoire intercommunal. D'une façon générale, le niveau de revenu est similaire dans les communes rurales du nord du territoire, en contraste avec les communes littorales sud, plus urbaines et bénéficiant de la dynamique touristique. Ces communes rétro-littorales ont un profil de revenu comparable aux communes rurales de la Carène.

La part des ménages imposés à Herbignac est d'ailleurs plus proche du niveau d'imposition de la Carène que de celui de Cap Atlantique.

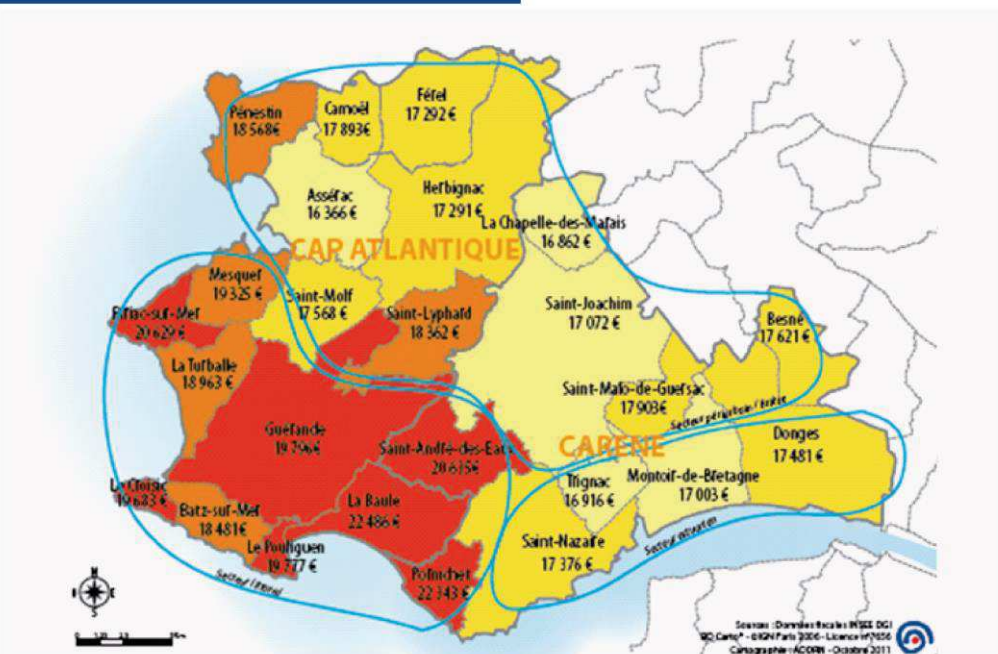
→ Part des ménages imposés en 2010

Herbignac	53%
Cap Atlantique	64%
CARENE	56%

L'évolution du niveau de revenus de la population d'Herbignac (+11% entre 2006 et 2009) est cependant supérieure à la tendance départementale (+9%). Pour autant, il n'y a pas de phénomène de « rattrapage » puisque les communes de la presqu'île observent presque toutes une évolution relativement importante de leur niveau de revenu.

¹⁵ Le Revenu par Unité de Consommation est calculé sur le revenu fiscal (avant redistribution), en prenant en compte la composition du ménage. Le RUC médian exprime la médiane entre la moitié de la population de la commune qui perçoit moins et la moitié de la population qui perçoit plus.

Revenu par unité de consommation annuel médian en 2009

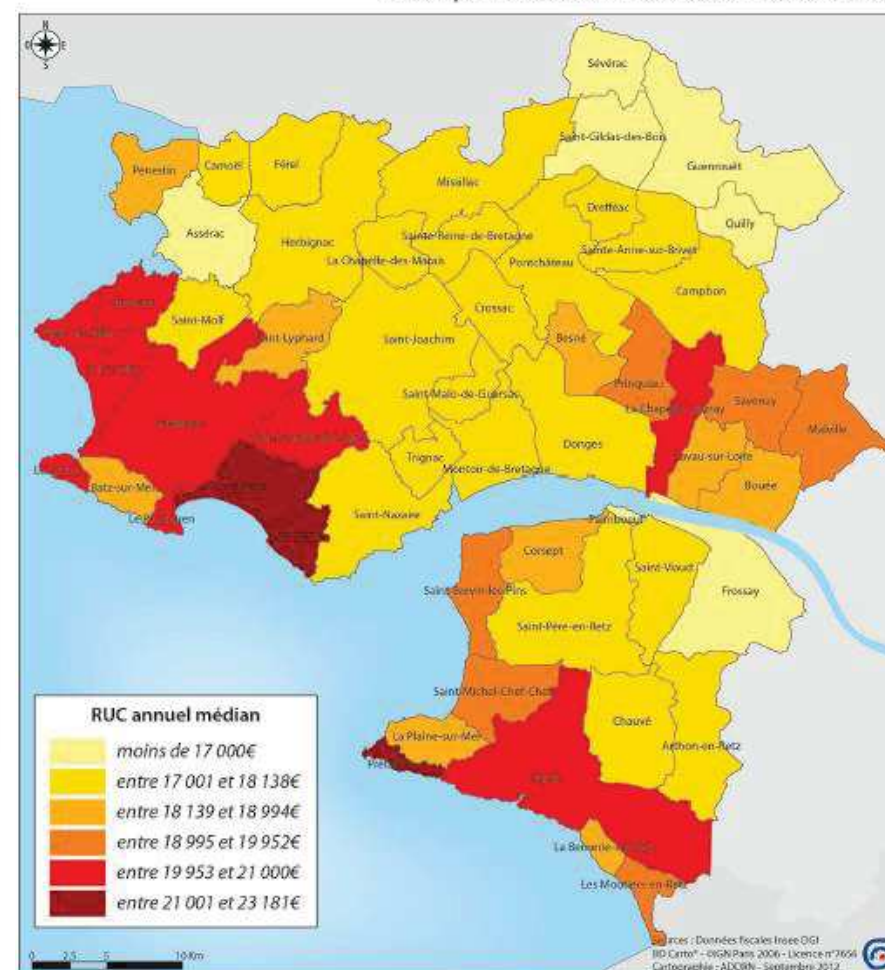


- inférieur à 17 172 euros
- entre 17 172 euros et 18 355 euros (RUC France)
- entre 18 356 euros et 19 439 euros
- supérieur à 19 439 euros (RUC Atlantique)

secteur (Littoral/Estuarien/périurbain)

CARENE : 17 812 euros
 Cap Atlantique : 19 439 euros
 Loire - Atlantique : 17 821 euros
 France : 18 355 euros

Revenu par unité de consommation annuel médian en 2010

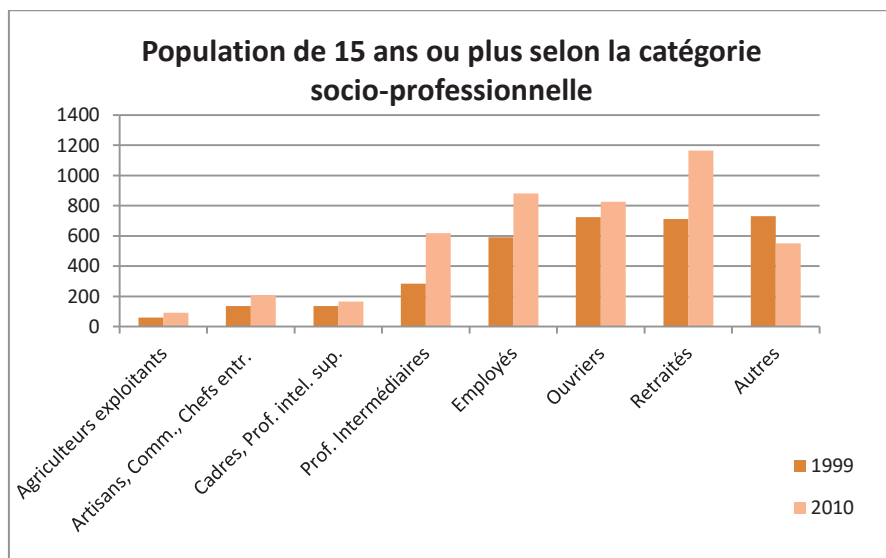


- RUC annuel médian**
- moins de 17 000€
 - entre 17 001 et 18 138€
 - entre 18 139 et 18 994€
 - entre 18 995 et 19 952€
 - entre 19 953 et 21 000€
 - entre 21 001 et 23 181€

Données actualisées en 2010

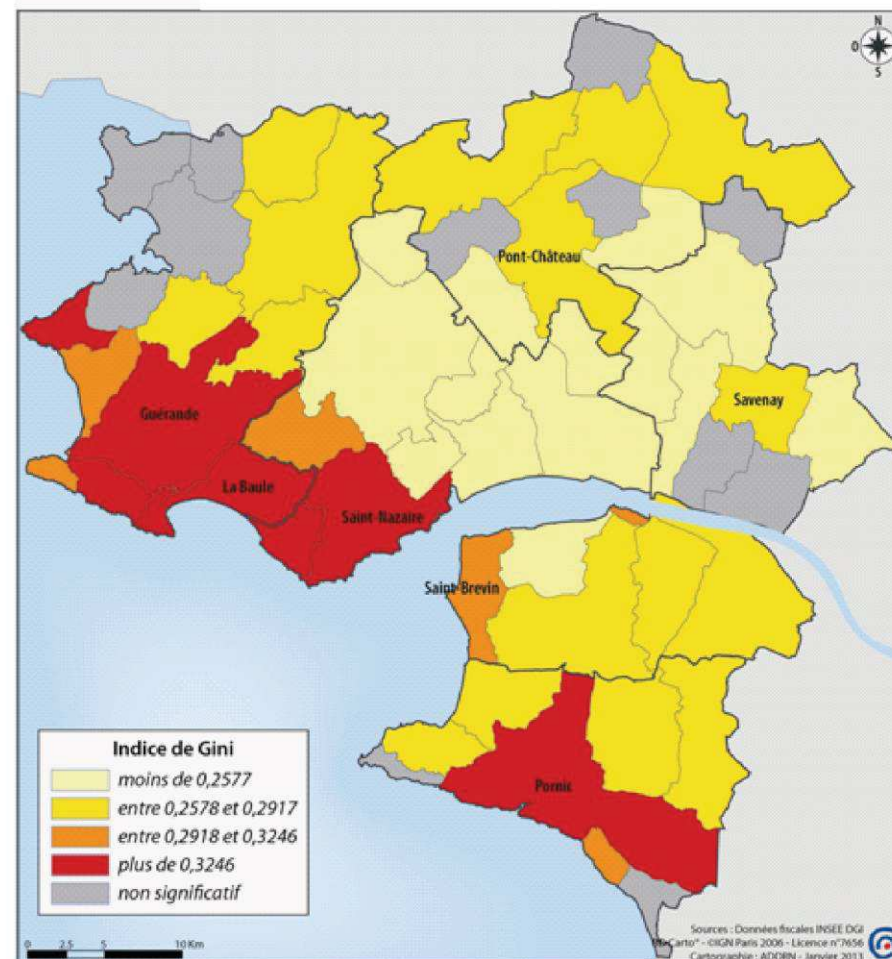
L'indicateur de GINI¹⁶ du revenu fiscal permet d'étayer l'analyse en matière d'inégalités territoriales sur le plan monétaire et nous permet d'établir qu'il n'y a pas de fortes disparités de revenus sur la commune, celles-ci s'observant généralement dans les grands pôles urbains.

A noter que le profil de la population se modifie. La part des employés augmente fortement et les ouvriers ne sont plus la catégorie socio-professionnelle la plus représentée.



¹⁶ L'indice de GINI du revenu fiscal par unité de consommation est un indicateur du degré de concentration des revenus fiscaux parmi les personnes de la zone étudiée. Il est compris entre 0 et 1. Plus il est près de 1, plus l'inégalité est forte.

Indice de Gini des revenus fiscaux par unité de consommation en 2010



> Synthèse thématique sur l'évolution démographique

Constats

- Une forte croissance démographique révélatrice de l'attractivité de cette commune rétro-littorale
- Une structure de la population plutôt jeune et familiale mais avec une tendance au vieillissement depuis 1999
- Une diminution du nombre de personnes par ménage
- Une augmentation de la population active
- Une population appartenant majoritairement aux catégories socio-professionnelles des ouvriers et employés
- Un niveau de vie inférieur à celui constaté dans le département et au niveau national



Enjeux

- 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

Chiffres clés :

6 200 habitants en 2011 (5 817 habitants en 2010)

+ 2,7% de population chaque année sur la période 1999 – 2010 avec un solde migratoire de 2,1%

Indice de jeunesse = 1,34

38% des habitants ont moins de 30 ans

2,5 personnes par ménages en 2010

2 510 actifs ayant un emploi en 2010

63% des revenus de la population proviennent des salaires

Un revenu médian par unité de consommation en 2009 qui augmente : 17 291€

En 2010, 18,3% d'ouvriers, 19,6% d'employés et 13,7% de professions intermédiaires

5. Le parc de logements

NB : L'analyse du parc de logement portera sur les données INSEE de 2010, ainsi que les données Filocom de 2009.

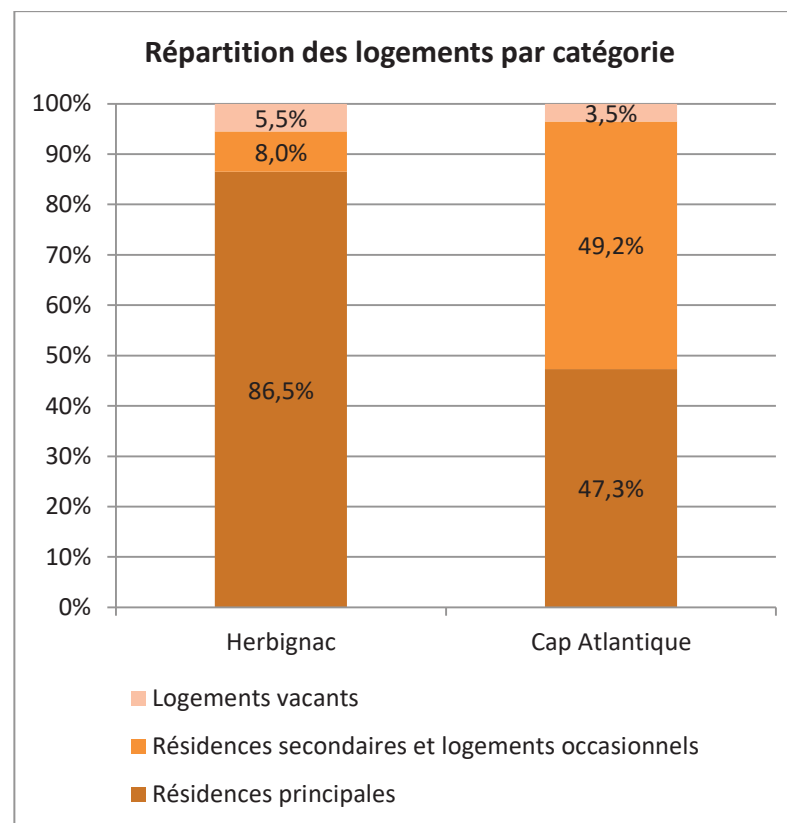
Les données Sit@del seront utilisées pour l'analyse du point d'équilibre et la construction de logements neufs.

Pour ce qui est des territoires de comparaison, l'analyse se fera par rapport à la Communauté d'Agglomération **Cap Atlantique**.

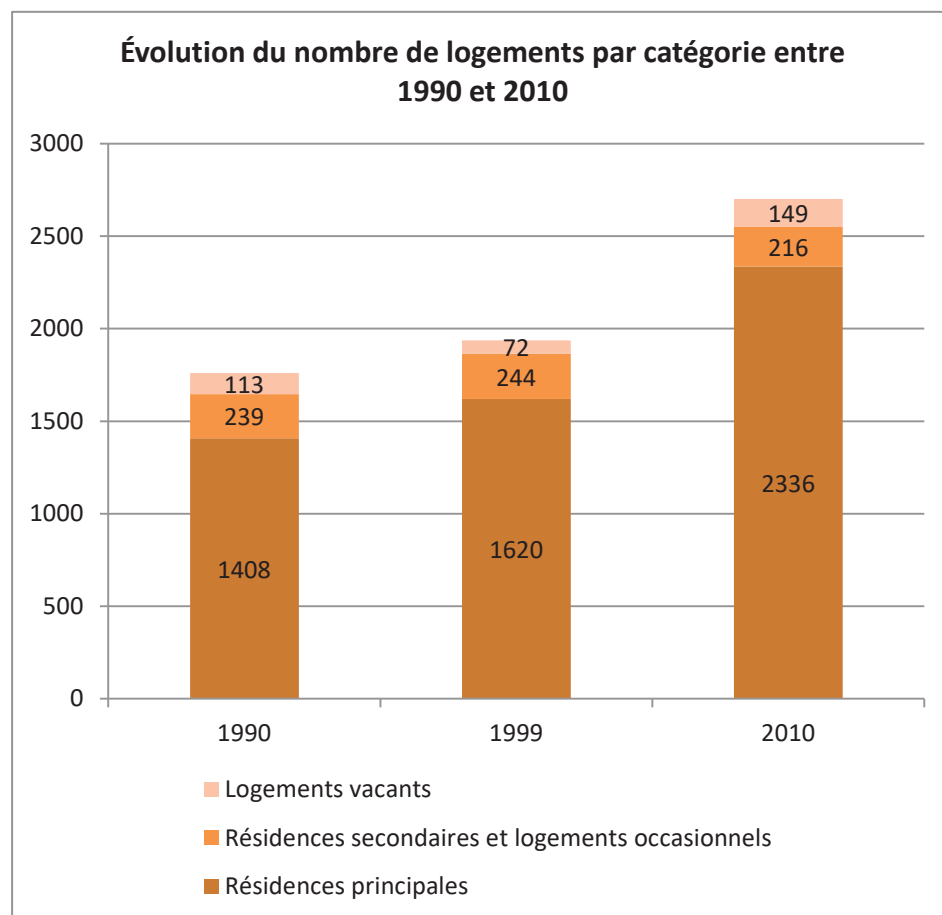
5.1 STRUCTURATION DU PARC DE LOGEMENTS

> Une commune majoritairement résidentielle

Herbignac échappe à la dynamique touristique de Cap Atlantique, fondée sur le fait balnéaire. Le parc de logements est ainsi **majoritairement composé de résidences principales** alors que près de la moitié des logements de la presqu'île sont des résidences secondaires.



Par ailleurs, la part représentée par les résidences secondaires, déjà faible comparativement à celle de l'ensemble de Cap Atlantique, est en diminution au profit de la part de résidences principales. Les logements secondaires représentaient ainsi 13.6% du parc de logements d'Herbignac en 1990, puis 12.6% en 1999 et 8.3% en 2010.



→ Que dit le SCoT sur les résidences secondaires ?

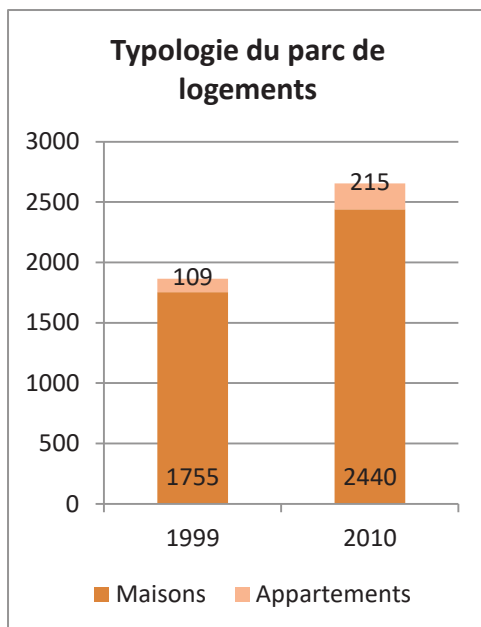
Le SCoT de Cap Atlantique souhaite la **réorientation de l'effort constructif vers le logement principal**. Le SCOT comporte donc un objectif de réduction de la place des résidences secondaires (34% de la construction neuve à horizon 2030 sachant que la part actuelle de résidences secondaires dans le parc est de près de 50%) et notamment de diminution par rapport aux périodes précédentes, par un rééquilibrage de l'offre nouvelle, avec une sectorisation des objectifs de création de logements à usage touristique (déploiement vers l'arrière-pays et le nord, et réduction des objectifs de construction de résidences secondaires dans le secteur littoral).

> Une vacance permettant une bonne rotation du parc de logements

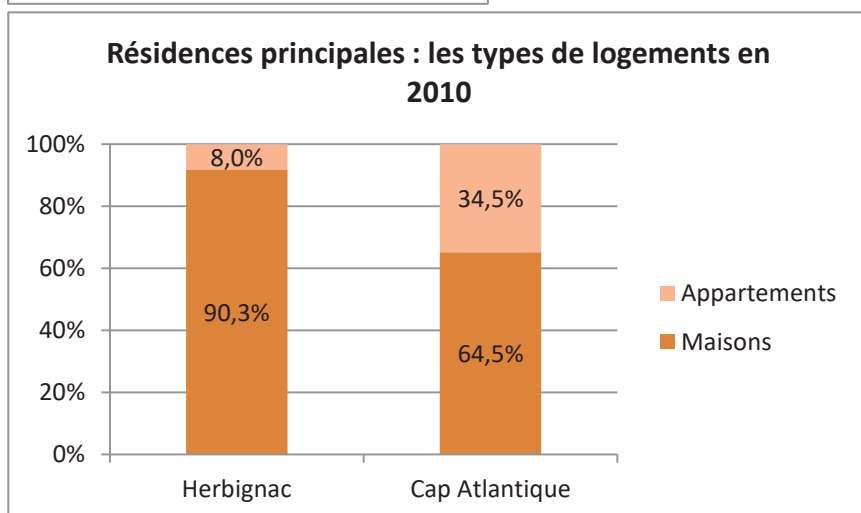
Selon la définition de l'INSEE, les logements vacants sont les logements inoccupés de la commune se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribués et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés, gardés vacants et sans affectation précise (logements vétustes par exemple).

La présence d'un parc de logements vacants sur un territoire est tout à fait normale, puisque ces logements permettent la fluidité entre l'offre et la demande de logements. **Un taux de vacance de 5% assure cette fluidité.** Comme l'indiquent les graphiques de la page précédente, **les logements vacants représentent une part de 5,5% du parc assurant ainsi une relativement bonne rotation du parc.** En revanche, on observe qu'à l'échelle de Cap Atlantique seuls 3.5% des logements sont vacants illustrant la tension relativement forte qui s'exerce sur le parc.

> Une forte représentation de la maison individuelle

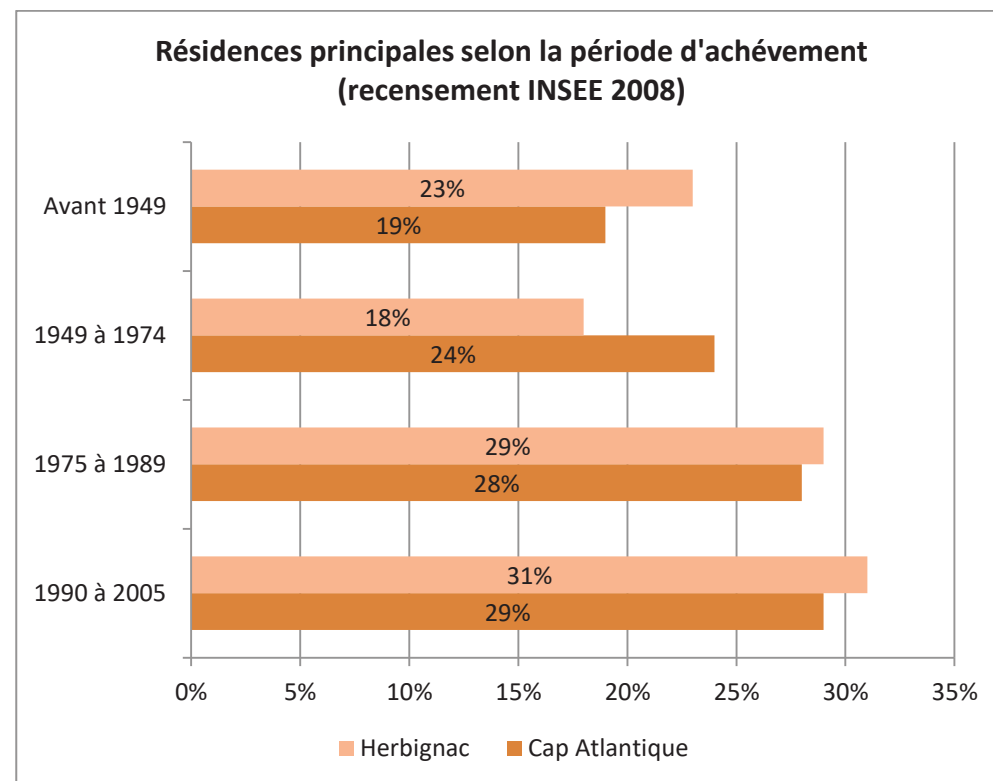


L'habitat prend essentiellement la forme de maisons individuelles (90% des résidences principales), ce qui explique la faible représentation des petits logements (les 3/4 des logements ont une surface supérieure à 70 m²). Depuis 2007, une diversification du parc est observée mais le modèle individuel reste prédominant (84% de la production 2007-2012).



> Un parc récent

Près du tiers du parc de logements d'Herbignac a été construit entre les années 1980 et 2010 : c'est un parc relativement récent qui exprime le dynamisme de la commune depuis plus de deux décennies. Ce rythme de construction a été relativement similaire sur l'ensemble du territoire de Cap Atlantique.



> L'occupation du parc de résidences principales

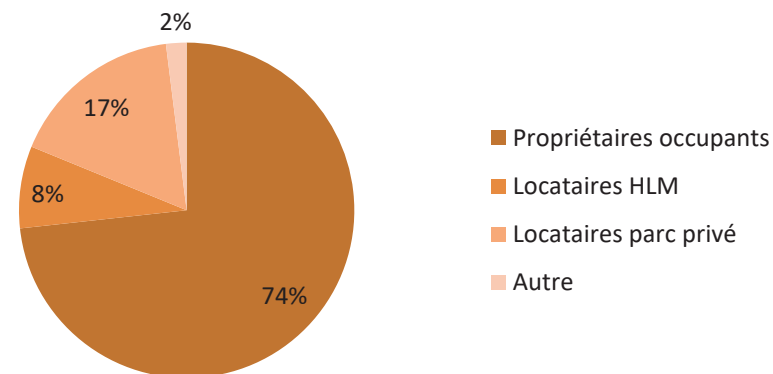
En 2009, la durée moyenne d'occupation des logements à Herbignac est de 8 ans, cependant il est intéressant de souligner que près de la moitié des logements sont occupés depuis moins de 4 ans, témoignant du fort développement observé depuis quelques années.

Les **propriétaires occupants** représentent les ¾ des occupants du parc de logements, ils occupent quasi exclusivement des maisons individuelles. 45% d'entre eux sont des ménages de 3 personnes ou plus. La grande majorité sont des occupants de plus de 40 ans (avec une moyenne d'âge de 55 ans).

Les **locataires du parc privé** représentent 17% des occupants du parc de logements, ils vivent à 75% dans des maisons individuelles. Ce sont des petits ménages (seulement 36% de 3 personnes ou plus) qui se caractérisent surtout par leur jeune âge (52% d'entre eux ont moins de 40 ans). La plupart d'entre eux sont donc dans une situation de pré-acquisition, s'inscrivant ainsi dans un parcours résidentiel classique.

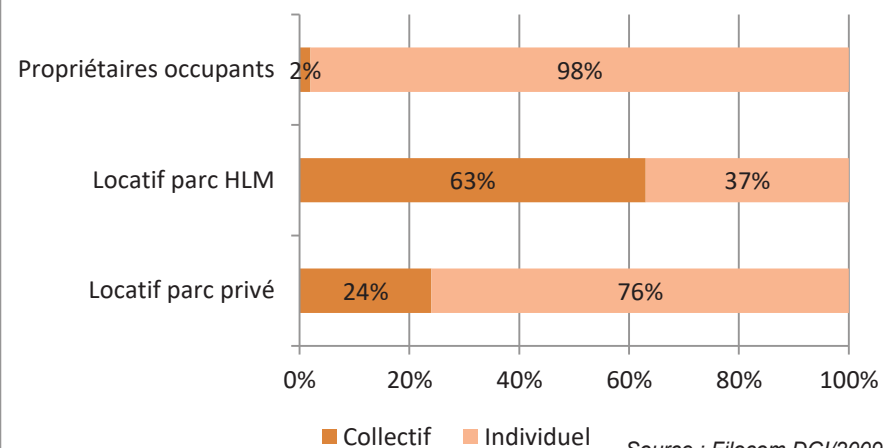
Les **locataires du parc HLM** représentent 8% des occupants du parc de logements, ils vivent à 63% dans des logements collectifs. Ils se distinguent par la forte représentation des ménages d'une seule personne. Les ménages composés de 2 personnes représentent quant à eux 41% des locataires HLM. Par ailleurs 48% d'entre eux ont plus de 40 ans, ce qui rend difficile pour eux une éventuelle accession à la propriété (avec une moyenne d'âge de 46ans).

Statut d'occupation des résidences principales en 2009



Source : Filocom DGI/2009

Typologie et statut d'occupation des résidences principales en 2009



Source : Filocom DGI/2009

> **Un parc social insuffisamment développé par rapport aux objectifs**

En 2013, la commune compte 230 logements sociaux (SRU) soit un taux de 8,78%.

Depuis le 1er janvier 2008 et en application de la loi DALO du 5 mars 2007, la commune d'Herbignac est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Elle a ainsi l'obligation de respecter un taux minimum de logements sociaux que la loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, a fixé à 25%. En outre, la loi ne prévoit plus un glissement des objectifs sur 20 ans mais un objectif à tenir pour 2025, soit à horizon du PLU. Afin de rattraper son retard, le porter à connaissance de l'Etat prévoit pour Herbignac la production des 425 logements manquants par période triennale :

- 2014 / 2016 : 25% des logements locatifs sociaux manquants
- 2017 / 2019 : 33% des logements locatifs sociaux manquants
- 2020 / 2022 : 50% des logements locatifs sociaux manquants
- 2023 / 2025 : 100% des logements locatifs sociaux manquants

En 2016, il faudra avoir réalisé 106 logements locatifs sociaux soit une moyenne de 35 logements par an (à nombre total de résidences principales constant).

Le PLH de Cap Atlantique adopté en mai 2007 pour 6 ans fixait pour Herbignac un objectif de construction de 61 logements par an dont 12 logements locatifs sociaux et 11 logements en accession aidée. Cette programmation ne concerne que les résidences principales.

Le bilan du PLH 2007 – 2013 a montré que la commune a réalisé 96% des objectifs de production de LLS (Logements locatifs sociaux), soit pour 6 ans une production de 69 logements pour un objectif initialement prévu de 72 soit près de 96% d'atteinte de l'objectif.

Le PLH n°2 (2016-2021) rappelle les obligations de la commune, assignée à la production de 25% de logements locatifs sociaux au sein de son parc de résidences principales en 2025.

→ **Que dit le SCoT de Cap Atlantique sur les logements sociaux ?**

La programmation des logements doit permettre :

- La création prioritaire de logements principaux dans un cadre de mixité sociale, en faveur des actifs et des besoins particuliers (jeunes, personnes âgées...).
- Une réorientation de l'effort constructif vers le logement principal.

Afin de répondre à cet objectif, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront :

- **30 % de logement social minimum dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU (intégrant la prise en compte de la loi DALO). Herbignac fait partie de cette catégorie de commune ;**
- Un objectif de 20% de logement social est fixé, s'appliquant aux communes non soumises à la loi SRU pour les opérations d'aménagement permettant la réalisation de plus de 5 habitations individuelles (arrondi au logement inférieur).

Les communes rurales tiendront compte dans la mise en œuvre de cet objectif des conditions du marché du logement social. En effet, compte tenu de la nécessaire gestion économe de l'espace ainsi que de l'éloignement des pôles d'emploi, certains programmes peuvent ne pas trouver de candidat donc d'opérateurs prenant le risque de les construire.

Les communes ont la faculté de ventiler les logements sociaux sur plusieurs secteurs en fonction notamment, d'un nécessaire rééquilibrage de la mixité des quartiers ou en fonction de la proximité aux services de transport, à condition toutefois que les opérations soient ouvertes à l'urbanisation de manière concomitante et que le montant global de 30 ou de 20% (sous conditions ci-supra) soit respecté. Le SCoT prévoit de redéployer l'effort de construction sur le secteur centre et les pôles structurants afin de limiter l'urbanisation diffuse et linéaire. Cela renforce l'obligation de la prise en compte de la mixité sociale pour ce qui concerne la commune d'Herbignac, identifiée dans le SCoT en tant pôle structurant.

→ Les projets de la commune en matière de mixité sociale

Pour rattraper son retard, la commune intègre la question de la mixité sociale dans ses projets.

- La ZAC Multisites de Kergestin-Pompas accueillera 500 à 525 logements dont 27% de logements locatifs sociaux et 12% de logements en accession abordable.
- Le secteur du Moulin de la Galette accueillera environ 20 logements de logements locatifs sociaux, en lien avec la ZAC Kergestin-Pompas.
- La ZAC des Prés Blancs prévoit 30% de logements, soit 30 logements en locatifs sociaux d'ici 2025.

→ Ces opérations proviennent d'une volonté d'équilibrage de la mixité sociale entre les quartiers existants du Sud Est de l'agglomération et les quartiers futurs de Kergestin et Pompas. Elles permettront de localiser les logements locatifs sociaux à proximité immédiate des principaux équipements publics et pôles de service de la Commune. Le développement du bourg de Pompas présente également l'intérêt d'être situé à proximité de la RD 774, axe sur lequel le SCOT de Cap Atlantique prévoit la mise en place à terme de lignes de transports en commun. La réalisation des logements locatifs sociaux dans ces opérations est prévue aux mêmes échéances à savoir 2014-2021.

Des outils ont été utilisés pour parvenir à cet objectif :

- Institution de **servitudes de mixité sociale**, conformément à l'article L. 123-2 b) du Code de l'urbanisme, sur les secteurs de la ZAC recevant des constructions et sur le secteur du Moulin de la Galette en vue de satisfaire aux objectifs du SCOT.
 - **Adaptation des règles d'urbanisme** sur le secteur du Moulin de la Galette afin d'optimiser l'organisation des constructions (et ainsi de préserver un espace commun à usage des futurs habitants et des riverains actuels).
- ↳ **Afin de répondre aux obligations législatives et à l'obligation de 30% du SCoT, il conviendra de retranscrire les outils déjà utilisés dans le PLU et de poursuivre la mise en place de nouveaux outils favorisant la mixité sociale (emplacements réservés, obligation minimum de logement locatif social sur les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissements et permis groupés).**

dans les espaces centraux de l'agglomération et dans les quartiers littoraux.

> Le prix du logement

En 2011, le prix de vente moyen d'une maison à Herbignac approchait les 207 000€ revenant ainsi au coût moyen en 2008. En 2007, le prix moyen des loyers s'élevait à 6,41€ le m² contre 7,33€ à l'échelle de Cap Atlantique.

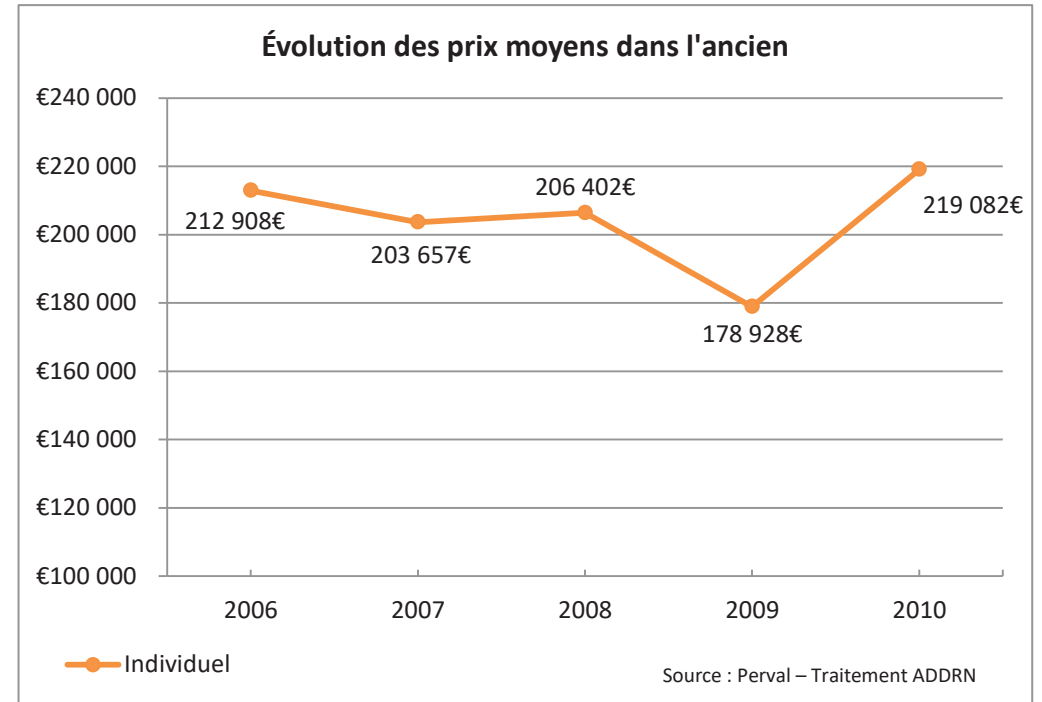
→ Comparaison du prix moyen des loyers en 2007

	Herbignac	Cap Atlantique
Prix moyen des loyers au m ² en 2007	6.41 €	7.33 €
Loyer mensuel moyen en 2007	501 €	599 €

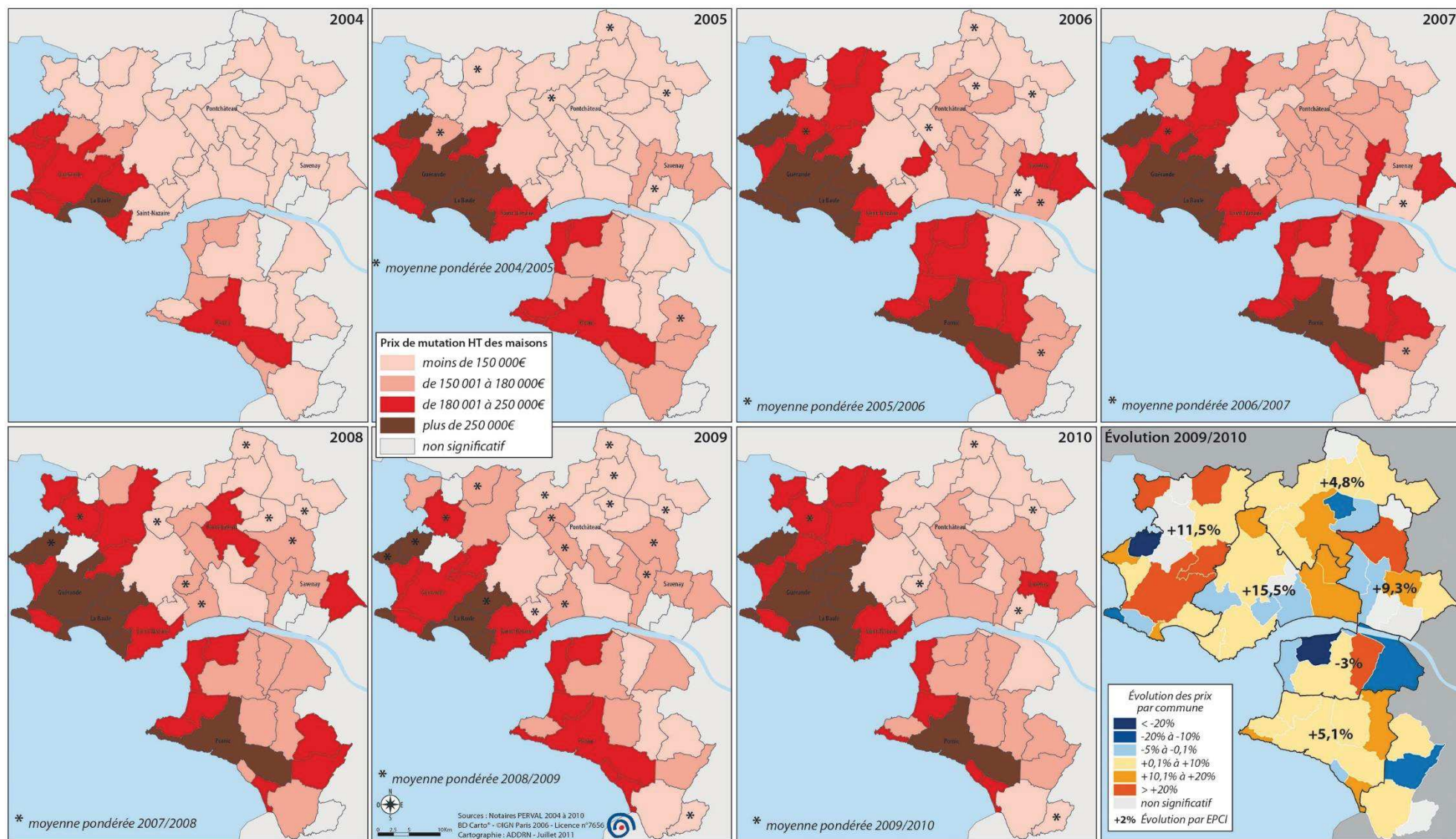
Source : enquête loyers 2007

Herbignac, commune en voie de périurbanisation¹⁷ au sein du bassin d'emploi nazairien, voit le prix du logement augmenter mais celui-ci, qu'il soit à la vente ou en location, reste cependant moins cher que dans les communes de la façade littorale. La périurbanisation résulte aussi d'un arbitrage des ménages qui n'ont plus les moyens financiers de se loger

¹⁷ La **périurbanisation** correspond à l'installation de nouveaux habitants dans les communes rurales de la zone périurbaine. Ainsi, cela entraîne une urbanisation diffuse au-delà de la périphérie de la ville.

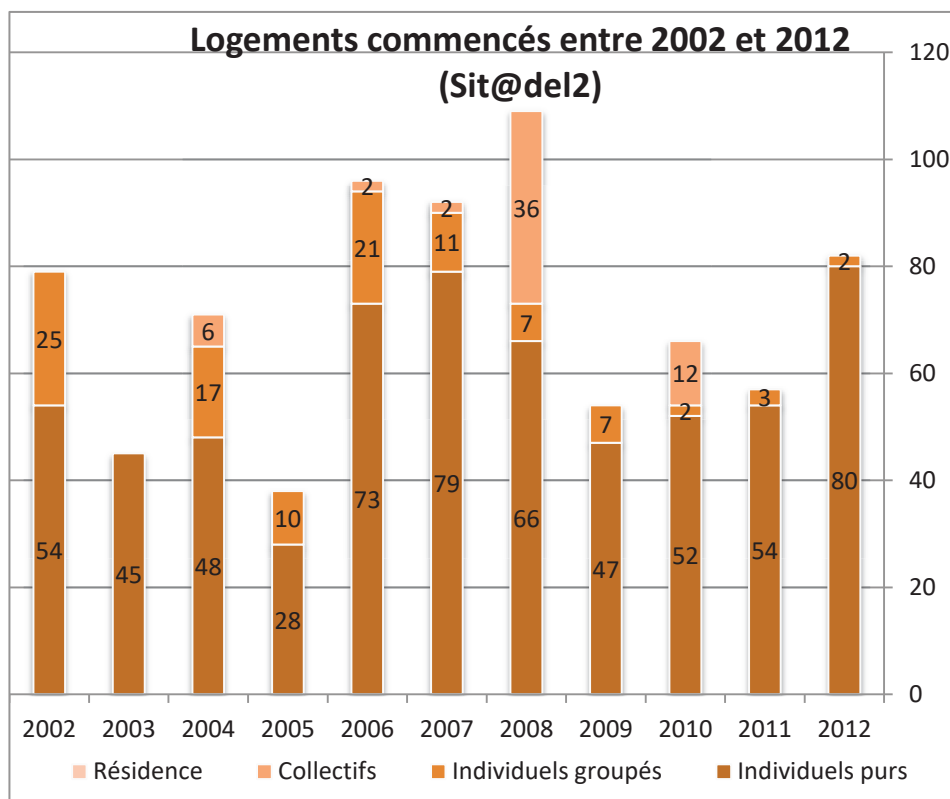


Cartographies des prix de mutation HT des maisons entre 2004 et 2010



5.2 LA CONSTRUCTION NEUVE : UN RYTHME QUI S'ACCELERE

Entre 2002 et 2012, la commune d'Herbignac a enregistré une **production annuelle moyenne de 72 logements**, le rythme ayant été plus particulièrement soutenu entre 2006 et 2008.



- 2002 – 2005 : + 58 logts/an
- **2006 – 2008 : + 99 logts/an**
- **2009 – 2012 : + 65 logts/an**

- ➔ Avec près de 77 logements produits par an en moyenne sur la période 2007-2013, les objectifs du PLH ont été atteints (période de référence).
- ➔ Toutefois, il faut noter le ralentissement de la production sur les dernières années d'application du PLH (65 log/an en moyenne entre 2009 et 2013) par rapport à ses premières années d'application (100 log/an en moyenne sur 2007 et 2008). La crise du secteur de la construction s'observe à l'échelle nationale.
- ➔ Depuis 2008, une diversification du parc est observée mais le modèle individuel reste prédominant (81% de la production 2008-2012).

> Spatialisation des constructions Selon les bilans triennaux du PLU

- 2006-2009 : 55% urbain / 45% rural
- 2009-2012 : 40% urbain / 60% rural

- ➔ Objectifs de répartition du PLU de 2006 : vers un rééquilibrage entre les secteurs urbains (bourg / Marlais / Pompas) et les secteurs ruraux soit 50% de la production en milieu urbain et 50% en rural

➔ Que dit le SCoT sur la répartition du développement ?

L'organisation du développement doit se faire prioritairement dans les villes et les bourgs, subsidiairement dans les villages. L'objectif est d'y construire en moyenne à l'échelle de Cap Atlantique un minimum de 30% des constructions nouvelles.

> Surface consommée par logement

Les surfaces consommées par logement (y compris collectif) diminuent depuis 2006. Entre 2009 et 2010, la production de logements collectifs a permis la diminution des surfaces consommées par logement. La taille des terrains à construire en secteur rural est globalement supérieure à celle des terrains à construire en secteur urbain.

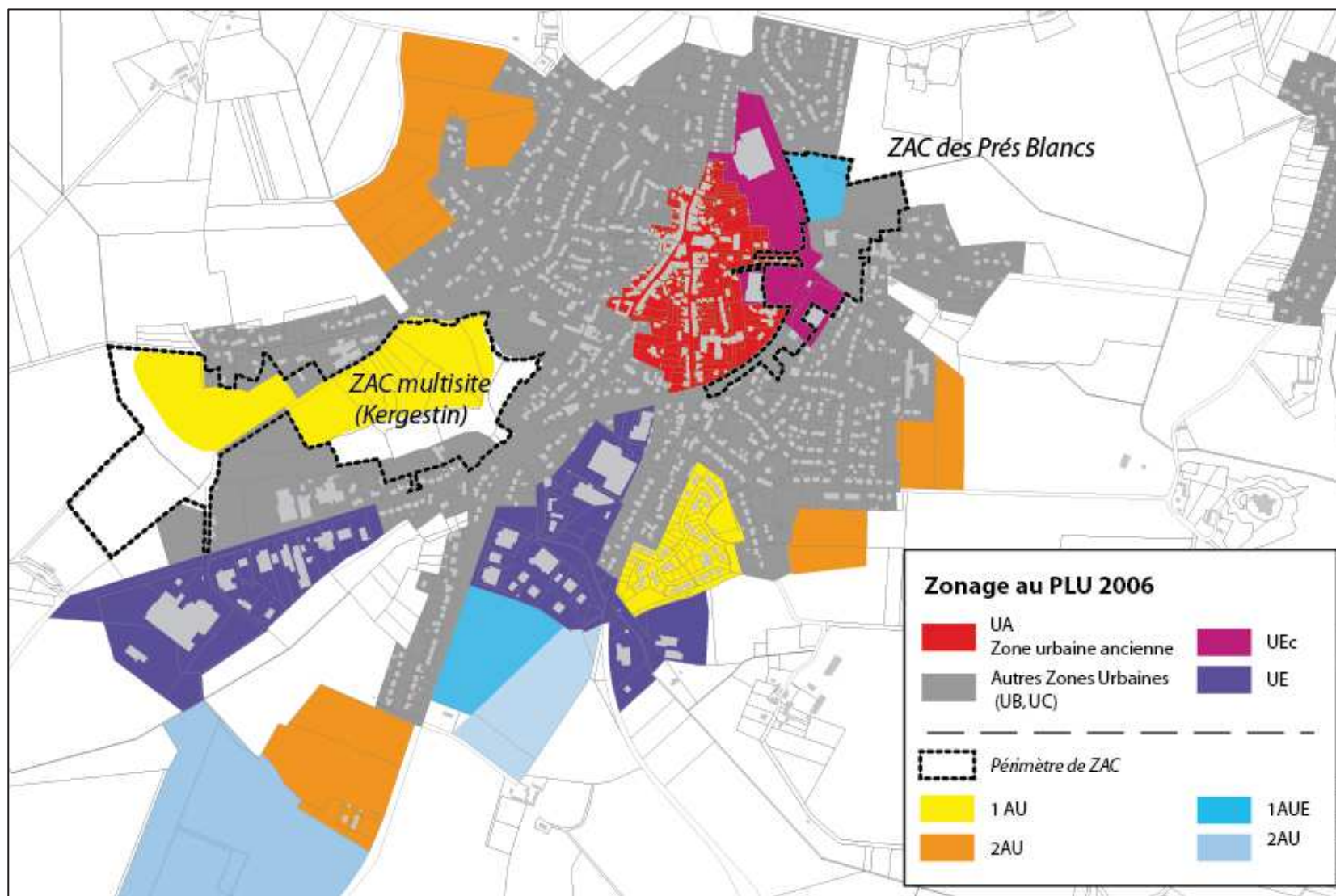
➔ **Objectif du PLU de 2006 : une volonté forte de réduction de la surface consommée par logement de 2 200m² entre 1999 et 2004 à 1 000 m² pour la période du PLU.**

Les bilans triennaux du PLU ont permis de constater une baisse relativement importante de la surface consommée par logement.

- 2006-2009 : 805 m²
- 2009-2012 : 551 m²

> Les grands projets à vocation d'habitat

La ZAC Multisites de Kergestin-Pompas et la ZAC des Prés Blancs



→ ZAC Multisites de Kergestin – Pompas

Cette Zone d'Aménagement Concertée créée en 2007, d'une superficie d'environ 35ha est répartie sur 2 sites : Pompas (7,6 ha) et Kergestin (27 ha). L'aménagement a été concédé à LAD-SELA en 2009 pour une durée de 12 ans. Le schéma d'aménagement de la ZAC ainsi que le programme des constructions ont été validés dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par le Conseil Municipal d'Herbignac en 2011. Le projet d'aménagement de la ZAC de Kergestin-Pompas a été déclaré d'utilité publique en 2013, les premiers travaux ont démarré sur le site de Kergestin en septembre 2013.

Programme : L'opération se destine à accueillir des logements et ponctuellement des activités de type tertiaire et de services compatibles avec l'habitat. Elle comportera un ou plusieurs équipements à caractère public compatible avec l'habitat dont un groupe scolaire à l'entrée nord du site de Kergestin. Le schéma d'aménagement prévoit la réalisation d'environ 500 à 525 logements, dont 420 à 435 sur le site de Kergestin et 80 à 90 sur le site de Pompas répartis de la manière suivante :

- 27% minimum de logements locatifs sociaux
- 12% minimum de logements en accession abordable
- 25% à 35% de logements en promotion privée, sous forme de collectifs ou de maisons individuelles groupées
- 30% à 40% de logements sous forme de lots libres de constructeur

Une ZAC, deux sites

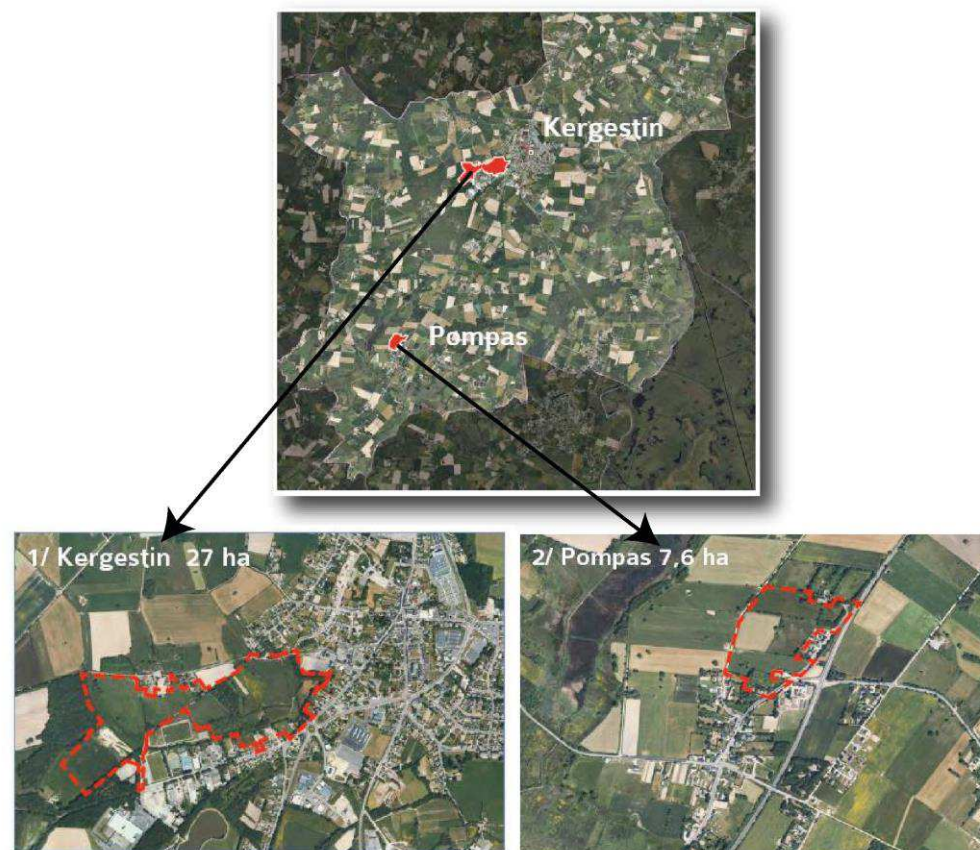




Schéma d'intention

Légende

- Parcelle cessible
- Voie
- Piéton
- Espace partagé Piéton / VL
- PK
- Maison individuelle R+1 et Abri PK R
- Jeu
- Boisement existant
- Plantation arbusive
- Prairie / espaces verts
- Noue / stockage eaux pluviales
- Fosse drainant
- Arbre projet
- Arbre existant
- Arbre existant supprimé
- Eclairage piéton
- Banc
- Chaise
- Conteneur enterré
- Transformateur
- 7.50 cote projet NGF
- Périmètre ZAC

0 10 20 50 100

SELA BIO TOP Ouest 3m ISIS ael ruelle 11/39

→ ZAC Prés Blancs

Cette Zone d'Aménagement Concerté créée en 2012, est à vocation mixte habitat, commerces, tertiaire et services. Son aménagement a été confié à LAD-SELA dans le cadre d'une concession d'aménagement de 12 ans signée le 10 janvier 2014.

Programme : Le programme prévisionnel des constructions prévoit la construction de 25 000 m² de surface de plancher maximum répartie de la façon suivante :

- Environ 50% de commerces
- Environ 30% de logements (le programme de logements comprendra un minimum de 30% de logements locatifs sociaux) soit environ 100 logements dont 30 logements locatifs sociaux
- Environ 20% de surfaces tertiaires et/ou de services

Le programme commercial vise les objectifs suivants :

- Développer une offre commerciale complémentaire à l'existant
- Développer des moyennes surfaces (300 m² de surface de vente minimum)
- Répondre à des besoins identifiés : équipement de la maison/équipement de la personne

Le projet d'aménagement prévoit également une requalification des espaces publics et notamment des axes structurants que sont le boulevard de Brière et l'avenue de la Monneraye.

5.3 LE « POINT D'EQUILIBRE » 1999-2010

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Ces éléments vont permettre de déterminer **le point d'équilibre, c'est-à-dire le nombre de logements permettant de maintenir la population à un niveau stable** en prenant en compte les évolutions structurelles du parc existant.

Le point d'équilibre résulte de l'addition de ces différents critères :

→ Le renouvellement du parc ancien

Le renouvellement du parc ancien correspond à une nécessité de combler les logements « disparus » (soit par regroupement de plusieurs logements en un, par la démolition de résidences principales, ou soit par la rénovation urbaine de certains quartiers). Le renouvellement du parc s'analyse par rapport au nombre de constructions neuves sur une période et la variation du nombre total de logements, sur cette même période. Cela permet donc de voir le nombre de logements nouveaux, non issus de la construction neuve.

→ Le phénomène de desserrement des ménages

Ce phénomène se traduit par une baisse du nombre d'occupants par logement, en raison notamment de l'évolution des structures familiales (séparation, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population). Pour pallier une demande en hausse, il est nécessaire de construire plus de logements.

→ La variation du parc « sous occupé »

La vacance des logements est provoquée par un départ non compensé de résidents, ou une transformation de résidences principales en résidences secondaires.

Le point d'équilibre est la mesure de la production de logements nécessaire à la stabilité démographique compte tenu des évolutions structurelles dans le parc existant.

Les 4 caractéristiques du parc de logement sur lesquelles il s'appuie sont :

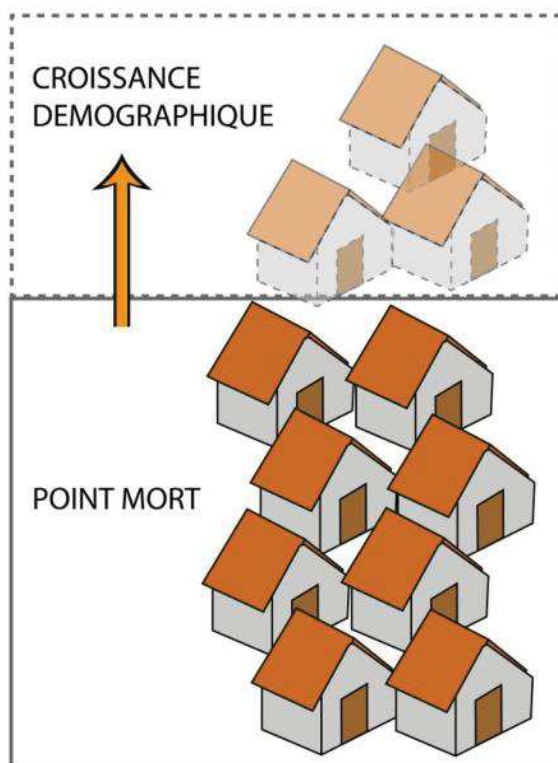
- Le desserrement des ménages,
- Le renouvellement du parc (destruction de logement ou transformation d'usage)
- La part de logements vacants
- Les résidences secondaires

× Effet du desserrement des ménages

	1 famille (couple avec 2 enfants)		
1 logement			
	Indépendance	Divorce	
3 logements			
4 logements			

Détails du point d'équilibre sur la période 1999 – 2010 :

- 866 logements neufs ont été produits entre 1999 et 2010 soit 72 logements par an.
- De fait, le point d'équilibre est estimé à 231 entre 1999 et 2010.
- Soit la production de 21 logements par an pour maintenir la population



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 produits par changement de destination ou division. Cela signifie que de nouveaux logements ont été mis sur le marché sans être issus de la construction neuve.
- 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.

> Synthèse thématique sur le parc de logements

Constats

- Une commune majoritairement résidentielle
- Un parc majoritairement représenté par des propriétaires occupants de maisons individuelles
- Un taux de logements sociaux inférieur aux objectifs imposés par l'État (25% d'ici 2025)
- Un prix des logements en hausse mais qui demeure moins cher qu'en façade littorale
- Un rythme de construction soutenu qui s'accélère depuis 2006 (une baisse est observée depuis 2013)



Enjeux

- 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

Chiffres clés :

2 701 logements en 2010 dont 86,5% de résidences principales

90,3% des logements sont des maisons individuelles

74% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires

Un rythme de logements commencés de 72 logements par an entre 1999 et 2010 (source : Sit@del)

Deux projets d'aménagement sous maîtrise publique (ZAC Kergestin/Pompas et ZAC des Prés Blancs)

Un point d'équilibre de la construction évalué à 21 logements annuels pour maintenir la population

En 2013, le parc de logements sociaux représente 8,78% des résidences principales

230 logements sociaux en 2013

Coût moyen d'une mutation de maison individuelle en 2011 = 207 000€

6. Développement urbain et structure territoriale

6.1 MORPHOLOGIE URBAINE ET STRUCTURATION DU TERRITOIRE (SOURCE : ADDRn)

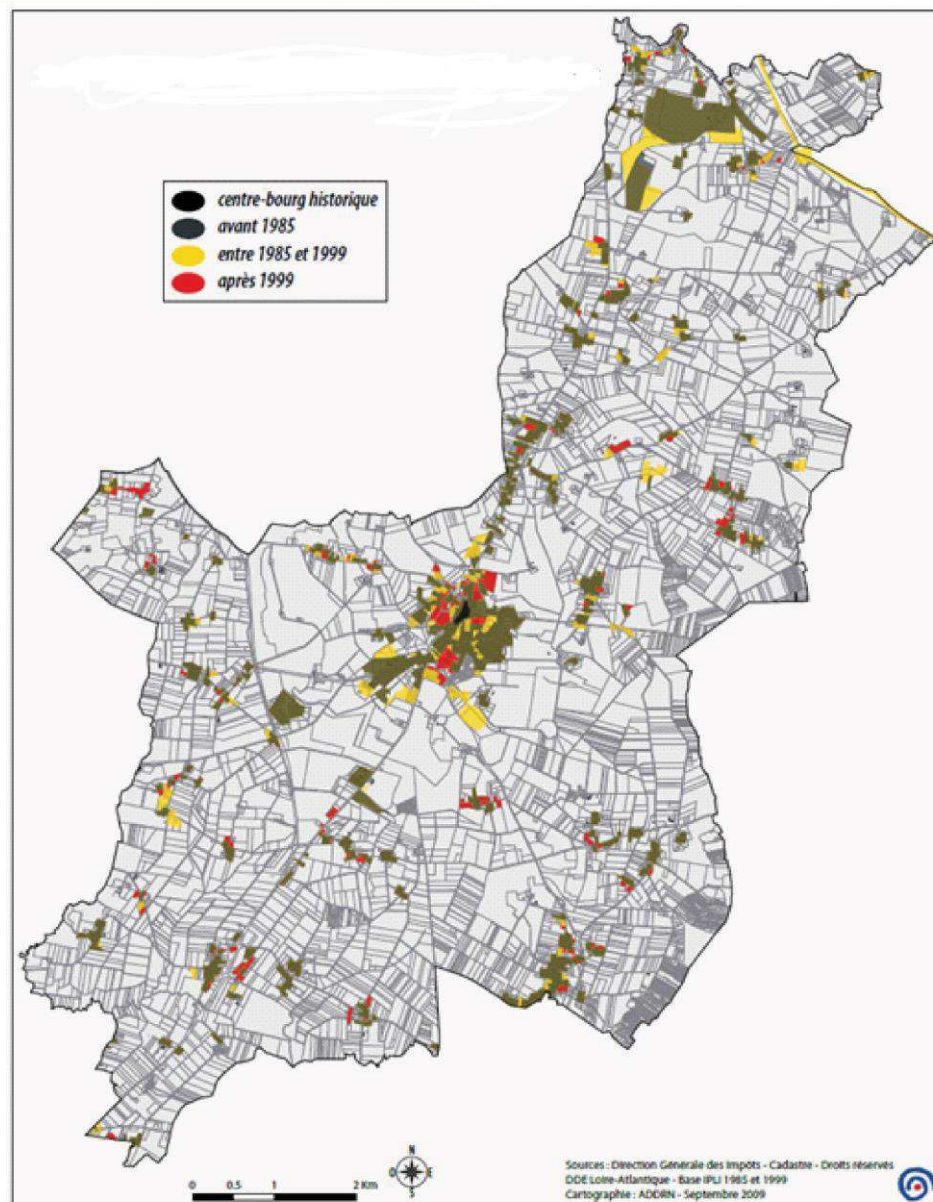
L'agriculture bocagère a façonné les paysages et généré de très nombreux hameaux qui s'éparpillent sur la commune et constituent aujourd'hui autant de points d'accroche potentiels à l'étalement urbain. Au sud, l'émiettement est moins prononcé et l'habitat plus regroupé, notamment dans les villages de Marlais et Pompas. Le village de Pompas est naturellement tourné vers Guérande tandis que Marlais a développé des liens privilégiés avec le bourg de Saint-Lyphard, très proche (notamment par la fréquentation de l'école primaire).

Malgré l'émiettement de l'urbanisation sur tout le territoire communal, le bourg demeure une polarité bien identifiée qui concentre les commerces et les équipements. En effet, le positionnement central du bourg dans la commune et sa traversée par la route bleue *via* le contournement du boulevard de Brière, participent à conforter le bourg dans son rôle de centralité.

Le bourg s'est développé sur un point haut, ce qui l'affirme visuellement dans le grand paysage et offre de nombreux panoramas sur les espaces naturels et agricoles environnants et inscrit l'urbanisation dans une qualité paysagère globale.

Jusqu'au milieu des années 1980, la commune connaît une croissance démographique modérée et l'urbanisation du bourg prend alors une forme très linéaire, le long des voies. Il s'agit essentiellement de pavillons, construits au « coup par coup ». La seule opération groupée de cette

Les différentes époques d'urbanisation de la commune d'Herbignac



Les différentes époques d'urbanisation du bourg

époque est située à l'est du centre bourg, c'est le premier lotissement de la commune, qui voit la construction de l'école publique René-Guy Cadou (en 1976).

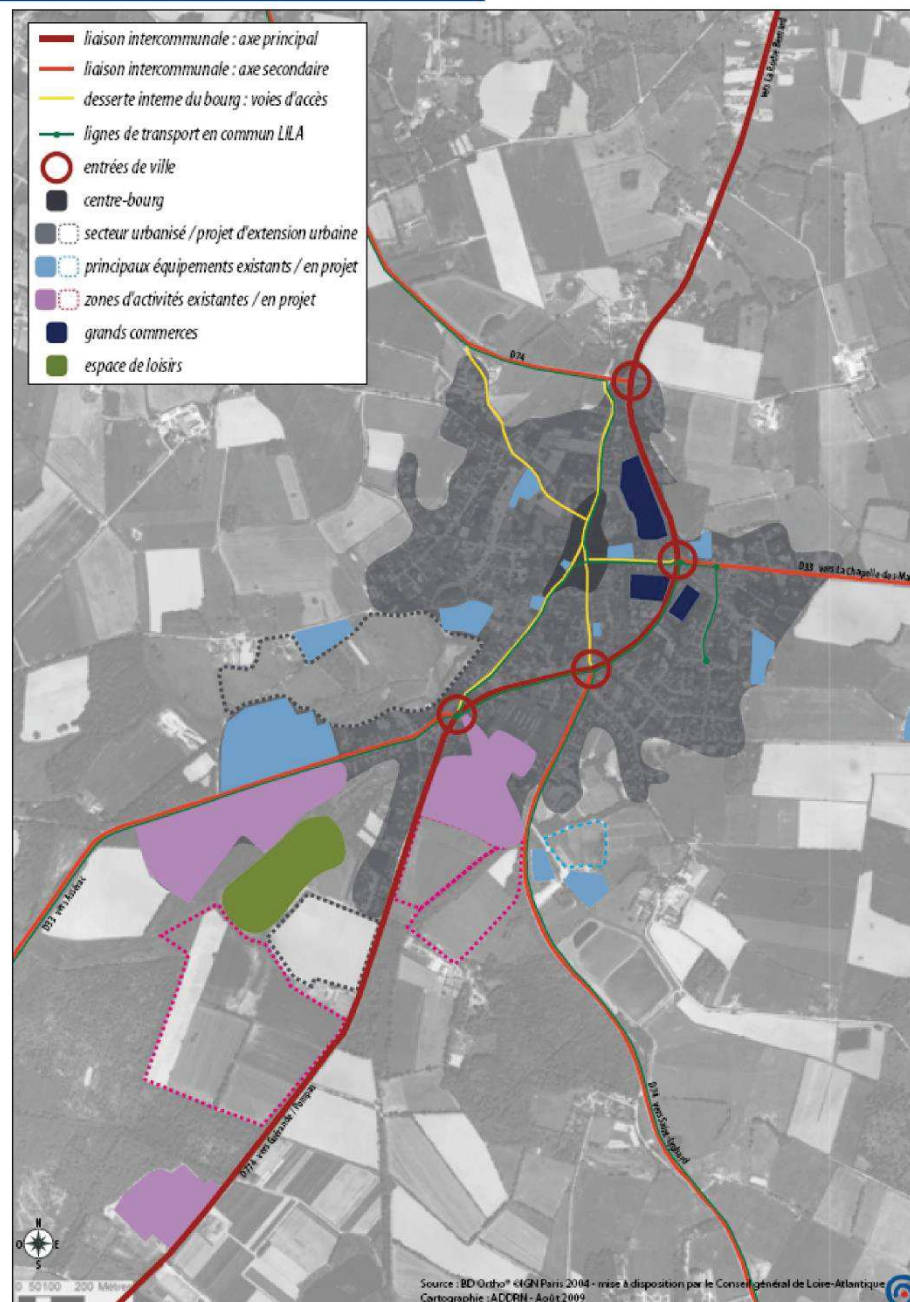
Du milieu des années 1980 jusqu'à la fin de la décennie suivante, le développement du bourg a été assuré principalement par le comblement de dents creuses. Les maisons sont toujours édifiées en diffus mais elles s'implantent de façon moins linéaire que lors de la période précédente (colonisation des cœurs d'îlots).

Depuis le début des années 2000, le bourg a pris une certaine épaisseur via des opérations d'habitat groupé. Les projets achevés et en cours viennent contrer l'urbanisation réticulaire et appuient le développement du bourg à l'ouest, les capacités de développement à l'est du bourg étant limitées par la proximité de zones humides ainsi que par la difficulté que constitue le franchissement du boulevard de Brière. Cependant, l'habitat diffus continue de progresser sur le bourg comme sur le reste de la commune : entre 2000 et 2007, les deux tiers des logements se sont construits dans le diffus.



L'armature actuelle du bourg repose sur **deux centralités** :

- **Le centre-bourg « classique » constitué par le noyau historique**, animé par les commerces, services et équipements.
- **Le boulevard de Brière, centralité « linéaire »** qui accroche toutes les entrées de ville (sous forme de ronds-points) et regroupe l'ensemble des commerces de grande distribution. Axe de fréquentation important (5 000 à 10 000 véhicules par jour dont 20% de poids-lourds), le boulevard polarise autant qu'il divise le bourg.



Le noyau centre d'Herbignac se compose des différents quartiers cartographiés ci-dessous. Ces secteurs présentent une certaine cohérence en termes de fonctionnement ainsi qu'une certaine homogénéité dans leur morphologie, ils peuvent, pour certains être considérés comme de réels quartiers. Les forces, faiblesses et opportunités identifiés pour chacun d'entre eux permettent d'affiner l'analyse spatiale et urbaine préalable à la définition d'un projet urbain.

Les différents quartiers d'Herbignac



Le centre-bourg

La situation du centre-bourg, sur un point haut, le rend visible de loin et crée de belles vues sur la campagne environnante. L'Hôtel de Ville, résolument contemporain, a d'ailleurs tiré parti de cette topographie pour s'y insérer de façon remarquable.

Le **cœur du bourg est dense**, constitué de maisons de ville mitoyennes en R+1+combles, alignées sur des rues relativement étroites, créant une ambiance urbaine. L'architecture traditionnelle emprunte aux références bretonnes voisines avec une forte présence du granit. **Le centre-bourg est particulièrement marqué par la présence de nombreux murs et murets en pierre**, marqueurs de limites cadastrales et véritables éléments du petit patrimoine local.

La **circulation y est apaisée** grâce au report des flux de transit sur le boulevard de Brière.

Dans un périmètre relativement concentré, **le centre-bourg accueille des commerces de proximité** (commerces de bouche essentiellement), des services, de la restauration et un marché le mercredi matin, contribuant à créer une certaine animation. La mairie et l'espace culturel François Mitterrand participent également à cette animation. Les autres équipements, implantés en périphérie du centre-bourg, suscitent une fréquentation plus automobile que piétonne.



Forces à entretenir :

- > L'ambiance urbaine
- > Le maillage par des circulations douces

Faiblesses à combattre :

- > La fuite des commerces de proximité vers le boulevard de Brière
- > Des espaces publics peu nombreux et envahis par le stationnement

Opportunités à saisir :

- > La forte croissance démographique comme moteur d'une animation renforcée du centre-bourg
- > Le développement de quartiers résidentiels autour du bourg à accrocher au centre-bourg
- > Considérer la proximité du boulevard de Brière comme une opportunité



Hôtel de Ville



Espace culturel

Sources photos : site internet de Herbignac et projet de territoire 2009

Le boulevard de Brière

Le boulevard de Brière permet le contournement du bourg par l'est, dans la continuité de la RD774. Le boulevard est **structurant**, toutes les entrées de ville s'y accrochent, **il constitue une façade pour le bourg**.

Le boulevard est le lieu de **concentration des commerces de grande distribution** qui affichent des reculs importants et/ou des parkings sur un large espace public non aménagé. De ce fait, **le boulevard véhicule une image très routière et, loin de s'insérer dans le tissu urbain, vient créer une césure entre le bourg et les quartiers Est** offrant une lecture d'est en Ouest du bourg.

★ **Objectif de la ZAC des Prés Blancs** : elle intègre en partie le boulevard de Brière et devra traduire cet objectif de requalification en lien avec l'effet vitrine, en lui apportant un caractère plus urbain.



Forces à entretenir :

- > Concentration des commerces de grande distribution
- > Zone attractive pour les entreprises
- > Façade urbaine du centre-bourg, ponctuée par des entrées de bourg
- > Constituer un pôle urbain commercial en centre-bourg
- > Accueil de commerces non concurrentiel à ceux du centre-bourg

Faiblesses à combattre :

- > Perception routière : vitesse de circulation, absence de circulation piétonnes
- > Implantation anarchique du bâti et prégnance du stationnement (*grande poche peu remplies*)
- > Une confusion dans l'offre commerciale avec l'implantation de petits commerces de proximité au milieu de commerces de grande distribution. L'implantation de petits volumes bâtis vient par ailleurs créer des rapports d'échelle dissonants.

Opportunités à saisir :

- > Des commerces accessibles à pied par le centre-bourg
- > Des potentialités foncières importantes (*en foncier libre et en mutable par le renouvellement*)

Sources photos : site internet de Herbignac et projet de territoire 2009

Le secteur Est



A vocation résidentielle, le secteur est constitué d'habitat diffus, de petits collectifs d'habitat social, de pavillonnaire et de lotissements (le plus ancien de la commune, construit dans les années 1970 et le lotissement de Rigasse, sur la route de Saint-Lyphard, en voie d'achèvement, celui-ci fonctionne en vase clos, avec une voirie en impasse accrochée sur la route de Saint-Lyphard). L'école publique René-Guy Cadou, construite en 1976, fait partie du quartier, elle est implantée en limite d'urbanisation.

Aujourd'hui, le quartier conserve un cadre de vie de qualité, néanmoins, il présente un certain vieillissement, notamment sur le patrimoine social, l'école et les espaces publics autour.

Forces à entretenir :

- > Ouverture sur un paysage naturel de qualité à l'est et au sud
- > Qualité de vie résidentielle (*insertion dans un cadre arboré*)

Faiblesses à combattre :

- > Enclavement par le boulevard de Brière
- > Espace publics déqualifiés autour de l'école et du carrefour de Brière
- > Quartier vieillissant

Opportunités à saisir :

- > Requalification du boulevard de Brière
- > Développement démographique de la commune : renouveau du quartier ?
- > Des poches de stationnement inusitées autour de l'école : un potentiel de renouvellement urbain ?

L'entrée sud du bourg, le long de la route de Guérande



L'entrée Sud du bourg constitue la principale entrée de ville d'Herbignac : elle accueille les flux en provenance de Guérande et de la bande littorale, soit l'essentiel des déplacements domicile-travail. Ce secteur est à vocation mixte : entre la zone d'activités du Pré Govelin et l'habitat diffus qui s'égrène le long de la route de Guérande.

L'arrivée sur Herbignac par la route de Guérande donne à lire dans le paysage une facette marquée par l'activité avec l'implantation de l'entreprise HCI en amont du bourg, puis la zone du Pré Govelin (lecture qui se confirme en continuant sur le boulevard de Brière). Ce caractère pourrait être amené à se renforcer avec l'aménagement d'une zone d'activités intercommunale de 24 hectares, au lieu-dit des Forgettes.

Forces à entretenir :

- > Attractivité pour les entreprises de par le positionnement stratégique en entrée de ville et les aménagements qualitatifs de la zone Pré Govelin

Faiblesses à combattre :

- > Image « brouillée » du secteur par la cohabitation des activités et d'un habitat pavillonnaire diffus (incohérence des échelles de bâti, cadre de vie résidentiel peu qualitatif)

Opportunités à saisir :

- > Développement d'Herbignac comme pôle économique : quelle spécialisation ? en coordination avec l'accueil des entreprises à l'échelle de la presqu'île.

Sources photos : site internet de Herbignac et projet de territoire 2009

L'avenue des Sports



L'avenue des Sports s'est développée dans les années 1970, dans un mouvement d'urbanisation réticulaire. C'est l'entrée de ville par la route d'Assérac. L'axe accueille sur la rive sud une zone d'activités « de fait » appelée zone du Clos du Poivre (agrégat d'entreprises sans aménagement d'ensemble) qui compose un front bâti linéaire peu homogène. La zone mixe artisanat et commerces (équipement de la maison, commerce de gros). Vieillissante, la zone ne dispose plus de capacités d'accueil de nouvelles entreprises et n'offre que peu de possibilités d'extension aux entreprises en place.

La zone d'activités est à l'interface entre la base de loisirs du Pré Grasseur, qu'elle dissimule, et la rive nord de la route, qui regroupe le collège public et le plateau sportif.

Forces à entretenir :

- > Concentration des équipements
- > Qualité paysagère du site (zone de loisirs du Pré Grasseur, avenue des Sports plantée, site de Kesgestin en pente douce sur la rue)

Faiblesses à combattre :

Espaces publics déqualifiés

- > Zone d'activités, déqualifiante, vieillissante et sclérosée
- > Cohabitation incohérente entre les activités génératrices d'une ambiance non urbaine (flux de camions, forts reculs sur la voie...) et des équipements scolaires et sportifs

Opportunités à saisir :

- > Développement du quartier Kergestin : positionnement de l'avenue des Sports en façade et desserte par le carrefour de Ponnement et de Pré Govelin

Kerdebleu



Ce quartier est résidentiel, principalement composé par la récente ZAC du même nom (*100 logements construits*), opération structurée autour de la rue de Bretagne et qui vient s'accrocher directement au centre-bourg, notamment via la trame de circulations piétonnes.

La forme urbaine dominante est de l'individuel, assez dense (mitoyenneté, compacité du bâti), mais cette densité est diluée par un surdimensionnement de la largeur de la voirie et des espaces publics. A l'est du quartier, de l'autre côté de la rue du Morbihan, le développement de l'urbanisation semble moins maîtrisé et vient diluer la perception de la frange urbaine.

Forces à entretenir :

- > Itinéraires piétons vers le centre-bourg (usage réel)
- > Habitat relativement compact

Faiblesses à combattre :

- > Espaces publics peu qualitatifs
- > Étalement urbain au nord de la rue du Morbihan

Opportunités à saisir :

- > Développement de la commune à l'ouest : Kerdebleu au coeur des futurs connexions potentielles

Sources photos : site internet de Herbignac et projet de territoire 2009

Lotissement des Ajoncs



Ce lotissement récent est composé d'une poche d'habitat isolée, à l'est du boulevard de Brière, en limite d'urbanisation.

Forces à entretenir :

- > Qualité paysagère
- > Fin d'urbanisation clairement délimitée par la route
- > Aménagement d'une liaison piétonne avec le bourg

Faiblesses à combattre :

- > Absence de greffe du tissu urbanisé avec le bourg : ne favorise pas la pratique du bourg et encourage le « tout-automobile »

Opportunités à saisir :

- > Requalification du boulevard de Brière
- > Développement (à long terme) autour de l'entrée nord du bourg

Kergestin et Kersénéchal



Après Kerdebleu, Kergestin et Kersénéchal sont les zones d'extension urbaine du bourg qui doivent accueillir, l'une après l'autre, des opérations d'habitat groupées assez conséquentes. Ces deux zones doivent permettre le renforcement du bourg par son développement à l'ouest.

Opportunités à saisir :

- > Zones en limite d'urbanisation, sur des sites de grande qualité paysagère, offrant des perspectives sur les espaces naturels et agricoles (Kergestin sur un point haut), l'opportunité ici est de s'inscrire dans le cadre paysager et de pouvoir créer des limites d'urbanisation clairement marquées
- > Zones permettant d'affirmer l'épaississement du bourg à l'ouest
- > Zones en greffe sur le bourg et la trame de déplacements multi-modale

Sources photos : site internet de Herbignac et projet de territoire 2009

L'entrée nord du bourg, *un futur secteur à enjeux ?*



L'entrée nord du bourg est matérialisée par le carrefour de Bretagne (rond-point) qui ouvre sur des espaces naturels et agricoles, la perspective est largement ouverte à l'ouest, elle est fermée au nord par la topographie et une végétation dense.

Forces à entretenir :

- > Traitement qualitatif de l'entrée nord qui valorise l'ouverture vers les espaces naturels et agricoles

Opportunités à saisir :

- > Un axe est/ouest qui marque la fin d'urbanisation de façon très nette

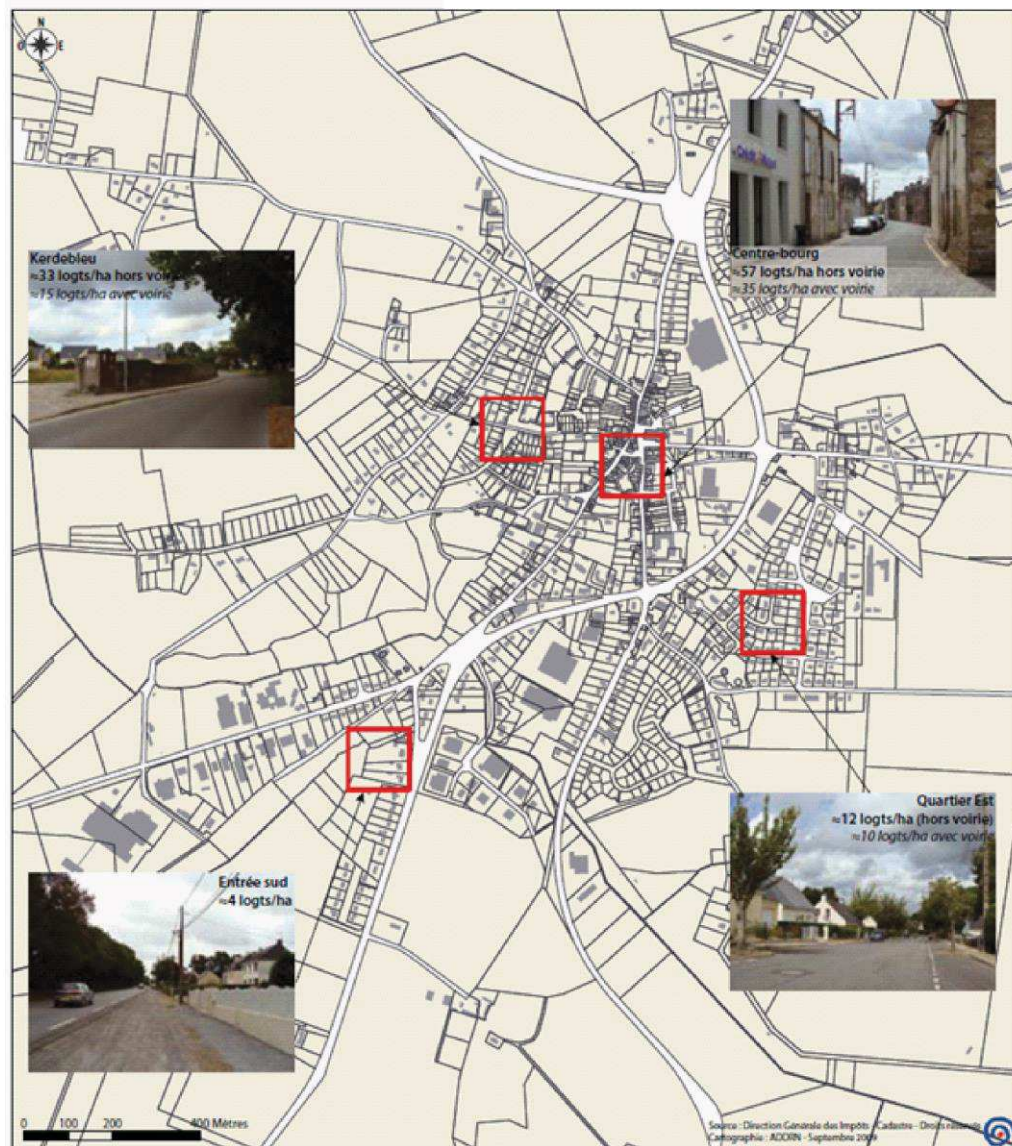
Sources photos : site internet de Herbignac et projet de territoire 2009

A retenir :

★ Densités comparatives dans le noyau centre

Les densités observées dans le bourg reflètent une grande diversité. La forme urbaine traditionnelle du bourg est de loin la plus compacte. Les secteurs résidentiels construits en diffus présentent, à l'inverse, une très faible densité. L'opération Kerdebleu a permis la création d'une forme urbaine compacte, malheureusement diluée, rue de Gorève, dans un espace public surdimensionné : volonté communale de créer une place dans le bourg .

Exemple de densités de logements sur la commune de Herbignac



→ Que dit le SCoT à propos de la densité ?

Objectifs généraux du SCOT pour la densité des zones d'habitat :

Ces objectifs sont fixés sous forme de moyennes qui considèrent toutes les nouvelles urbanisations, qu'elles soient effectuées dans le cadre de l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante ou en dehors.

Les projets de développement opéreront une réelle densification du bâti au regard des évolutions récentes et devront faire prévaloir des modes d'aménagement et des densités se rapprochant de celles constatées dans les centre bourg ou ville.

Il convient néanmoins de tenir compte du tissu qui sépare le projet des centres bourgs ou ville, et des zones de protection patrimoniale, afin de ne pas opérer de ruptures morphologiques déqualifiantes (voir orientations ci après). Il convient également de tenir compte de la qualification en espaces proches du rivage qui induit une extension limitée sous réserve de secteurs ponctuels de densification définis par le SCOT en partie 1.

Les indicateurs moyens de suivi, à adapter au regard du contexte, et équipements structurants non inclus, sont les suivants:

En moyenne, selon la configuration des secteurs urbanisés,

- dans les espaces très urbains, l'objectif est de tendre vers 35 logements à l'ha ;
- dans les espaces moins urbains des villes, l'objectif est de tendre vers 20/25 logements à l'ha ;
- dans les bourgs plus ruraux, l'objectif est de tendre au global vers 20 logements à l'ha ;

La densité bâtie finale d'une zone n'est pas la somme des densités permises sur chaque parcelle : l'emprise des voies, la forme du réseau viaire, la trame verte, le bâti existant, la forme des îlots... conditionnent l'espace restant qui sera disponible pour les nouvelles constructions.

6.2 ANALYSE DES VILLAGES ET HAMEAUX

> Objectifs

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.

Dans le cadre du projet de PLU, il est nécessaire de réaliser une typologie de l'habitat en présence sur le territoire : bourg, villages, hameaux, habitat isolé afin de déterminer les modalités de développement associées à chaque entité. Cela permettra d'identifier les villages et hameaux qui pourront 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.



Arbours – chaumières

Source photos : Site internet de la commune

> Des règles successives visant à lutter contre le mitage

Il convient de préciser que le développement des entités bâties que sont les villages et hameaux est largement encadré par la loi (notamment avec la loi ALUR adoptée le 24 mars 2014) et les documents supra-communaux (SCoT de Cap Atlantique, Parc Naturel Régional de Brière ou encore charte agricole de Loire-Atlantique). Il convient avant toute chose de rappeler les principes de ces différents éléments cadres.

Lois SRU, UH et Grenelles

Les **lois SRU, UH et Grenelle I et II** ne font pas directement référence aux notions de villages ou de hameaux, mais vont dans le sens d'une prise en considération croissante des objectifs de lutte contre le mitage et de développement durable qui s'exprime notamment dans le principe d'utilisation économe de l'espace (article L. 121-1 du code de l'urbanisme).

En pratique, la mise en œuvre des dispositions des lois successives listées ci-dessus se traduit par l'interdiction de toute extension de l'urbanisation autour des hameaux, seules pouvant éventuellement être admises des constructions venant densifier le tissu bâti existant, à l'intérieur de son « enveloppe », et en restant dans des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».

Loi ALUR

La **loi ALUR** (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), adoptée le 24 mars 2014, confirme, dans la droite ligne de la loi Grenelle II, la volonté de durcir les conditions facilitant la consommation des terres

naturelles et agricoles au travers notamment de l'encadrement du pastillage en zone A et N.

La **technique du pastillage** ou « *micro-zonage* » permet de gérer la **présence des constructions non agricoles et, plus généralement, les secteurs bâtis isolés, dans les zones agricoles**. Cela consiste à délimiter sur le plan de zonage des micro-zones Nh (naturelles habitées) ou Ah (agricoles habitées) au sein des zones N (naturelles) ou A (agricoles), permettant notamment des extensions et des aménagements des maisons concernées.

Désormais, le pastillage des entités bâties situées en zone agricole et pouvant recevoir des constructions neuves **est rendu exceptionnel**. Sa mise en œuvre est soumise à accord du Préfet après avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

Loi d'Avenir pour l'agriculture (14/10/2014)

L'entrée en vigueur de ces dispositions est d'application immédiate.

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs visés au présent 6°, **les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Il n'y a plus de conditions sur l'intérêt patrimonial ou architectural des bâtiments. Cela veut donc dire que toutes les constructions à usage d'habitation en dehors des pastillages pourraient faire l'objet d'extension même si ces habitations ne sont pas d'intérêt patrimonial ou architectural.

Loi Macron

La loi Macron du 6 août 2015, dite loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, complète cet assouplissement puisqu'en plus des extensions limitées, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU. Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

Enfin, les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants ne sont soumises qu'à un avis simple de la CDPENAF.

Le bourg et les villages : Pompas et Marlais

> Ce que dit la charte du Parc Naturel Régional de Brière

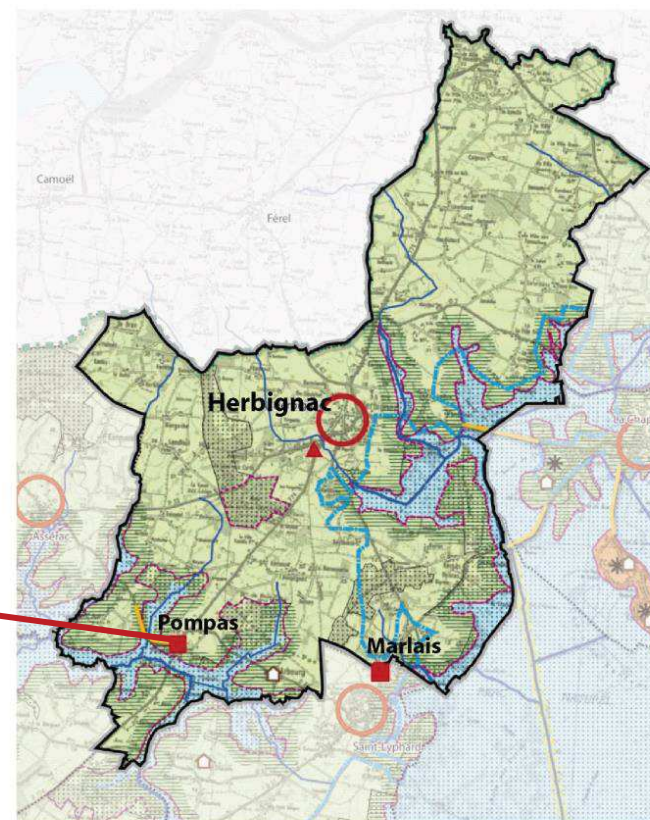
La Charte définit :

- ✓ 1 pôle d'équilibre : le bourg
- ✓ 2 villages avec possibilité d'extension : Pompas et Marlais.
- ✓ Des hameaux et écarts



Village de Pompas

Source photo : Site internet de la commune



0 5
km

- bourg
- village

Source : Extrait de la Charte du PNR

> Ce que dit la charte du PNR de Brière (définitions)

► 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 des bourgs et dans un souci de gestion économe de l'espace, pour ne pas déséquilibrer l'organisation urbaine.

► 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 sur le plan de Parc) peuvent accueillir des extensions de l'urbanisation limitées.

► 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.

► 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.

> Ce que dit la charte agricole 44

Possibilité d'accueil de nouvelles habitations dans certains villages, seulement en l'absence de perspectives agricoles.

- Le zonage NH1/AH1 est réservé à une **évolution limitée de l'urbanisation** (comblement des dents creuses permettant au patrimoine existant d'évoluer)
- Le zonage NH2/AH2 est **limité autour des bâtiments**, autres qu'agricole, et non pas à l'échelle de l'unité foncière (périmètre de quelques mètres) (en référence à l'article R123-8 du code de l'urbanisme- dernier alinéa)

Le bâti agricole susceptible d'évoluer dans sa destination relève de la zone A. Les conditions de son changement de destination sont traitées dans le chapitre sur les espaces à vocation agricole.

	Zone A	Zone Nr	Zone NH1	Zone NH2	Zone U (villages)
Bâtiment d'exploitation agricole et logement de fonction	Oui	Non	Non	Non	Non
Bâtiment d'exploitation agricole ou logement de fonction susceptibles de changer de destination (sous réserve de l'article L111.3*)	Oui : mais doit être clairement identifié	Non	Non	Non	Non
Bâtiment d'activité autre qu'agricole (artisanat, etc...) et logement de fonction	Non	Oui **	Oui **	Oui **	Oui **
Habitation non agricole : adaptation, extension sans création de logement nouveau	Non	Non***	Oui	Oui	Oui
Habitation non agricole : création de logement nouveau	Non	Non***	Oui	Non	Oui

Extrait de la Charte Agricole

Article R123-7 du CU : Principes de la zone A

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.

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.**

Article R123-12 du CU : Critères du changement de destination

Les documents graphiques peuvent faire apparaître :

Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que **ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.**

> **Un potentiel de développement non dans le PLU en vigueur**

Le PLU en vigueur comprend des villages, écarts et hameaux en secteur UC et Nh, toutefois les deux zonages permettent tous les deux les constructions neuves.

Rappel du PLU en vigueur :

- *Le secteur UC correspond à la zone urbaine de village à dominante d'habitat d'une certaine importance qu'il est prévu de développer.*
- *Le Secteur Nh est une zone à vocation d'habitat concernant l'ensemble des habitations de tiers et des hameaux non agricole. Elle permet quelques constructions nouvelles mais sans extension des zones.*

Cap Atlantique a conduit des études foncières en 2011 et 2012 sur chaque commune du territoire. Elles ont permis de dégager le potentiel foncier dont disposent les communes à l'intérieur d'un Périmètre d'Intervention Foncière dessiné autour des secteurs agglomérés (villages ou bourgs) disposant d'équipements structurants.

Sur la communes d'Herbignac, l'étude du PIF (Périmètre d'Intervention Foncière) a identifié un gisement en secteur diffus (écarts & hameaux : UC et Nh) de 99 ha ce qui équivaut à un potentiel théorique de plus de 1500 logements.

Ce potentiel sera largement limité dans le cadre des nouvelles dispositions de la Loi ALUR qui limite le pastillage en zone agricole et naturelle et encadre plus généralement la consommation d'espace.

- Le PLU est l'occasion de définir précisément une typologie de l'habitat sur le territoire et d'identifier les secteurs qui peuvent se développer à travers l'extension et/ou la densification, le renouvellement.

Les résultats de cette analyse sont retrancrits de manière détaillée dans le « cahier bourg village hameau » annexé au PLU

6.3 ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ENVELOPPES URBAINES ACTUELLES

Rappel de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi [...]. Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

[...] Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, [...] ».

La méthodologie appliquée

Afin d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes, un inventaire exhaustif du potentiel de densification a été réalisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, des Villages de Pompas et Marlais et enfin des Ecarts pouvant faire l'objet d'un STECAL.

L'analyse suivante a donc pour objectifs de :

- Repérer, les potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine ainsi que les secteurs à enjeux,
- Définir des objectifs de densité pour certains secteurs afin d'obtenir une estimation du nombre de logements.

La méthodologie de repérage et d'analyse a été partagée. Tout d'abord, le bureau d'études a réalisé l'inventaire des potentialités et dans un second temps, la mairie les a vérifiées.

La phase d'identification consiste à repérer au sein du tissu urbain les gisements bâtis et non bâtis susceptibles à court, moyen ou long termes d'être divisés, mutés (changement de destination) ou encore densifiés. Cette phase d'identification se base sur l'analyse d'ortho-photographies récentes complétée par des visites de terrain pour les gisements qui le nécessitent.

Deux types de gisements ont été repérés, les gisements bâtis et les gisements non bâtis.

Les perspectives d'évolution maximales ou réalistes tiennent compte :

- Des densités existantes au sein de la commune,
- Des noyaux d'équipements présents,
- Des formes de logements adaptées à chaque parcelle,
- De la réalité des chiffres de la construction pour les périodes précédentes.

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
---------------------	-------------

> Synthèse thématique sur la structuration du territoire

Constats

- Le bourg comme centralité dominante, il concentre les commerces et équipements
- Le boulevard de Brière comme centralité « linéaire » qui accroche toutes les entrées de ville (sous forme de ronds-points) et regroupe les commerces de grande distribution



Enjeux

Limitier l'étalement urbain et privilégier le développement dans le bourg, en continuité du bourg et dans les deux villages

Chiffres clés :

Un pôle d'équilibre, le bourg et
2 villages avec possibilité
d'extension : Pompas et
Marlais

7. L'activité économique

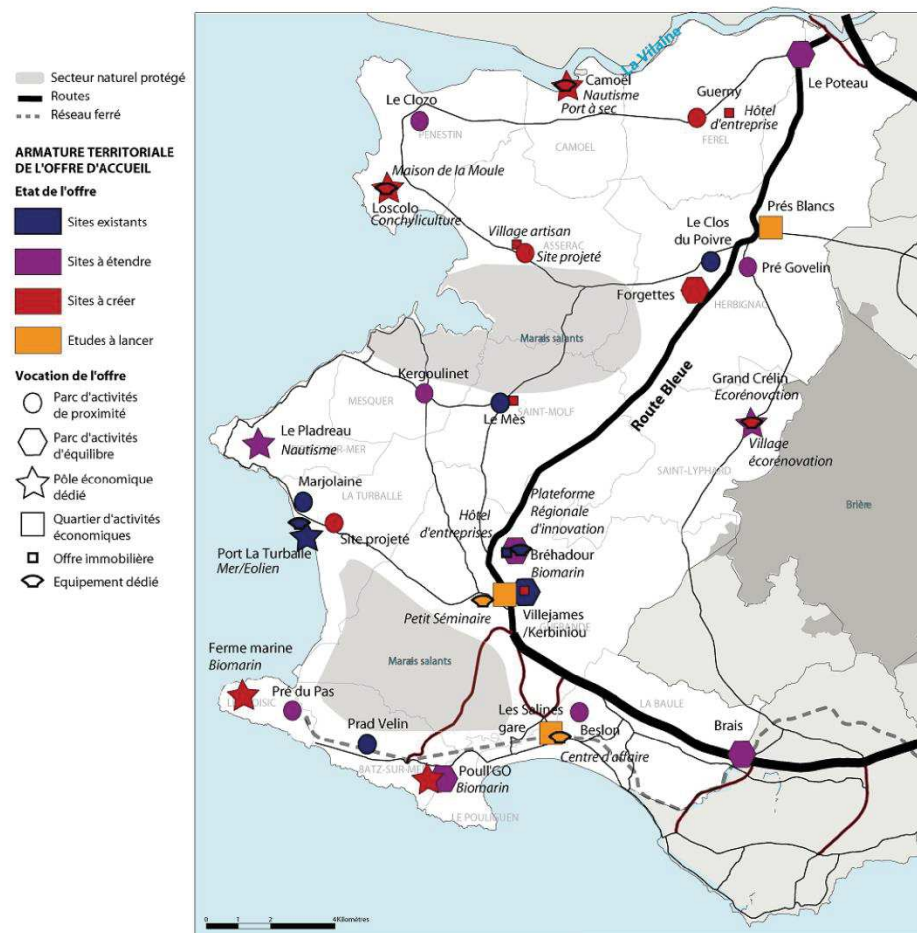
7.1 UN POLE ECONOMIQUE ET D'EMPLOIS

Herbignac connaît une croissance économique dynamique récente, elle est désignée comme 3^{ème} pôle structurant économique du SCoT.

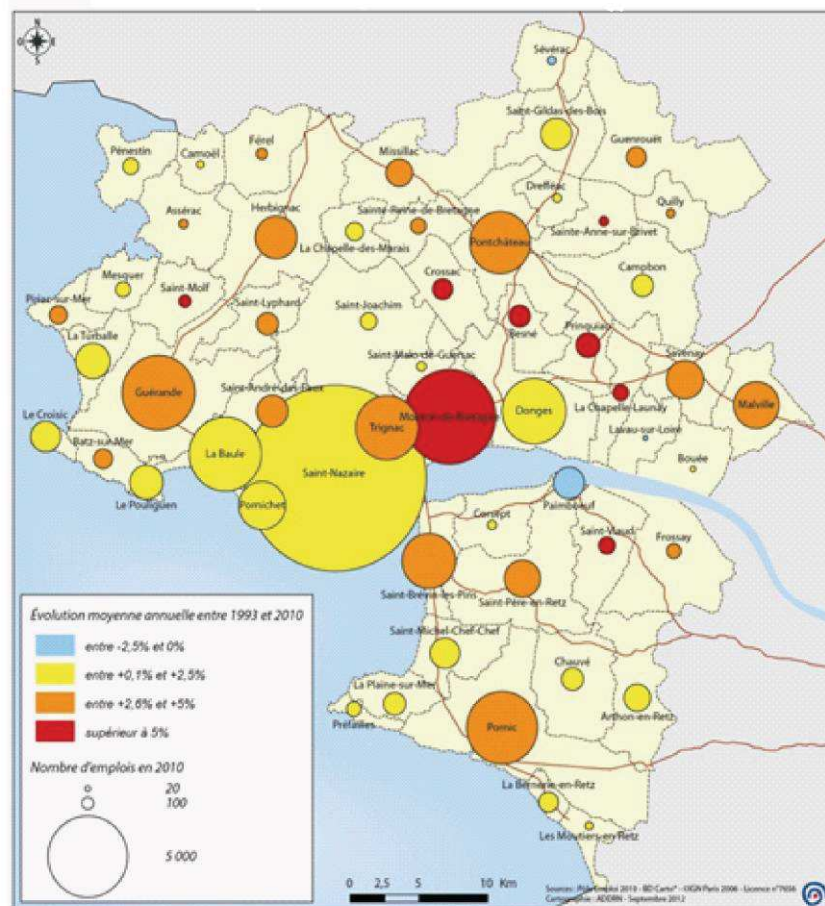
Herbignac est non seulement un pôle résidentiel mais aussi un pôle d'emploi, ce qui la rend d'autant plus attractive. La vocation et l'économie de la commune ne reposent pas uniquement sur sa fonction résidentielle, en effet, Herbignac n'est pas une « commune-dortoir » et c'est l'un de ses atouts.

L'évolution de l'emploi salarié privé nous permet d'ailleurs de constater qu'Herbignac a connu l'une des plus fortes croissances du nombre d'emplois entre 1993 et 2010 à l'échelle de la presqu'île, confirmant cette vocation à accueillir des activités économiques et de l'emploi.

Schéma d'accueil des entreprises en 2012



Localisation des emplois salariés privés en 2010 et évolution moyenne annuelle 1993 -2010



Bien que le nombre d'actifs résidant sur la commune soit plus élevé que le nombre d'emplois qu'elle offre (94,7 emplois pour 100 actifs en 2010), on observe que l'emploi a évolué plus rapidement que le nombre d'actifs renforçant ici le statut de pôle d'emplois de la commune. À titre de comparaison, l'indicateur de concentration d'emploi¹⁸ de Cap Atlantique en 2010 est inférieur à celui d'Herbignac : 89,2 emplois pour 100 actifs.

➔ Nombre d'emplois et indicateur de concentration d'emploi

	1999	2010	Évolution 99-2010
Nombre d'emplois dans la zone	1 515	2 394	+ 879
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 718	2 528	+ 810
Indicateur de concentration d'emploi	88,2	94,7	+ 6.5

La commune compte plusieurs gros employeurs (de plus de 50 salariés), ce qui s'explique notamment par la forte présence du secteur industriel, particulièrement agroalimentaire (construction récente de l'usine HCI, productrice de fromage).

¹⁸ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Structure de + de 50 salariés

Source : SIRENE 2006

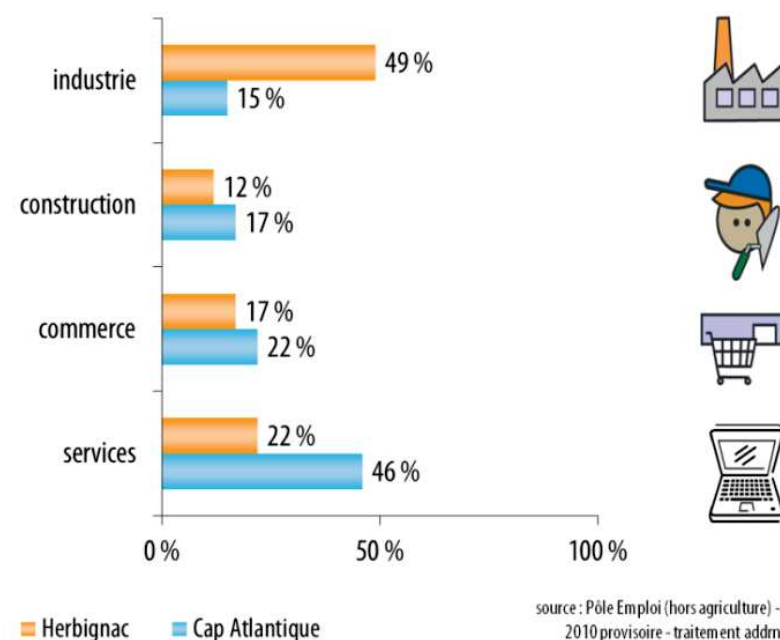
HCI	Industrie agro-alimentaire
ATI	Industrie agro-alimentaire
Chatal	Métallurgie
Maison du Père Laurent	Hébergement et accueil médico-social
Mairie d'Herbignac	Administration
Super U	Hypermarché
Charier	Industrie extractive

> Une économie largement industrielle

La structure de l'emploi privé (hors agriculture) à Herbignac est caractérisée par la prédominance du secteur industriel, distinguant la commune du reste de l'intercommunalité dont l'économie est plus tertiaisée.

Ainsi, la part du secteur des services est fortement sous-représentée dans la commune, surtout en comparaison du territoire de Cap Atlantique qui a développé une économie basée sur les services (tourisme, services à la personne...).

Nombre d'emplois salariés privés par secteur en 2010



> Des emplois localisés sur plusieurs zones

Les emplois localisés à Herbignac sont concentrés sur plusieurs zones :

- Le **centre-bourg** compte 65% des emplois liés au commerce, 78% des emplois de service, ainsi que la quasi-totalité des emplois administratifs (emplois communaux).
- Le **boulevard de Brière** concentre les commerces de grande distribution avec l'hypermarché Super U comme locomotive commerciale qui ne cesse de prendre de l'ampleur (galerie commerciale, extensions de la surface de vente et de stationnement...) et qui est la seule station essence de la commune. Le boulevard a également vu l'implantation de plusieurs commerces de proximité (boulangerie, coiffeur...), en plus de ceux implantés dans la galerie marchande de l'hypermarché (pharmacie en tête).
- La **ZAC Prés Blancs** prévoit un renforcement de l'offre commerciale sur ce secteur (50 % équipements commerciaux non concurrentielle avec l'offre du centre-bourg d'une surface supérieure à 300m², 20% de locaux seront à vocation tertiaire et/ou services et 30 % de logements).

→ Les zones d'activités économiques :

- ↳ La **zone d'activités du Poteau**, au nord de la commune, à proximité de l'échangeur de la Roche-Bernard,



- ↳ La **zone d'activités du Clos du Poivre**, la plus ancienne, développée le long de la RD 33, en continuité du bourg, elle accueille des activités artisanales et commerciales.



Zone artisanale du Clos du Poivre

Zone artisanale du Clos du Poivre

Source photos : Site internet de la commune

- ↳ Une vaste zone d'intérêt intercommunal est également en projet, elle devrait s'implanter le long de la RD 774, au sud du bourg au **lieu-dit des Forgettes**, sur 24 hectares, reliant l'entreprise HCI à la zone du Clos du Poivre.

Les grandes entreprises industrielles et artisanales concentrent leurs implantations au sud du bourg, dans un périmètre compris entre la route de Guérande, la route de Saint-Lyphard et la route d'Assérac. Le projet de zone d'activités intercommunale des Forgettes vient entériner cette concentration spatiale de ce type d'activités.

- ↳ La **zone d'activités du Pré Govelin**, plus récente, est implantée en limite sud du bourg, accessible par la RD 774, un projet d'extension est porté par Cap Atlantique.

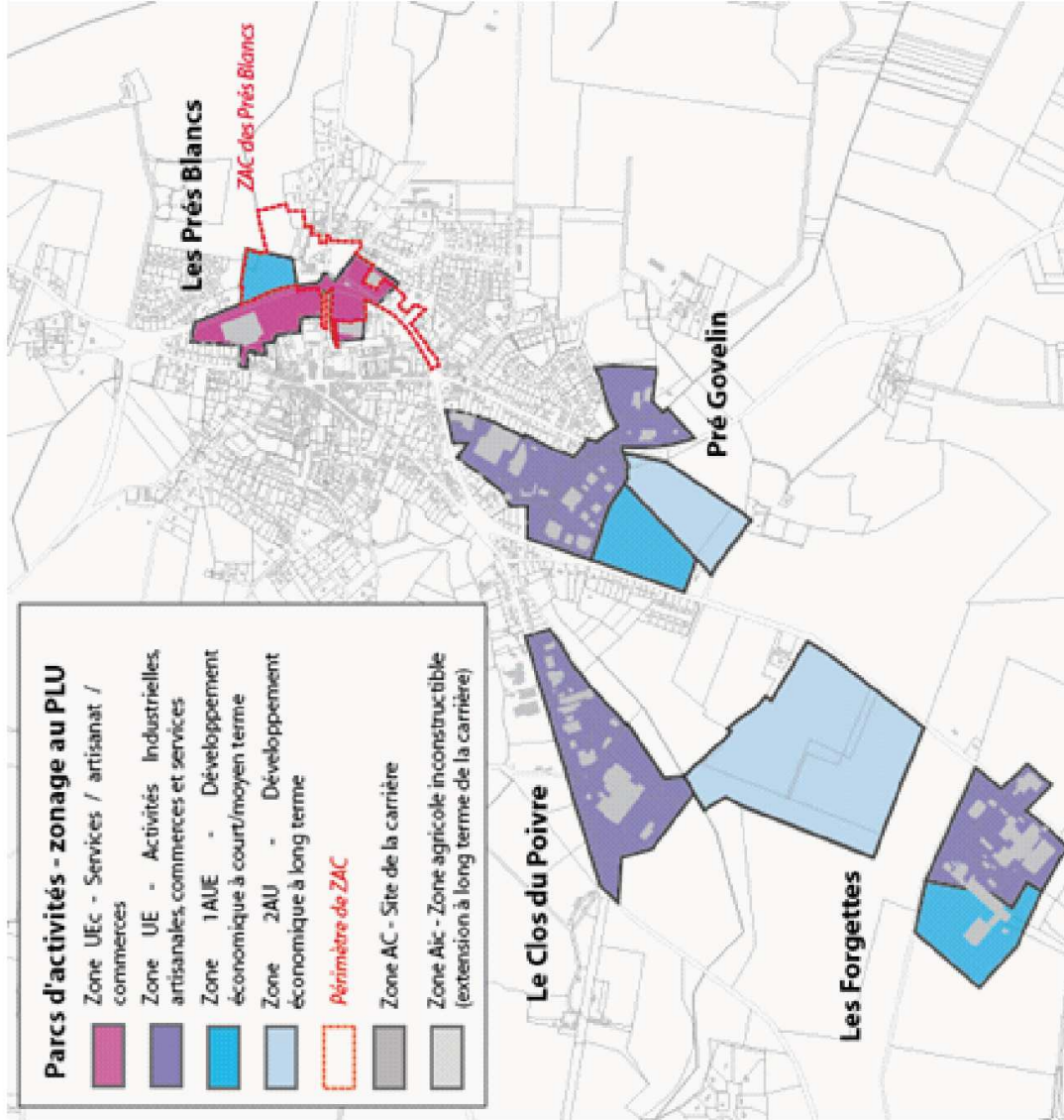


Zone artisanale du Pré Govelin

Vue aérienne de la zone artisanale du Pré Govelin

Source photos : Site internet de la commune

Les zones d'activités



> Des parcs d'activités hiérarchisés

Le territoire présente de nombreux atouts pour le développement économique, hiérarchisés dans le cadre du Schéma d'accueil des entreprises (2012) – Cap Atlantique :

- Un développement lié à des ressources de développement territorial diversifiées, peu marqué par l'effet saisonnier ou l'apport d'actifs extérieurs.
- Des disponibilités foncières importantes, prix du foncier modéré.
- Bonne accessibilité.

Parcs d'activités d'équilibre :

- **Le Poteau** : (extension en cours, plus de possibilités d'extension : zones agricoles pérennes autour)
- **Les Forgettes** : (étude en cours, création d'une zone à vocation principalement industrielle)

Parc d'activités de proximité :

- **Pré Govelin** : (extension en cours d'étude, zone qui a vocation à accueillir des activités artisanales et des TPE/PME)
- **Le Clos du Poivre** (réflexion en cours sur la vocation et/ou requalification de la zone)

Quartier d'activités :

- **Le projet d'aménagement des Prés Blancs** (vocation mixte : commerciale services, activités tertiaires et logements)

Selon le SCoT, le statut de pôle structurant du territoire de Cap Atlantique implique une **gestion différenciée du développement économique** de deux types :

- **plus tertiaisée et artisanale en continuité des espaces urbains,**
- **plus industrielle et logistique dans un nouveau parc vitrine à vocation économique non commerciale, à l'entrée du territoire** (RN 165) en articulation avec La Roche Bernard-Muzillac

> La carrière de La Clarté

Sur la partie Nord de la commune, est exploitée la carrière de la Clarté, autorisée par arrêté préfectoral du 25 Avril 1995 (échéance en 2025). La surface autorisée de la carrière est de 102 ha :

- environ 60 % sont consacrés à l'extraction (57 ha),
- 40 % sont affectés aux installations de traitement, au stockage, aux modelés périphériques, aux voies de circulation (45 ha).

Sur les 57 ha autorisés pour l'extraction, 37 ha ont été exploités. Il reste environ 20 ha à découvrir.

Le groupe Charier (gestionnaire actuel) a également acquis des terrains environnants au site (182 ha) pour faciliter l'extension future de l'activité.

Une étude sur les perspectives d'évolution du site, menée en 2003 par le carrier, a fait ressortir les besoins en terrain à court et long termes.

Ainsi, une première extension de 20 ha est envisagée à l'Est, secteur dit du « Rohello » dont la durée de vie est estimée à 65 ans.

A plus long terme, l'extension est prévue sur le Sud, secteur de Coipras. Il faut noter que ces deux zones d'extensions successives sont déjà propriété du carrier et ne sont presque plus habitées.

> Synthèse thématique sur l'économie

Constats

- Un pôle économique en croissance porté notamment par l'attractivité industrielle
- Deux ZAE complètement occupées dans le bourg et une en extension au nord du territoire
- Un développement économique structuré et hiérarchisé à l'échelle de la communauté d'agglomération de Cap Atlantique (SAE approuvée en 2012)
- Deux implantations majeures sur le territoire



Enjeux

- Continuer 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)

Chiffres clés :

2 394 emplois en 2010 dont
49% provenant du secteur
industriel

Un indicateur de concentration
d'emploi en hausse depuis
1999 (+ 6,5% entre 1999 et
2010)

3 ZAE (Pré Govelin / Clos du
Poivre / Poteau)

1 carrière (Carrière de La
Clarté)

1 implantation industrielle
majeure (HCI)

8. Les équipements & services

Les équipements & services



1 **Le plan d'eau :**
un secteur de loisirs,
de promenade et de
rassemblement en cœur de ville



2 Les équipements sportifs
de l'avenue des Sports



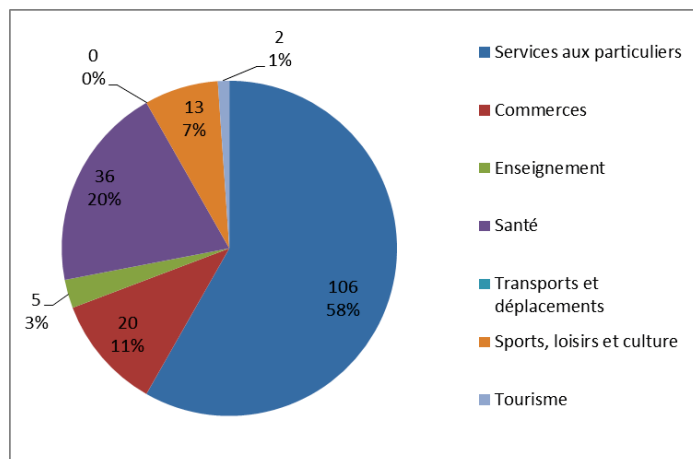
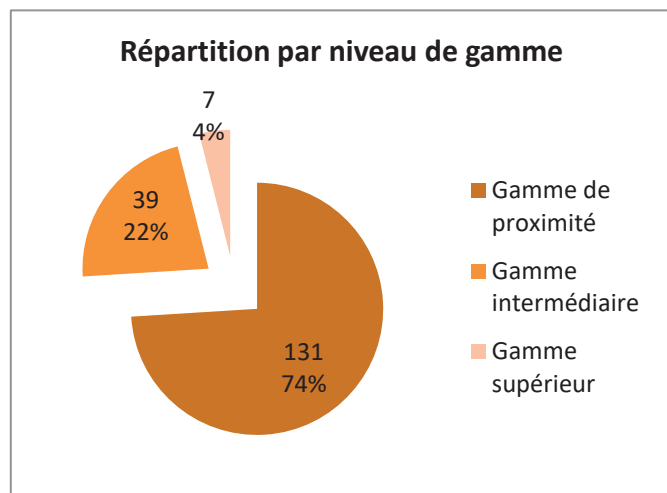
3 EHPAD

Source : ADDRN



8.1 POLE D'EQUIPEMENTS DE GAMME INTERMEDIAIRE : 182 EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCE RECENSES

La gamme intermédiaire contient des équipements moins fréquents mais relativement nombreux comme les supermarchés, les collèges, les opticiens par exemple. (Source : Insee – Base Permanente des Equipements de 2012)



Les principaux équipements de la commune sont dispersés dans le bourg, mais pour la plupart situés à l'Ouest du boulevard de Brière. Seule l'école publique René-Guy Cadou est implantée en limite Est du bourg. Elle vient buter sur le périmètre de protection du château de Ranrouët.



École publique René-Guy Cadou
Source : Site internet de la commune

L'école et le collège privés sont aujourd'hui mieux intégrés dans le bourg que les équipements scolaires publics. Cependant, le collège public est accolé au complexe sportif sur l'avenue des Sports, laquelle sera bientôt bordée par un quartier d'habitat (Kergestin).

Les ateliers municipaux qui partageaient l'ancienne gare routière avec la salle des fêtes (Salle de l'Europe), ont été délocalisés à côté de la station d'épuration et des services techniques de Cap Atlantique, sur la route de Saint-Lyphard.

► Détail de la Base Permanente des Equipements de 2012¹⁹

Communes	Herbignac Pôle intermédiaire²⁰
-----------------	--

Total en nombre d'équipements et services	182
--	------------

Services aux particuliers	106
Commerces	20
Enseignement	5
Santé	36
Transports et déplacements	0
Sports, loisirs et culture	13
Tourisme	2

Total en nombre (dans la gamme)	
Gamme de proximité	131
Gamme intermédiaire	39
Gamme supérieure	7

Total par type d'équipements	
Gamme de proximité	27
Gamme intermédiaire	24
Gamme supérieure	5

¹⁹ Le tableau page suivante fait état des données de la Base Permanente des équipements en 2012 par gamme pour la commune d'Herbignac.

²⁰ **Pôle d'équipements intermédiaire** : une commune qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme est considérée comme pôle d'équipement de ladite gamme.

Gamme de Proximité	
Banque, caisse d'épargne	4
Bureau de poste, relais poste, agence postale	1
Réparation automobile et de matériel	6
Maçon	6
Plâtrier, peintre	11
Menuisier, charpentier, serrurier	12
Plombier, couvreur, chauffagiste	12
Electricien	12
Entreprise générale du bâtiment	4
Coiffeur	8
Restaurant	11
Agence immobilière	5
Soins de beauté	2
Epicerie, supérette	
Boulangerie	3
Boucherie, charcuterie	2
Fleuriste	3
Ecole maternelle	1
Ecole élémentaire	2
Médecin omnipraticien	3
Chirurgien dentiste	3
Infirmier	4
Masseur kinésithérapeute	7
Pharmacie	2
Taxi	
Boulodrome	2
Tennis	1
Salle ou terrain multisports	3
Terrain de grands jeux	1

Autres équipements

centre équestre	1
parcours sportif	1
boucle de randonnée	1
hôtel homologué	1
camping homologué	1

Gamme intermédiaire	
Police, gendarmerie	1
Trésorerie	
Pompes funèbres	3
Contrôle technique automobile	1
Ecole de conduite	2
Vétérinaire	3
Blanchisserie, teinturerie	2
Supermarché	1
Librairie, papeterie	1
Magasin de vêtements	1
Magasin d'équipements du foyer	1
Magasin de chaussures	
Magasin d'électroménager	1
Magasin de meubles	
Magasin d'articles de sports et de loisirs	
Droguerie, quincaillerie, bricolage	1
Parfumerie	1
Horlogerie, bijouterie	
Magasin d'optique	2
Station service	1
Collège	2
Orthophoniste	2
Pédicure, podologue	3
Laboratoire d'analyses médicales	
Ambulance	3
Personnes âgées : hébergement	2
Personnes âgées : service d'aide	1
Garde enfants d'âge préscolaire	1
Bassin de natation	
Athlétisme	1
Salle ou terrain de sport spécialisé	2
Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	

Gamme supérieure	
Pôle emploi	
Location d'automobiles et d'utilitaires légers	
Agence de travail temporaire	
Hypermarché	1
Produits surgelés	
Poissonnerie	1
Lycée d'enseignement général et/ou	
Lycée d'enseignement professionnel	
Etablissement de santé de court séjour	
Etablissement de santé de moyen séjour	
Etablissement de santé de long séjour	
Etablissement psychiatrique	
Urgences	
Maternité	
Centre de santé	
Structures psychiatriques en ambulatoire	
Spécialiste en cardiologie	1
Spécialiste en dermatologie et vénéréologie	
Spécialiste en gynécologie	
Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie	
Spécialiste en psychiatrie	
Spécialiste en ophtalmologie	
Spécialiste en oto-rhino-laryngologie	
Spécialiste en pédiatrie	
Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie	3
Sage-femmes	
Orthoptiste	
Audio prothésiste	
Personnes âgées : soins à domicile	
Enfants handicapés : hébergement	
Enfants handicapés : soins à domicile	
Adultes handicapés : hébergement	1
Adultes handicapés : services	
Travail protégé	
Gare	
Cinéma	

8.2 UNE ANALYSE DES BESOINS A DEJA ETE REALISEE DANS LE CADRE DU PROJET DE TERRITOIRE

L'analyse ci-dessous est issue du projet de territoire de 2009 actualisé par l'ADDRN en 2013.

Les scénarios de croissance démographique pour Herbignac à horizon 2025 permettent de s'interroger sur les équipements existants et leur capacité d'accueil. Cette capacité d'accueil peut être facilement chiffrée pour les équipements scolaires (normée par des seuils de fréquentation) ou même d'hébergement pour personnes âgées. Pour d'autres équipements (sportifs, culturels...), l'évaluation des besoins est moins quantitative et se fait au regard des attentes exprimées par la population et de la connaissance du tissu social local.

Équipements scolaires et jeunesse

	Court terme (2015)	Moyen terme (2020)	Long terme (2025-2030)	Actualisation du projet de territoire de 2009
Petite enfance		Développement des jardins d'éveil ? (veille législative)		Pas d'éléments nouveaux
Ecole primaire	Besoin d'un nouveau groupe scolaire. Réflexion sur la programmation à lancer	-	600 à 700 élèves scolariables	⇒ <i>Nouveau groupe scolaire : ouverture à la rentrée 2015 - 8 classes + cuisine centrale / à terme extension possible à 12 classes</i>
Équipement jeunesse	Délocalisation local Jeunes	-		2014/2015 réalisation ZAC des Prés Blancs : ⇒ <i>le local jeune et l'école de musique (situés dans des modulaires) devront être déplacés</i> <i>Problématique à mettre en parallèle avec la création de la ZAC des Prés Blancs :</i> <ul style="list-style-type: none"> déplacement du local jeune et de l'école de musique la création du groupe scolaire va libérer l'emprise de la maison des enfants ⇒ <i>Réflexion à mener</i>
Collège		-		<i>Saturation du collège ⇒ Pas d'extension prévue mais une redéfinition de la carte scolaire.</i> Dans un 1 ^{er} temps, les élèves de St-Lyphard iront au collège de Guérande puis ceux de La Chapelle des Marais à Saint-Joachim.

Équipements sportifs

	Court terme (2015)	Moyen terme (2020)	Long terme (2025-2030)	Actualisation du projet de territoire de 2009
Équipements sportifs		Réévaluer les besoins de la population en vue d'une éventuelle extension ou de la création d'un équipement supplémentaire		Zone sportive du Clos du Poivre : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Planning des équipements très chargé et extension non possible sur le site actuel (contraintes liées aux zones humides notamment) ▪ Possible réorganisation de la zone (déplacement du plateau sportif stabilisé) <p>⇒ Réévaluer les besoins de la population en vue d'une éventuelle extension ou de la création d'un équipement supplémentaire</p> <p>⇒ Réflexion sur la zone à mener en parallèle de celle sur le secteur Sud des Forgettes</p>
Piscine intercommunale		-		Construction d'une piscine à Herbignac (compétence Cap Atlantique) – ouverture prévue en 2015 ⇒ Localisation précise à déterminer en lien avec les Forgettes secteur sud (étude en cours)

Équipements socio-culturels

	Court terme (2015)	Moyen terme (2020)	Long terme (2025-2030)	Actualisation du projet de territoire de 2009
Hébergement & accueil personnes âgées	Extension de l'EHPAD existant (CANTOU)	Equipement public type foyer ? (sans hébergement)		<i>Réflexion en cours :</i> ⇒ Possibilité de construire à proximité de l'EHPAD des maisons pour personnes âgées (mutualisation services) ⇒ Projet de construction d'une salle multifonction à usage de loisirs notamment pour les personnes âgées - 2 emplacements possibles dans le bourg, faisabilité en cours sur le site de la MTP
Bibliothèque	-		Réévaluer les besoins de la population en vue d'une éventuelle extension	Pas de réflexion engagée Extension possible sur place
Salle des Fêtes	Réflexion sur le maintien dans la Salle de l'Europe, conjointe au renouvellement du boulevard de Brière			Maintien de la salle des fêtes de l'Europe Plusieurs salles de villages, très utilisées et à conserver à Pompas – Marlais et Ville Perrotin
Equipement culturel intercommunal	-		Evaluer les besoins de la population	Nouvel équipement culturel intercommunal prévu à Guérande

Équipements divers

	Court terme (2015)	Moyen terme (2020)	Long terme (2025-2030)	Actualisation du projet de territoire de 2009
Accueil des Gens du Voyage	Obligation législative Localiser le futur équipement	-		Prorogation du délai pour faire une demande de subvention en cours d'instruction à la DDTM ⇒ Réflexion en cours, secteur d'accueil à intégrer dans le PLU
Assainissement collectif des eaux usées	Extension de la STEP ²¹ (2 500 à 6 500 EH)	Evaluer en fonction du rythme de croissance et de la concentration de l'urbanisation sur le bourg		Extension de la STEP réalisée (6 500 à 7 000 EH)
Autres		-		SDIS : caserne localisée en plein centre-bourg ce qui pose des difficultés & génère des nuisances ⇒ Questionner le SDIS sur sa volonté pour l'avenir (relocalisation?) Anciens ateliers municipaux ⇒ Réflexion sur leur devenir à prévoir en lien avec la ZAC des Prés Blancs Cimetière : extension réalisée

²¹ Station d'épuration

> Synthèse thématique sur les équipements

Constats

- De grands espaces de loisirs sportifs en cœur de bourg (zone du Pré Grasseur)
- Une école en cours de construction
- Projet d'une piscine à vocation intercommunale



Enjeux

- 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)

Chiffres clés :

Pôle d'équipements de gamme intermédiaire : 182 équipements, services et commerces recensés
(Source : Base Permanente des Equipements 2012 – INSEE)

1 EHPAD

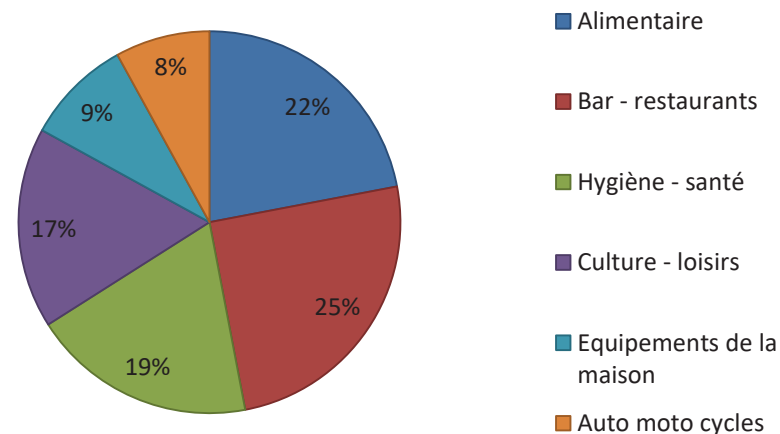
9. L'activité commerciale

Actuellement le centre-bourg accueille 43 commerces en 2013²². Le nombre de points de vente est en légère baisse depuis 2010. En effet, la commune en comptait 45 en 2010, soit 4% de point de vente en moins entre 2010 et 2013. Plus de 85% sont des petits commerces de moins de 100 m² de surface de vente (la configuration du bâti du centre-bourg fait qu'il est difficile pour les commerces de se développer au-delà) et le secteur des Prés Blancs accueillera des commerces de + de 300 m² de surface de vente. En dehors de ces deux zones à vocation commerciale, c'est la quasi-totalité de la zone urbanisée qui peut accueillir des commerces, or on remarque une fuite de l'activité commerciale le long des axes principaux qui desservent le bourg (notamment la RD 774 – foncier moins contraint / attractivité du trafic routier). Or cette fuite présente plusieurs difficultés : perte de dynamisme du centre-bourg, problèmes de sécurité des accès et d'organisation urbaine. L'emploi dans le commerce reste cependant concentré sur les grandes surfaces, principalement localisées sur le boulevard de Brière, ainsi que sur l'avenue des Sports (zone d'activités du Clos du Poivre).

Densité commerciale (sur population 2013 estimée) :

- 2 069 m² pour 1 000 habitants
- 7 points de vente pour 1 000 habitants

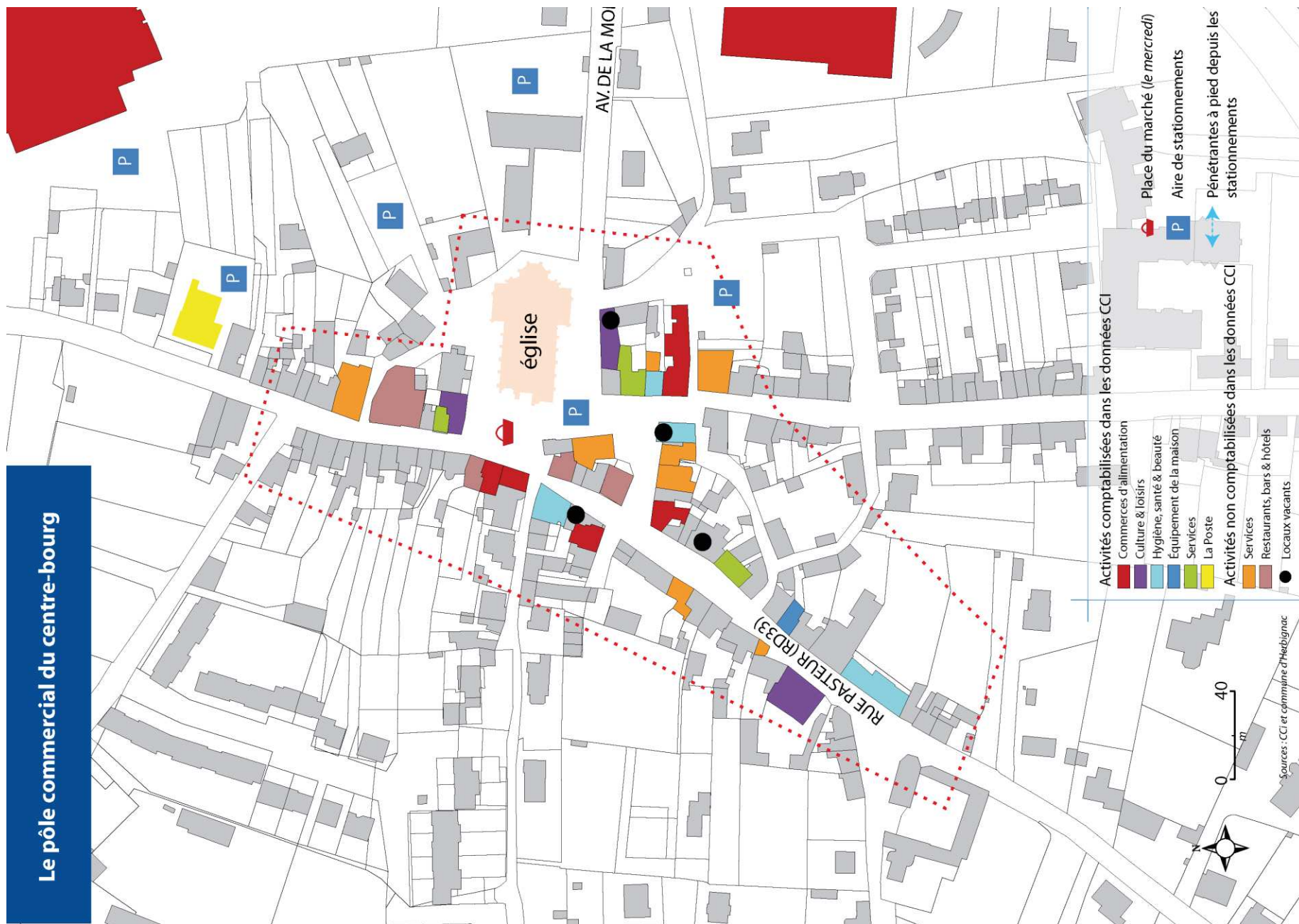
Répartition des points de vente selon leur catégorie



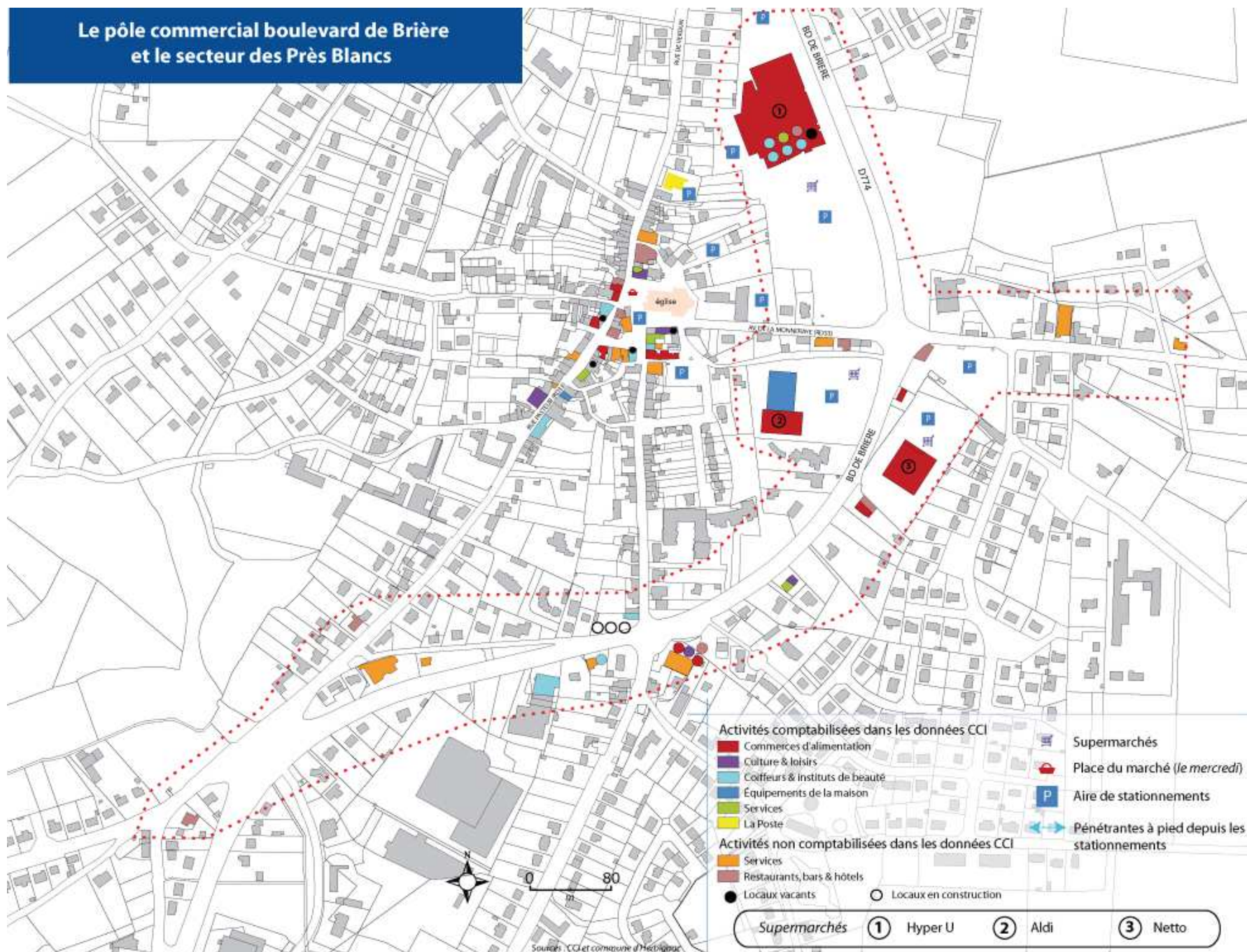
		2010	2013	Évolution 2010-2013 (%)
Surfaces de vente totale en m ²	Moins de 300m ²	2027	1978	-2%
	Plus de 300m ²	10487	10487	0%
Nombre de points de vente	Moins de 300m ²	38	36	-5%
	Plus de 300m ²	7	7	0%

Extrait étude CCI sur Herbignac de 2010

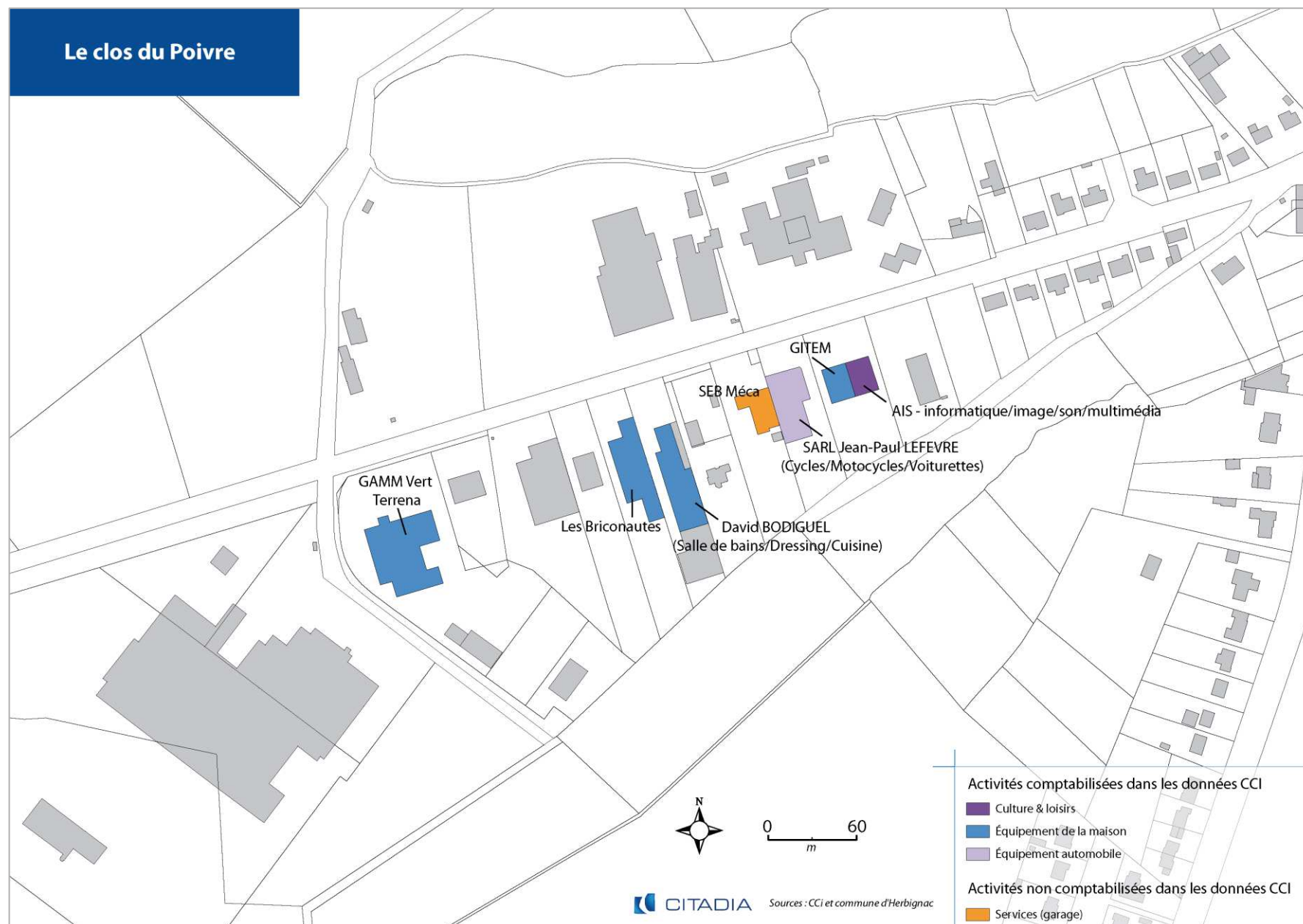
²² Source : CCI Nantes St-Nazaire, Observatoire des Locaux Commerciaux



Le pôle commercial boulevard de Brière et le secteur des Prés Blancs



Le clos du Poivre



Détails de la légende :

Légende:

- ✓ Activités comptabilisées dans les données CCI (fiche OLC 2014) :
 - Commerces d'alimentation (2 boulangeries, 1 chocolaterie, 2 boucheries/charcuteries/traiteurs, 1 poissonnerie, 1 cave, 3 grandes surfaces alimentaires, 1 magasin alimentaire bio)
 - Culture & loisirs (2 Bars/tabac, 1 librairie/papeterie, 3 fleuristes)
 - Equipement de la maison (2 magasins de décoration/cadeaux, 1 solderie- dépôt-vente mini-fouine)
 - Hygiène, santé & beauté (2 pharmacies, 2 opticiens, 4 coiffeurs, 3 instituts de beauté, 1 commerce de détail d'articles médicaux)
 - Services (1 retouches/couture, 2 laveries/pressings, 1 pompes funèbres, 1 toilettage canin)
- ✓ Activités non comptabilisés dans les données CCI (fiche OLC 2014) :
 - Locaux vacants (5 locaux vacants)
 - Bars - restaurants - hôtels (6 restaurants, 1 hôtel/restaurant, 3 cafés/bars, 3 snacks (pizzas ou autres à emporter), 1 distributeur de lait)
 - Services (4 banques, 2 assurances, 2 agences immobilières, 2 auto-écoles, 2 garages automobile, 1 avocat, 1 notaire, 2 expert-comptables, 1 huissier de justice)

Trois pôles commerciaux se distinguent sur le territoire d'Herbignac :

- Le centre-bourg avec ses commerces de proximité et sa place du marché,
- Le boulevard de Brière et le secteur des Près Blancs avec trois grands supermarchés,
- Le clos du Poivre.

**L'évolution du nombre de points de vente entre 2010 et 2013 à
Herbignac (commerces de moins de 300m²)**

	2010	2013	Évolution 2010 - 2013 (%)
Alimentation	7	7	0%
Culture - Loisirs - Divers	10	9	-10%
Équipements de la maison	2	3	50%
Équipements de la personne	1	0	-100%
Équipements automobile	1	1	0%
Hygiène - Santé - Beauté	12	12	0%
Services	5	4	-20%
Ensemble	38	36	-5%

Entre 2010 et 2013, on constate une baisse du nombre de points de vente, notamment en ce qui concerne l'équipement de la personne dont le seul point de vente de cette catégorie a fermé sur la commune.

Les commerces de plus de 300m² n'ont pas évolué entre 2010 et 2013, en effet, l'évolution est nulle entre ces deux périodes. Ce sont donc les petits commerces (*de moins de 300m²*) qui se développent sur la commune.

On note d'après les analyses sur le commerces quelques évolutions depuis 2013 concernant le nombre de points de vente de commerces de – de 300m² :

- Alimentation : + 1 commerce (une chocolaterie)
- Culture-Loisirs-Divers : - 2 commerces (un photographe et un magasin de téléphonie)
- Equipement de la personne : - 1 commerce
- Services : + 1 commerce

Source : commune d'Herbignac

D'après les cartes réalisées sur les différents pôles commerciaux, on constate que le centre-bourg perd de son dynamisme au profit du développement de commerces de proximité sur le bd de Brière.

> Synthèse thématique sur l'équipement commercial

Constats

- Une évolution positive du nombre de points de vente entre 2004 et 2010
- Une absence notable de commerces d'équipements de la personne et de la maison
- Une installation récente de petits commerces (- 300m²) sur le boulevard de Brière (insécurité des accès et perte de dynamisme du centre-bourg)



Enjeux

- 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 (< 300m²) et la ZAC des Prés-Blancs (> 300m²)

Chiffres clés :

En 2013, 43 commerces dont
85% de petits commerces
(- 300m²)

Une armature commerciale
largement soutenue par la
restauration (22% alimentation
et 25% bars et restaurants) en
2010

+ 10 points de vente entre
2004 et 2010

- 3 pôles commerciaux :
- ✓ Le centre-bourg
 - ✓ Le boulevard de Brière
et le secteur des Prés
Blancs
 - ✓ Le clos du Poivre

10. L'agriculture

NB : L'ensemble des données ci-dessous sont issue du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture en 2013.

> Description de l'activité agricole et de ses évolutions

Une agriculture dynamique possédant d'énormes atouts :

- Territoire agricole remembré, belles structures foncières agricoles, exploitations encore bien réparties sur le territoire (à part au Nord : effet Morbihan et Carrière),
- Siège de l'outil de transformation laitière, cœur du bassin laitier de la grande Presqu'île Guérandaise et bien au-delà,
- Dynamisme des exploitants, jeune génération qui a des projets mais aussi des attentes,
- Exploitations restructurées, de taille relativement homogène,
- Organisations d'entraide : CUMA, banque de travail, association drainage/irrigation – association foncière efficace,
- Magasins d'approvisionnement, services banque/assurance.



Un territoire agricole

CAP ATLANTIQUE : Représentation des espaces agricoles et des espaces naturels



Enjeux

- **Attentes de consolidation et de compensations foncières**, peu d'opportunités à venir. En même temps des jeunes en attente d'installation, une tension foncière latente,
- **Fonctionnements plus individuels** sur les exploitations,
- Exploitations principalement tournées vers la **production de matières premières (bassin laitier d'Herbignac)**. Les circuits courts et la vente directe y sont assez peu développés,
- Grande partie du territoire agricole exploité en productions alimentaires. **Une concurrence foncière des activités de loisirs et de la gestion patrimoniale des terres (Convention SAFER et vigifoncier)**,
- **Plus de déplacements agricoles sur les routes** à la suite d'un éparpillement d'îlots repris sur la commune et à l'extérieur,
- **Zones humides en partie exploitées ou entretenues par l'agriculture**, d'importantes friches existent.

> **Les sites d'exploitation en 2013**

- **46 exploitations à statut professionnel agricole**, dont 2 sites exploités en double-activité agricole importante
- **51 sites d'exploitation dont 5 seconds sites** : origine : Herbignac (3) Assérac (1) et Saint Molf (1)

Rappel en 2005 : **45** exploitations à statut professionnel agricole / Département -20 % (moyenne sur 10 ans)

2/3 des exploitations en forme sociétaire

- 16 EARL (1 à 2 associés)
- 16 GAEC (2 à 4 associés)
- 14 Individuels

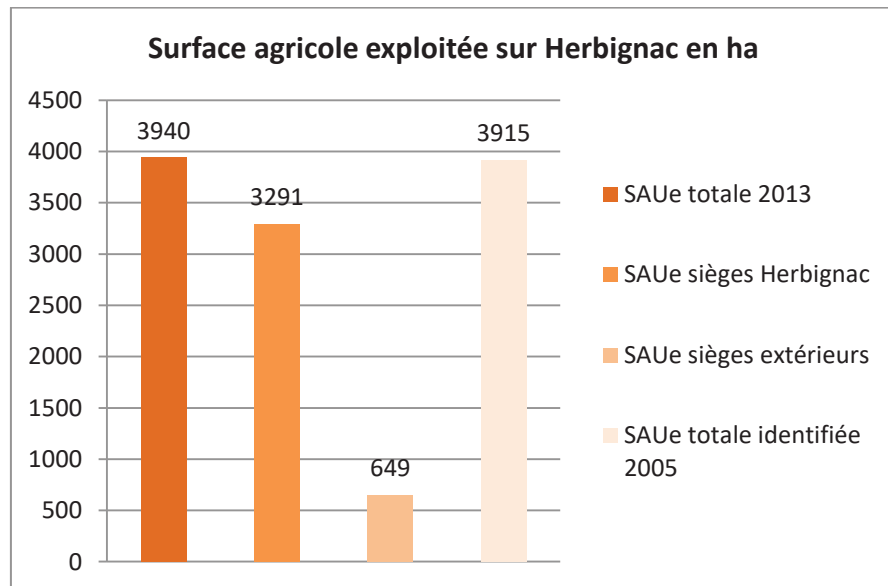
7 double-actifs agricoles significatifs (hors propriétaires d'animaux de loisirs ou entretien privé pour production de fourrage)

100 exploitations au total exploitent des terres sur Herbignac.

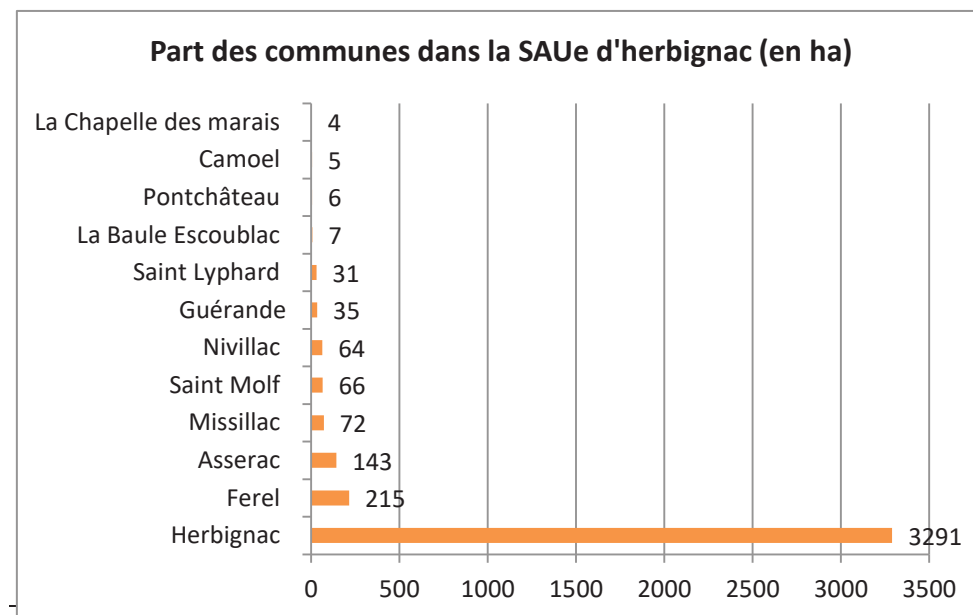
> **Évolution des sites d'exploitation depuis 2005**

- 4 arrêts d'exploitations professionnelles (Quilio, Ranrouet, Lizherbaud, La Ville Camille)
- 5 exploitations nouvelles, créées ou recensées : 1 élevage veau, 1 apiculteur, 3 élevages équins
- Regroupement de 2 GAEC (Barzin/ Rodun)
- Reprise d'une exploitation suite à cessation anticipée (Arbourg)
- Arrêt d'un élevage de chèvres (Ramby)

> **Les surfaces agricoles exploitées sur Herbignac = 3940 hectares**



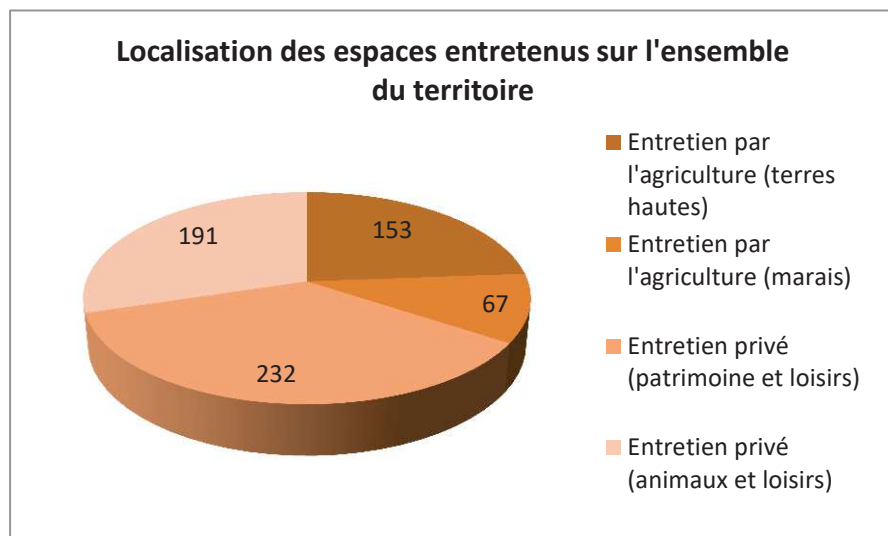
- **58 % de la superficie communale est exploitée** par l'agriculture (3940 exploités + 220 entretenus)
- **460 ha exploités à l'extérieur** par les sièges d'Herbignac
- 3 850 ha au RGA²³ 2000 / 4 220 ha au RGA 1988
- **83,5 % de la SAUe²⁴ d'Herbignac exploitée** par les sièges d'Herbignac



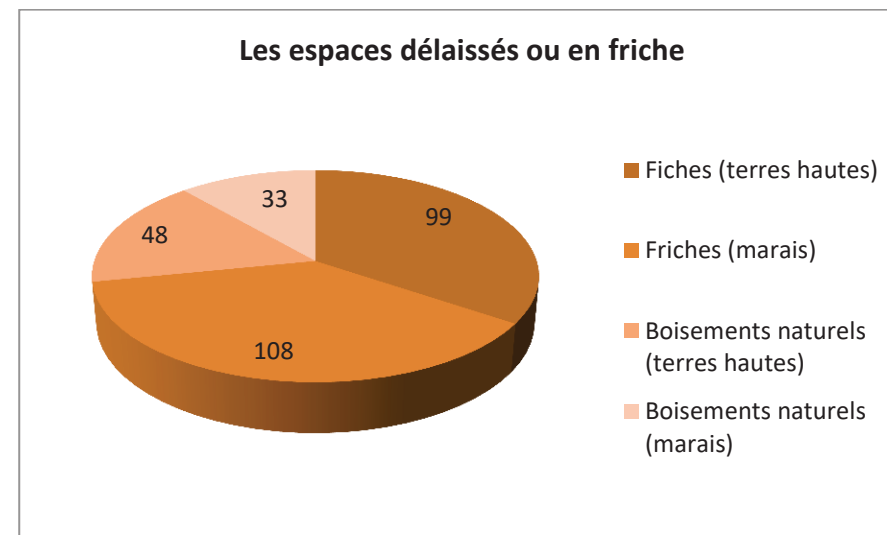
²³ Recensement Général Agricole

²⁴ Surface Agricole Utile : surface foncière déclarée par les exploitants agricoles comme utilisée par eux pour la production agricole. Elle est souvent donnée en fonction des sièges qui se trouvent sur le territoire communal. Ici, la SAUe (exploitée) donne le total de la SAU située sur le territoire (y compris par des sièges situés en dehors du territoire).

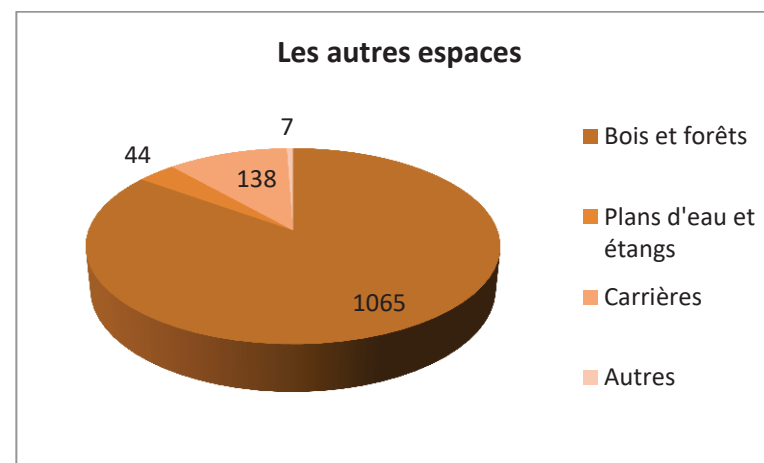
- > **Les espaces entretenus = 639 hectares, soit 16 % de la SAUe**



- > **Les espaces délaissés ou en friches = 288 hectares, soit 7,3 % de la SAUe**



- > **Les autres espaces : 1254 hectares**



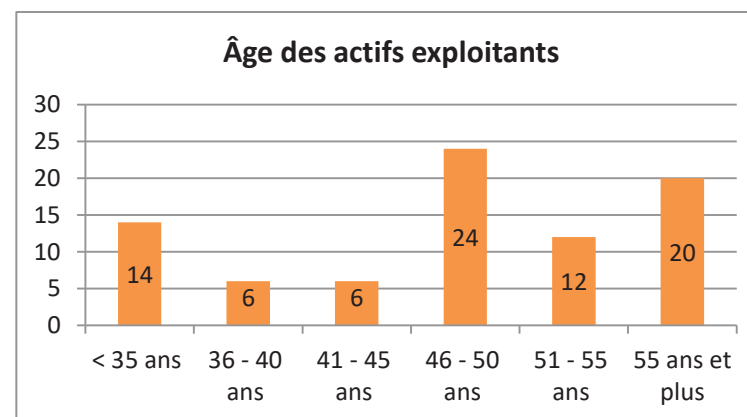
> Le foncier agricole : Des structures parcellaires correctes

- Les secteurs de grande propriété foncière stabilisent le foncier agricole
- A proximité du Mès, la propriété foncière est plus éclatée
- Des dispersions d'îlots à l'occasion de reprises foncières
- Le fermage est mieux assuré à Herbignac mais de plus en plus de situations de concurrence foncière avec d'autres usages

> Les actifs agricoles (statut exclusif)

2013	Evolution par rapport à 2005
59 familles	+ 5 familles Entrées dans des Gaec
88 actifs exclusifs sur les exploitations dont plus d'1/3 sont des exploitantes	- 12 % (-15 % sur département) Départs en retraite sur des Gaec
92 ETP totaux (emplois équivalent temps plein)	stable
10,5 ETP salariés + apprentis dont 50 % en activités arboriculture et maraîchage (Vente Directe)	stable
7 exploitations employeurs de salariés	
1,9 actifs exclusifs par exploitation en moyenne	2,2 actifs par exploitation

- Forte représentation des 45/50 ans (Gaec) et + de 55 ans (dont 40 % en individuel)
- Moins de 40 ans sur 17 exploitations
- 9 exploitations concernées par une transmission d'exploitation (chef exploitant de + de 55 ans)
- 7 sociétés concernées par le départ d'actifs (+ 55 ans) dont 4 successions prévues



Age moyen des exploitants

- > Herbignac : 47,1 ans
- > En 2005 : 44,1 ans
(moyenne régionale = 46 ans)

Transmission pour les + 55 ans

- > 4 inconnues
 - > 2 possibles (famille)
 - > 2 recherchées
- 1 projet de cessation anticipée

Installations depuis 2005

- > 14 actifs sur 13 exploitations

> Evolution des surfaces des exploitations laitières

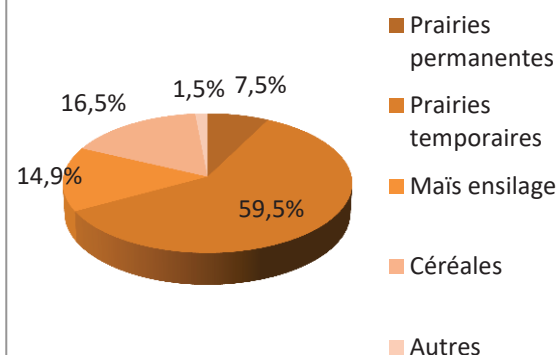
	2005	2013	Evolution
SAU moyenne par exploitation	88,4 ha	101,7 ha	- 7 pts de collecte + 13,3 ha + 15 %
SAU moyenne par actif	42,8 ha	46,4 ha	+ 3,6 ha

> Les productions par orientations

Productions/ orientations (Exploitations à plein temps et double-actifs importants)	Nbre d'exploitations
Lait spécialisé	8
Lait + viande bovine (allaitants, taurillons/bœufs)	20
Viande bovine spécialisée	2
Lait + viande bovine + porcs charcutiers	1
Veaux de boucherie spécialisée	1
Lapins + veaux de boucherie	1
Volailles gibiers (chasse)	1
Viande bovine + maraîchage (vente directe)	1
Viande bovine + ovin	1
Fruits + maraîchage (vente directe)	1
Céréales pain (vente directe)	1
Miel vente directe	1
Céréales + foin	3
Elevage de chevaux – Centre équestre	4

L'assolement : Elevage bovin prédominant = + de 2/3 de la SAU en herbe

Un élevage bovin prédominant



Élevage

Production laitière : La principale production

La production laitière	Evolution par rapport à 2005
29 exploitations points de collecte	7 points de collecte
12,47 millions de litre/an	+ 12,4 % de production de lait
1 608 vaches laitières	= Stable
430 000 litres par élevage en moyenne	+ 107 800 l/exploitation en moyenne

Filière longue :

Fin du dispositif des quotas en 2015 : contractualisation avec les laiteries
La majorité du lait produit à HERBIGNAC est transformé à la fromagerie HCl d'Herbignac (un peu à la laiterie St Père en Retz,)

Eurial Colarena Presqu'île :

- Près de 400 millions de litre de lait collecté en 2013 (+ 12 millions/2012)
- Développement des capacités de l'outil de transformation en fromage Mozarella 11 000 t en 2009, 34 000 t en 2013 et 36 000 t prévues en 2014
- Investissements nouveaux dans un contexte de marché en hausse
- Stratégie d'alliances/fusions avec des groupes coopératifs laitiers

La majorité des exploitations sont en système conventionnel et 3 exploitations en AB.

Zoom sur la production viande bovine

La production viande bovine	Evolution par rapport à 2000
• 24 exploitations /ateliers	+ 24 %
• 314 vaches nourricières (allaitantes)	- 27 %
• 271 bovins mâle + 1 à 2 ans	- 14 %
• 124 bovins mâle + 2 ans	

Bovins vendus et abattus dans les abattoirs de la région (Lion d'Angers, Challans,...) ou vendus en vifs (broutards)

Une filière majoritairement en filière longue

2 élevages sous Marque Parc naturel régional de Brière (Langâtre) et 1 élevage en AB

4 exploitations commercialisent en vente directe de manière significative et 1 de façon importante

Zoom sur les filières courtes :

- Un verger et serre maraîchère en AB + point de vente collectif + dépôt paniers Presqu'île (Terroirs44)
- Un laboratoire de transformation en produits laitiers + distributeur de lait cru (Kilaicru)
- Un fournil pour la fabrication de pains et brioches (Terroirs44)
- Une tenue maraîchère (+ viande bovine) en AB
- Une miellerie + point de vente
- Produits transformés (terrines viande bovine, galettes) (BAF)
- Une démarche communale d'approvisionnement local de la restauration collective



Zoom sur l'activité équine : 146 ha identifiés utilisés par les activités équestres de loisir (au minimum)

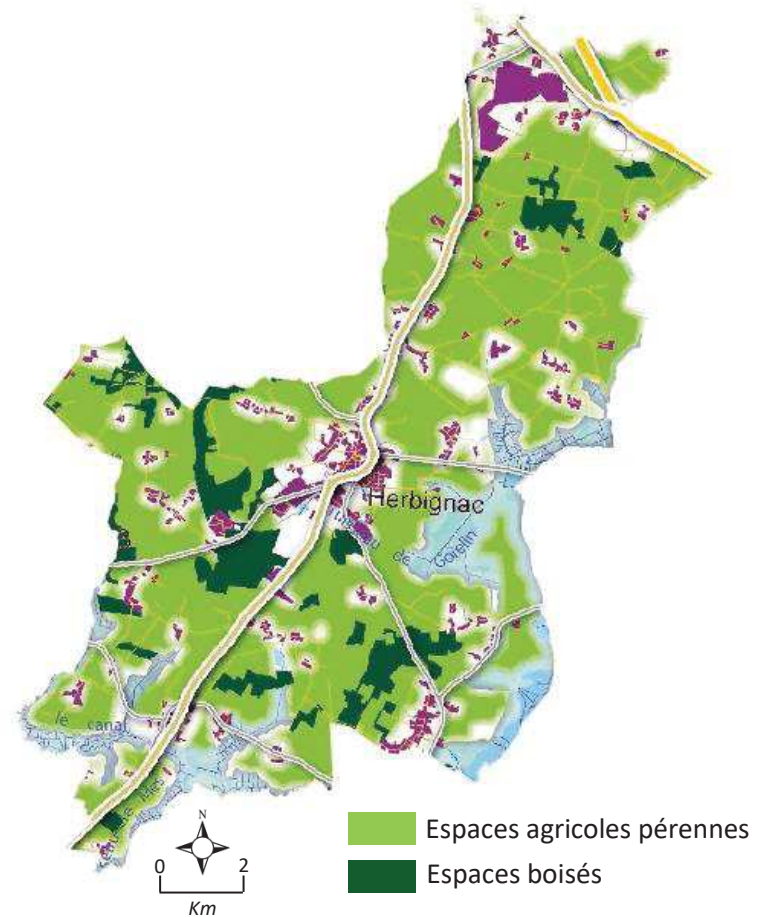
4 élevages/ centres équestres à statut professionnel exclusif
Kenelm (cessation d'activité – centre équestre : les Ecuries de Manaurer)
Pompas – Grand Armes
Piclendèches
Kerguimas (second site)
146 chevaux (élevage, enseignement, pension)

> **PLU/ aménagements et conséquences pour l'agriculture**

Enjeux au plan des espaces agricoles :

Les espaces agricoles pérennes du SCOT : Forte contribution d'Herbignac dans les objectifs en surface à atteindre pour les 18 000 ha d'Espaces Agricoles Pérennes à plus de 20 ans du SCOT.

➔ Application du zonage des espaces agricoles pérennes à plus de 20 ans, **classés en A** (enjeu de lutte contre la spéculation foncière et des changements de destination par les activités de loisir).



Extrait des espaces agricoles pérennes du SCoT de Cap Atlantique

Des emprises foncières prévues pour l'urbanisation à moyen et long terme qui impactent des exploitations agricoles

- ➔ Des efforts de densification et de limitation de la consommation foncière (habitat et activités).

Des emprises dans les villages : certaines parcelles cultivées sont incluses dans les zones de villages/hameaux/écarts

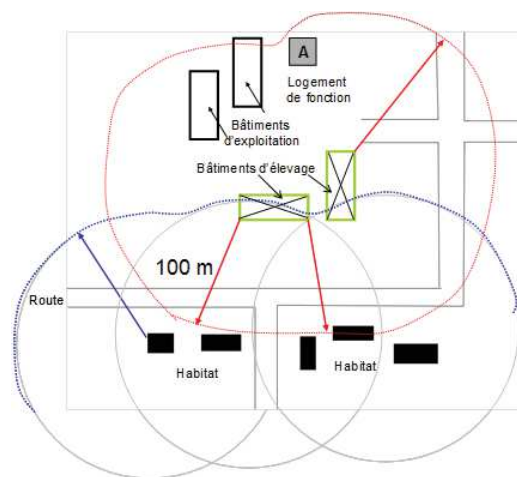
- ➔ Limiter le mitage en zone agricole, concentrer l'urbanisation sur le bourg et principaux villages / redéfinition des enveloppes urbaines

Enjeux au plan des espaces naturels : Les espaces de production agricole à potentiel cultivable « terres hautes » doivent se situer en zone A.

Enjeux au plan des sièges d'exploitation

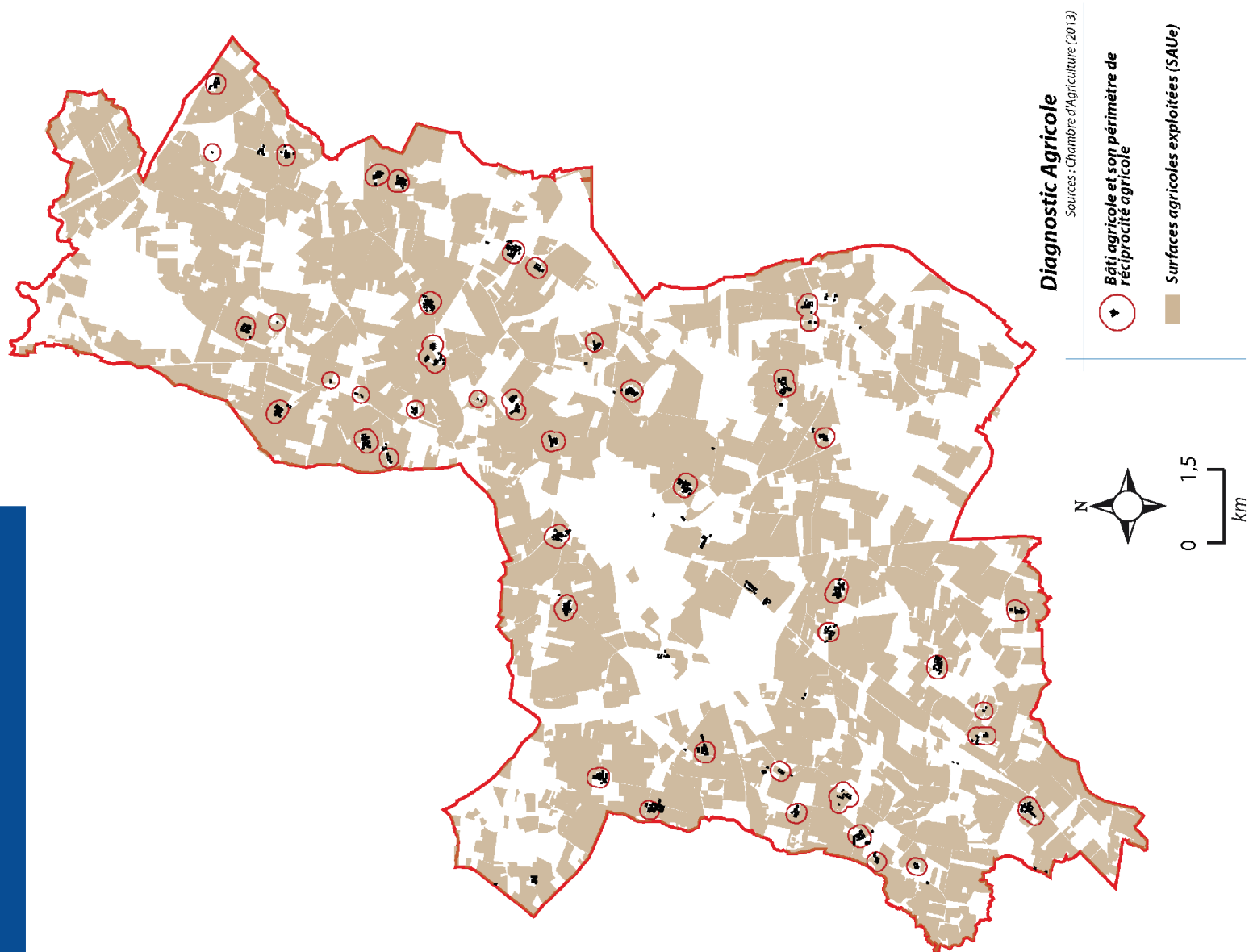
La proximité des tiers : des projets et une cohabitation à gérer pour 15 exploitations sur Herbignac et une situation d'enclavement contraignante pour 2 sites d'exploitation : Haut Langâtre et Bilon.

- ➔ Protéger les sièges d'exploitation et garantir les possibilités d'extension des bâtiments
- ➔ Zoner tous les sièges en zone A
- ➔ Périmètres sanitaires à 50 m (RSD) et 100 m (ICPE) ou 100 m pour tous les élevages afin de garantir un potentiel de développement



Principe d'application du périmètre de réciprocité agricole (à partir des tiers et à partir des bâtiments d'exploitation)

- > 16 projets de construction de bâtiment à court et moyen terme
- > 2 projets de logements de fonction
- > Adaptation et/ou extension des installations laitières suite à la réforme laitière (fin des quotas)



> Synthèse thématique sur l'agriculture

Constats

- Une activité agricole dynamique principalement tournée vers la production laitière
- Une pression foncière importante sur les terres agricoles (consommation d'espace agricole par le développement de l'urbanisation / concurrence foncière des activités de loisirs / attractivité du secteur)



Enjeux

- 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)
- Limiter la pression foncière sur les terres agricoles

Chiffres clés :

Les surfaces agricoles exploitées sur Herbignac par l'agriculture = 3 940 ha + 220 ha entretenus (zones humides en partie exploitées)

46 exploitations à statut professionnel agricole (2/3 en sociétaire), 51 sites d'exploitation (100 exploitations travaillent au total sur la commune)

Exploitations principalement tournées vers la production de manière première (bassin laitier d'Herbignac)

11. Les déplacements

Il est à noter le lancement d'un schéma global de déplacements communal, qui permettra d'apporter une réflexion sur les stratégies de déplacement (2015-2025) avec la mise en œuvre d'un plan d'actions.

11.1 LES PRINCIPAUX AXES DE TRANSPORT

> **Le Schéma Routier Départemental - approuvé le 25 juin 2012**

RD 774 /RD 574 /RD765 : RP1 - Route Principale de catégorie 1

- Création d'accès interdit
- Recul des constructions (hors agglomération) :
 - 100m (habitat)
 - 50m (activités)

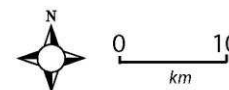
RD 33 : RP2 - Route Principale de catégorie 2

- Pas d'extension linéaire
- Création d'accès interdite hors agglomération
- Recul des constructions : 35 m

Autres départementales : RDL 1 et 2 - Réseau de desserte locale

- Pas d'extension linéaire
- Création d'accès autorisée sous réserve de sécurité
- Recul des constructions : 25 m

Le réseau structurant



- RP1 (route principale de catégorie 1)
- RP2 (route principale de catégorie 2)
- RP3 (route principale de catégorie 3)

Sources : Schéma Départemental Routier 2012

La desserte locale



- Réseau structurant
- RDL 1 (réseau de desserte locale 1)

Sources : Schéma Départemental Routier 2012

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.

> Les comptages routiers en 2010

Les trafics les plus forts sont enregistrés sur la RD774 (route de Brière) avec une moyenne de :

- 6316 véhicules/jour au Nord du bourg d'Herbignac
- 6867 véhicules/jour au Sud du bourg d'Herbignac
- 7714 véhicules/jour à l'Est sur la RD33.

Il s'agit essentiellement de migrations pendulaires domicile - travail.

La part des poids lourds est de l'ordre de 8 à 9% sur ces 2 axes. D'autre part la desserte des zones commerciales et d'activités en marge des voies structurantes du bourg apporte une part de trafic important.

Il est noté une forte circulation sur la RD774 qui coupe le fonctionnement des modes doux. Par ailleurs, il y a des circulations de poids lourds en lien avec les activités qui sont peu compatibles ou nécessitent des aménagements spécifiques.

> L'offre de stationnement

La Loi ALUR du 27 mars introduit que le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules

motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Aucun place répondant à ces critères n'a été recensée sur la commune.

> Les déplacements agricoles

A noter, le diagnostic agricole comprend un volet sur la thématique des déplacements agricoles, mettant en exergue certains itinéraires à

conforter pour faciliter l'activité.

Diagnostic des circulations agricoles (2009)

- ➔ Tenir compte des circulations agricoles dans les aménagements routiers et urbains
- ➔ Rechercher les solutions de sécurité adaptées sur certains points noirs routiers (sorties de ferme, traversées...)



Typologie des difficultés :

Gène de traversées de villages

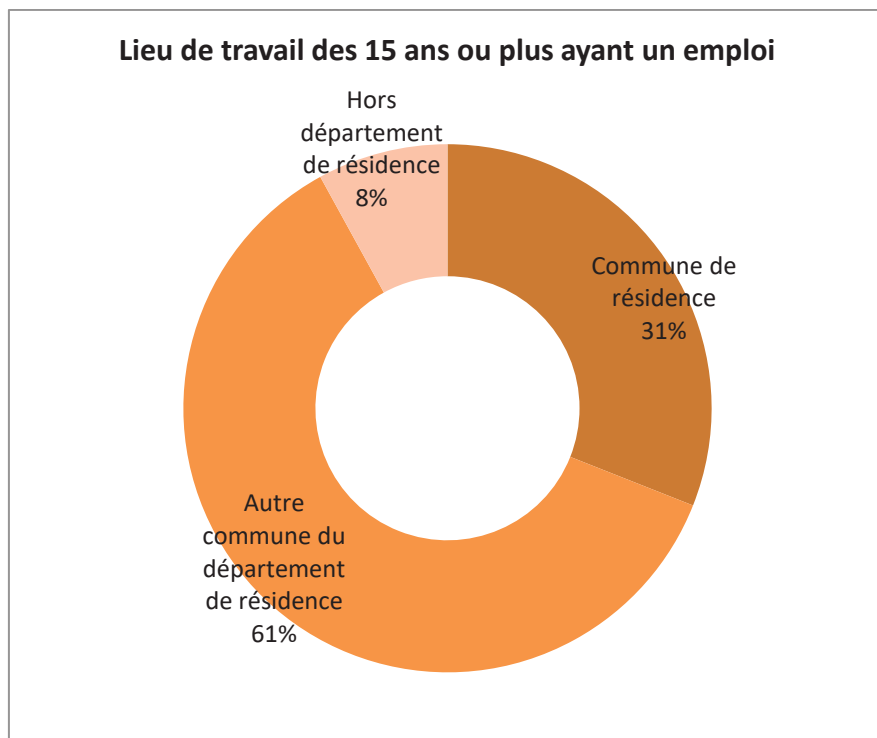
Niveau de trafic et de ralentissement important :
voies supportant des volumes de trafic importants et ne bénéficiant pas de zones pouvant autoriser le dépassement aisé des véhicules agricoles

- Aménagements inadéquats, mauvais état de la voirie, largeur des voies insuffisantes (chicanes, ronds points), ralentisseurs rendant dangereux les circulations agricoles, mobiliers urbains,...
- Cohabitation avec les autres usagers délicate : randonneurs, cyclistes, cavaliers,...
- Franchissement de carrefours : insécurité avérée ou ressenti des agriculteurs vis-à-vis de la traversée d'un carrefour, temps d'attente long pour s'insérer ou traverser
- Sorties de ferme dangereuse : sur route à fort trafic ou manque de visibilité

Autres points

> Les migrations domicile / travail

Plus des deux tiers des actifs travaillent à l'extérieur d'Herbignac, cette proportion ayant augmenté depuis 1999 (de 31% en 1999 à 36% en 2009), ce qui indique un renforcement de la dissociation entre lieu de travail et lieu de résidence, avec, pour principale conséquence, une augmentation des déplacements domicile-travail.



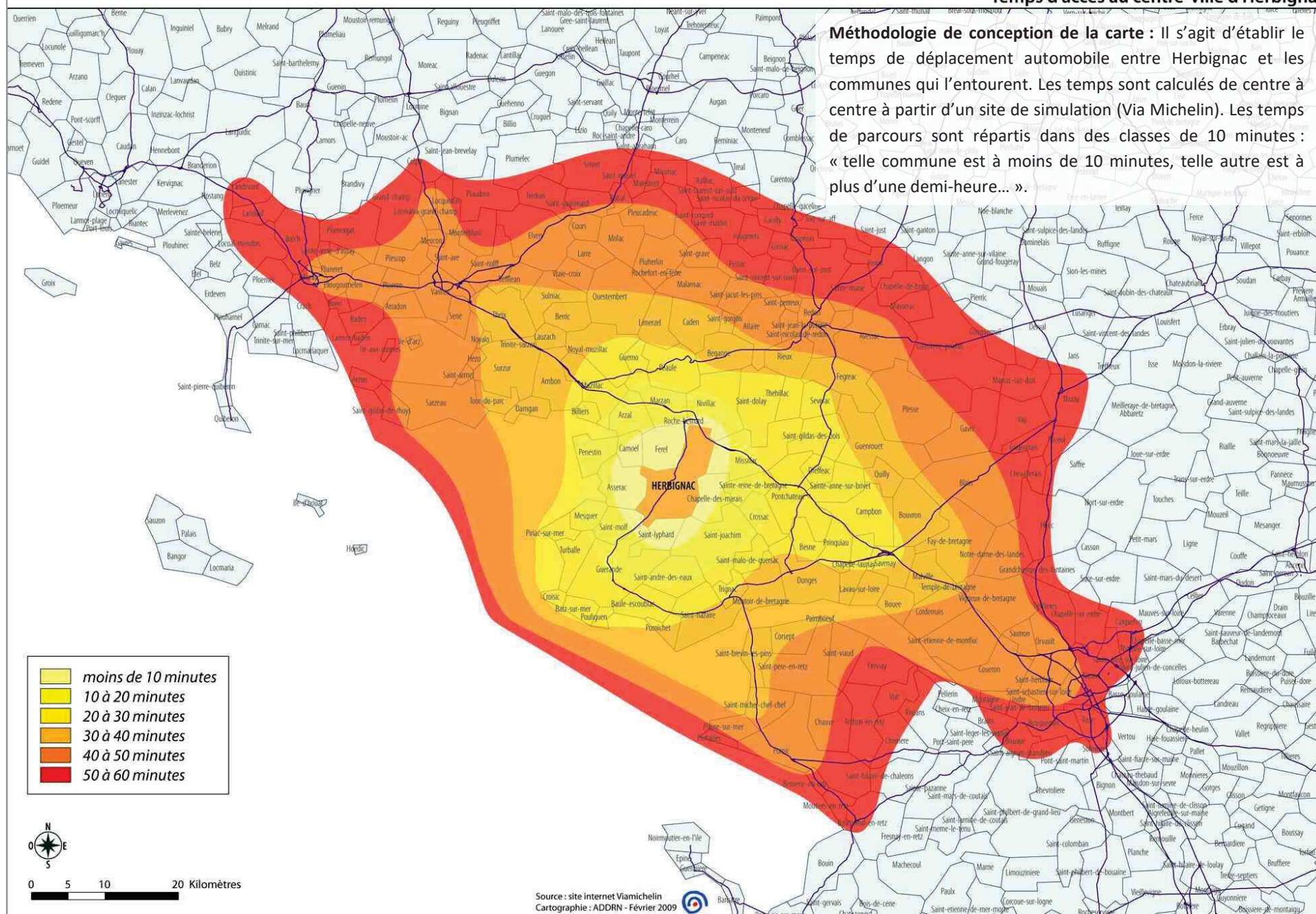
Les temps d'accès automobile sont au cœur des préoccupations des ménages actifs résidant à Herbignac. Ces ménages cherchent à réduire la contrainte des déplacements domicile-travail en calculant les temps de transport. Ce n'est plus la distance qui est alors observée mais la distance-temps.

La carte montre ainsi que Guérande est la ville la plus proche en distance-temps :

- Pontchâteau, La Baule et Savenay sont à moins de 30 minutes
- Saint-Nazaire est à moins de 40 minutes
- Vannes et Redon sont à moins de 50 minutes

La carte permet de pointer qu'Herbignac, loin d'être le Finistère de l'agglomération de Cap Atlantique, a une position réellement intéressante entre la presqu'île de Guérande, la Bretagne Sud et les communes à l'est de la presqu'île.

Méthodologie de conception de la carte : Il s'agit d'établir le temps de déplacement automobile entre Herbignac et les communes qui l'entourent. Les temps sont calculés de centre à centre à partir d'un site de simulation (Via Michelin). Les temps de parcours sont répartis dans des classes de 10 minutes : « telle commune est à moins de 10 minutes, telle autre est à plus d'une demi-heure... ».



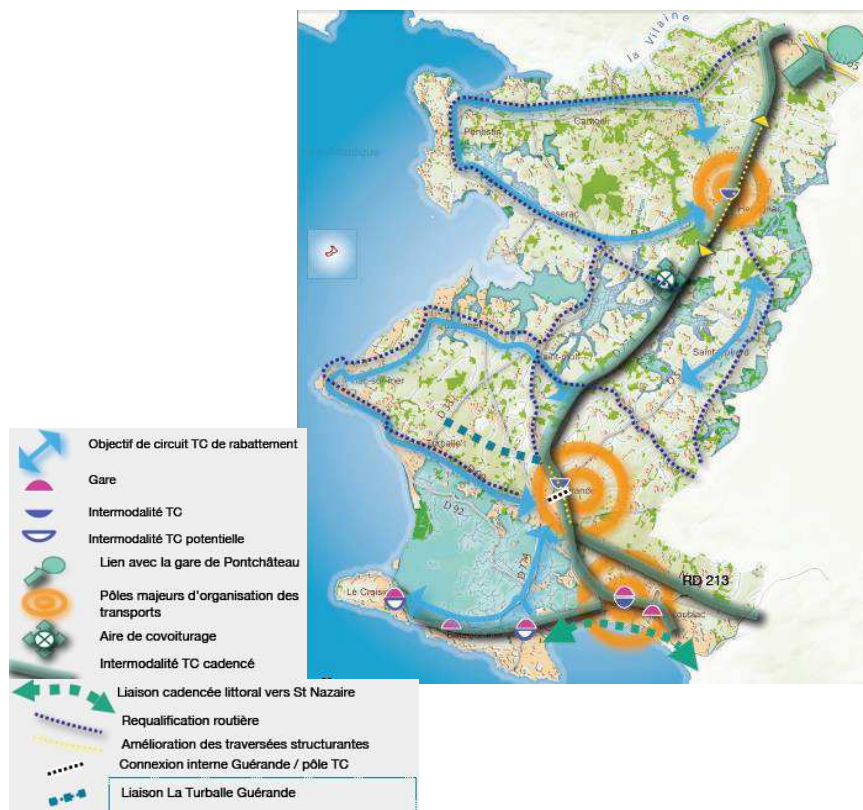
11.2 LES MODES DE TRANSPORT EN COMMUN

> Organisation des transports à l'échelle du SCoT

L'organisation des flux et la structuration des transports en commun s'appuient sur la dorsale Herbignac - Guérande - La Baule.

Herbignac est donc identifiée comme pôle majeur d'organisation des transports en commun permettant la mise en œuvre de l'intermodalité notamment sur le nord du territoire en lien avec Pontchâteau.

La traversée d'Herbignac est également notée comme enjeu majeur du SCoT.



> Les transports en commun sur Herbignac

Les gares les plus proches :



Desserte dans les hameaux
Ex de Kercouret



Le réseau Lila

2 lignes de bus régulières :

- Lignes C : 6 arrêts (9 créneaux horaires en semaine)
- Ligne D : 3 arrêts (6 créneaux horaires en semaine, 2 dimanche et fêtes)

Un minibus fonctionnant sur réservation parcourt également la ligne D jusqu'à 3 aller-retour par jour.

274 personnes inscrites sur **Lila à la demande**.

Le transport à la demande (TAD), de proximité, « l'Abeille » existe le mercredi, jeudi matin et vendredi après-midi.

Pour 461 élèves inscrits, **le réseau scolaire se compose de :**

- 15 circuits collèges
- 6 circuits primaires

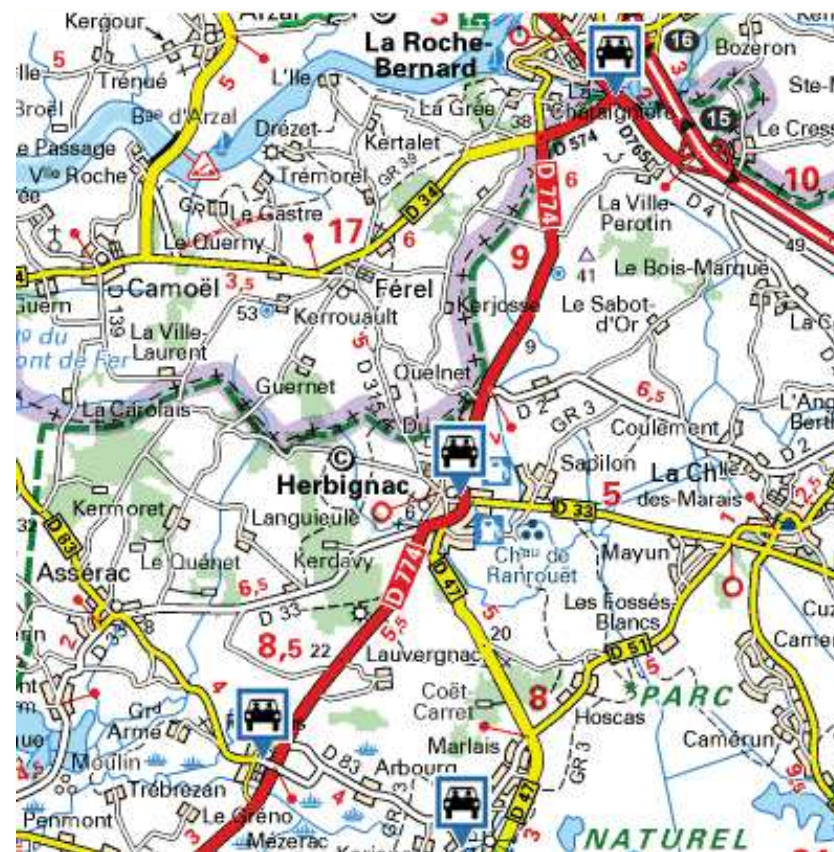
Le réseau scolaire



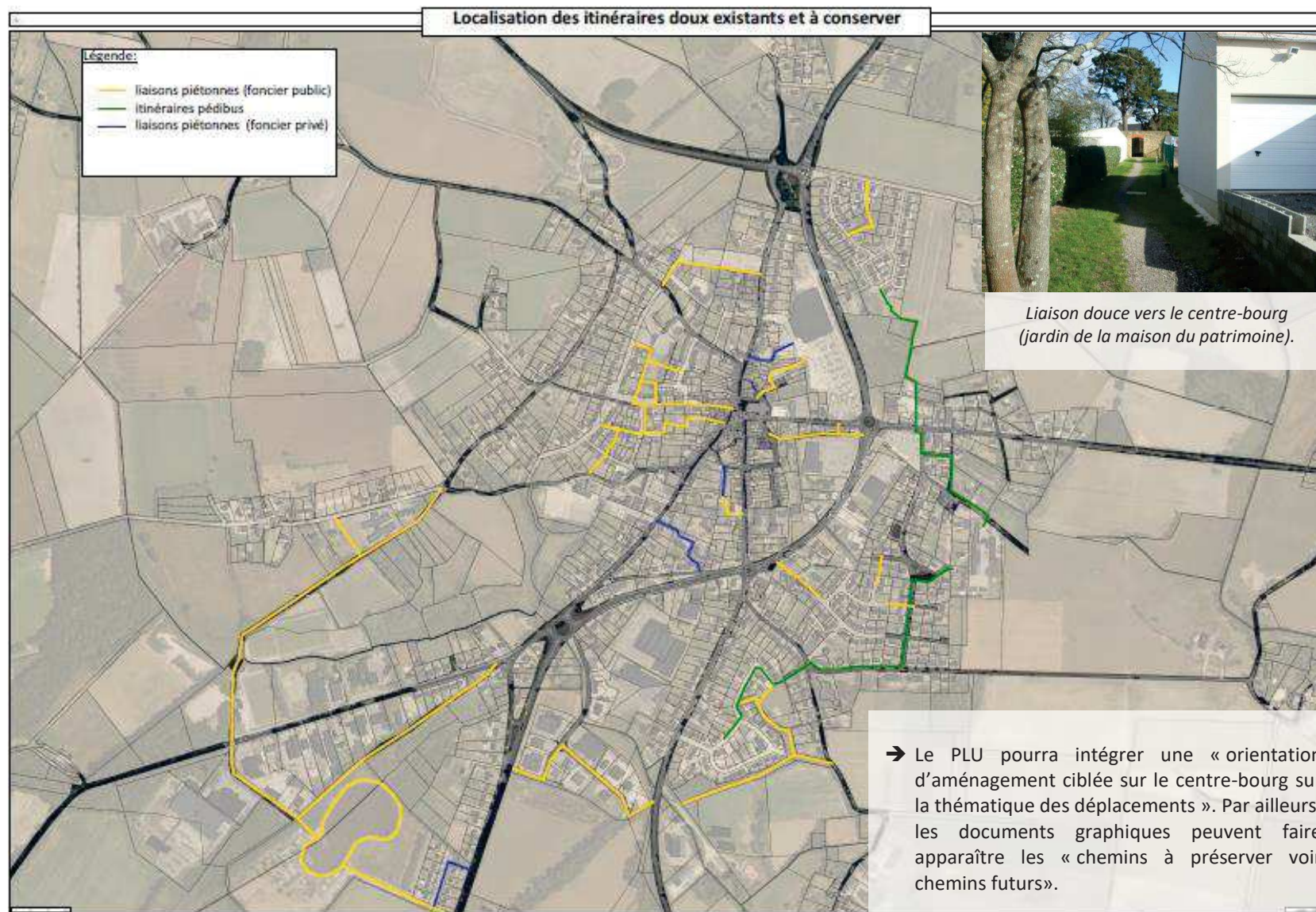
- Ligne D
Penestin / Férel / Camoël / Herbignac / Assérac / St Molf /
Guérande / La Baule
- Ligne C
Herbignac / St Lyphard / St Nazaire

3 aires de Covoiturage :

- Herbignac : Le Rhodoir
- Herbignac : Hyper U
- Herbignac : Pompas



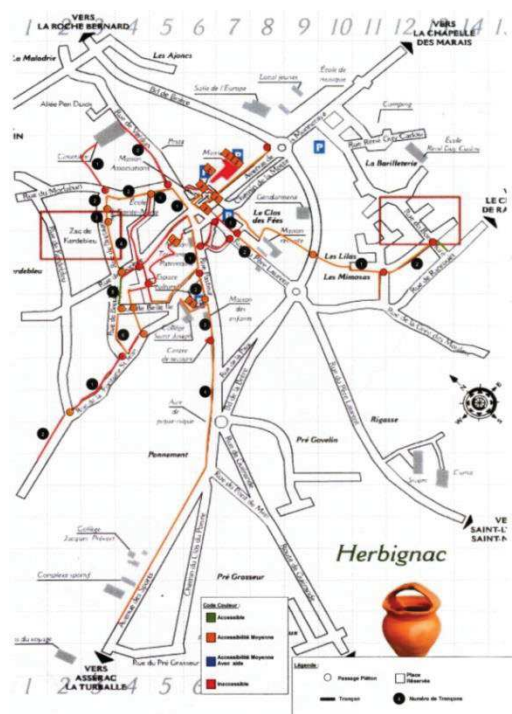
> Les modes doux de déplacement



PAVE-Plan Accessibilité Voirie Espaces publics

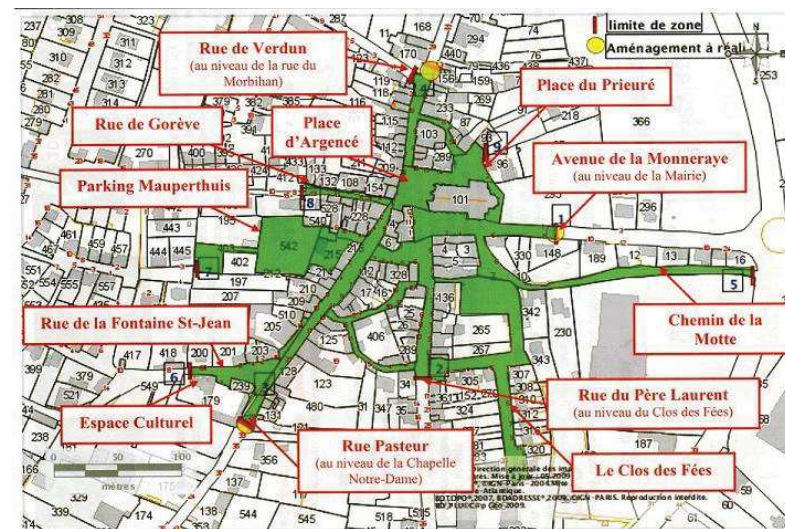
La loi sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, a été promulguée le 11 février 2005. Pour ce qui concerne la voirie et les espaces publics, deux décrets et un arrêté viennent en préciser l'application en matière d'accessibilité et de prise en compte de tous les types de handicap sur la continuité des déplacements.

Le diagnostic d'accessibilité qui date de 2009 a été établi pour 5 itinéraires qui convergent vers le centre-bourg.



Zone de rencontre

Le concept vise à rendre possible, par des mesures de polices et quelques aménagements ponctuels, le déplacement par tous moyens et sur l'ensemble de la voirie. Ainsi, dans une zone précisément délimitée et avec une **vitesse de circulation réduite à 20 km/h**, l'usage des rues est autorisé pour tous les modes de déplacement, en redéfinissant les priorités : **le plus fort s'efface devant le plus faible ... en contrepartie, ce dernier n'empêche pas la circulation du second.**



En dehors du bourg, **deux circuits de grande randonnée** traversent la commune : le **GR3** et le **GR39** et **trois bandes PR** en parcourent le territoire :

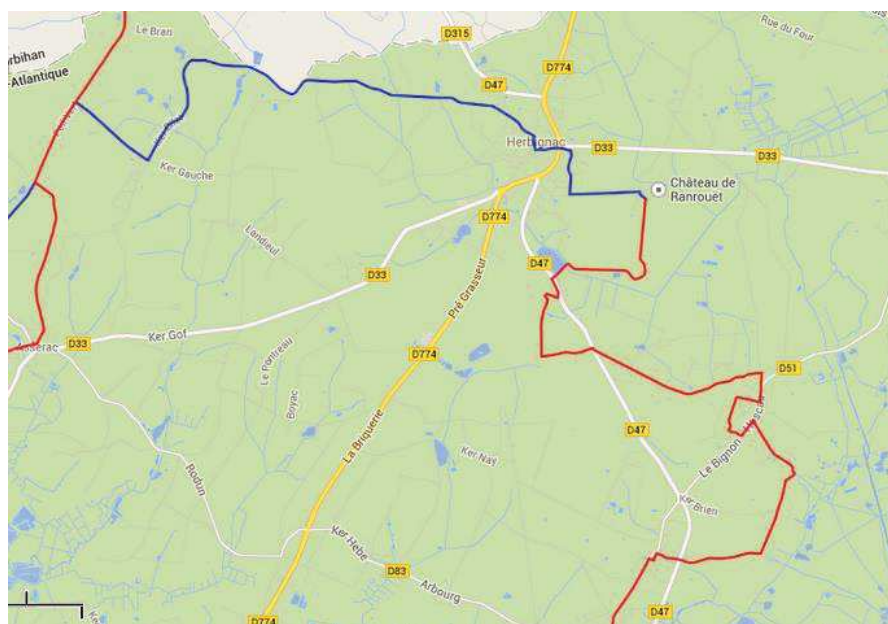
- La Rando des Potiers (Circuit de 9,5 km ou 12 km - Balisage vert)
- Les Bords de Brière (Circuit de 7 km ou 12 km - Balisage bleu)
- La Cour aux Loups (Circuit de 12,5 km ou 16 km - Balisage jaune)
- Le Château de Ranrouët (Circuit de 8,5 km – Balisage jaune)

Les itinéraires vélos de Cap Atlantique

Aujourd'hui, c'est près de 110 km d'itinéraires cyclables qui ont été reconnus d'intérêt communautaire. La Communauté d'Agglomération, en partenariat avec les communes, réalise des circuits de qualité, avec un balisage homogène et garantit un entretien assuré conjointement avec les communes. **La commune d'Herbignac est concernée par la « boucle verte »** qui permet de rejoindre le réseau cyclable vélocéan du Conseil Général de Loire Atlantique.

Détail du tracé sur Herbignac / N°3 « Entre Chaumières et marais » entre Herbignac et Saint-Lyphard.

Par ailleurs, il est à noter qu'existant un PDIPR « Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée ».



> Synthèse thématique sur les déplacements

Constats

- Le Schéma Routier Départemental approuvé le 25 juin 2012 fixe de nouveaux retraits par rapport aux principaux axes (RD774, RD33 et autres voies de desserte locale)
- Vers un développement des modes alternatifs à la voiture (covoiturage, interconnexion de transports en commun, transport à la demande...)
- Analyse de la capacité en stationnement à intégrer



Enjeux

- 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)

Chiffres clés :

Plus des deux tiers des actifs travaillent à l'extérieur d'Herbignac

Un trafic de transit sur la Dorsale Herbignac – Guérande – La Baule (notamment poids lourds vers les ZA du bourg)

2 lignes de bus régulières + transports scolaire, 3 aires de covoiturage

Une meilleure prise en compte des modes de déplacements doux (PAVE, zone de rencontre dans le centre-bourg) mais des itinéraires (notamment cyclistes) avant tout touristiques

Des enjeux recensés concernant les déplacements agricoles

12. Les réseaux numériques de télécommunication

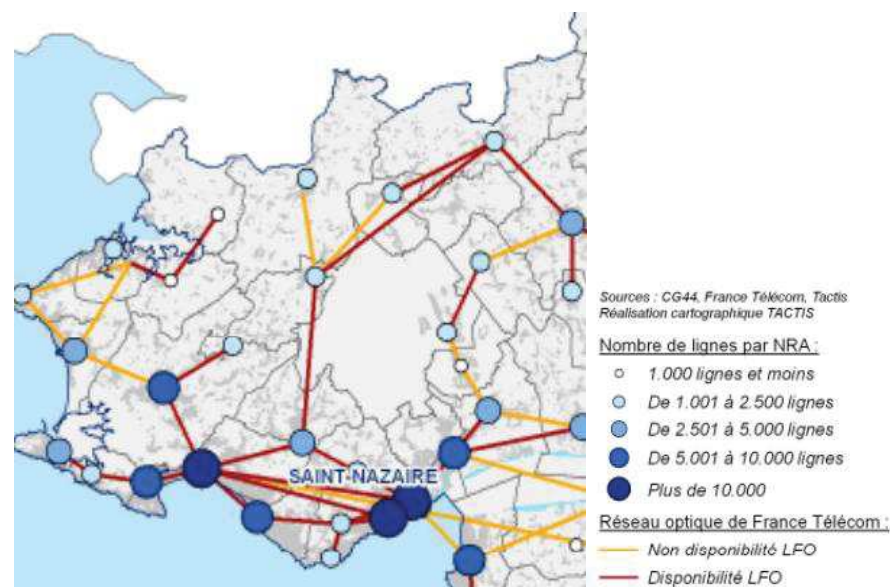
L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire.

Concrètement, cela se traduit par :

- le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire ;
- le développement d'une offre de services répondant aux besoins de la population du territoire considéré ;
- l'accompagnement de la population dans l'appropriation des outils.

Le gouvernement a lancé en juin 2010 le "programme national très haut débit", avec l'objectif final que tous les foyers aient avant 2025 accès à un service très haut débit grâce à la fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Les enjeux de ce programme concernent à la fois la cohésion sociale et le développement économique : l'accès de tous à l'ensemble des services publics et marchands de l'internet à très haut débit permet de soutenir le développement des industries de télécommunication, de contenus numériques et de services en ligne.

➔ **Le schéma directeur d'aménagement numérique (SDAN) du territoire de la Loire-Atlantique date de février 2012.**

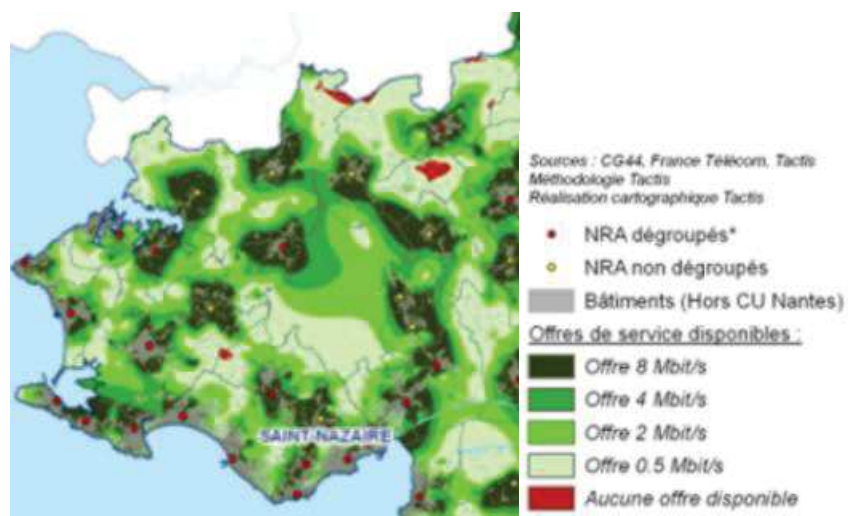


Réseau optique de France Telecom

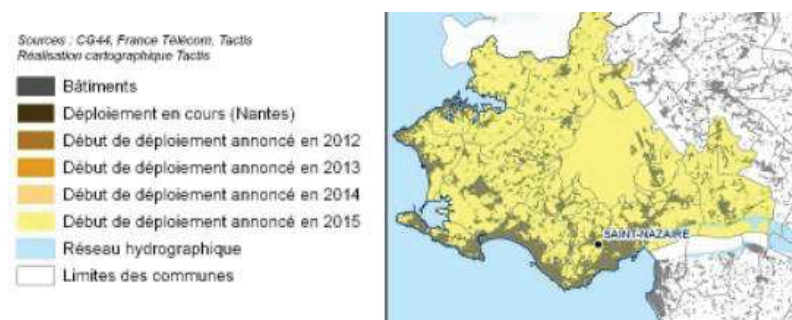
Les réseaux de transport et de collecte optique ont vocation à écouler le trafic à Très Haut Débit sur le territoire national.



Réseau optique des opérateurs alternatifs et réseau d'initiative publique



La carte ci-dessus présente la couverture Haut Débit par ADSL disponible sur le territoire ; de fortes disparités y apparaissent et des situations d'urgence (en rouge) peuvent y être identifiées.



Calendrier prévisionnel de déploiement des réseaux FTTH privés

Pour la plupart des communes de Cap Atlantique et de la CARENE, les déploiements seraient étalés entre 2015 et 2019 pour une couverture complète en 2020.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



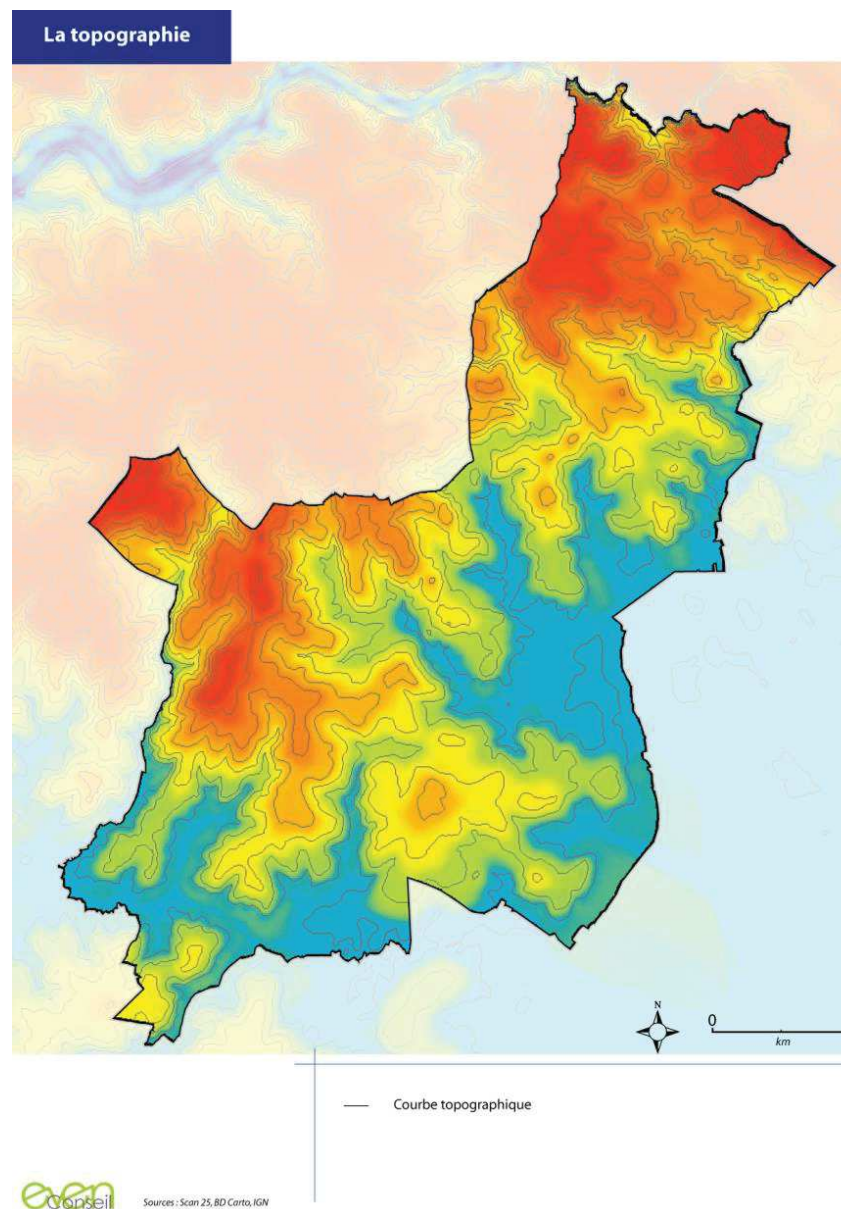
1. Paysage & cadre physique

1.1 UN RELIEF DOUX, LIE A LA PRESENCE DES MARAIS

Composé en grande partie de marais, la topographie du territoire de Herbignac se caractérise par un relief peu marqué.

Les marais de Brière à l'Est et du Mès à l'Ouest se caractérisent également par une topographie très peu variable, oscillant entre 0 et 4m d'altitude qui correspond approximativement au niveau de la mer. Globalement, les points les plus élevés sont distribués au nord de la commune.

A noter l'orientation de la pente au Nord vers le Rodoir et l'étang du Rodoir, affluent de la Vilaine. Cette portion du territoire constituée de granit, est caractérisée par un fort relief, culminant à 53 m (Nord-Ouest du Cressin) et apparaissant sous forme de butte.



1.2 UN SOUS-SOL EXPLOITE AU NORD DU TERRITOIRE

> Le Schéma Départemental des Carrières

Le Code de l'Environnement prévoit que chaque département soit couvert par un schéma départemental des carrières définissant les conditions générales de leur implantation dans le département.

Ils doivent prendre en compte :

- l'identification des ressources géologiques départementales, leurs utilisations et les carrières existantes,
- l'intérêt économique national et l'estimation des besoins en matériaux du département et de sa périphérie,
- l'optimisation des flux de transport entre zones de production et de consommation,
- la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles.

Le schéma départemental des carrières de Loire-Atlantique a été approuvé le 9 juillet 2001.

→ La commune accueille au nord de son territoire au lieu-dit « la clarté », une carrière d'une surface d'exploitation de 100 ha pour une production autorisée de 2500 kT par an (extraction de gneiss).



Localisation de la carrière (source : BRGM)

1.3 LE PARC NATUREL REGIONALE DE BRIERE

Le Parc naturel régional de Brière, créé en 1970, est l'un des tout premiers Parcs naturels régionaux français.

Les marais occupent 1/3 du territoire classé du Parc. Ces espaces naturels modelés par l'homme sont reconnus aux niveaux national, européen et mondial, pour leur paysage et leur biodiversité. Ils sont inscrits à la convention de Ramsar, relative aux zones humides d'importance internationale. Au cœur de cet ensemble de zones humides, le marais de grande Brière Mottière est la propriété, en indivision, des habitants de 21 communes. Cette originalité, ancrée dans l'histoire, a forgé un fort sentiment d'appropriation des habitants à ce territoire.

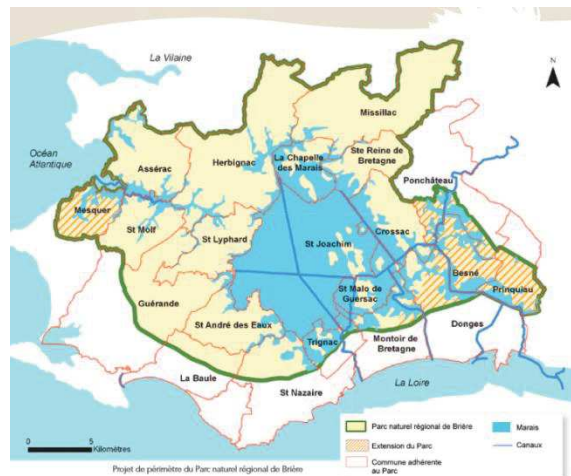
La Brière recèle également un patrimoine architectural et culturel exceptionnel de chaumières, principalement sur les îles et à l'ouest des marais de Brière.

→ La commune de Herbignac appartient en intégralité au périmètre du Parc Naturel Régional de Brière.

La dernière charte du Parc a été approuvée le 24/08/2014. Le périmètre du Parc Naturel Régional s'étend sur 3 nouvelles communes (Besné, Pontchâteau et Prinquiau).

La Charte fixe 5 grandes ambitions pour 2025 :

- Maîtriser la gestion de l'espace et la qualité des paysages
 - Préserver la biodiversité
 - Gagner la bataille de l'eau
 - Faire du Parc Naturel Régional un territoire exemplaire en matière de développement durable et solidaire
 - Donner à chacun le goût du Parc Naturel Régional
- Concernant le volet paysage, la nouvelle charte du Parc vise à préserver le patrimoine paysager dans les PLU en :
- Préservant les vues sur le grand paysage identifiées au plan de Parc par un classement en zone agricole ou naturelle et en identifiant au besoin d'autres points de vue à préserver,
 - Préservant le maillage bocager,
 - Délimitant les coupures d'urbanisation figurant au plan de Parc et en les classant en zone agricole ou naturelle.



1.4 L'OCCUPATION DU SOL & LES UNITES PAYSAGERES

> Extrait de la charte du Parc Naturel Régional de Brière



- Bocage tournant le dos au marais
- Bassin du Mès
- Bocage touristique
- Bocage tourné vers le marais
- Marais

> Les unités paysagères

Herbignac se situe en position charnière entre **PLUSIEURS UNITES PAYSAGERES IDENTIFIEES AU PNR DE BRIERE** :

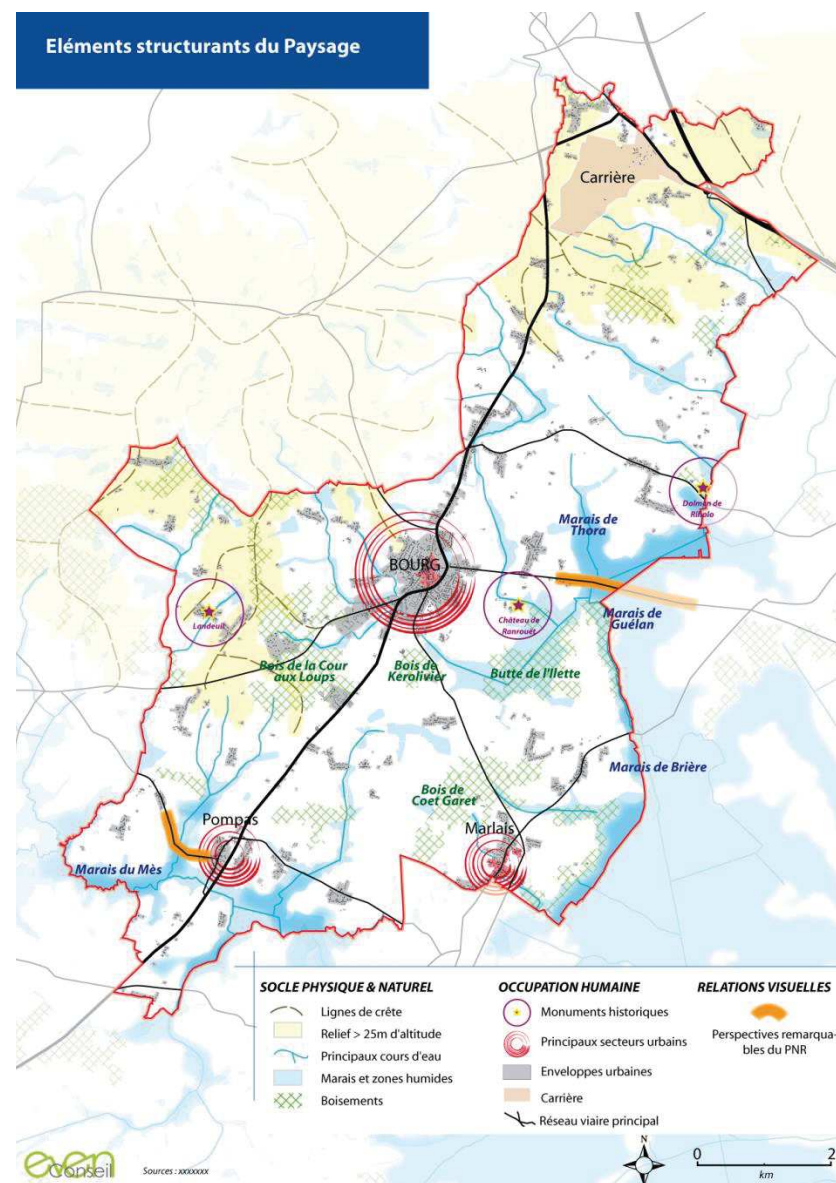
- Le **bocage au Nord** comprenant des secteurs de relief (lignes de crête) et la carrière.
- Le **bocage touristique au Sud** ouvert sur les marais à l'Est et à l'Ouest, comprenant des buttes boisées et des coulées bleues remontant au contact du bourg
- Le **bassin du Mès et ses marais à l'Ouest**
- Le **marais de Brière à l'Est**

LES PAYSAGES URBAINS sont marqués par :

- Le **Bourg d'Herbignac**, avec l'église située en hauteur qui constitue un point focal important au niveau du Paysage.
- L'**urbanisation linéaire au Nord du bourg** le long de la RD 774
- Les **deux villages de Marlais et Pompas, au Sud** de la commune



Le bourg d'Herbignac



> Les perspectives & relations visuelles

→ La Charte identifie des vues remarquables sur les grands paysages à préserver et valoriser

Les routes traversant les marais et à proximité offrent des points de vue remarquables sur les grands paysages. Ces points de vue sont identifiés au plan de Parc et constituent des coupures d'urbanisation.

→ Les communes peuvent identifier d'autres perspectives remarquables sur leur territoire.

> Les entrées de ville / secteurs de transition

La présence de massifs arborés qui marquent l'entrée de ville au Sud de l'agglomération

La présence de micro-relief et de haies arborées autour du bourg qui favorisent l'intégration des franges bâties existantes et à venir.



La traversée du marais de Guélan et d'un espace agricole très ouvert marque l'entrée de ville à l'Est.

> Espaces publics et Nature en Ville

L'ensemble des composantes végétales, notamment en ville mérite d'être prise en compte. Les boisements ou arbres remarquables représentent des espaces « refuge » pour la biodiversité ordinaire et possède une valeur d'usage, améliorant la qualité de vie des habitants. Ils peuvent marquer les entrées de ville, offrir une respiration en milieu dense ou créer des espaces tampon selon l'affectation des constructions. Dans le cadre du référentiel foncier (gisement potentiel), les espaces boisés significatifs ou secteurs humides (abords de cours d'eau) sont à considérer.



Arbres remarquables dans le jardin derrière la maison du patrimoine



*Voie d'accès au camping (alignement de chênes à conserver)
Petits bois ruisseaux à valoriser en milieux urbains*

1.5 LE PATRIMOINE

> Patrimoine archéologique & Monuments historiques

31 sites archéologiques sont recensés sur la commune d'Herbignac, dont **3 sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) :**

- L'atelier de potier au village de Landeuil
- Le Broussis, dolmen à transept du Riholo
- Le château de Ranrouët (ruines)

La protection de ces sites recensés devra être assurée au niveau du futur zonage de PLU comme au travers de son règlement. Tout projet touchant ces entités devra être soumis à l'avis préalable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

Rappels :

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre du PLU relève du code du patrimoine et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les orientations du PLU devront donc tenir compte aussi bien de l'existence des entités archéologiques recensées sur le périmètre mais aussi de certaines dispositions du Livre V du code du patrimoine et du décret n°2004-490 modifié lors de la définition des orientations d'aménagement.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatives aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L.531-14, sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collectivités publiques contre les actes de malveillance.

> Le château de Ranrouët



Situé à moins de 2 kilomètres du centre de l'agglomération d'Herbignac, le château de Ranrouët, avec ses six tours reliées par des courtines, constitue l'un des vestiges les plus prestigieux de la période médiévale en presque île guérandaise. Au départ simple motte féodale aux environs de l'an mil, Ranrouët devient au XIII^{ème} siècle ce château en pierre. Au XIV^{ème} siècle, il est doté de douves, d'une barbacane (fortification en demi-lune) et d'un boulevard qui le ceinture.

C'est au XVI^{ème} siècle, pendant les guerres de religion, que le château est ceinturé de hauts murs formant une étoile à douze branches : les

bastions. Incendié et pillé, le château fut transformé en carrière à ciel ouvert au XIX^{ème} siècle. Devenu propriété du département de Loire-Atlantique, le château a été confié à la commune en 1989 puis à Cap Atlantique. L'intercommunalité en assure la restauration, l'exploitation et l'entretien, sous la responsabilité, pour les travaux, de la DRAC et des Bâtiments de France.

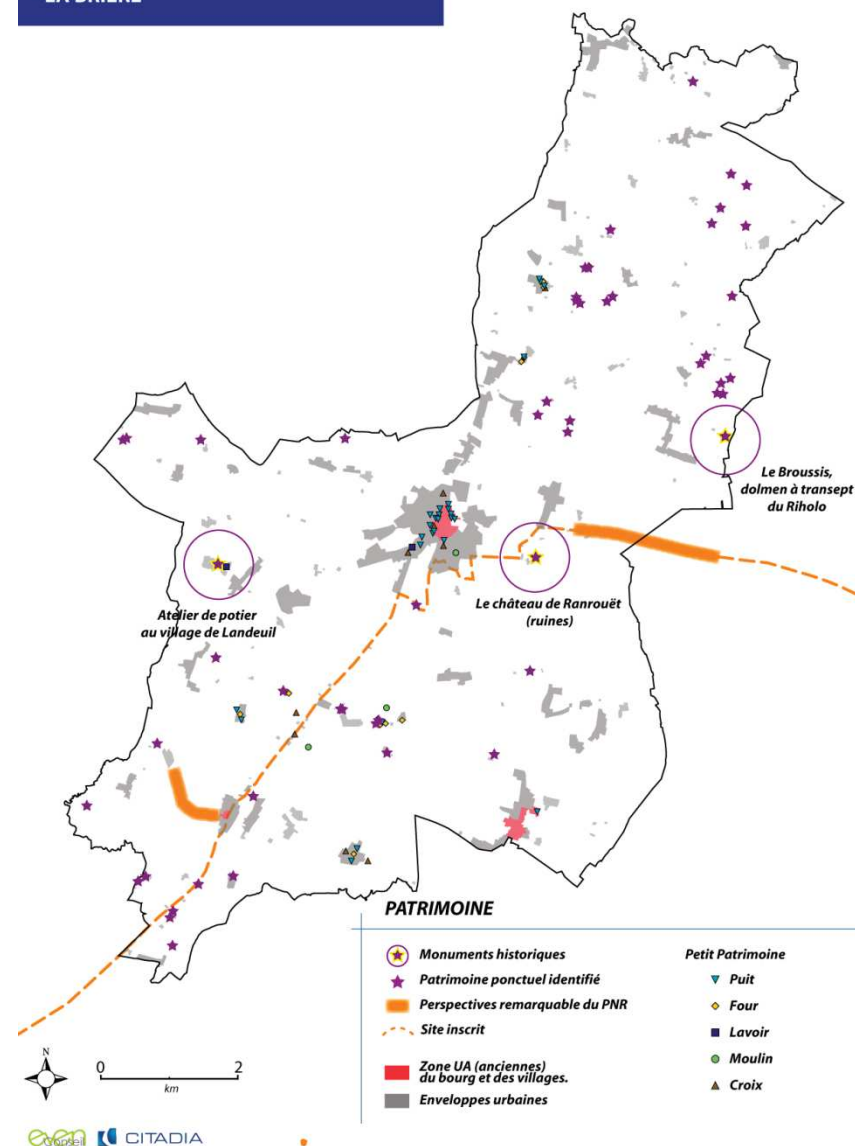


Arbours - Rénovation et extensions des chaumières dans les hameaux



Des constructions contemporaines aux toits de chaume

UN PATRIMOINE RICHE AU COEUR DE LA BRIÈRE



> Les Inventaires communaux

Inventaire des bâtiments remarquables

Un inventaire des bâtiments remarquables de la commune a été réalisé en avril 2002. Il vise notamment l'identification des chaumières dispersées sur le territoire au niveau des écarts et hameaux. 107 bâtiments sont identifiés.

Inventaire du petit patrimoine

Une enquête sur le petit patrimoine bâti a été réalisée par le PNRB entre 1994 et 1998, afin de mesurer l'importance du petit patrimoine et de mettre en évidence des particularités locales intéressantes.

En 2000, sur la base de l'inventaire réalisé par le PNRB, la commune a réalisé l'inventaire du « patrimoine de proximité » (fours, puits, croix, moulins). Certains éléments de ce petit patrimoine sont situés sur des propriétés privées.



Un petit patrimoine qui anime l'espace public

L'inventaire du petit patrimoine identifie : 9 croix, 12 fours, 2 lavoirs, 3 moulins, 27 puits. Chaque élément recensé est présenté individuellement sur une fiche descriptive.

→ Afin d'assurer une compatibilité avec la charte du PNR, le PLU devra :

- Garantir la préservation du patrimoine des chaumières,
- Identifier dans leur PLU les éléments du patrimoine bâti remarquable à préserver, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique et définir les prescriptions de nature à assurer leur protection.

> Synthèse thématique sur le paysage et cadre de vie

Constats

- Un relief doux, marqué par la présence de marais
 - Une carrière (la Clarté) en exploitation au Nord
- Un territoire intégré au PNR de Brière dont la Charte a été approuvée le 24 août 2014
 - 4 unités paysagères allant d'un paysage de bocage aux marais
 - Une urbanisation linéaire le long de la RD 774
- Des perspectives visuelles vers le marais le long des axes routiers identifiées par le PNR



Enjeux

- Prendre en compte les objectifs et prescriptions du PNR dans le PLU
- Maintenir des perspectives et relations visuelles vers les paysages naturels, notamment le long des axes routiers
- Eviter l'urbanisation linéaire et viser à un traitement harmonieux des espaces de lisière urbaine
- Prendre en compte les risques et nuisances engendrés par la présence de la carrière
- Assurer la préservation du petit patrimoine

Chiffres clés :

Un patrimoine préservé :

31 sites archéologiques

3 sites inscrits à l'Inventaire
Supplémentaire des
Monuments Historiques

Un petit patrimoine inventorié
(chaumières, fours, lavoirs,
puits, croix.)

2. La ressource en eau

2.1 OUTILS DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

> **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne**

Elaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire Bretagne, le SDAGE est entré en application fin 1996. Il a fait l'objet d'un projet de révision afin de mettre en œuvre la directive cadre sur l'eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015. Cette révision a abouti en octobre 2009 par l'adoption d'un nouveau SDAGE à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, s'étalant sur la période 2010-2015.

Objectifs :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau de janvier 1992. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs et de gestion des milieux aquatiques, dans le bassin Loire Bretagne, pour les dix ou quinze prochaines années.

Elaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire Bretagne, le SDAGE est entré en application pour la première fois fin 1996. Il a fait l'objet d'une révision afin de mettre en œuvre la directive cadre sur l'eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015. Cette révision a abouti en octobre 2009 par l'adoption d'un SDAGE à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, s'étalant sur la période 2010-2015.

Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le projet de SDAGE 2016-2021 et a pris acte du projet de programme de mesures qui lui est associé. Les orientations fondamentales des documents sont les suivantes :

- Repenser les aménagements des cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

Dans ses orientations fondamentales et dispositions, le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 s'appuie sur les PLU dans le but de :

> **Prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements**

Le SDAGE encourage la réalisation de zonage pluvial et recommande d'intégrer leurs prescriptions dans le PLU. Celles-ci encourageront les projets d'aménagement ou de réaménagement urbain à : « limiter l'imperméabilisation des sols ; privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ; favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ; faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...) ; mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ; réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles. » (Disposition 3D-1)

> **Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages**

Afin de limiter les risques de pollutions bactériologiques et chimiques accidentelles, il est notamment nécessaire d'intégrer les limites de périmètres de protection dans les PLU en application de l'article R126-1 du code de l'urbanisme (orientation 6-B).

> **Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités**

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. (Disposition 8A-1).

> **Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**

Introduit lui aussi par la loi sur l'eau de 1992, le SAGE est le pendant du SDAGE à l'échelle du bassin versant.

→ **Le territoire communal est concerné par 2 SAGE : le SAGE Estuaire de la Loire et le SAGE Vilaine.**

SAGE Estuaire de la Loire

Le SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 9 septembre 2009. Il s'étend sur 175 communes et couvre une surface de plus de 3 944 km². Le territoire se décompose en 9 sous-bassins sur lesquels une structure référente est chargée de mettre en application les prescriptions du SAGE au plus près du terrain. Ce principe intitulé cohérence et organisation est l'une des spécificités du SAGE Estuaire de la Loire.



Carte du SAGE Estuaire de la Loire (GIP Loire Estuaire)

La commune de Herbignac appartient en partie au sous bassin versant « Brière-Brivet » sur le territoire du SAGE Estuaire de la Loire. La structure

référente est le Syndicat du bassin versant du Brivet (SBVB) en lien avec le Parc Naturel Régional de Brière et la commission syndicale de la Grande Brière mottière.

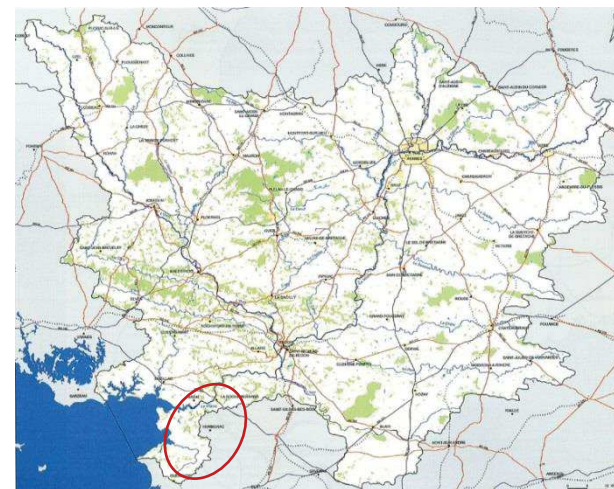
Les enjeux du territoire sont :

- Optimiser la coordination entre tous les acteurs chargés de la gestion des eaux et des marais.
 - Définir des règles communes pour la gestion des niveaux d'eau.
 - Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau et des marais, assurer notamment la transparence migratoire des ouvrages.
 - Pérenniser l'activité agricole sur les marais.
- **Le SAGE préconise également la réalisation d'un inventaire des zones humides qui doit être intégré au PLU. La commune a ainsi lancé une mise à jour de son inventaire des zones humides datant de 2003 dans le but de répondre au cahier des charges du SAGE.**
- **De plus, le SAGE Estuaire de la Loire impose aux communes de prendre en compte les questions d'assainissement, d'alimentation en eau potable ou encore de risque d'inondation dans les projets de développement.**

SAGE Vilaine

Le SAGE Vilaine a été élaboré à partir de 1998 et publié par arrêté préfectoral en 2003. La dernière révision a été approuvée le 2 juillet 2015.

Le périmètre du SAGE Vilaine est constitué de l'intégralité du bassin versant de la Vilaine, auquel sont adjointes des rivières côtières se déversant dans l'estuaire maritime de la Vilaine. La surface totale de ce périmètre est de 11190 km².



Carte du SAGE Vilaine (ETBV Vilaine)

Le SAGE a fixé des enjeux concernant :

- La préservation des milieux : zones humides, cours d'eau, baie de Vilaine, peuplements piscicoles,
- La qualité des milieux : altération par les nitrates, le phosphore, les pesticides, les rejets de l'assainissement, les espèces invasives,
- La gestion des usages : lutte contre les inondations, gestion des étiages, alimentation en eau potable,
- La mise en place de moyens : formation et sensibilisation, organisation territoriale.

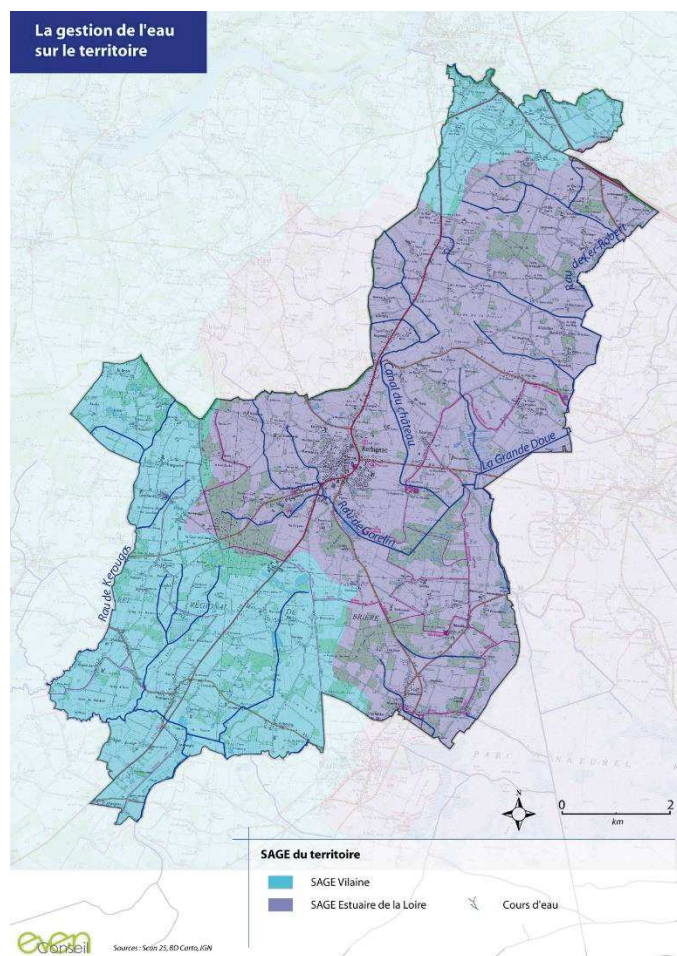
Il définit également des objectifs transversaux :

- Amélioration de la qualité des milieux : bon état et satisfaction des usages
- Participation des parties prenantes
- Organisation et clarification de la maîtrise d'ouvrage publique
- Application de la réglementation en vigueur

2.2 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le territoire communal est marqué par un réseau hydrographique développé en lien avec les zones de marais au Sud et à l'Ouest.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune a lancé la mise à jour de l'inventaire des cours d'eau réalisé en 2003.

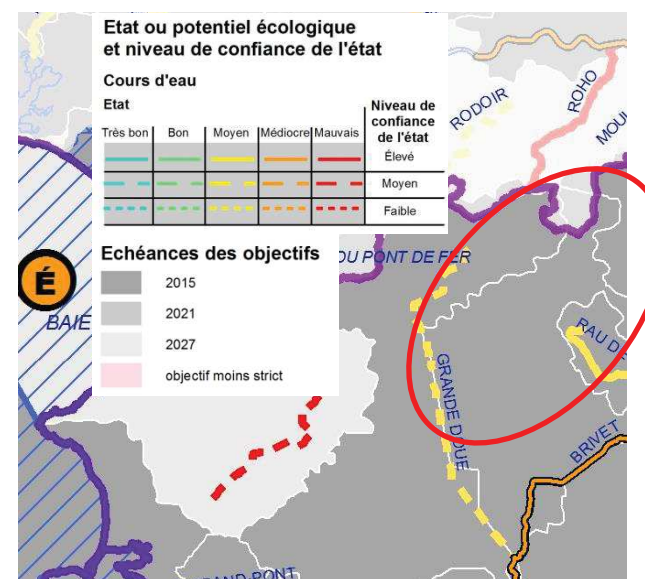


Qualité de l'eau et des cours d'eau

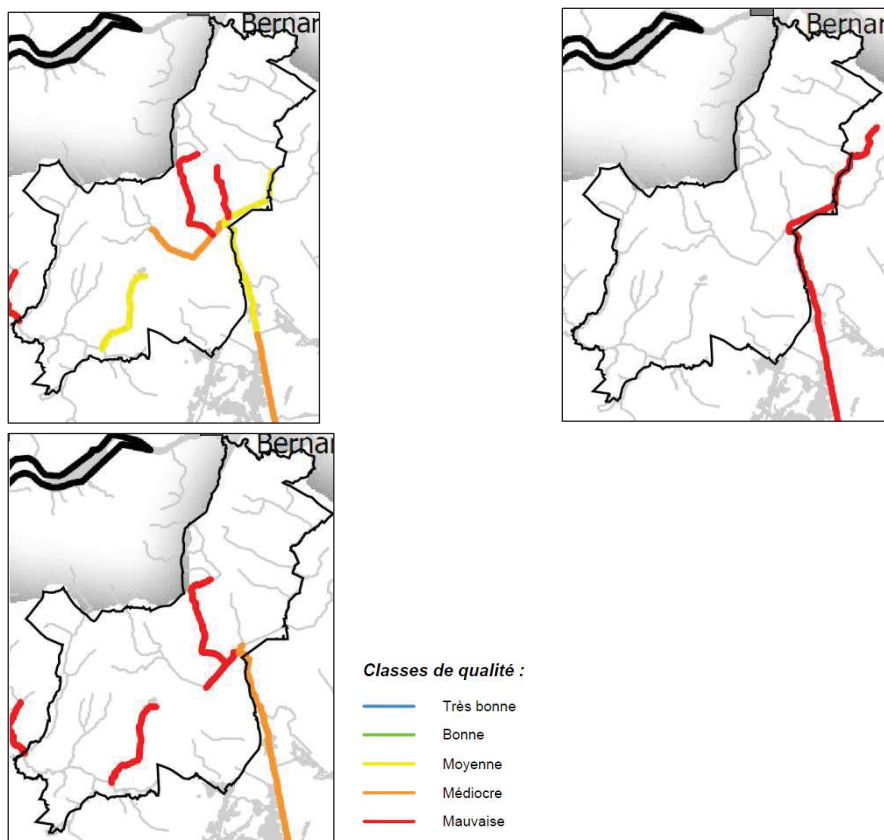
Les principales mesures concernant la qualité des cours d'eau et de l'eau se concentrent sur le secteur de la Grande Doue. Ainsi, dans un objectif d'atteinte du bon état écologique du cours d'eau en 2015, ce cours d'eau affiche une note médiocre comme le montre la carte ci-dessous.

De même, d'un point de vue chimique, l'eau présente une qualité mauvaise à médiocre concernant la mesure en phosphate, en matière organique oxydable et en phosphore.

Il convient donc d'apporter une attention particulière dans ces secteurs, notamment lors des réflexions des projets urbains quant à la gestion des ruissellements ou encore pour le traitement des eaux usées.



Etat écologique des eaux de surface en 2011 (Agence de l'Eau Loire-Bretagne)



Etat chimique des cours d'eau (paramètre mesuré de gauche à droite : azote, matière organique oxydable, phosphore) - (Agence de l'Eau Loire-Bretagne, 2008)

2.3 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par la communauté de communes de CAP Atlantique, qui, depuis 2007, en a délégué la gestion à la SEPIG (Service des Eaux de la Presqu'île Guérandaise), une filiale du groupe Saur. Cette dernière a donc en charge

l'exploitation de la production et de la distribution de l'eau potable, les achats d'eau en gros et les relations avec les abonnés.

> Origine de la ressource

L'achat d'eau comme ressource principale

Pour assurer l'alimentation en eau potable de son territoire, Cap Atlantique importe de l'eau depuis l'Institution d'Aménagement de la Vilaine (IAV-usine de production de Férel) ainsi que depuis la CARENE (Usine de Campbon ou IAV).

En 2012, CAP Atlantique a importé vers le Nord du territoire comprenant la commune de Herbignac, 1 776 291 m³ d'eau en provenance uniquement de l'usine de Férel. Le Rapport Annuel sur le Prix et la Qualité de l'Eau Potable de 2012 montre que le Nord du territoire affiche une diminution de ses achats d'eau en 2012 (-5% par rapport à 2011). Cette baisse est due en grande partie à la diminution de la consommation de l'entreprise HCI (- 82 300 m³) et AGIS (-16 900 m³). La consommation moyenne d'eau potable est, comme pour les autres secteurs de CAP Atlantique, en diminution sensible par rapport à l'année précédente.

L'usine de Sandun (Guérande) constitue cependant une ressource secondaire en eau potable sur le territoire de la communauté de communes. L'eau provient directement de l'étang de Sandun. Sa disponibilité dépend donc de la pluviométrie et du temps de remplissage de la réserve d'une capacité de 900 000 m³.

Le maillage entre la nappe de Campbon et la Presqu'île Guérandaise par le Sud de la Brière assurera à terme la sécurisation de l'approvisionnement, et l'abandon des installations de Sandun.

La commune de Herbignac présente sur son territoire le château d'eau de Brézanvé d'une capacité de 400 m³, seul ouvrage de stockage d'eau pour le secteur Nord.

> Consommation de l'eau potable

En 2012, le secteur Nord de CAP Atlantique a consommé 1 562 849 m³ soit une baisse de 5,6% par rapport à 2011 (baisse liée aux consommateurs industriels).

La commune a consommé en 2012 690 638 m³ dont 433 517 m³ pour l'industrie (soit 62%).

La **consommation unitaire par usager** de **103,25 m³** a également diminué par rapport à 2011 (-3%) pour une augmentation des abonnés de 4%. On note que cette consommation par usager est plus importante dans le Nord que sur les autres secteurs de CAP Atlantique (84 m³ au sud et 68 m³ au centre).

Il est à noter l'importante baisse de la consommation (-19%) des deux industriels présents à Herbignac qui à eux seuls représentent 34 % de la consommation du secteur nord et presque 8 % de la consommation de l'ensemble du périmètre de CAP Atlantique. HCI représentant à elle seule 340 000 m³ sur les 434 000 m³ consommés par ces deux industriels.

Le **taux de rendement du réseau** était en 2012 de **82,2%** au Nord du territoire de CAP Atlantique.

> Qualité de l'eau distribuée

Les analyses réalisées par SEPIG et l'Agence Régionale de Santé (ARS) ont montré une **qualité de l'eau potable conforme** sur la commune de Herbignac.

2.4 ASSAINISSEMENT

La compétence assainissement des eaux usées de la commune est assurée par CAP Atlantique depuis 2007.

> Le zonage d'assainissement

L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Il est soumis à enquête publique.

→ La commune dispose d'un zonage d'assainissement réalisé en 2004.

Ce dernier devra être mis à jour afin de prendre en compte les nouvelles zones desservies depuis et les extensions éventuelles liées aux zones de projet.

> Assainissement collectif

Les effluents collectés par les réseaux séparatifs du bourg de la commune d'Herbignac sont transférés par l'intermédiaire de postes de refoulement vers la station d'épuration située au sud du Bourg. Cette station située, en rive des marais de la Grande Brière (mise en service en juillet 2011)

dispose d'une capacité de **6 700 Equivalents Habitants (EH)**. En 2011 à sa mise en service, la charge hydraulique et organique moyenne représente environ **35% de la capacité nominale** de cette station.

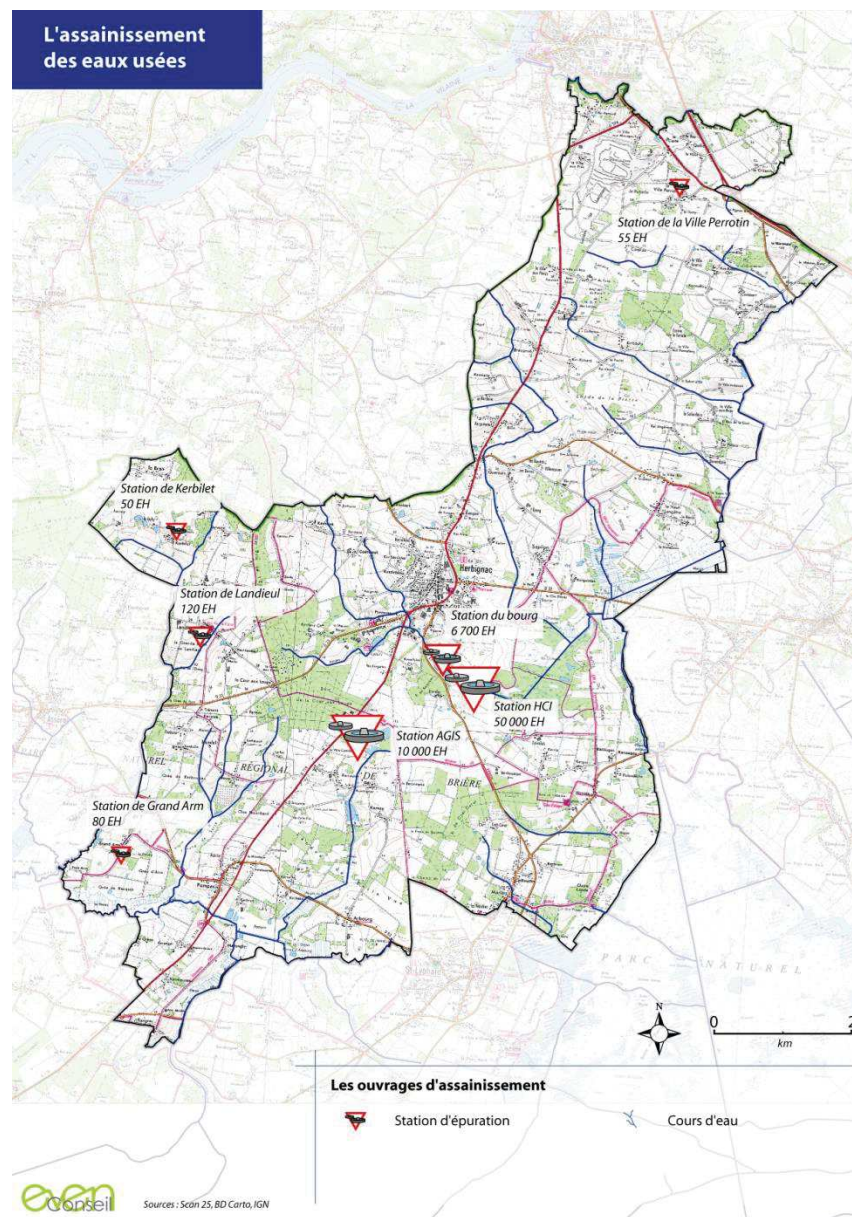
La station d'épuration de Belle-Fontaine (5 200 EH) permet de traiter les charges collectées sur le centre-bourg de la commune de St Lyphard ainsi que les effluents collectés sur les villages de Marlais, de Pompas, de Kerverte et d'Arbourg situés au sud de la commune d'Herbignac.

D'autres villages tels La Ville Perrotin, Landieul, Kerbilet et Grand Arm disposent également de stations épuration (semi-collectives) adaptées aux traitements des effluents collectés sur chacun de ces hameaux.

L'assainissement collectif sur la commune s'organise donc autour de **7 stations d'épuration** raccordées au bourg et aux principaux villages et hameaux :

- la station du bourg, d'une capacité de **6 700 EH**,
- la station industrielle AGIS de **10 000 EH**,
- la station industrielle HCI-Eurial de **50 000EH**,
- la station de la Ville Perrotin de **55 EH**,
- la station de Kerbilet de **50 EH**,
- la station de Landeul de **120 EH**,
- la station de Grand Arm de **80 EH**.

- ➔ Soit une capacité totale sur la commune de 67 005 EH dont 60 000 EH voués à l'industrie.
- ➔ La capacité résiduelle du territoire apparaît donc suffisante pour permettre l'accueil de nouveaux habitants. Cependant, les choix d'urbanisation devront tenir compte des réseaux existants.



> **Assainissement non collectif**

Sur la commune, 745 habitations sont concernées par l'assainissement non collectif soit environ **40%** des habitations sur la commune.

Le bilan d'activités établi (en février 2013) par le Service Public de l'Assainissement Non-Collectif (SPANC) présente la répartition suivante :

- assainissement individuel contrôlé favorable : 59 %
- assainissement individuel contrôlé défavorable : 35 %
- assainissement individuel inaccessible : 6 %

> **Gestion des eaux pluviales**

La législation impose aux collectivités (article L. 224-10 du code des Collectivités) la réalisation d'un plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il permet de délimiter :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir les installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

→ **La commune ne dispose actuellement pas de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Le SDAP est en cours d'élaboration par Cap Atlantique, les études SDAP et la révision générale du PLU seront menées en parallèle.**

> Synthèse thématique sur la ressource en eau

Constats

- Une consommation en eau potable en baisse
- Un risque de pénurie concernant le site de Sandun car dépendant des pluies
- Un zonage d'assainissement ancien à mettre à jour



Enjeux

- 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

Chiffres clés :

SDAGE Loire Bretagne

2 SAGE : « Estuaire de la Loire » et
« Vilaine »

Un réseau hydrographique dense, en lien
avec les marais

Une mise à jour de l'inventaire des cours
d'eau lancée en 2014

Une qualité de l'eau des cours d'eau altérée

Eau potable : assurée par Cap Atlantique

Origine de l'eau superficielle (Arzal,
Campbon)

Consommation de 103 m³/an/hab

Une forte consommation due aux industriels
présents sur la commune (62%)

Une bonne qualité de l'eau distribuée

Assainissement : assuré par Cap Atlantique

Zonage d'assainissement en 2004

Capacité épuratoire totale : 67 000 EH dont
60 000 EH voués à l'industrie

40% des habitations en assainissement non
collectif

3. Les espaces naturels

3.1 LES ZONAGES D'INVENTAIRES

> Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF de type 1 ou 2 sont des zones de réalisation d'inventaires destinées à améliorer les connaissances naturalistes afin de favoriser la prise en compte des espaces naturels, notamment dans les opérations d'aménagement.

→ La commune de Herbignac est concernée par 4 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2.

ZNIEFF type 1

Marais de Grande Brière (ZNIEFF n° 10030007)

Marécage et tourbière infra-aquatique très diversifié de 9 000 hectares d'un seul tenant. Prairies inondables au Sud, roselières au Nord parsemées d'un réseau de canaux et plans d'eau. La Brière entretient des liens fonctionnels (notamment concernant l'avifaune) avec les autres marais du bassin du Brivet, avec les estuaires de la Loire et de la Vilaine, les marais salants de Guérande et du Mès, et le Golfe du Morbihan. On recense de nombreuses espèces de plantes rares et protégées. Premier site français pour la nidification du Busard des Roseaux, du Butor étoilé, de la Guifette noire et de la Marouette ponctuée. Le milieu est actuellement en évolution en raison du déclin des activités traditionnelles d'exploitation : pâturage, extraction de la tourbe, coupe de roseau. Apparaissent également des problèmes liés à l'introduction d'espèces non

locales de faune et de flore (exemple de l'écrevisse de Louisiane). (DREAL Pays de la Loire).



Crédit photo : Citadia

Les Faillies Brière (ZNIEFF n°10120004)

Marais abritant une forte biodiversité avec un intérêt ornithologique pour la reproduction de plusieurs espèces d'oiseaux. Présence de plusieurs plantes rares dont certaines protégées. Frayères à brochets. Présence de la Loutre d'Europe et d'un amphibien peu commun : le Pélodyte ponctué. Plusieurs insectes rares et peu communs. (DREAL Pays de la Loire).

Partie amont des marais salants et zones de transition (ZNIEFF n°10120002)

Schorres intéressants et variés, avec des marais salants en activité, d'autres à divers stades d'abandon, certains périphériques évoluant vers des roselières. Végétation halophile diversifiée, avec de nombreuses espèces très intéressantes, comme *Cochlearia anglica*. De la route de Pont d'Arm vers l'amont, transitions progressives de haute valeur pédagogiques des marais salés aux marais doux, avec vastes étendues de prés salés et subhalophiles. Faune aquatique et amphibie d'une grande diversité, avec également toutes les transitions des parties salées aux parties douces et fluctuations saisonnières. (DREAL Pays de la Loire)

Bois de la Cour-aux-loups (ZNIEFF n°00001035)

Situé au Sud-Ouest de la commune, ce bois est marqué par la présence de deux espèces végétales protégées (*Allium ericetorum* et *Monotropa hypopitys*) dont l'une est la seule station en pays de Loire, les plus proches stations étant à plusieurs centaines de kilomètres. (DREAL Pays de la Loire)



Crédit photo : J-P. LEBOSSE ©DREAL Pays de la Loire

ZNIEFF type 2

Marais de Mesquer-Asserac-Saint-Molf et pourtour (ZNIEFF n°10030000)

Gamme remarquable de milieux bordant un petit fleuve côtier avec slikke, schorre, marais salants en activités ou abandonnés, marais saumâtres et doux avec zones tourbeuses dans l'intérieur, des dunes mobiles et fixés, ainsi que quelques landes et boisements en périphérie. Ensemble exceptionnel d'une grande richesse floristique. Groupements végétaux très variés, avec toutes les transitions, des milieux salés aux milieux doux, des milieux aquatiques aux milieux secs. Présence de nombreuses espèces végétales rares ou protégées dont un certain nombre de méridionales. La productivité primaire très élevée, en particulier au niveau des vasières

(traicts) se répercute non seulement sur l'avifaune, mais est le point de départ de multiples chaînes trophiques conduisant aux productions piscicoles et conchylicoles. Sites d'intérêt national pour la nidification et l'hivernage de l'avifaune aquatique (Limicoles, Anatidés, Sternidés, etc...). Présence permanente de *Lutra lutra* entre le Pont d'Arm et Saint-Lyphard. Très nombreuses zones de frai de *Pelodytes punctatus*. (DREAL Pays de la Loire)

Marais de Grande Brière, de Donges et du Brivet (ZNIEFF n°10120000)

Mosaïque de milieux palustres sur un ensemble de près de 19000 ha de zones inondables plus ou moins soumises à l'influence de la salinité dans la partie proche de l'estuaire de la Loire. Végétation spécifique des zones humides présence de nombreuses espèces rares ou protégées. Grand intérêt ornithologique: site d'importance internationale : importante population d'oiseaux nicheurs; premier site français pour la nidification du Busard des roseaux, du Butor étoilé, de la Guifette noire et la Marouette ponctuée. - zone trophique importante pour les anatidés hivernants en estuaires de la Loire et de Vilaine. Hivernage du Hibou des marais et de la Bécassine des marais. - Zone de halte migratoire importante pour les anatidés et les limicoles. Intérêt mammologique: un des noyaux mammologique pour la Loutre d'Europe figurant sur la liste rouge des espèces menacées en France. Intérêt trophique départemental pour les chiroptères. Grand intérêt batrachologique et herpétologique: Bonne diversité d'espèces. Intérêt ésocicole, mais problème des espèces exogènes. Grand intérêt paysager. (DREAL Pays de la Loire)

> **Zones Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)**

En 1979, les pays membres de l'Union Européenne se sont dotés d'une directive portant spécifiquement sur la conservation des oiseaux sauvages. Cette directive prévoit la protection des habitats permettant d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages rares ou menacés, ainsi que la préservation des aires de reproduction, d'hivernage, de mue ou de migration. Le besoin d'un inventaire des sites comportant des enjeux majeurs pour la conservation des espèces d'oiseaux est donc apparu comme indispensable. Les critères de sélection des ZICO font intervenir des seuils chiffrés, en nombre de couples pour les oiseaux nicheurs et en nombre d'individus pour les oiseaux migrateurs et hivernants. L'inventaire des ZICO couvre l'ensemble des milieux naturels du territoire métropolitain.

→ On note la présence de deux ZICO sur le territoire communal.

Traits et marais salants de la presqu'île guérandaise

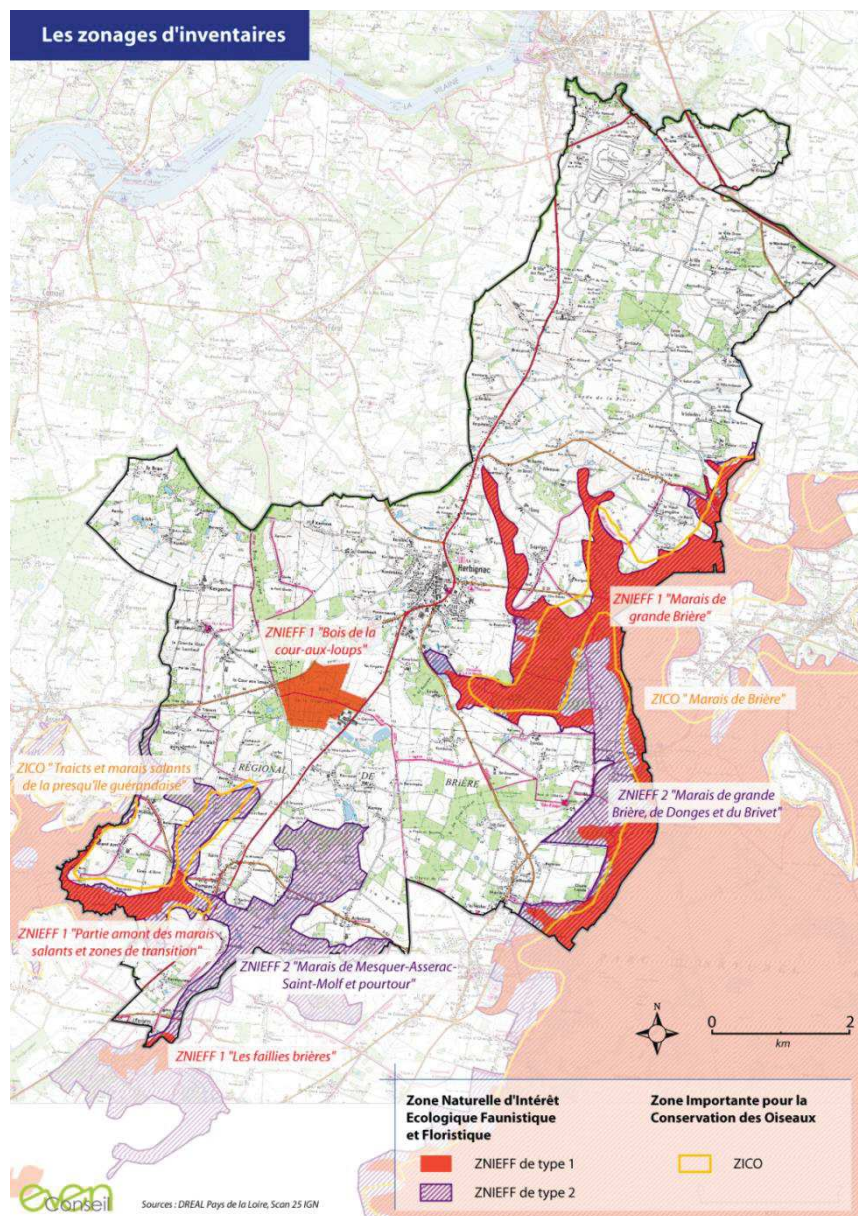
Cet ensemble littoral regroupe des marais salants en partie exploités, mais aussi des marais saumâtres et doux à l'arrière, deux baies maritimes plus ou moins fermées (les traits) avec vasières et prés salés, et enfin un massif dunaire en partie boisé avec une vaste plage sableuse à l'avant. Ces marais littoraux accueillent en période de reproduction une avifaune nicheuse remarquable (Aigrette garzette, Tadorne de Belon, Echasse blanche, Avocette, Gravelot à collier interrompu, Chevalier gambette, Sterne Pierre-Garin, Gorgebleue, etc...). Ils constituent aussi des étapes migratoires et des zones d'hivernage importantes pour les Ardéidés, les Anatidés (Bernache cravant, Tadorne de Belon,...), les limicoles (Avocette,

Huitrier-pie, Bécasseau variable,...), les Laridés (Mouettes Pygmées,...) et les passereaux. (DREAL Pays de la Loire)

Marais de Brière

Vaste zone marécageuse sillonnée de canaux, avec de nombreux petits plans d'eau (les piardes), des roselières étendues colonisées par les saules, des marais tourbeux et des prairies humides. Cette zone humide d'un intérêt notoire sur le plan écologique, faunistique et floristique abrite en période de reproduction une avifaune nicheuse tout à fait remarquable (Spatule blanche, Héron pourpré, Butor étoilé, Sarcelle d'hiver et d'été, Canard souchet et pile, Busard des roseaux et cendré, Marouette ponctuée, Echasse blanche, Barge à queue noire, Chevalier gambette, Guifette noire et moustac, Gorgebleue, etc...). C'est aussi une halte migratoire importante pour les anatidés, les limicoles et les passereaux paludicoles en particulier. (DREAL Pays de la Loire)

Les zonages d'inventaires



3.2 LE RESEAU NATURA 2000

En 1992, au « sommet de la Terre » de Rio de Janeiro, en réponse aux inquiétudes croissantes concernant la diminution de notre patrimoine naturel, l'Union européenne s'est engagée à enrayer la perte de la biodiversité sur ses territoires en créant un réseau de sites écologiques nommé Natura 2000. Avec près de 25 000 sites terrestres et marins, il s'agit du plus vaste maillage de sites protégés au monde. Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" de 1979 et de la Directive "Habitats" de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

- Des **Zones de Protection Spéciales (ZPS)**, visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs
- Des **Sites d'Intérêt Communautaire (SIC)** visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

Une fois désignés, ces sites Natura 2000 doivent être gérés de façon à garantir la survie à long terme des espèces et des habitats en faveur desquels ils ont été désignés.

➔ **La commune de Herbignac présente sur son territoire 2 ZPS et 2 SIC, liés aux secteurs de marais.**

> Zone de Protection Spéciale

Marais du Mès, Baies et Dunes de Pont Mahé, étang du Pont de Fer (FR5212007)

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Site en relation étroite avec les Zones de Protection Spéciale des Marais salants de Guérande (FR5210090), et des îles de La Baule (FR5210049). Ensemble fonctionnel constitué par les baies et marais salants ou non du Mès: lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux (nidification: échasse blanche, avocette élégante, gorge bleue à miroir, busard des roseaux,...; hivernage: spatule blanche, avocette élégante, phragmite aquatique, et nombreux anatidés et limicoles).

Zone maritime englobant une île et zones humides littorales et arrière-littorales comprenant une baie maritime avec slikke et schorre, bordées de falaises rocheuse et de dunes. Petit fleuve côtier avec, de part et d'autre, des marais salants, saumâtres et doux. Plus en amont, étang avec marais et landes tourbeuses. (DREAL Pays de la Loire).



Grande Brière, Marais de Donges (FR5212008)

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Il s'agit de lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Site abritant régulièrement plus de 20 000 oiseaux d'eau, surtout si on inclue les laridés (6-12000 toute l'année).

Vaste ensemble de marais et de prairies inondables constituant le bassin du Brivet, avec de nombreux canaux, piardes, roselières pures, roselières avec saulaies basses, cariçaies, prairies pâturées, quelques prairies de fauche, quelques zones de culture, bois, bosquets ainsi que quelques landes sur les lisières et d'anciennes îles bien arborées. (DREAL Pays de la Loire).

> Site d'Intérêt Communautaire

Marais du Mès, Baies et Dunes de Pont Mahé, étang du Pont de Fer (FR5200626)

Grande richesse floristique et végétation variée : slikke avec peuplements de Zostères (Bancs de Zostera, habitat de la convention OSPAR), végétation dunaire, association de landes et pelouses mésophiles et xérophiles des rochers littoraux, végétation des marais avec une zonation caractéristique en fonction de la salinité des milieux. L'étang de Pont-Mahé présente une riche végétation aquatique et palustre. Zones humides littorales et arrière-littorales comprenant une baie maritime avec slikke et schorre, bordée de falaises rocheuses et de dunes. Petit fleuve côtier avec, de part et d'autre, des marais salants, saumâtres et doux. Plus en amont, étang avec marais et landes tourbeuses. L'activité

salicole est ici moins développée que dans les marais de Guérande. (DREAL Pays de la Loire).

De nombreuses espèces végétales sont protégées au niveau régional ou national telles que :

Renouée maritime (*Polygonum maritimum*), Panicaud maritime (*Eryngium maritimum*), Diotis maritime (*Otanthus maritimum*), Lys de mer (*Pancratium maritimum*), Linaire des sables (*Linaria arenaria*), Gaillet négligé (*Galium neglectum*), Luzerne marine (*Medicago marina*), Romulée de Colonna (*Romulea columnae*), Œillet de France (*Dianthus gallicus*), Ophrys araignée (*Ophrys sphegodes*), Scolyne d'Espagne (*Scolymus hispanicus*), Orchis bouc (*Himantoglossum hircinum*), Orchis insecte (*Orchis coriophora*), Ophrys de la passion (*Ophrys parrionis*), Silène de porto (*Silene portensis*), Asperge prostrée (*Asparagus officinalis*), Orchis des marais (*Orchis laxiflora ssp. palustris*), Trèfle de Micheli (*Trifolium michelianum*).

Grande Brière, Marais de Donges (FR5200623)

Description : Ensemble de milieux variés : milieux aquatiques et palustres, prairies inondables, bois et fourrés marécageux, tourbières, landes. Les groupements végétaux se répartissent en fonction des gradients d'humidité, d'acidité et de salinité.

Le déclin des activités agricoles observé depuis le milieu du siècle, a conduit à une banalisation et diverses dégradations du milieu : envasement du réseau hydraulique et des plans d'eau, extension des roselières. Les pompes dans la nappe phréatique à l'amont ont aussi des conséquences sur le régime hydraulique. La création du parc naturel régional a permis de freiner ces tendances et d'engager diverses actions de restauration.

Ensemble de dépressions marécageuses et de marais alluvionnaires soumis par le passé à l'influence saumâtre de l'estuaire de la Loire. Le site présente également un intérêt paysager et culturel (du fait des modes particuliers de mise en valeur). (DREAL Pays de la Loire)

Le Document d'objectifs (DOCOB) de ce site a été réalisé en 2003. Ce dernier décrit notamment les espèces et les habitats présents sur la commune :

Espèces observées

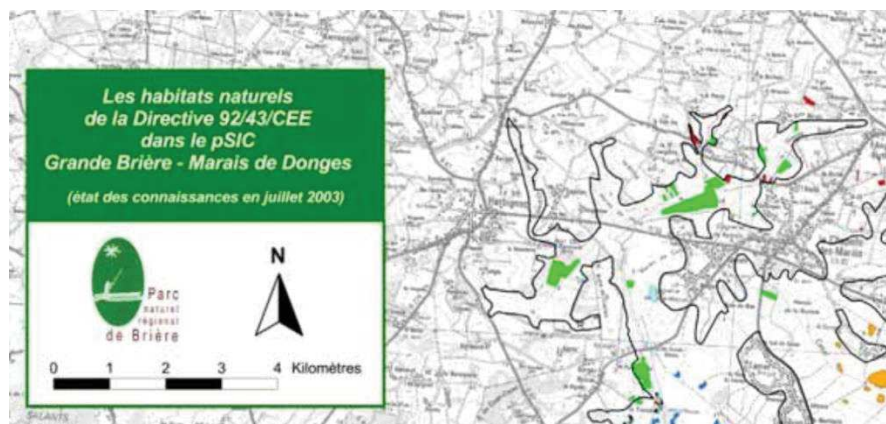
- Espèces (non précisées) de chiroptères au Château de Coët-Caret
- **Triton crêté et triton marbré** sur la Butte de Guélan (1 mare)
- **Lucane cerf-volant** au lieu-dit la Tranchée (boisements) et le Château de Ranouët
- **Grand Capricorne** à Kerjarno et Piclondèche

Habitats naturels

- « **Eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophique planitaire à collinéenne des régions atlantiques** » : eaux habituellement gris sale à bleu verdâtre, plus ou moins troubles, avec des communautés végétales flottantes.
Maintien local suite au piétinement du bétail (station pilulaire d'Herbignac n°34) ou le broutage par le ragondin (station à Thorelle du marais de Thora).
- « **Prairies inondables atlantiques de l'Oenanthon fistulosae** » : Il s'agit de cariçaies lâche élevée (*Carex elata*) ou Moliniaies (*Molinia caerulea*) colonisées par des fourrés à Piment royal et saules roux (*Salix atrocinerea*).

Situé sur le marais de Thora sur la commune.

- « Prés humides acidiphiles atlantiques » : prairie humide à molinie (guinche) sur sol tourbeux et pauvre en nutriments
Situé aux Crolières (Ranrouët), au marais du Gué.



* = espèce prioritaire
* = espèces non visées par la Directive 92/43 mais indicatrices de la qualité du milieu

Espèces animales

Mammifères

Mustélidés

Loutre d'Europe, présente dans tous le pSIC

Chauves-souris

- Carrière de Grénèbo : Site d'importance régionale pour le Grand Murin (hibernation)
- Site d'importance départementale pour le Grand Rhinolophe (hibernation et parturition)
- Grand Rhinolophe, contacté en repos d'été
- Grand Murin, contacté en repos d'été
- Grand Murin, présence probable
- Autres chauves-souris *

Batraciens

Salamandridés

Triton crêté

- Reproduction probable ou constatée en 2001
- Présence, sans reproduction constatée en 2001
- Donnée de présence non confirmée en 2001

Insectes

Coléoptères

- Pique-prune ou Barbot *
- Grand Capricorne
- Lucane Cerf-Volant

Papillons

- Demier de la Succise, habitat potentiel

Espèces végétales

Le Faux Cresson de Thore

- Station localisée en 1996 ou plus récemment
- Stations anciennement connues et confirmées en 1996
- Station localisée avant 1996 et non confirmée en 1996
- Zones moyennement favorables et favorables à la plante

Le Flûteau nageant

- Station localisée lors de l'étude de 1996 ou plus récemment

Landes et fourrés tempérés

- 4020 - Lande humide *
- 4020/4030 - Lande entre sèche et humide
- ★ Site ponctuel
- 4030 - Lande sub-sèche atlantique

Prairies humides semi-naturelles à hautes herbes

- 6410.6 et .8 - Prés humides acidiphiles atlantique
- Pelouses mésophiles*
- 6410.7 - Molnaie acidiphile atlantique landicole

Tourbières hautes et tourbières basses

Tourbières acides à sphaignes

- 7110 - Végétation des tourbières hautes actives *
- 7120 - Tourbière haute dégradée

Bas marais calcaires

- 7210 - Marais calcaire à Marisque *

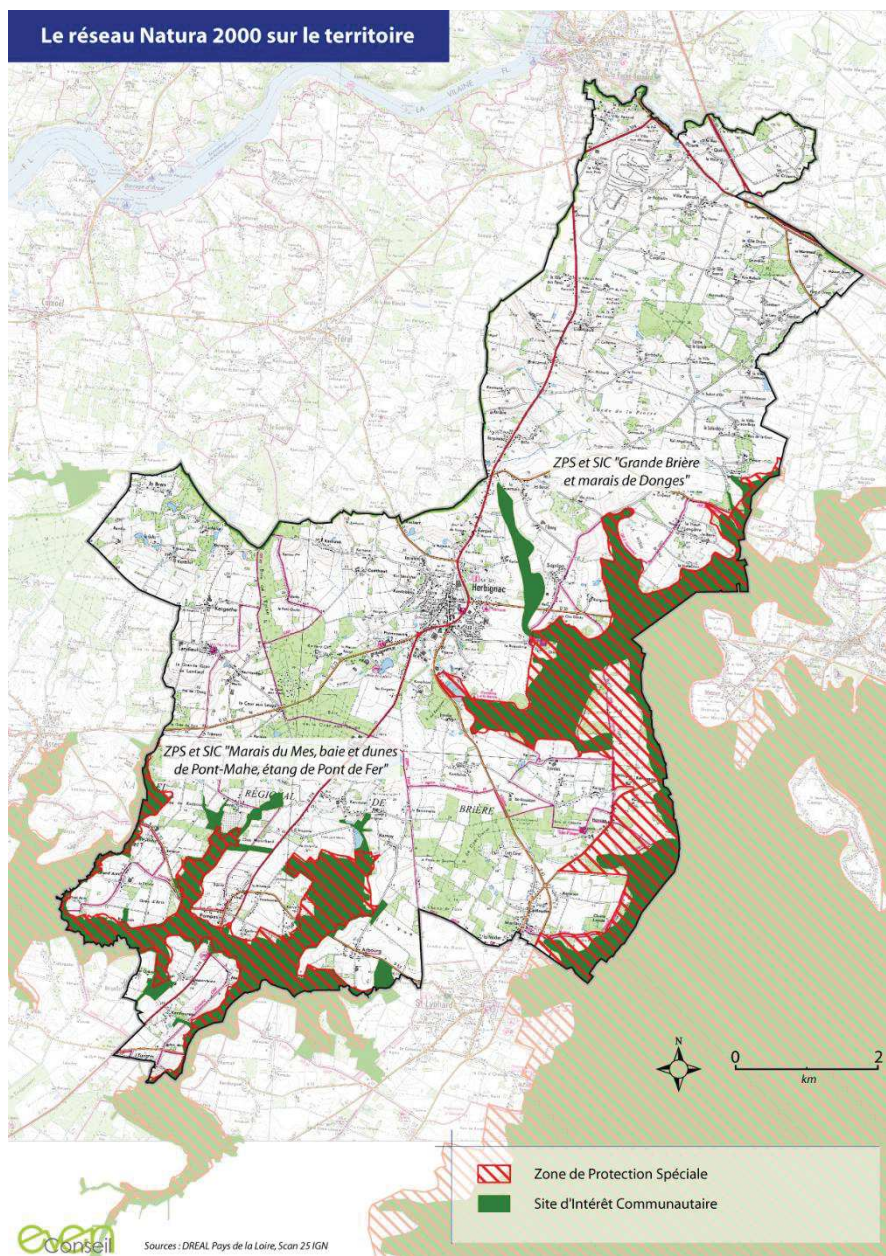
* = habitat prioritaire

Habitats côtiers et végétation halophitique

- 1410.3 - Prairie sub-halophile thermo-atlantique

Habitats d'eau douce

- 3110 - Gazon amphibie des eaux oligotrophes
- ★ Site ponctuel
- 3110 - Habitat en mosaïque avec d'autres habitats
- 3110 - Stations connues avant 1985, aujourd'hui disparues ou très dégradées
- 3150.4 - Végétation des canaux et fossés eutrophes des marais naturels



3.3 PERIMETRES REGLEMENTAIRES : LES SITES CLASSES ET INSCRITS

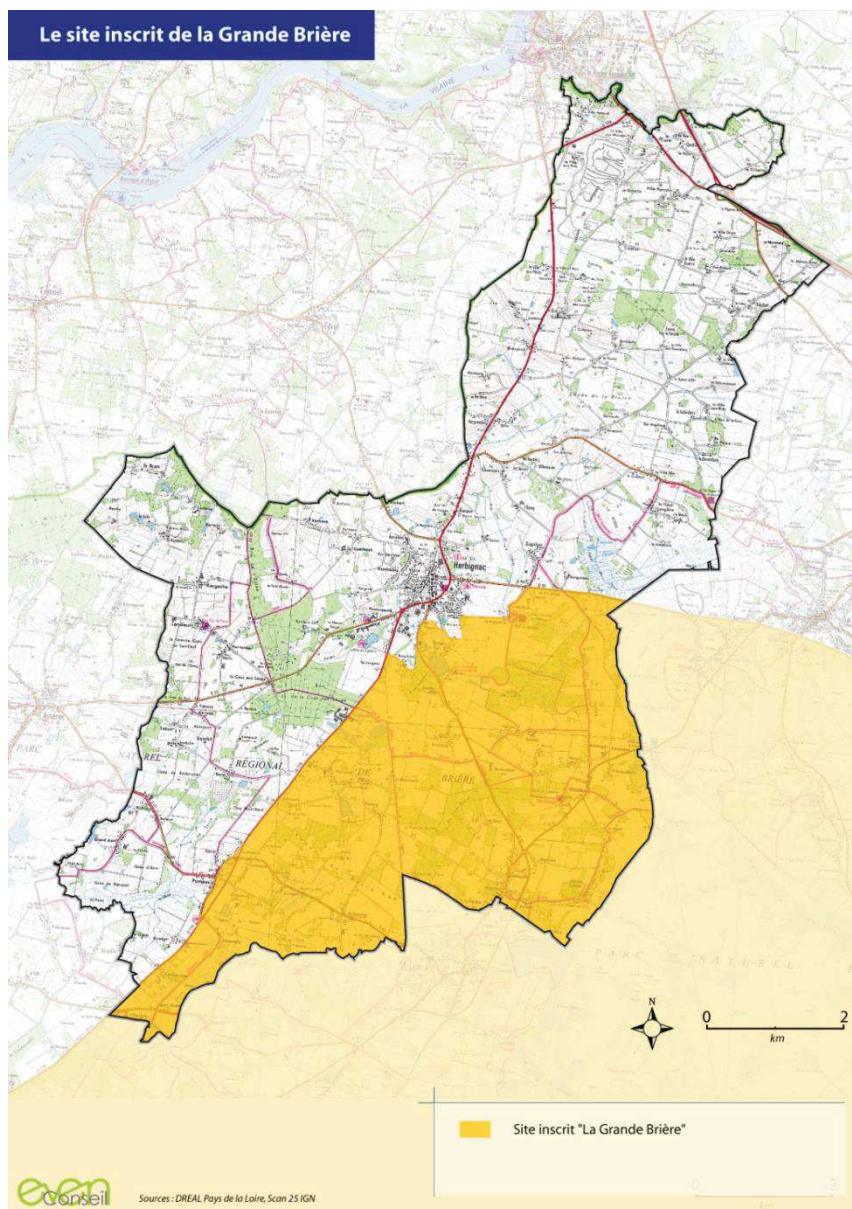
La loi du 2 mai 1930, désormais codifiée (*Articles L.341-1 à 342-22 du Code de l'Environnement*), prévoit que les monuments naturels ou les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque présentant un intérêt général peuvent être protégés. Elle énonce deux niveaux de protection :

- **L'inscription** est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière. C'est un premier niveau de protection pouvant conduire à un classement.
- **Le classement** est une protection très forte destinée à conserver les sites d'une valeur patrimoniale exceptionnelle ou remarquable.

Le report du site en tant que **servitude d'utilité publique** au sein des documents d'urbanisme est une obligation (Article L126-1 du Code de l'Urbanisme).

➔ On retrouve sur la commune le site inscrit de la Grande Brière.

Protégé depuis le 13/03/1967, le site de la Grande Brière est inscrit en tant que « grand paysage » et concerne une superficie de plus de 24 000 ha sur 15 communes de Loire-Atlantique.



3.4 LE PARC NATUREL REGIONAL DE BRIERE

Suite à la présentation du PNR et de sa charte dans la partie « Paysages et cadre de vie » du présent document, seule la thématique des milieux naturels et de la biodiversité sera traitée ici.

L'étendue, la diversité et la richesse des zones humides, sont à l'origine du classement de la Brière en Parc naturel régional. la reconnaissance de la valeur patrimoniale de ces zones humides et de leur importance pour le maintien de la biodiversité a été confirmée par de nombreux classements et labellisations : Convention internationale de Ramsar, réseau européen Natura 2000 ...

Le PNR de Brière entend gérer et préserver la biodiversité en :

- Préservant et en renforçant les continuités écologiques,
- Evitant en priorité les impacts des projets sur l'environnement,
- Combattant les invasions biologiques.

Pour répondre aux prescriptions de la charte du PNR, le PLU devra intégrer des actions de restauration des continuités de la trame verte et bleue.

3.5 LES ZONES HUMIDES

Marais, tourbières, prairies humides, lagunes, mangroves... entre terre et eau, les milieux humides présentent de multiples facettes et se caractérisent par une biodiversité exceptionnelle. Ils abritent en effet de nombreuses espèces végétales et animales. Par leurs différentes fonctions, ils jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues.

Menacé par les activités humaines et les changements globaux, ce patrimoine naturel fait l'objet d'une attention toute particulière. Sa préservation représente des enjeux environnementaux, économiques et sociaux importants.

> Les zones humides d'importance internationale (Ramsar)

Depuis bientôt 40 ans, la France s'est engagée à préserver les zones humides sur son territoire, notamment à travers la signature de la convention internationale de Ramsar. Entrée en vigueur, en France, le 1er octobre 1986, la convention de Ramsar a pour objectif la conservation et la gestion rationnelle des zones humides et de leurs ressources. La désignation constitue pour chaque zone humide concernée, un label de reconnaissance de leur importance internationale.

Le choix de ces zones est effectué sur la base de différents critères : présence d'espèces rares ou en danger, présence d'espèces en nombre significatif à l'échelle mondiale (notamment les oiseaux d'eau), rôle joué par les zones humides dans le maintien d'activités économiques durables.

En 2012, la France possédait 42 zones humides d'importance internationale (Métropole et Outre-mer) d'une superficie de 3 510 000 ha.

→ On retrouve ainsi sur le territoire communal le site de « la Grande Brière et Marais du bassin du Brivet » ainsi que « les marais salants de Guérande et du Mès » en tant que zone humide d'importance internationale de la convention Ramsar.

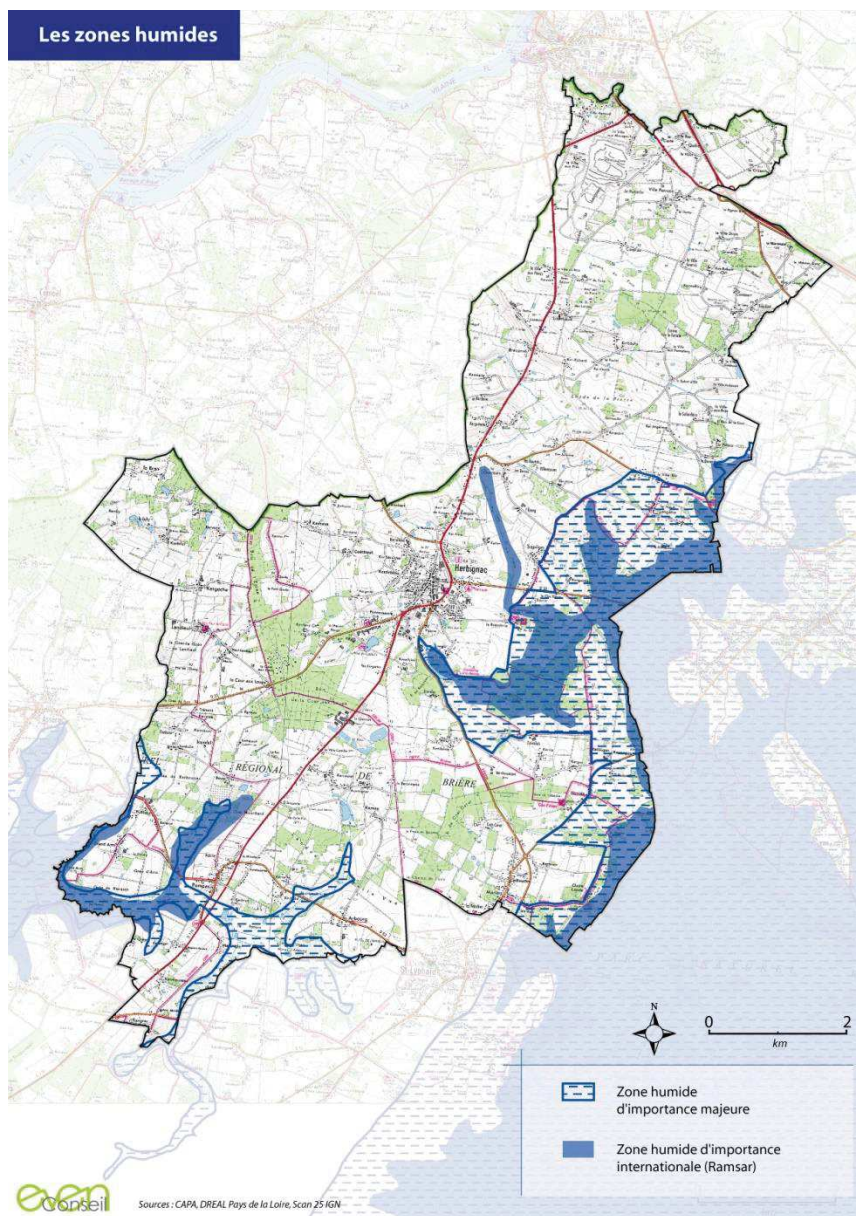
> Les Zones Humides d'Importance Majeure (ONZH)

Ces sites, définis en 1991 à l'occasion d'une évaluation nationale, ont été choisis pour leur caractère représentatif des différents types d'écosystèmes présents sur le territoire métropolitain et des services socio-économiques rendus.

Ces différentes zones humides sont suivies à l'échelle nationale depuis 1995 par l'Observatoire National des Zones Humides (ONZH), dans le cadre du plan national d'action pour les zones humides, celui-ci a pour mission d'assurer le suivi de l'évolution des zones humides d'importance majeure, comme la Brière.

→ Les sites de marais de « Brière » et de « Mesquer-Pont-Mahé » sont suivis par l'ONZH en tant que zone humide d'importance majeure.

Les zones humides



> Inventaire communal des zones humides

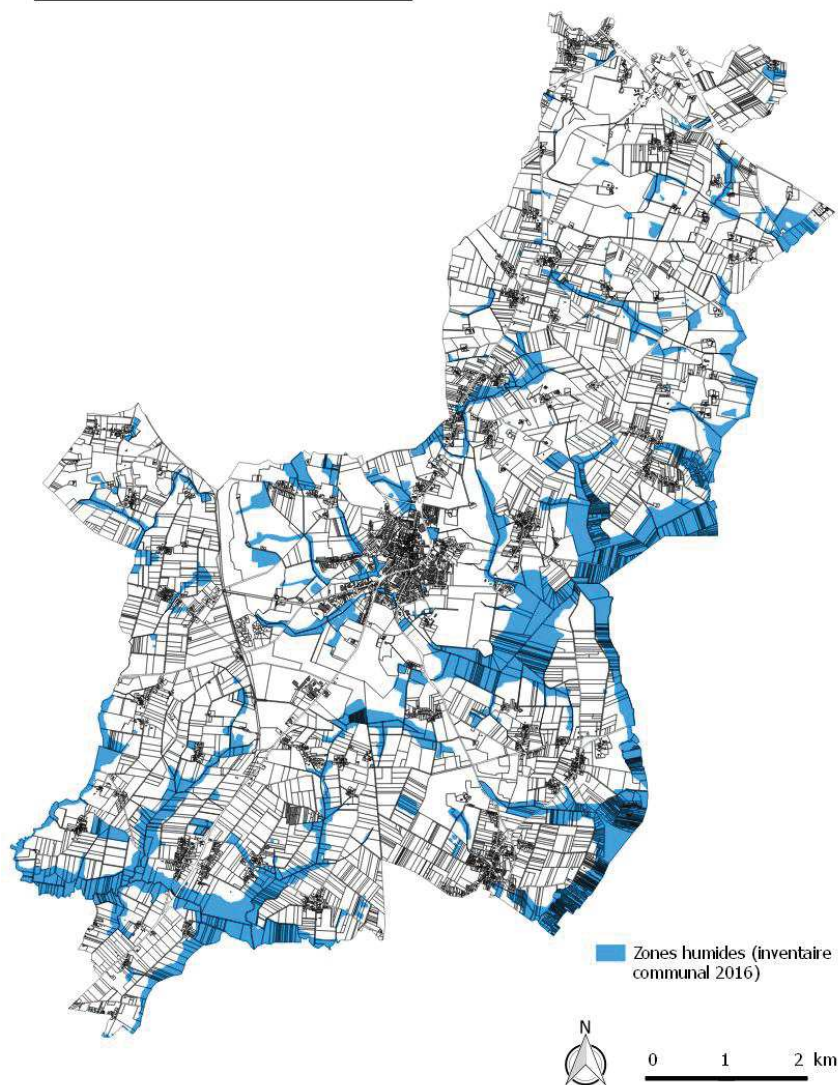
En 2003, un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé sur le territoire communal. Un total de 1013 ha de zones humides avait été recensé.

En 2013, afin de répondre aux exigences du SAGE Estuaire de la Loire (le SAGE Vilaine étant en cours de révision), la commune a souhaité mettre à jour cet inventaire lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ce sont donc plus de 1130 ha de zones humides (16% de la surface communale) qui ont été recensées lors de cette mise à jour de l'inventaire.

Type ZH	Surface (en ha)
Boisements humides	379
Marais	355
Prairies humides	349
Plans d'eau (dont 210 mares)	35
Cultures	12
Landes	3
Peupleraies	1
Ripisylves	0,8

Les zones humides



La méthodologie appliquée suit celle prévue au cahier des charges du SAGE Estuaire de la Loire. Une groupe de travail a été créé afin de suivre l'étude. Ce dernier réunissait élus, techniciens, agriculteurs, représentants d'associations environnementales, ... soit une vingtaine de personnes au total.

La démarche s'est organisée comme suit :

- **Phase de lancement**
1 réunion en groupe de travail (01/2014) visant à présenter la démarche et la méthode / désignation d'un représentant par secteur (4 secteur sur la commune)
- **Phase de prélocalisation (zones à prospecter)**
1 réunion en groupe de travail (03/2014) sur la présentation de ces zones et leur ajustement grâce aux connaissances locales
- **Phase de terrain (mars à mai 2014)**
Sur la base des critères floristiques (et pédologiques en cas de doute)
- **Phase de restitution**
1 réunion de présentation des résultats et de mise en évidence des secteurs de doute (10/2014)
- **Phase de terrain sur les zones de doute (03/2015)** en compagnie des exploitants agricoles et des représentants de chaque secteur
Délimitation par critère pédologique
- **Phase de validation**
1 réunion en groupe de travail (04/2015)
Présentation des résultats

Cette étude sera prochainement transmis aux SAGE pour validation par la Commission Locale de l'Eau.

3.6 LES ESPACES BOISES ET BOCAGERS

> Les Espaces Boisés et leur protection au PLU en vigueur

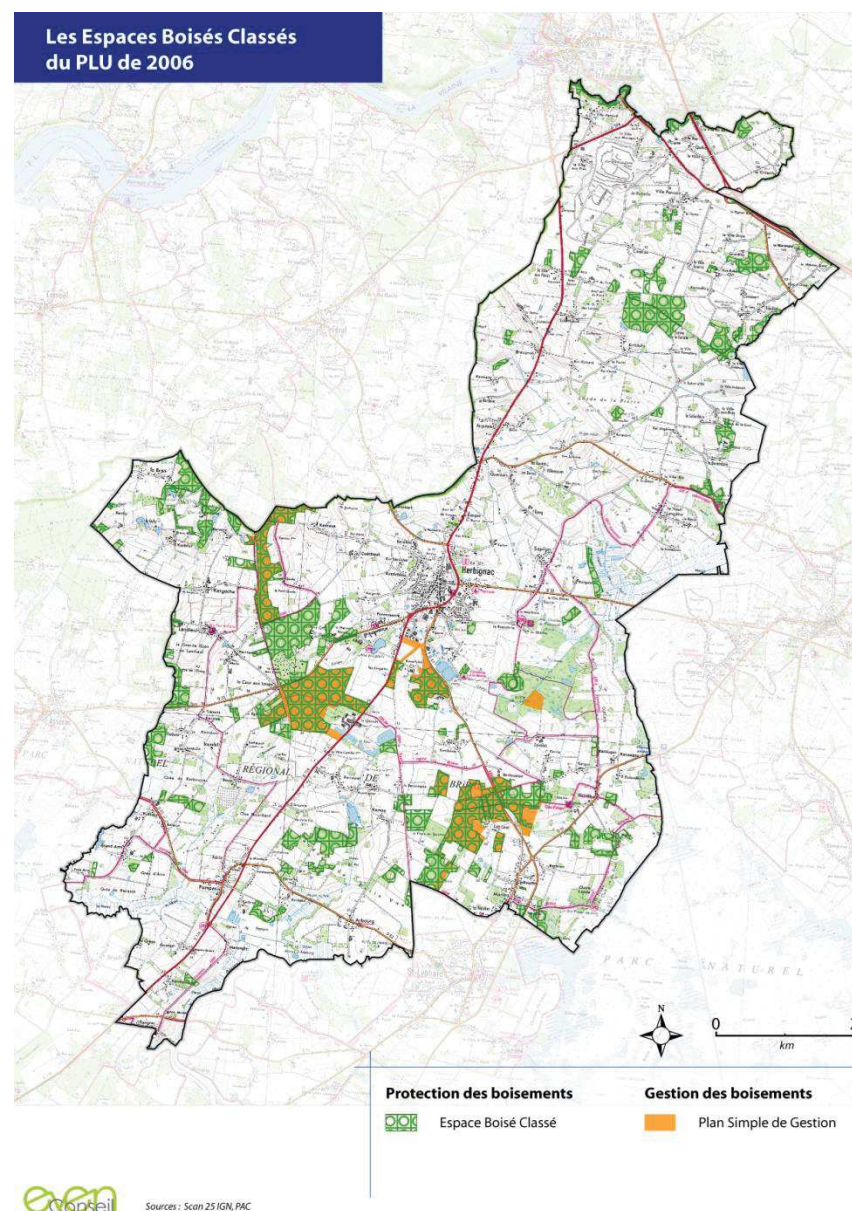
Le territoire communal présente une trame boisée constituée de nombreux petits boisements. Au PLU de 2006, la commune classait la quasi-totalité des espaces boisés en EBC. Ce classement en EBC interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toutes coupes ou abattages d'arbres dans ces EBC devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au-delà de leur importance pour la biodiversité, ces boisements ont un rôle important à jouer en tant que coupure d'urbanisation.

> Les Espaces Boisés soumis à Plan Simple de Gestion (PSG)

Sur Herbignac, 245 ha de boisements sont gérés selon un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé et en vigueur. Le propriétaire de ces bois s'engage sur un programme de coupe et de travaux forestiers sur une période de 10 à 20 ans et une gestion conforme au schéma régional de gestion sylvicole.

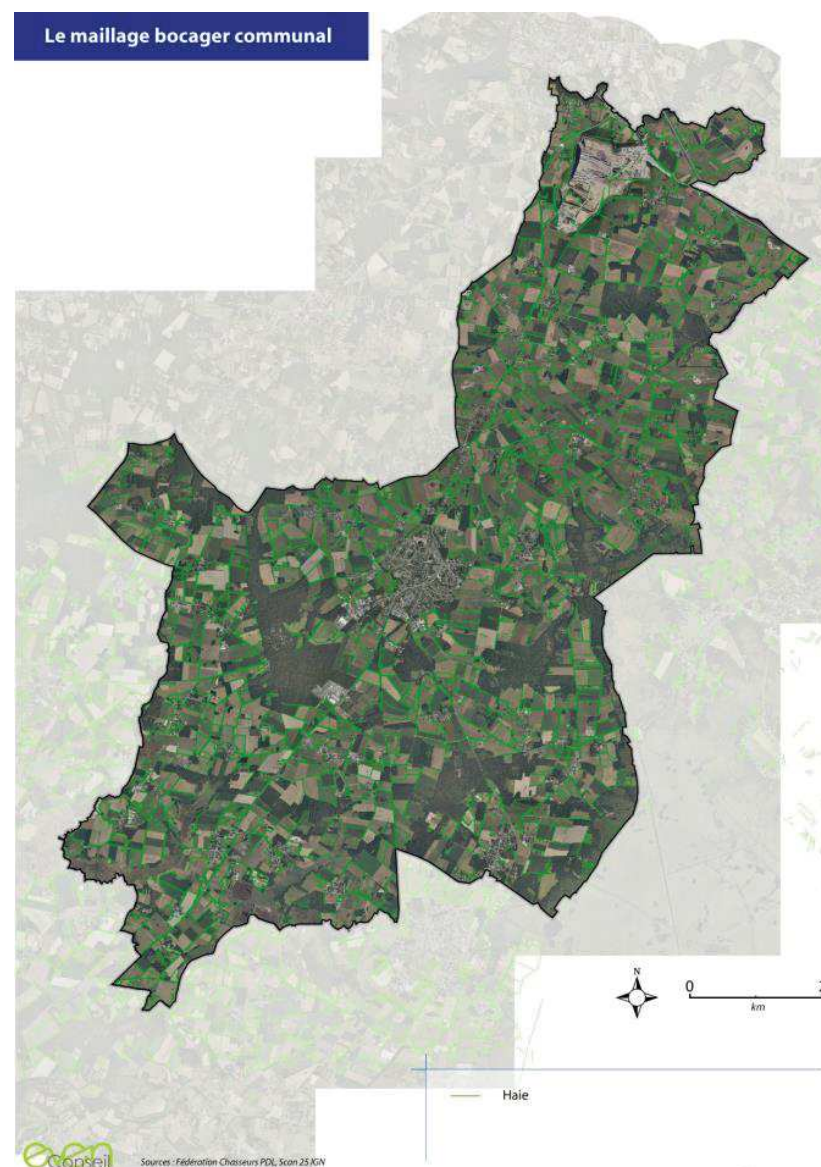
- ➔ Certains boisements gérés par un PSG sont classés en EBC au PLU de 2006.
- ➔ Le Plan Simple de Gestion s'impose au régime Espace Boisé Classé. La protection EBC sur ces espaces pourra ainsi être supprimée.



> Le maillage bocager

Les systèmes bocagers tendent aujourd'hui à s'ouvrir (remembrement, grandes parcelles). Malgré tout, le maillage bocager de la commune reste important et marque les paysages. Les **haies bocagères** sont des structures végétales (arbres et arbustes) qui délimitent le parcellaire et soulignent les chemins et les principaux traits du relief. Elles sont nombreuses dans les zones agricoles mais restent présentes jusqu'aux marges du milieu urbain. Composées de végétaux variés, elles jouent plusieurs rôles : elles servent de **refuge pour la faune en hiver**, elles permettent de **lutter contre l'érosion**, elles constituent des obstacles lors des crues et permettent de **ralentir la vitesse du courant**. Elles réduisent aussi les effets des vents dominants. Leur présence **empêche l'eau de ruissellement** d'emporter les limons fertiles, notamment en cas d'inondations. Elles peuvent être valorisées économiquement (bois-énergie).

La commune présente un réseau bocager plutôt dense et préservé. La carte ci-dessous présente le réseau de haies sur le territoire communal (données issues d'une photo-interprétation par la Fédération Régionale des Chasseurs).



3.7 LA TRAME VERTE ET BLEUE

> Le contexte réglementaire

Pour se maintenir et se développer, tous les êtres vivants ont besoin de pouvoir échanger et donc de circuler. Depuis quelques décennies, l'intensité et l'étendue des activités humaines (urbanisation, construction d'infrastructures, intensification de l'agriculture...) contraignent voire empêchent les possibilités de communication et d'échange pour la faune et flore sauvages. Cette fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité. L'enjeu est donc de limiter cette fragmentation en recréant des liens. Pour répondre à cet enjeu, le Grenelle de l'environnement a mis en place l'élaboration d'une trame verte et bleue à l'échelle nationale, régionale et locale. Ainsi, en Région vont être élaborés les schémas de cohérence écologique à échéance 2012. Ceux-ci devront être pris en compte dans les SCoT et les PLU.

La trame verte et bleue est constituée de :

- « **Réservoirs de biodiversité** » ou « **pôles de biodiversité** » : Il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil.
- « **Corridors ou continuités écologiques** » : constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, maillage bocager, ...) ou de trames jardinées (trame verte en ville), ces espaces de transition permettent les échanges entre les réservoirs de biodiversité.

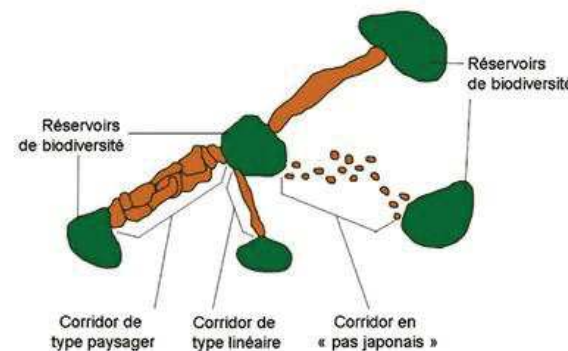


Schéma des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (source : cemagref)

Par définition déterminée par la loi Grenelle 2, la **trame verte** repose :

- d'une part, sur les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres III et IV du code de l'environnement ;
- d'autre part, sur les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;
- enfin, sur les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (bandes enherbées).

Par définition déterminée par la loi Grenelle 2, la **trame bleue** repose :

- d'une part, sur des cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux classés pour la préservation de rivières de référence, de réservoirs biologiques et d'axes importants de migration pour les espèces amphihalines et pour le rétablissement de la continuité écologique ;
- et sur certaines zones humides dont la préservation ou la restauration est considérée nécessaire à l'atteinte d'objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) transcrits en droit français dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- et d'autre part, sur des compléments à ces premiers éléments identifiés dans les schémas régionaux de cohérence écologique comme importants pour la préservation de la biodiversité.

Pour avoir une vision globale de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue, il est important de consulter les données, documents et cartographies disponibles qui permettent de rendre compte de la connaissance de cette Trame Verte et Bleue à une échelle élargie. Ils concernent plusieurs niveaux d'échelles qui doivent s'articuler entre elles : région, département, bassin versant, SCOT, Pays ...

> **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

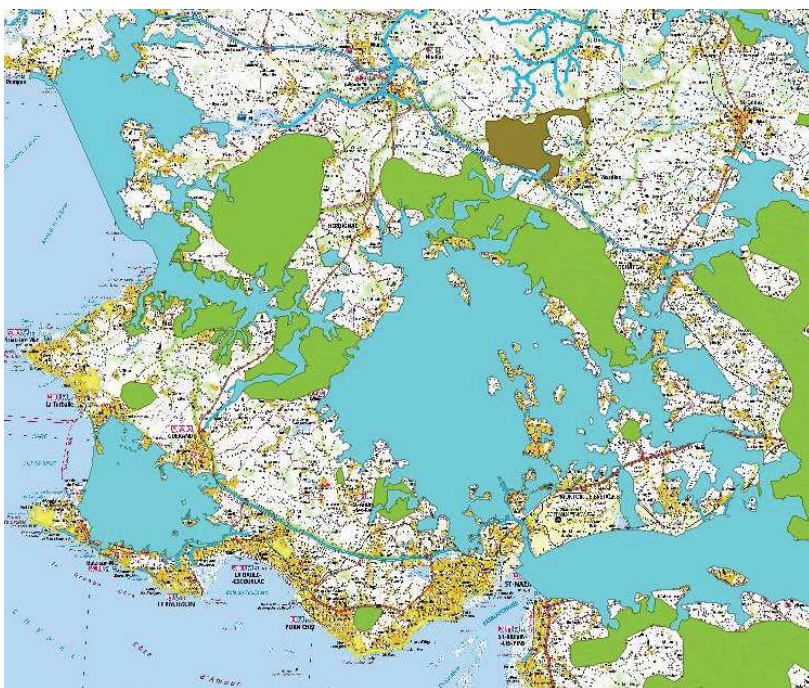
Au niveau régional, l'État et les Régions élaborent ensemble des documents de planification, appelés schémas régionaux de cohérence écologique, en association avec un comité régional « Trames Verte et Bleue » regroupant des acteurs locaux. Ces schémas, soumis à enquête publique, prennent en compte les orientations nationales et identifient la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale.

Le SRCE spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et il propose un cadre d'intervention. **Le SRCE Pays de la Loire a été adopté en octobre 2015.**

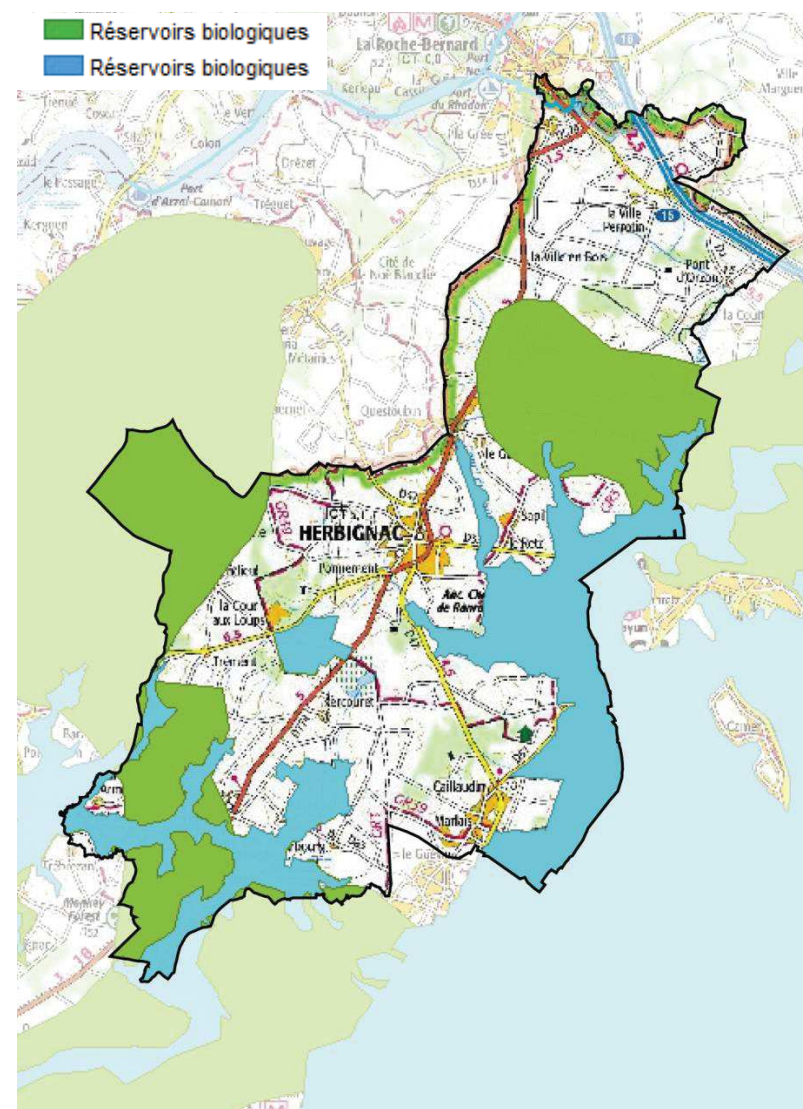
Le SRCE identifie sur le territoire communal 2 types de réservoirs de biodiversité :

- **Lié à la trame bocagère** (en vert) plus dense au Nord et au Sud-Ouest du territoire,
- **Lié à la trame des milieux humides** (en bleu) correspondant aux secteurs du marais du Mès et de Brière.

Il est rappelé que la carte suivante représente un zoom du travail réalisé à l'échelle régionale (100 000ème) : il doit donc être pris en compte et précisé à l'échelle locale.



Les réservoirs de biodiversité du SRCE (DREAL Pays de la Loire)



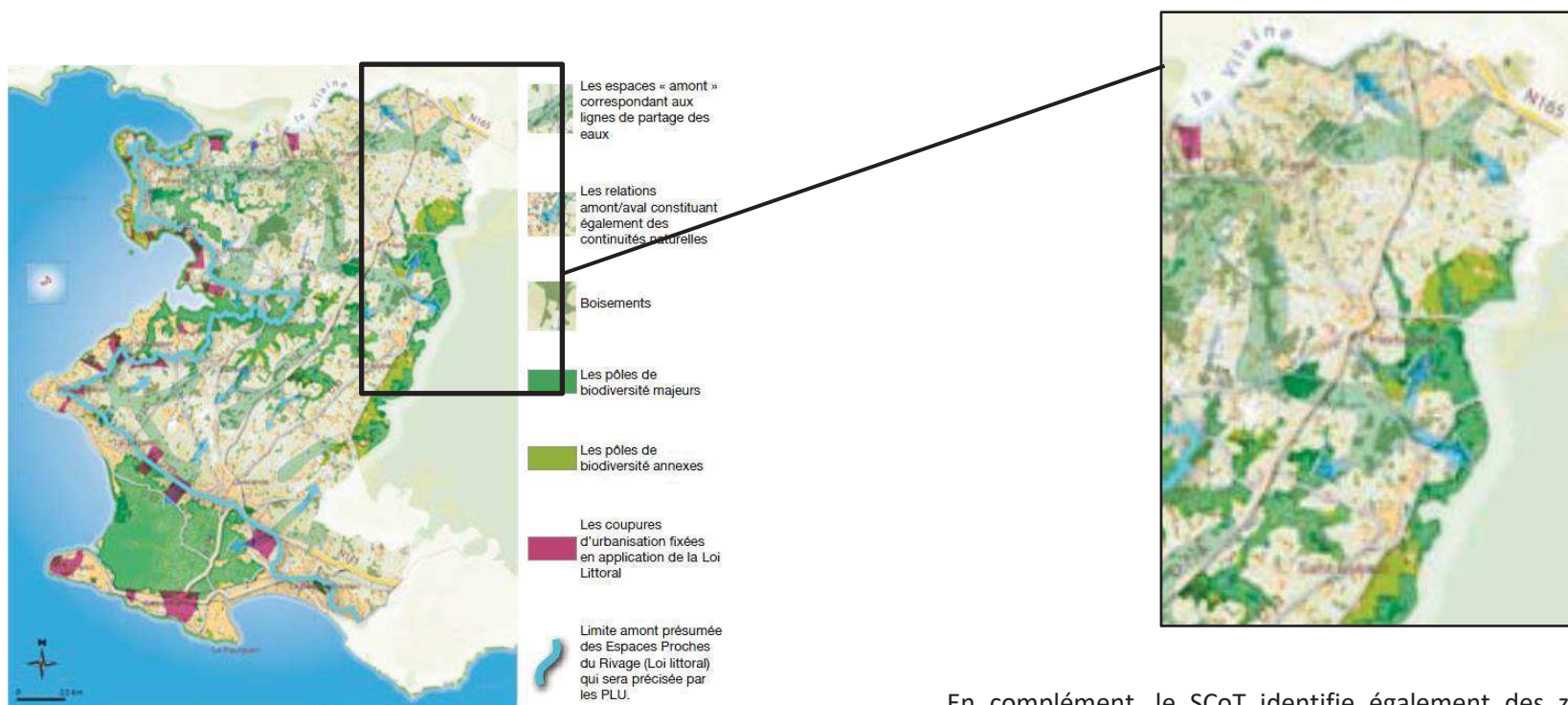
Les réservoirs du SRCE sur le territoire (zoom)

> La Trame Verte et Bleue du SCoT

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT de la Communauté d'Agglomération de la presqu'île Guérande-Atlantique définit des orientations en faveur d'une trame verte et bleue à l'échelle du territoire.

Le SCoT définit des **pôles de biodiversité majeurs** (sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1) qui sont inconstructibles (sauf exceptions). Les abords de ces pôles doivent faire l'objet d'une attention particulière. Le DOG attire notamment l'attention sur l'évolution des lisères urbaines en contact ou à proximité de ces espaces. Le SCoT préconise le maintien de zones tampon. Ces pôles de biodiversité majeurs doivent également être connectés avec les autres espaces naturels périurbains. Le SCoT souhaite « rassembler » l'urbanisation en limitant notamment les constructions isolées.

Le SCoT définit également des **pôles de biodiversité annexes** (ZNIEFF de type 2, ZICO, site RAMSAR). L'urbanisation n'y est pas exclue, mais elle devra s'y effectuer en continuité de l'existant et de façon limitée sous réserve de leur qualification en espaces remarquable pour les espaces littoraux.



En complément, le SCoT identifie également des zones de sensibilité autour des marais du Mès, de Brière et de Pompas. Définies dans un objectif de fonctionnalité des milieux naturels, cette zone de sensibilité a été identifiée afin d'y apporter une attention particulière quant aux pressions anthropiques pouvant notamment être issues de l'urbanisation.



→ Sur la commune, les pôles de biodiversité correspondent aux zones de marais à l'Est et au Sud. De plus, le SCoT définit des continuités écologiques permettant une connexion entre les marais et entre marais et Nord du territoire (Estuaire de la Vilaine). Au Sud du bourg, le SCoT note l'enjeu de connexion et de préservation du couvert boisé et du bocage.

> Quelle Trame Verte et Bleue communale ?

A l'échelle communale, le travail d'identification de la Trame Verte et Bleue s'est appuyée sur :

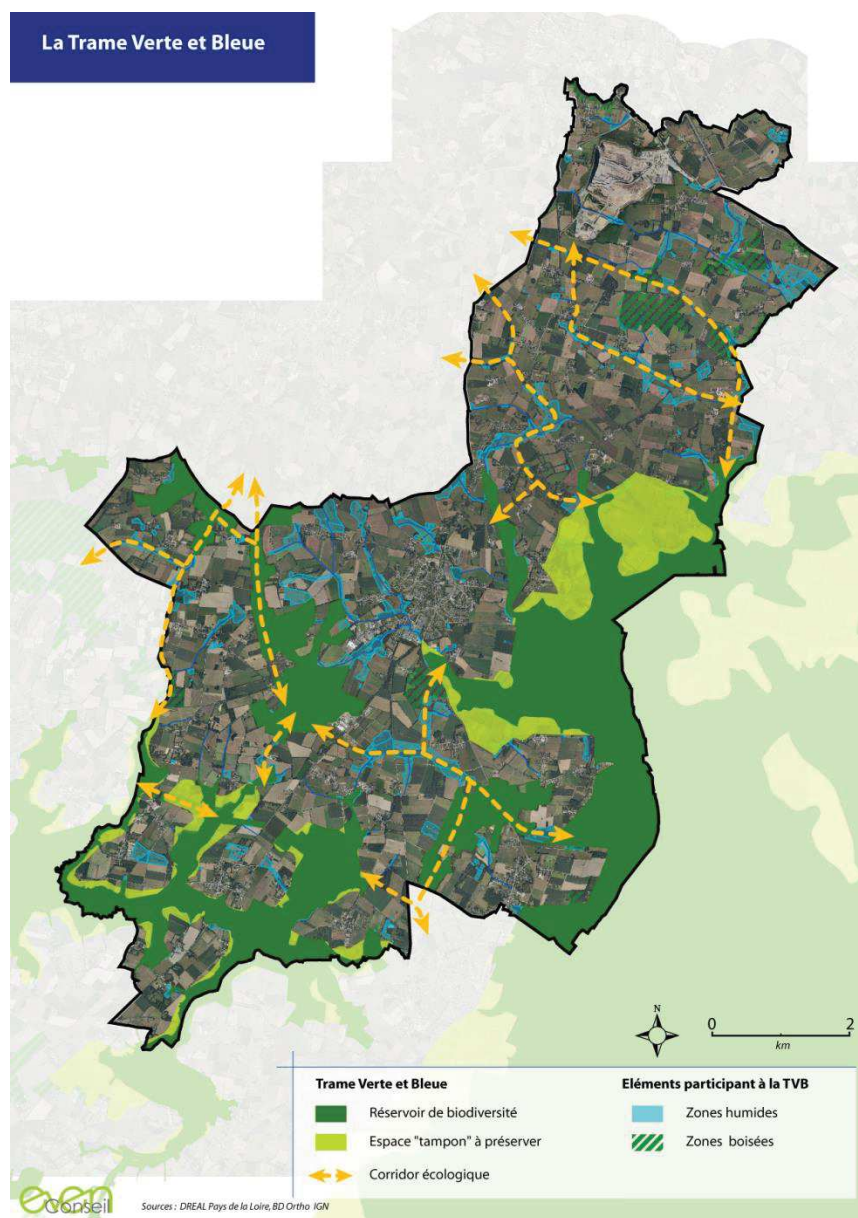
- La prise en compte des zonages environnementaux existants : Natura 2000, ZNIEFF, ONZH, ...

- La prise en compte des éléments issus des documents d'ordre supérieur (SCoT, SRCE)
- La connaissance de terrain acquise lors des prospections zones humides
- Les données issues de la connaissance locale mobilisée lors des réunions en groupe de travail zone humide (passage d'animaux, zones de collision avec la faune ...)
- Des échanges avec le travail sur les continuités écologiques du PNR

La Trame Verte et Bleue sur la commune d'Herbignac identifie donc :

- Des réservoirs de biodiversité incluant les pôles de biodiversité majeurs du SCoT : marais et principaux boisements (dont le bois de la Cour aux Loups)
- Des espaces « tampons » à préserver : identifiés par le SCoT, ces espaces sont situés aux abords des zones de marais ; leur identification vise à préserver un secteur de transition entre le marais et le reste du territoire.
- Des corridors écologiques : ces couloirs de déplacement de la faune et de la flore ont été identifiés sur la base de l'occupation du sol favorable (prairies, zones humides, haies, cours d'eau, boisements ...). Les corridors ainsi mis en évidence résultent d'un travail technique de cartographie confronté à la connaissance locale de terrain (groupe de travail, technicien de la commune, PNR).

La Trame Verte et Bleue



> Synthèse thématique sur les espaces naturels

Constats

- Des espaces naturels nombreux et préservés
- Un inventaire des zones humides mis à jour



Enjeux

- Préserver les espaces naturels connus ainsi que les espaces de nature ordinaire (boisements, haies, ...)
- Assurer une préservation des zones humides

Chiffres clés :

Des espaces naturels reconnus concentrés sur les marais de Brière et du Mès

4 ZNIEFF type 1 / 2 ZNIEFF type 2

2 ZICO

4 sites Natura 2000 (2 ZPS et 2 SIC)

1 site inscrit (Grande Brière)

Des zones humides reconnues : Ramsar, ONZH

Un inventaire des zones humides de 2003 mis à jour en 2014 (1000 ha recensées en 2003)

Des boisements peu présents et protégés au PLU de 2006 (Espace boisé)

Un maillage bocager plus dense au Nord

Une trame verte et bleue basée sur les espaces naturels reconnus et s'appuyant sur la nature dite « ordinaire » (zones humides, haies, bois, ...)

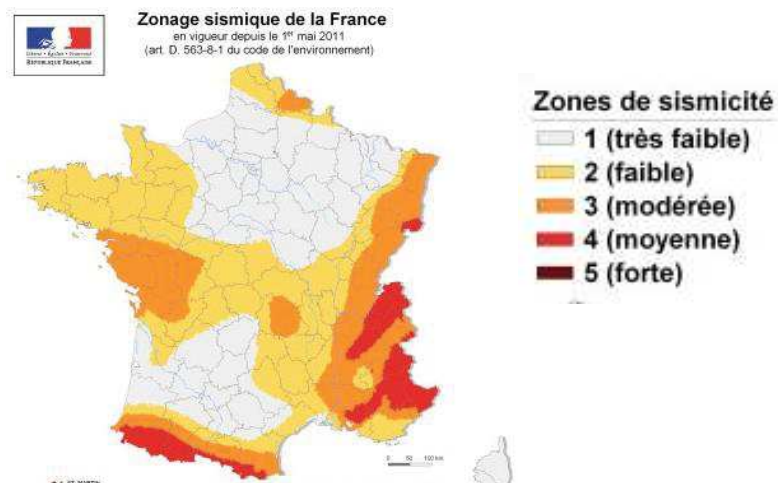
4. Les risques naturels et technologiques

Plusieurs risques naturels sont recensés sur la commune. Aucun risque technologique n'est recensé. (Source : DDRM Loire-Atlantique, 2008)

4.1 LE RISQUE SEISME

Le territoire national fait l'objet d'un **zonage sismique** qui identifie les secteurs exposés au risque sismique et classe ces secteurs en fonction de l'intensité du danger. Cette classification prévoit 5 types de zones de sismicité : 0 (négligeable, mais non nulle) ; 1a (très faible mais non négligeable) ; 1b (faible) ; II (moyenne) ; III (forte).

→ La commune de Herbignac est classée en zone de sismicité modérée.



4.2 L'ATLAS DES ZONES INONDABLES

Le risque inondation est présent sur la commune de Herbignac, même si cette dernière n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Mais la commune est concernée par l'**Atlas des Zones Inondables (AZI) des fleuves côtiers de Loire-Atlantique**.

Contrairement au PPRI, l'Atlas des Zones Inondables (AZI) n'a aucune valeur réglementaire et ne peut donc en aucun cas être opposable aux tiers comme document juridique. Ce document rappelle la cartographie des zones inondables par la crue centennale. Ce document aide à intégrer le risque d'inondations dans les documents d'urbanisme et incite à réfléchir à l'urbanisation et au développement dans un cadre territorial élargi. Il constitue un outil de référence pour les services de l'Etat et il aide à compléter les « porter à connaissance » dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme.

L'accès au public à la connaissance de l'Atlas permet aux citoyens de s'informer des risques auxquels ils sont susceptibles de s'exposer. Les constructions sur des secteurs inondables sont notamment interdites.

Trois **arrêtés de catastrophe naturelle** ont d'ailleurs été pris sur la commune à cause d'inondations :

- « Inondations et coulées de boue » le 21/02/1995,
- « Inondations, coulées de boue et mouvement de terrain » le 29/12/1999,
- « Inondations et coulées de boue » le 11/09/2008.

A noter, le secteur de Rhodoir, partiellement urbanisé, qui a été touché par une inondation en 2001.

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.

4.3 ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Tout comme pour les zones inondables, la commune de Herbignac est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. Cependant, l'aléa est faible sur la majeure partie du territoire et moyen sur le secteur du marais de Brière.

4.4 LE RADON

La problématique du Radon, gaz cancérigène est à prendre en compte (les zones prioritaires sont en cours de définition, la zone pressentie en Loire Atlantique serait le sillon de Bretagne mais elle est susceptible de s'étendre à tout le Département).

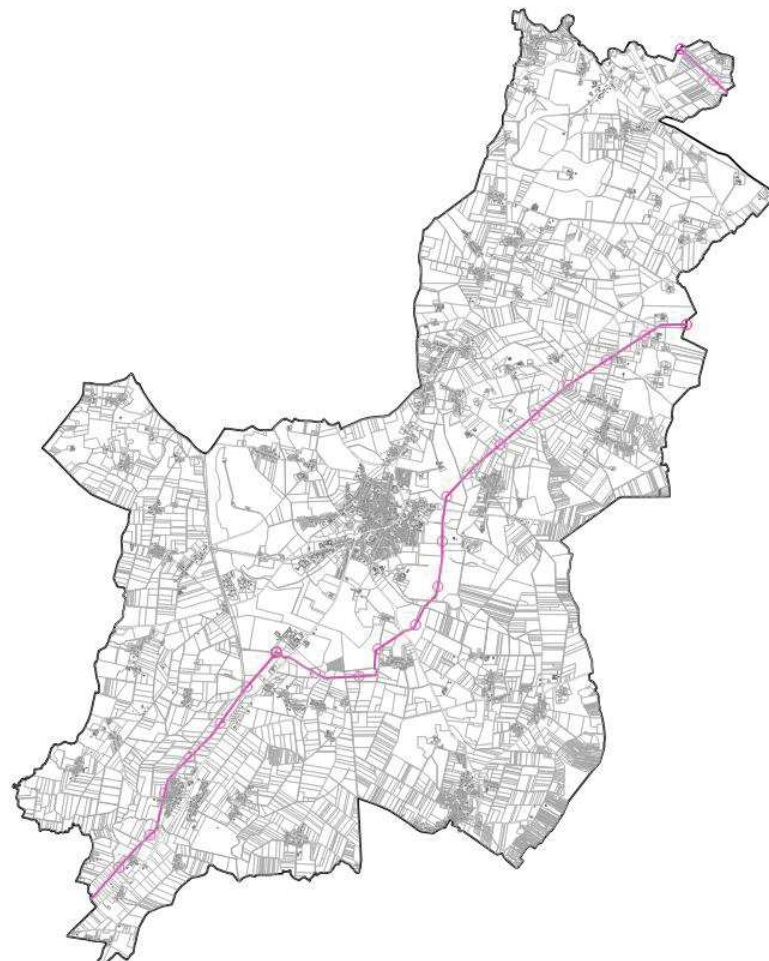
4.5 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

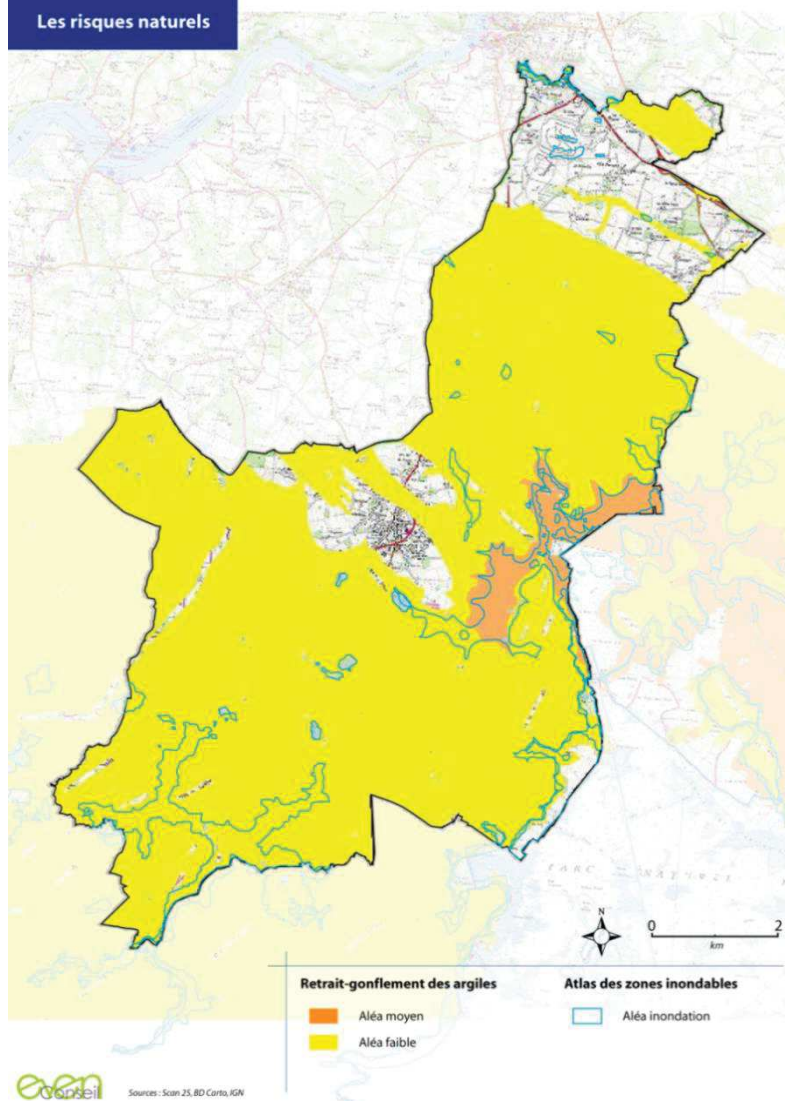
Plusieurs canalisations de gaz naturel Haute Pression de GRT Gaz sont situées sur le territoire communal :

- Double canalisation Missillac/ Guérande avec une bande libre de passage (non constructible et non plantable) de 3m de part et d'autre de son axe.
- Canalisation Nantes/Vannes avec une bande libre de passage de 3m.
- Canalisation Prinquiau / Nivillac avec une bande de 3 m à droite et 7m à gauche (sens Prinquiau vers Nivillac).
- Canalisation Sainte Reine à Theix avec 6 m à droite et 2m à gauche (sens Ste Reine vers Theix)
- 2 postes : Herbignac et Herbignac-LeGassun.

→ Ces ouvrages présentent des « zones de danger » une vigilance est donc à porter pour la maîtrise de l'urbanisation autour de ces zones.

Localisation des canalisations de gaz impliquant la mise en œuvre d'une servitude d'utilité publique (13).





> Synthèse thématique sur les risques technologiques

Constats

- Peu de risques naturels mais des outils de connaissance à jour

Chiffres clés :

1 seul risque naturel recensé : séisme (aléa modéré)

Un atlas des zones inondables

Un aléa retrait-gonflement des argiles : risque faible sur la majeure partie du territoire

Enjeux

- Prendre en compte le risque séisme ainsi que les informations issues des outils de connaissances
- Limiter l'exposition de la population aux risques

5. Hygiène, santé, sécurité

5.1 LA QUALITE DE L'AIR

> Cadre réglementaire

Les sources émettrices de polluants dans l'atmosphère sont nombreuses et concernent tous les secteurs relatifs aux activités humaines (domestique, industrie, agriculture, transports, etc.). Ainsi, s'assurer d'une qualité de l'air acceptable est devenu une problématique environnementale et un enjeu de santé publique à ne pas négliger.

Les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la maîtrise énergétique sont désormais traduits à différentes échelles : d'abord au niveau régional par l'élaboration des Schéma Régionaux Climat-Air-Energie, puis plus localement dans les PCET (Plans Climat Energie Territoriaux) rendus obligatoires pour les collectivités de plus de 50000 habitants.

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

Véritable outil de territorialisation du Grenelle de l'environnement, le **SRCAE** définit les orientations et objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

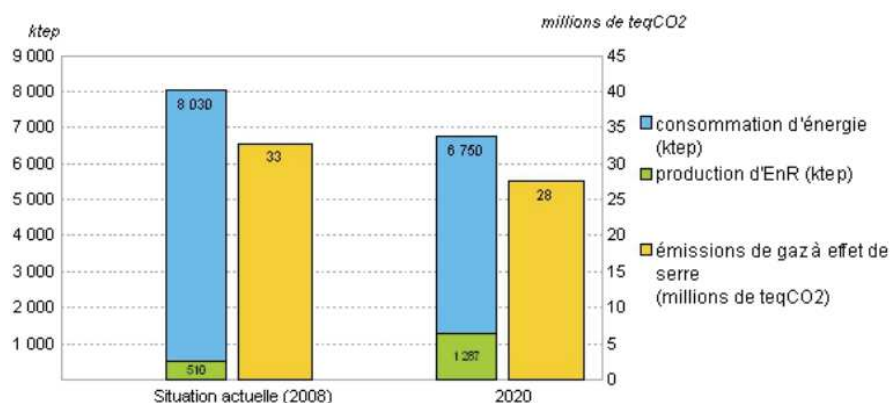
Élaborés en concertation avec les acteurs locaux, ces objectifs et orientations régionaux contribuent à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux de la France dans ces domaines. Il comprend aussi une

annexe le "Schéma Régional Éolien terrestre" (SRE) qui vise à favoriser le développement de l'énergie éolienne terrestre en identifiant les zones favorables au développement de cette énergie.

Le SRCAE Pays de la Loire a été adopté le 18 avril 2014. Il constitue la feuille de route de la transition énergétique et climatique pour les Pays de la Loire.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans les Pays de la Loire, prévoit en particulier pour 2020 :

- une **baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie** par rapport à la consommation tendancielle (consommation qui serait atteinte en l'absence de mesures particulières) ;
- une **stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990**, ce qui, compte tenu de la progression démographique, représente une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990 ;
- un **développement de la production d'énergies renouvelables** conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.



Synthèse des objectifs chiffrés du SRCAE à l'horizon 2020

Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en œuvre la stratégie retenue. Les actions qui en découlent relèvent des collectivités territoriales au travers des Plans climat-énergie territoriaux (PCET) et des Plans de déplacements urbains (PDU) qui devront être compatibles aux orientations fixées par le SRCAE. À leur tour, les PCET seront pris en compte dans les documents d'urbanisme. Cet ensemble de planification régionale et locale aura ainsi un impact sur l'aménagement du territoire.

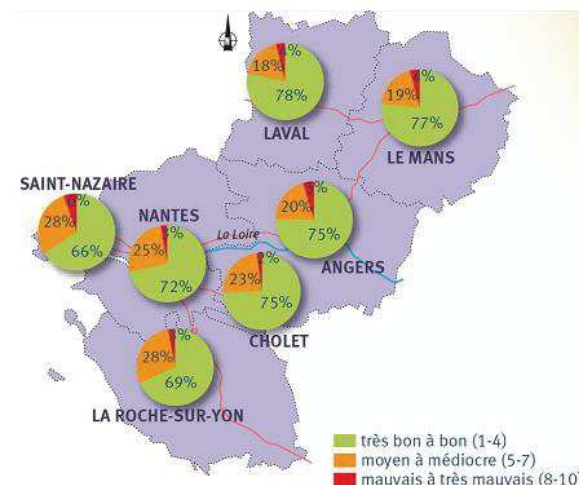
> Une qualité satisfaisante de l'air en Pays de la Loire

Air Pays de la Loire est un organisme agréé par le ministère de l'écologie pour la surveillance et l'information sur la qualité de l'air de la région.

De nouveaux seuils, plus sévères, sont entrés en vigueur le 1er janvier 2012 pour les particules fines PM10. Le seuil d'alerte a été abaissé de 125 µg/m3 à 80 µg/m3 ; et celui d'information de 80 µg/m3 à 50 µg/m3. Ce

renforcement de la réglementation française s'inscrit dans la prise en compte des enjeux sanitaires actuels liés aux particules fines.

Les agglomérations de la région ont bénéficié de bons indices de qualité de l'air entre 66 % et 78 % des jours de l'année, soit globalement moins que les années précédentes.



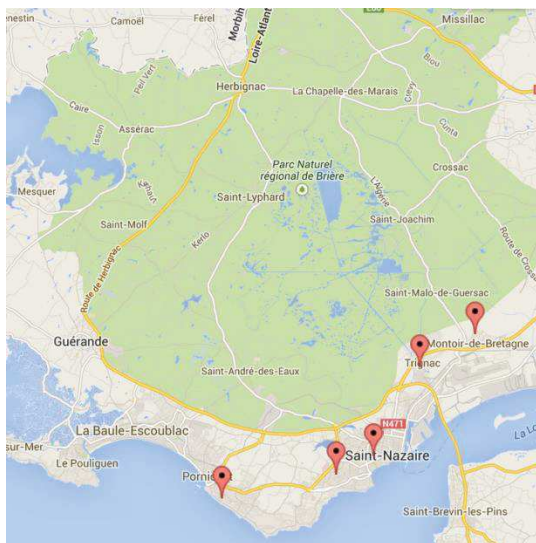
Fréquence des indices de qualité de l'air des agglomérations des Pays de la Loire en 2012

	valeurs limites	seuils d'alerte	seuils de recommandation-information	objectifs de qualité
44		particules fines PM10*	particules fines PM10	ozone - particules fines PM2,5
			particules fines PM10	ozone - particules fines PM2,5
			particules fines PM10	
49		particules fines PM10	particules fines PM10	ozone - particules fines PM2,5
			particules fines PM10	ozone
85		particules fines PM10	particules fines PM10	ozone
			particules fines PM10	ozone - particules fines PM2,5
53		dioxyde d'azote*	particules fines PM10	ozone - dioxyde d'azote*
			particules fines PM10	ozone - particules fines PM2,5
72			particules fines PM10	benzène* - ozone - particules fines PM2,5

pas de dépassement dépassement de l'objectif de qualité dépassement du seuil de recommandation-information dépassement de la valeur limite

Situation des Pays de la Loire par rapport aux seuils réglementaires de qualité de l'air en 2011

- ➔ Les sites de mesure les plus proches de Herbignac sont ceux situés autour de St Nazaire.

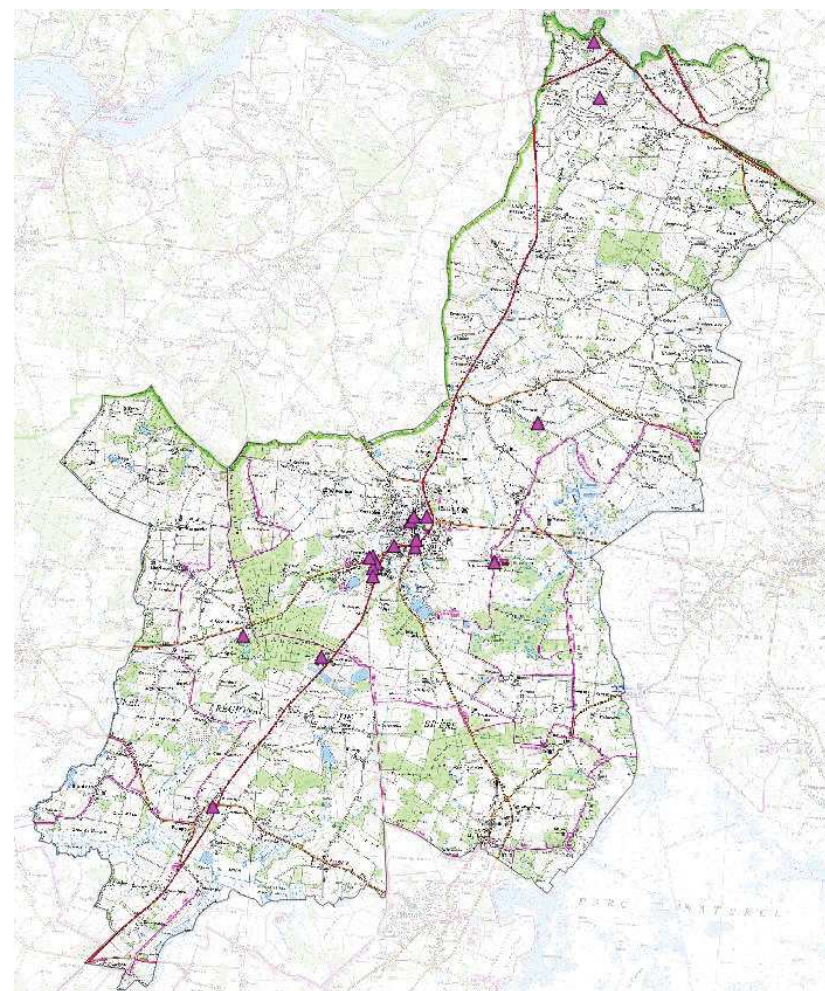


Localisation des stations de mesures de APDL à proximité de Herbignac

5.2 LES SITES ET SOLS POLLUES

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS. Cette dernière (basias.brgm.fr) recense les anciens sites industriels et activités de services.

- ➔ Herbignac compte 21 sites BASIAS, dont 12 encore en activité, principalement situés dans le bourg et le long des axes routiers.



Localisation des sites BASIAS (source : BRGM)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

→ La commune comporte également 7 Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) non SEVESO.

Nom	Régime
AGIS	Autorisation
Atlantic Traiteur Innovation	Autorisation
CAP Atlantique (ex SIVOM Herbignac)	Autorisation
Charier CM La Clarté	Autorisation
Chatal	Autorisation
Herbignac Cheese Ingredients ex EURIAL	Autorisation
SEMCLAR	Autorisation

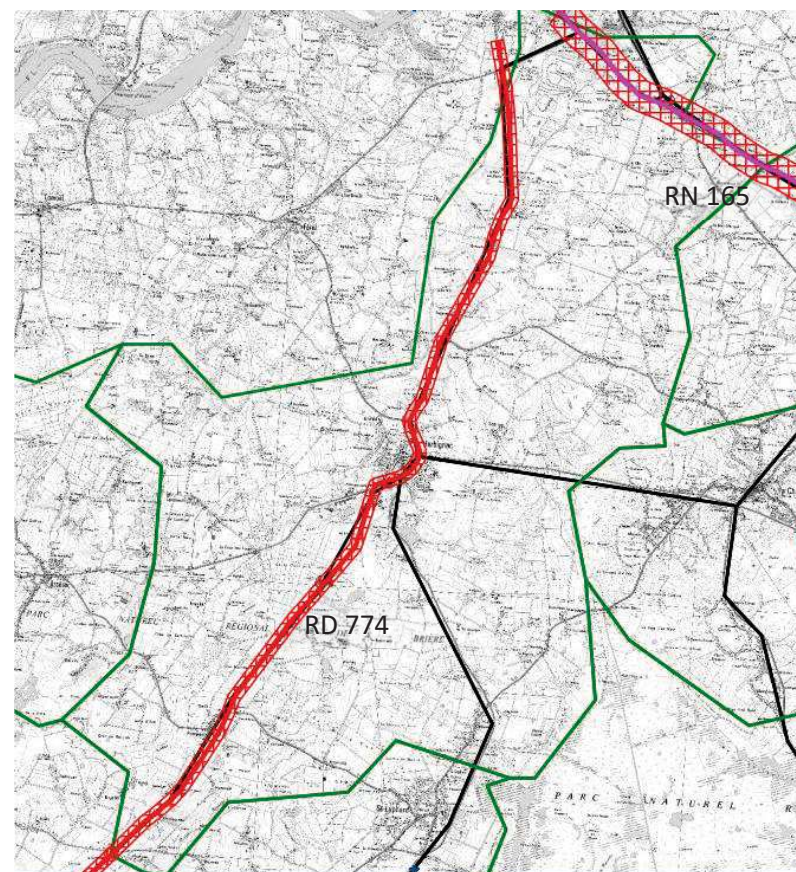
La commune abrite également une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) à Kéraline.

5.3 LES NUISANCES SONORES

La directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement vise, au moyen de cartes de bruit stratégiques à évaluer de façon harmonisée l'exposition au bruit dans les 27 états-membres. Elle a pour objectif de prévenir et de réduire les effets du bruit.

Les cartes de bruit réalisées par l'Etat montrent que la commune de Herbignac est concernée par 2 voies classées bruyantes (voir carte ci-après) :

- La **RD 774**, qui traverse la commune du Nord au Sud, classée en voie bruyante de **catégorie 3** soit un secteur affecté par le bruit de **100 m**,
- La **RN 165**, au Nord, classé en **catégorie 2**, soit un secteur affecté par le bruit de **250 m**.



Classement sonore des voies bruyantes sur la commune de Herbignac (DDTM 44)

> Synthèse thématique sur l'hygiène, santé et sécurité

Constats

- Des objectifs du SRCAE visant à l'amélioration de la qualité de l'air



Enjeux

- 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

Chiffres clés :

Une qualité de l'air satisfaisante

SRCAE en cours

21 sites BASIAS situés dans le bourg et le long des axes

7 ICPE / aucun site SEVESO

2 voies classées bruyantes : RD 774 (cat. 3) et RN165 (cat. 2)

6. La gestion des déchets

6.1 CADRE LEGISLATIF

La Loire Atlantique a adopté un nouveau **Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers** (PDEDMA) le 22 Juin 2009 et a engagé en 2010 l'élaboration d'un plan départemental de prévention des déchets (adopté en décembre 2011).

Le département incite les collectivités en charge de la gestion des déchets à relayer ce plan départemental par des programmes locaux de prévention. Le plan régional d'élimination des déchets dangereux a été adopté en 2010.

6.2 COLLECTE & TRAITEMENT

La gestion de la collecte et du traitement des déchets est assurée par la communauté de communes **Cap Atlantique**.

La commune de Herbignac accueille sur son territoire :

- A Keraline : une **Installation de stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND)** classée en ICPE, située à Keraline et exploitée par Cap Atlantique, qui reçoit l'ensemble des encombrants du territoire ; une **plate-forme de déchets verts** et une **déchetterie**.
- A Pompas : une **déchetterie**, réhabilitée en 2012.

Les ordures ménagères et les recyclables de la commune et de l'ensemble de la communauté de communes sont traités pour transfert par l'usine de Guérande.

Les données ci-après sont issues du Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) de gestion des déchets de 2012.

En 2012, 93 602 tonnes de déchets ont été collectés dont plus de 25% d'ordures ménagères, 25% de déchets verts et 25% en déchetterie sur le territoire de Cap Atlantique.

Le taux de valorisation des déchets en 2012 était de 44%.

Sur la commune de Herbignac, on relève :

- environ 1 500 tonnes d'ordures ménagères collectées (tonnage stable par rapport à 2011) soit un ratio de **258 kg/an/hab** (269 kg/an/hab en 2011) (369 kg/an/hab à l'échelle de Cap Atlantique) ;
- 500 tonnes de déchets recyclables (en 2011) soit un ratio de **86 kg/an/hab** (126 kg/an/hab à l'échelle de Cap Atlantique) ;
- Un taux d'extraction des collectes sélectives de **25%**, inférieur à celui de Cap Atlantique de 25,4%.

La commune de Herbignac montre des ratios par habitant **inférieurs à ceux de Cap Atlantique**. Ce constat est notamment lié à l'afflux touristique observé dans les communes du Sud du territoire qui connaissent donc des pics saisonniers de collecte des déchets.

> Synthèse thématique sur la gestion des déchets

Constats

- Réhabilitation de la déchetterie en 2012
- Des tonnages du tri en hausse



Enjeux

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

Chiffres clés :

PDEDA en 2011

Collecte et traitement assurés
par Cap Atlantique

2 équipements liés aux déchets
sur la commune : à Kéraline
(ISDND, déchets verts,
encombrants) et à Pompas
(déchetterie)

Un ratio de déchets par
habitant inférieur au reste de
la communauté de communes

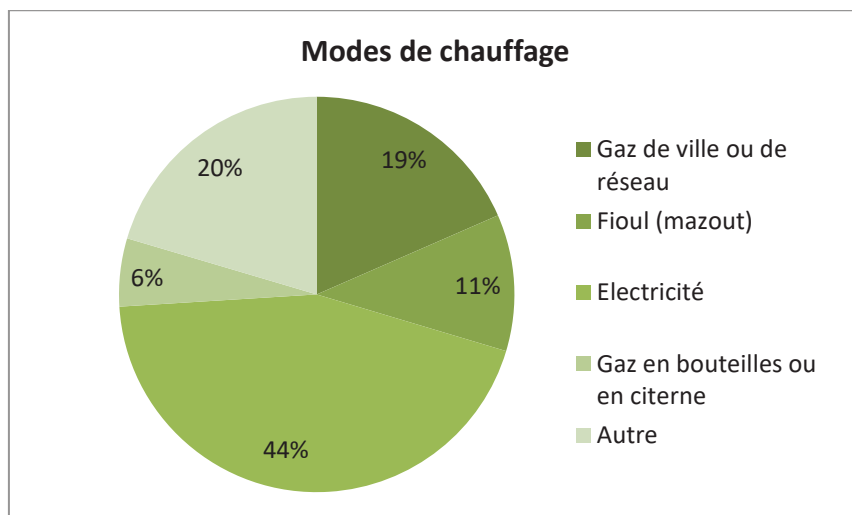
7. Les choix énergétiques

7.1 DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) / Voir partie « Cadre réglementaire » de la partie « Qualité de l’Air »

7.2 LE MIX ENERGETIQUE COMMUNAL

L’électricité est le mode de chauffage le plus utilisé par les herbignacais. 44% des logements de Herbignac l’utilisaient comme source principale de chauffage en 2010. Le gaz de ville et les autres énergies (bois par exemple) constituent également une part importante (20% chacun).



La commune est concernée sur son territoire par les ouvrages de transport électrique suivants : le poste électrique à 63 kV, la ligne électrique à 2 circuits 63kV et la ligne à 1 circuit 63 kV Marzan (Piquage à Herbignac).

Herbignac est également concernée par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression (5 canalisations et 2 postes).

→ Le PLU devra donc prendre en compte ces ouvrages lors de la réflexion des choix d’urbanisation.

7.3 LES ENERGIES RENOUVELABLES

Potentiel éolien

Le **Schéma Régional Eolien** a été approuvé le 8 janvier 2013. Malgré un potentiel fort sur la commune de Herbignac, ce schéma considère que le territoire ne fait pas partie des zones favorables au grand éolien du fait d’une sensibilité paysagère et écologique forte.

Il est rappelé que la **charte du PNR de Brière** prévoit des dispositions concernant la mise en œuvre de l’énergie éolienne :

- **Grand éolien** : tout projet susceptible de se trouver en co-visibilité du marais (même pour des projets extérieurs aux territoires du Parc naturel régional), doit faire l’objet d’une concertation spécifique avec le PNR ;
- **Eolien individuel** : les PLU doivent encadrer les possibilités d’implantation éoliennes en fonction des sensibilités paysagères et environnementales des sites.

Le solaire photovoltaïque

Le solaire photovoltaïque permet de produire de l'électricité en utilisant l'impact des ondes des rayons du soleil sur de grands panneaux. Bien que cette énergie puisse être stockée, elle ne représente aujourd'hui que 0.6% de l'énergie produite en France. Son développement est approprié pour les logements collectifs ainsi que sur les nombreuses toitures terrasses des zones d'activités, bien que ces dernières ne soient pas très nombreuses sur le territoire communal. En ce qui concerne les logements individuels, le solaire photovoltaïque permet de répondre à des besoins de l'ordre de 20% des besoins énergétiques du logement. Cette électricité en production décentralisée est le plus souvent revendue à EDF, ce qui permet de lisser les appels de puissance sur le réseau.

Le solaire thermique

L'énergie est récupérée par des capteurs thermiques lors des périodes d'ensoleillement et est restituée pour chauffer la maison. Un dispositif de stockage et le couplage avec d'autres énergies d'appoint sont nécessaires. En moyenne, la surface minimale pour un système solaire thermique combiné varie de 10 à 30 m², les capteurs étant orientés à 45°. Ce procédé produit environ 25 à 60% des besoins annuels du logement. Les économies d'énergie pour une maison de 110 m² sont de l'ordre de 4500 à 6500 kWh/an selon les régions climatiques.

Notons que l'eau chaude sanitaire représente 10 à 20% de la consommation d'énergie. Ce principe apparaît alors intéressant à développer dans l'habitat.

Potentiel géothermique

La géothermie consiste en l'exploitation de la chaleur du sol et/ou du sous-sol pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur.

La géothermie très basse énergie est exploitée à l'aide de Pompes à Chaleur (PAC) qui utilisent la chaleur du sol ou des eaux souterraines contenues dans le sol. Cette technique se contente de très basses températures (moins de 35°) et de forages peu profonds (moins de 100m) pour aller capter les calories contenues dans l'eau ou le sol. Elle est généralement utilisée pour chauffer et rafraîchir des locaux. Pour assurer 100% des besoins en chauffage d'un logement, un complément d'une autre source d'énergie est nécessaire (30% d'électricité et 70% d'énergie naturelle).

Cette ressource présente le double avantage de n'engendrer aucun rejet et d'être inépuisable (caractéristiques inhérentes aux énergies renouvelables).

D'après une étude du BRGM sur le potentiel géothermique en Pays de la Loire, le sol de la commune constitué en majeure partie d'un socle non favorable au développement de cette énergie. Seules les zones de marais faites de dépôts sédimentaires, offrent un potentiel mais peu exploitable par leur sensibilité écologique.

Une filière bois-énergie qui se développe dans le département

En matière d'énergie bois il faut raisonner sur le gisement à une échelle élargie (départementale). Il est préférable que le gisement soit situé dans un rayon de 100 kms du lieu de consommation.

En Pays de la Loire, le bocage, les déchets d'égale et ceux de l'industrie du bois peuvent fournir des quantités importantes de combustibles. C'est

la 2^{ème} région française en termes d'activités de transformation du bois. Environ 220 000 tonnes de bois sont valorisées en énergie par an. Les ressources disponibles devraient permettre de doubler cette consommation.

Cette filière présente l'avantage de permettre une mise en place simple de l'exploitation et offre des rendements élevés. L'impact sur l'environnement forestier est également positif.

Enfin, les particuliers et les collectivités peuvent bénéficier de subventions pour la mise en place de chaudières bois.

> Synthèse thématique sur les choix énergétiques

Constats

- Des objectifs du SRCAE visant à la baisse de la consommation d'énergie et le développement d'énergies renouvelables



Enjeux

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

Chiffres clés :

SRCAE en cours

44% des logements chauffés à l'électricité

Schéma Régional Eolien approuvé en 2013

Territoire peu favorable au grand éolien

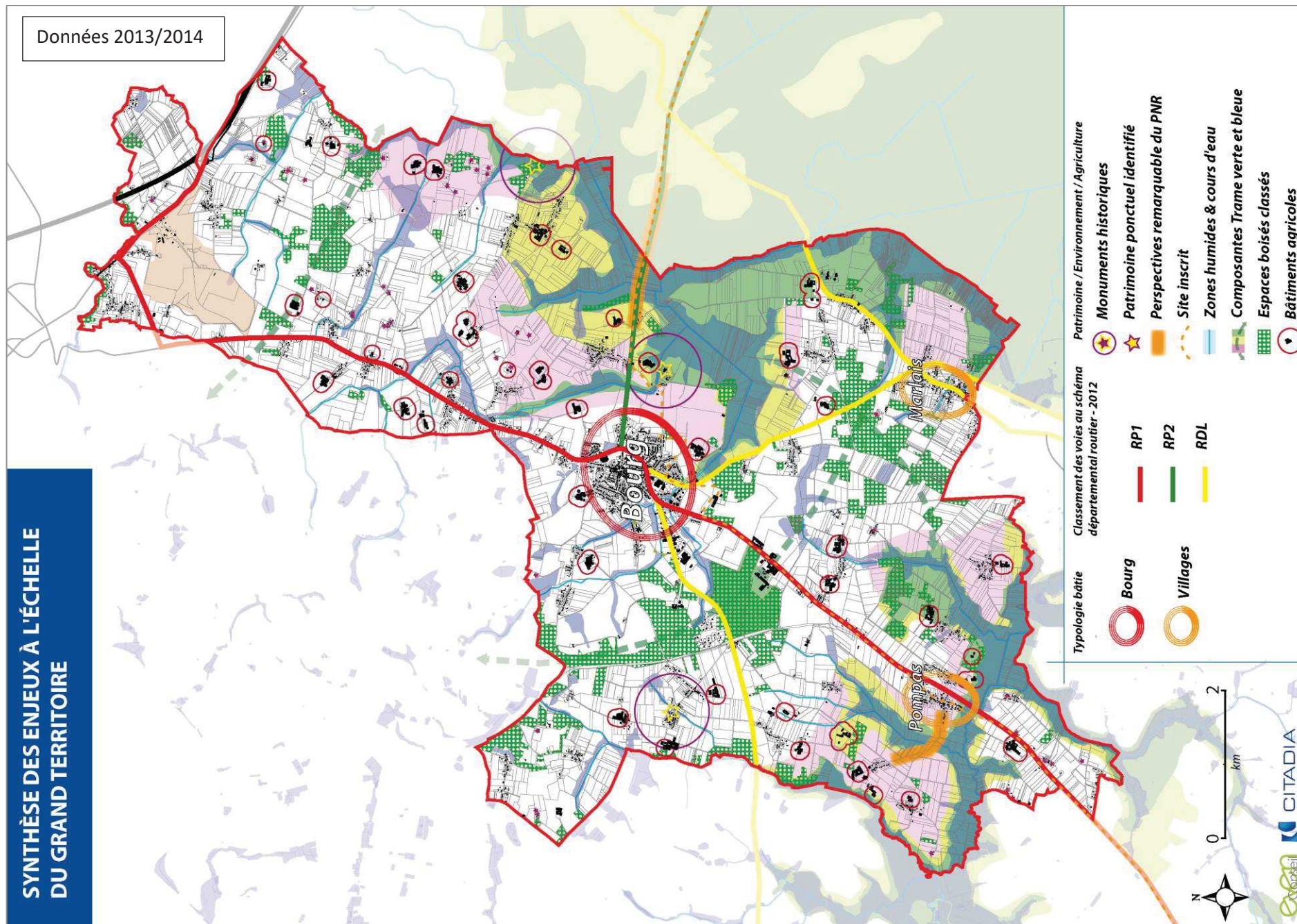
Potentiel géothermique peu exploitable

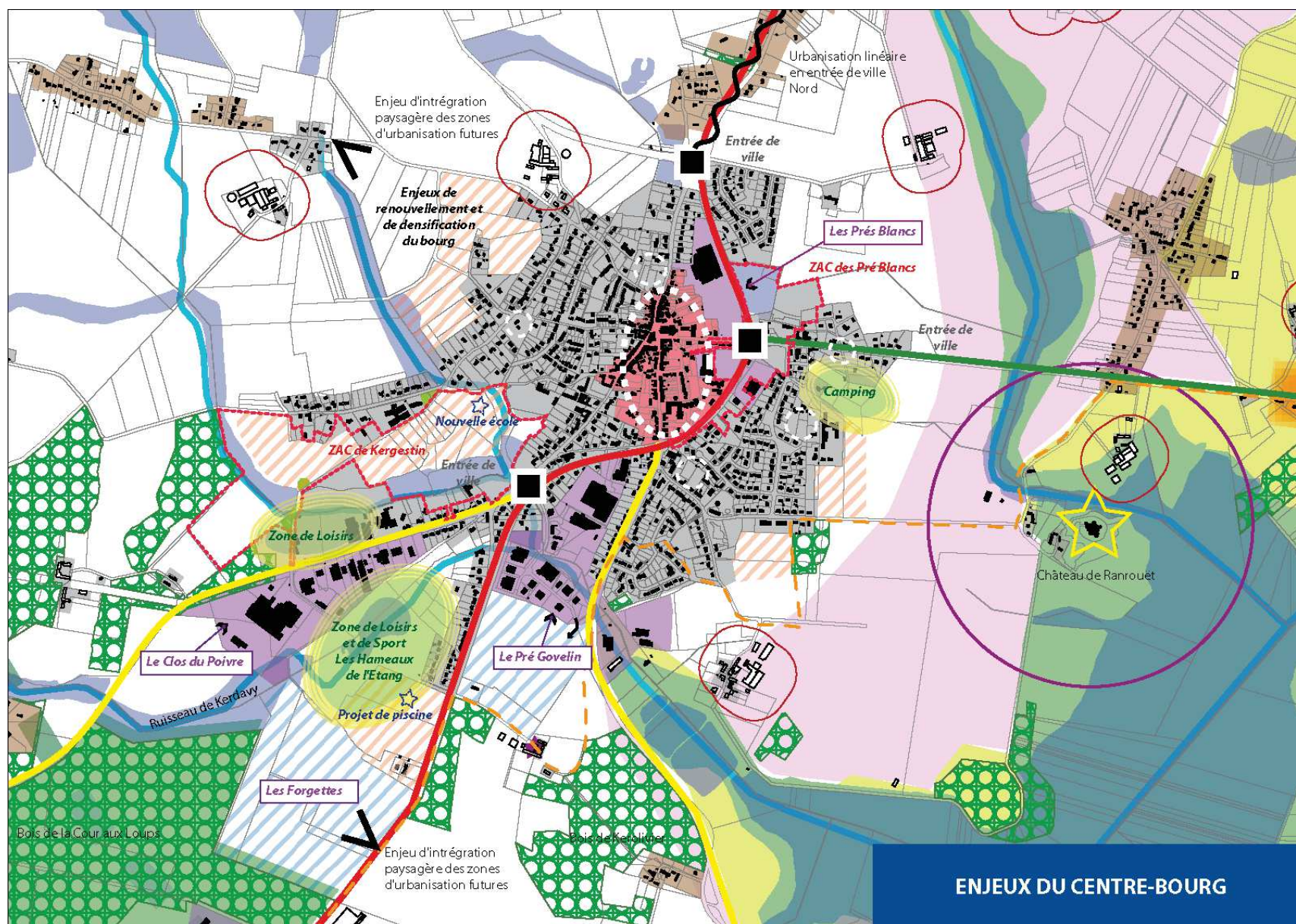
3. SYNTHESE GENERALE

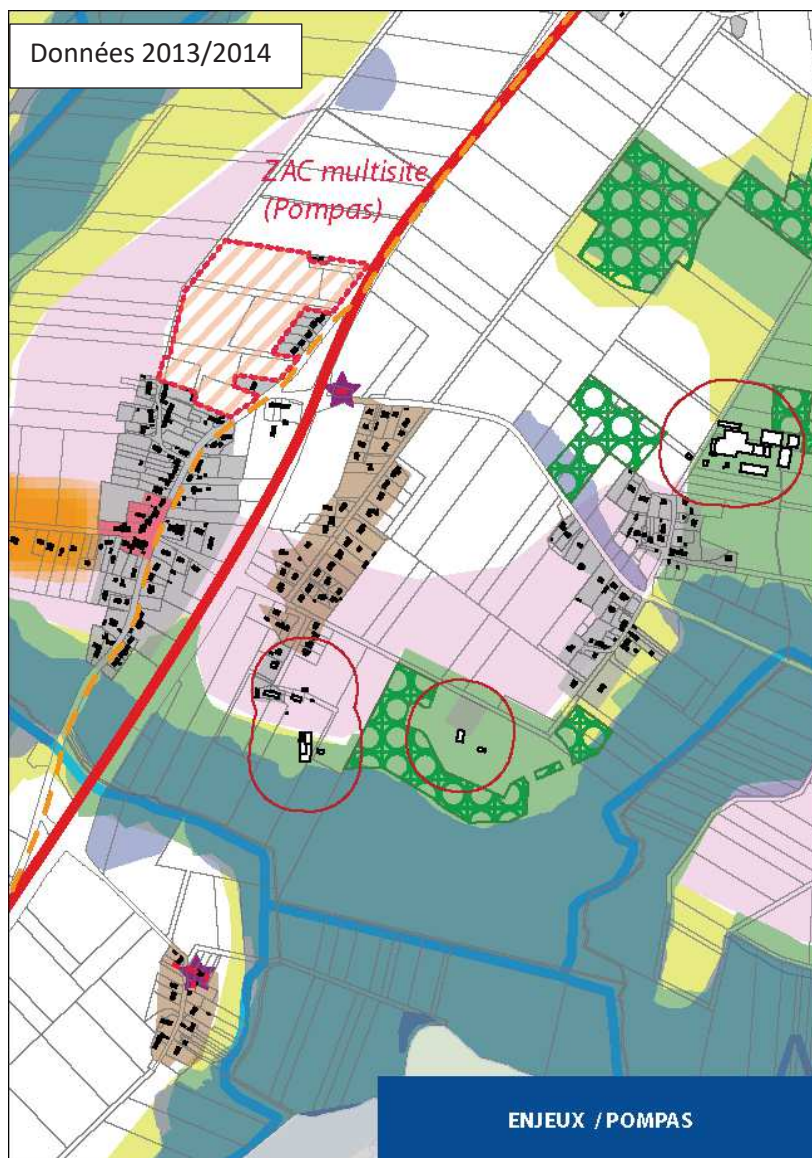


SYNTHÈSE DES ENJEUX À L'ÉCHELLE DU GRAND TERRITOIRE

Données 2013/2014









ENJEUX

- ⇒ Poursuivre l'affirmation d'Herbignac comme pôle structurant de Cap Atlantique
- ⇒ Maîtriser la croissance de la population en lien avec la capacité des équipements, les objectifs de mixité sociale et renforcer l'activité commerciale du centre-bourg.
- ⇒ Maîtriser l'urbanisation : recentrer l'urbanisation autour du bourg, maîtriser l'urbanisation dans les hameaux et les écarts dans un souci de gestion économe de l'espace, favoriser le renouvellement urbain et la densification.
- ⇒ Garantir le développement respectueux du site et des paysages : assurer la pérennisation de l'activité agricole, protéger la trame verte et bleue.



1 – Tome 2

Justification des choix retenus RAPPORT DE PRESENTATION



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

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

<ul style="list-style-type: none"> -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
<ul style="list-style-type: none"> > 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
<ul style="list-style-type: none"> > 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
<ul style="list-style-type: none"> > 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
<ul style="list-style-type: none"> > 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
<ul style="list-style-type: none"> > Prendre en compte les risques de nuisances à proximité des équipements voués aux déchets > Prévoir des espaces dédiés au sein des projets urbains
Energie
<ul style="list-style-type: none"> > 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.

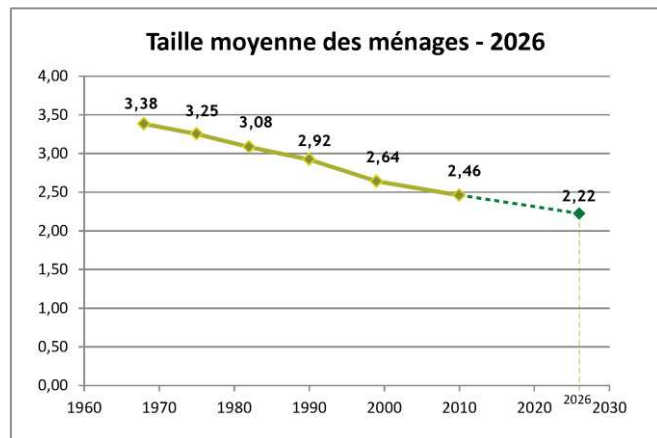
La stratégie d'aménagement de la commune ayant été formulée en amont de la délibération prescriptive du PLU, les scénarios ont principalement porté sur l'ambition démographique (taux de croissance annuel moyen, point mort) et la densité de logements par hectare (nombre d'hectare à ouvrir à l'urbanisation,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



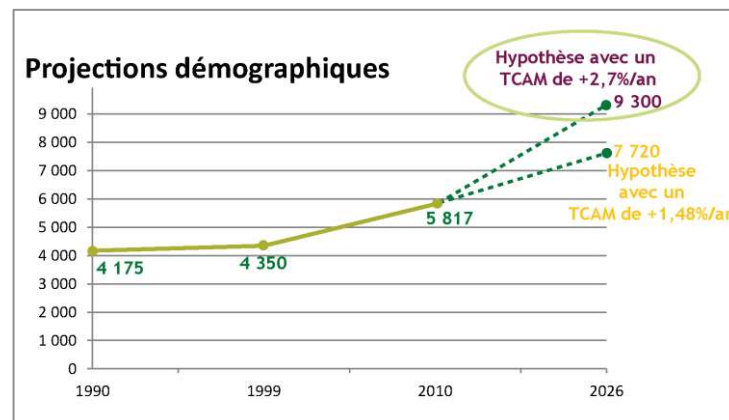
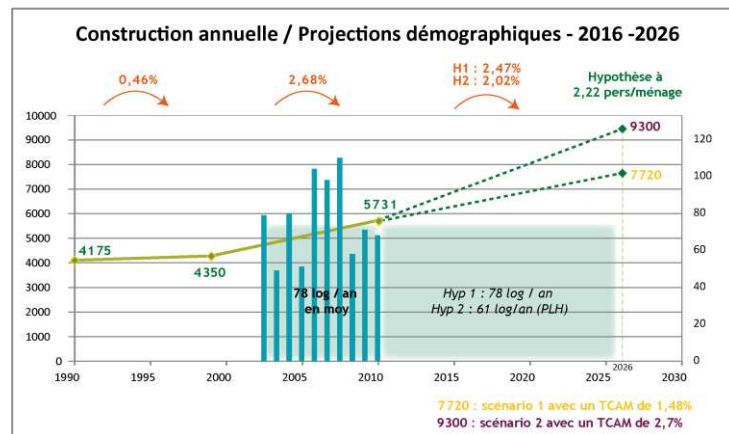
- Projections démographiques 2016 – 2026 et construction annuelle

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

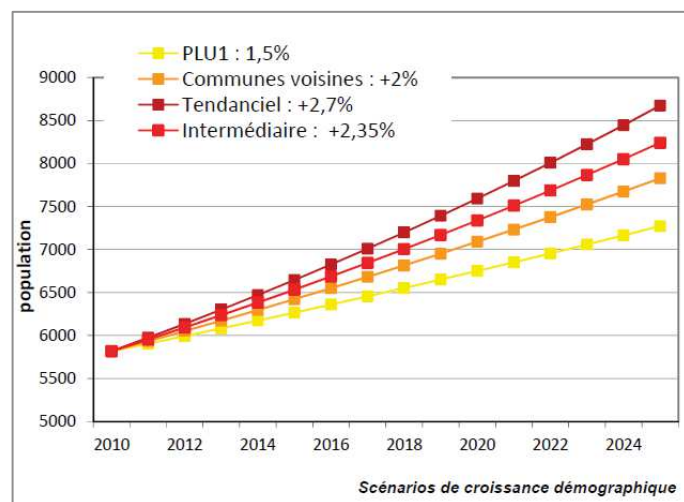
- > Scénario tendanciel, fort développement : TCAM + 2,7 % / Croissance annuelle moyenne constatée entre 1999 et 2010

- > 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 visibilité 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.

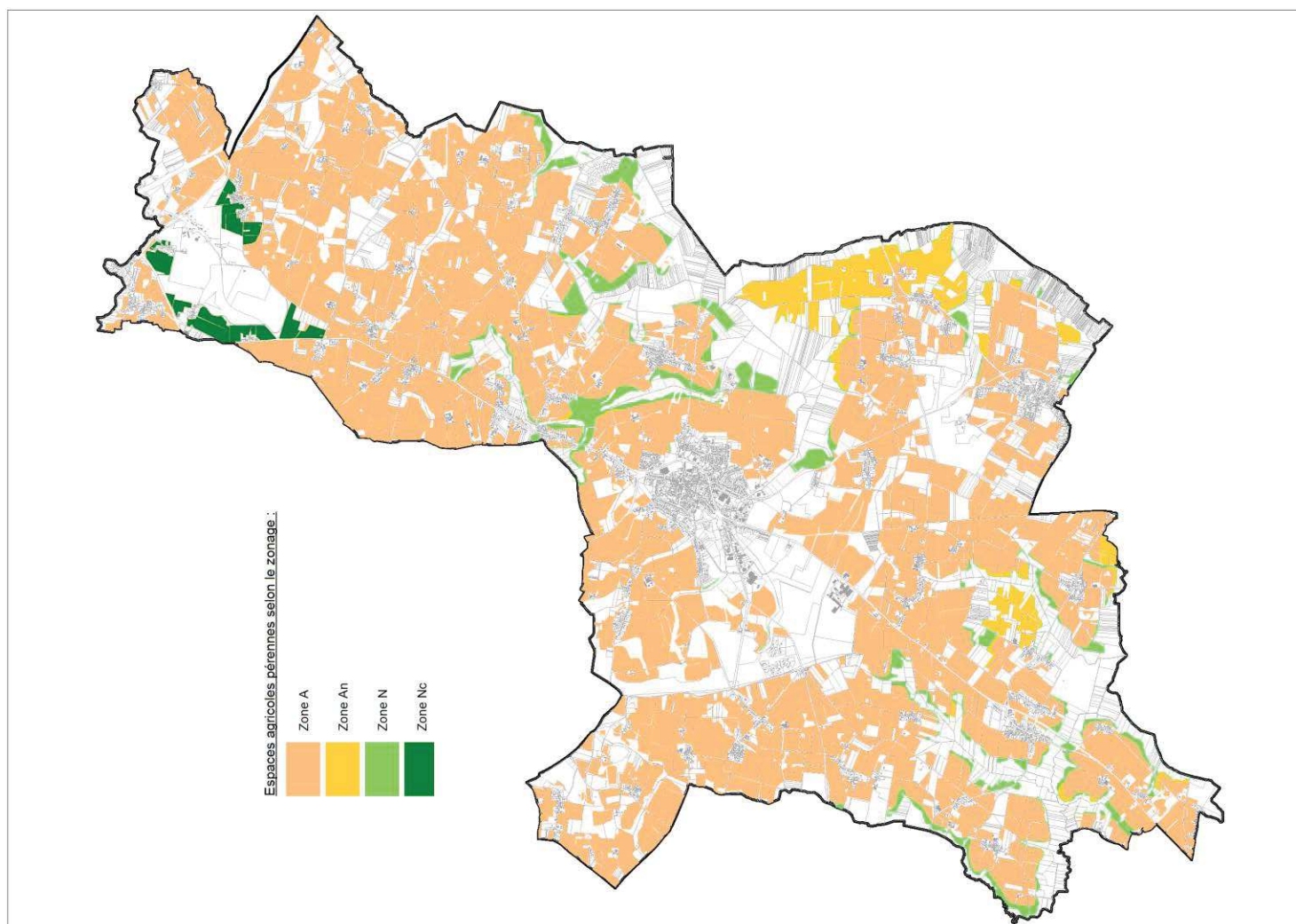
Ainsi 3 784,9 ha répondent à ces critères et sont donc des espaces agricoles pérennes aux sens du SCoT :

- 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 V			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).

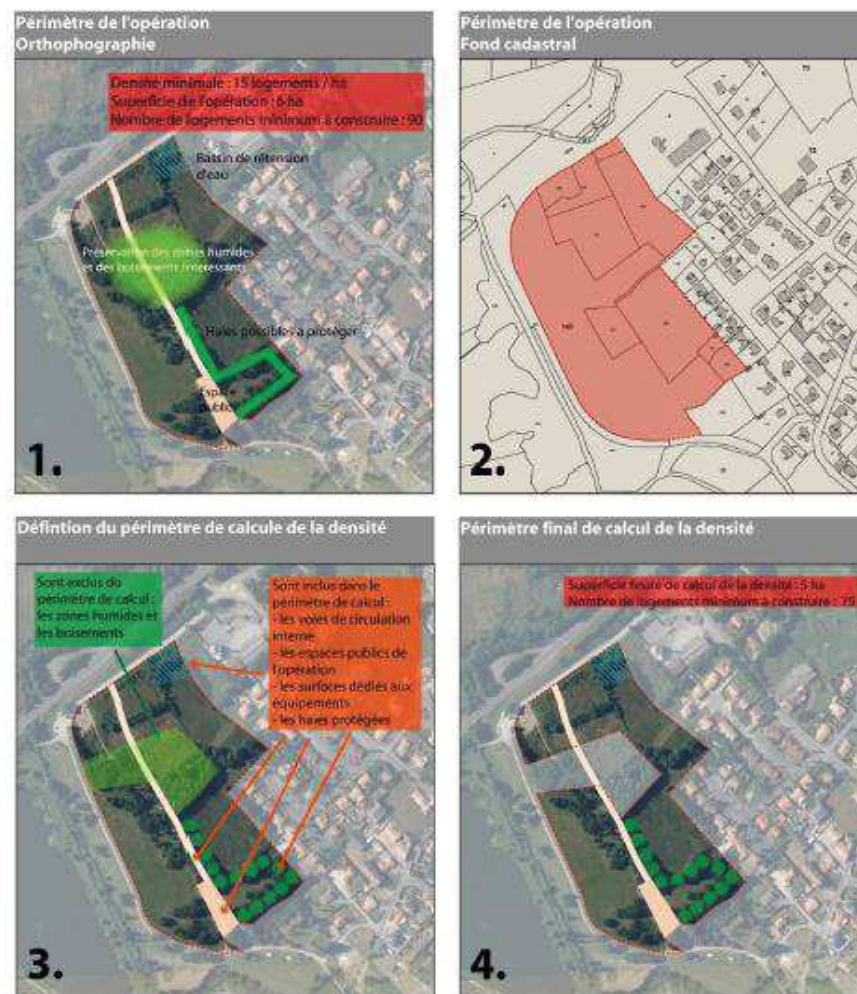
La densité projetée de 10 ha dans le diffus prend en compte les densités avoisinantes ainsi que la configuration urbaine des parcelles concernées (faisabilité technique des projets).

	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 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 :

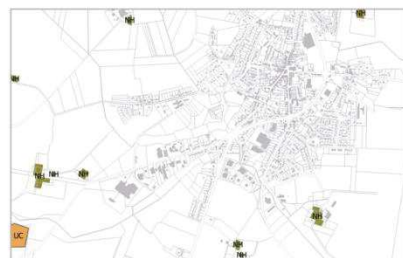
- > Le nombre d'habitations par lieudit (entre 10 et 40 habitations),
- > La présence d'un bâtiment d'élevage générant un périmètre de réciprocité et l'usage agricole des parcelles,
- > Le recul par rapport aux routes départementales (schéma routier départemental approuvé le 25 juin 2012),
- > La morphologie 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 « Sapilon », « Ville Perrotin », Ville Renaud », « Kerlibérin » et « Arbourg » => la justification détaillée est à retrouver au sein du cahier « bourg, village, hameau » annexé au PLU.

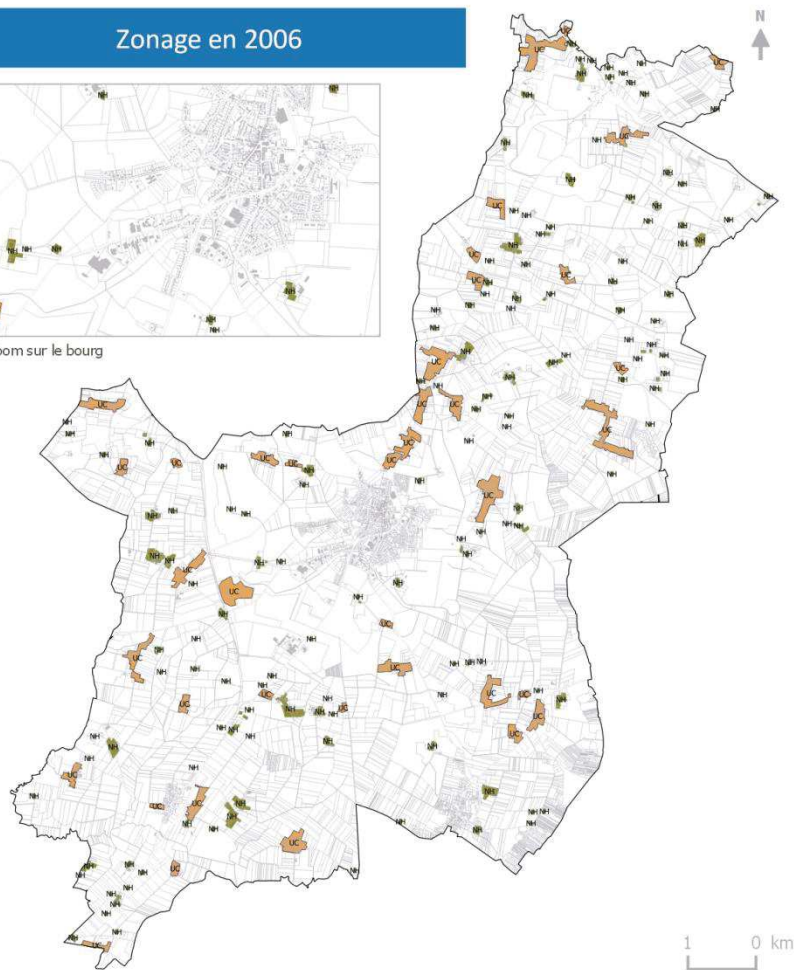
Classement de neuf écarts en Ah => la justification détaillée est à retrouver au sein du cahier « bourg, village, hameau » annexé au PLU.

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

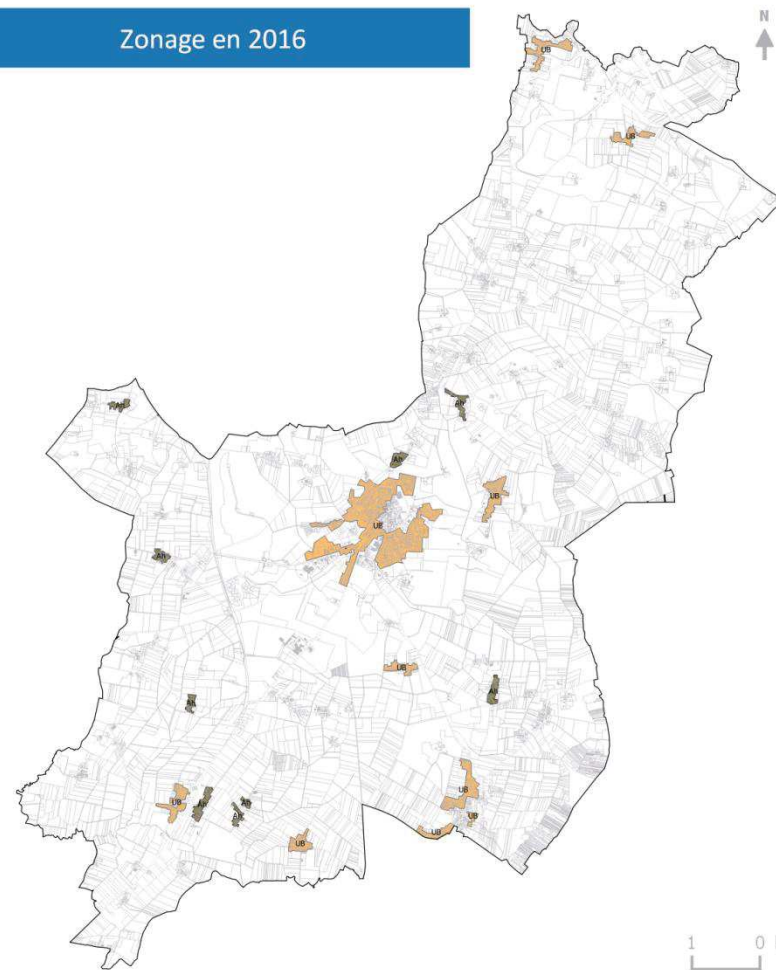
Zone Nh Zone UC



présentation >

Citadia Conseil et Evem Conseil

Zonage en 2016



Légende

Zone Ah Zone UB

Citadia Conseil et Evem Conseil

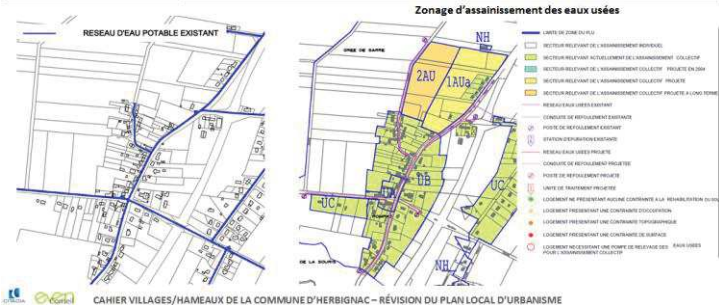
Extrait du cahier bourg/village/hameau (annexé au PLU)

Pompas

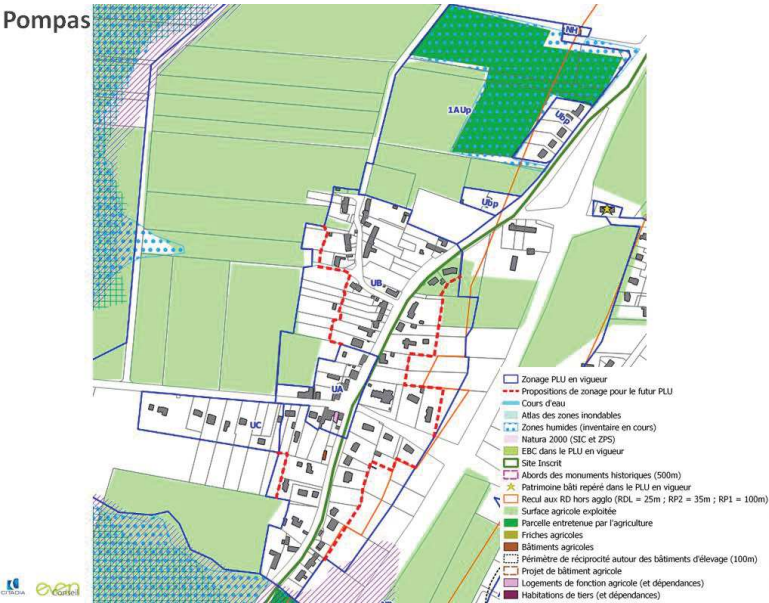


Pompas

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

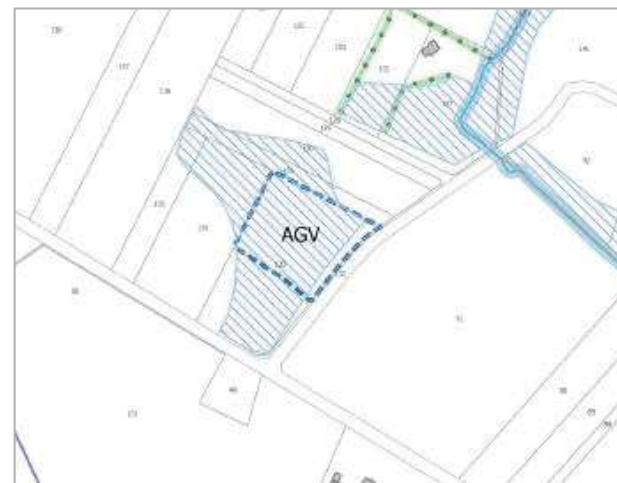
Identification des potentiels de comblement



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 retenu 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.**

	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%.

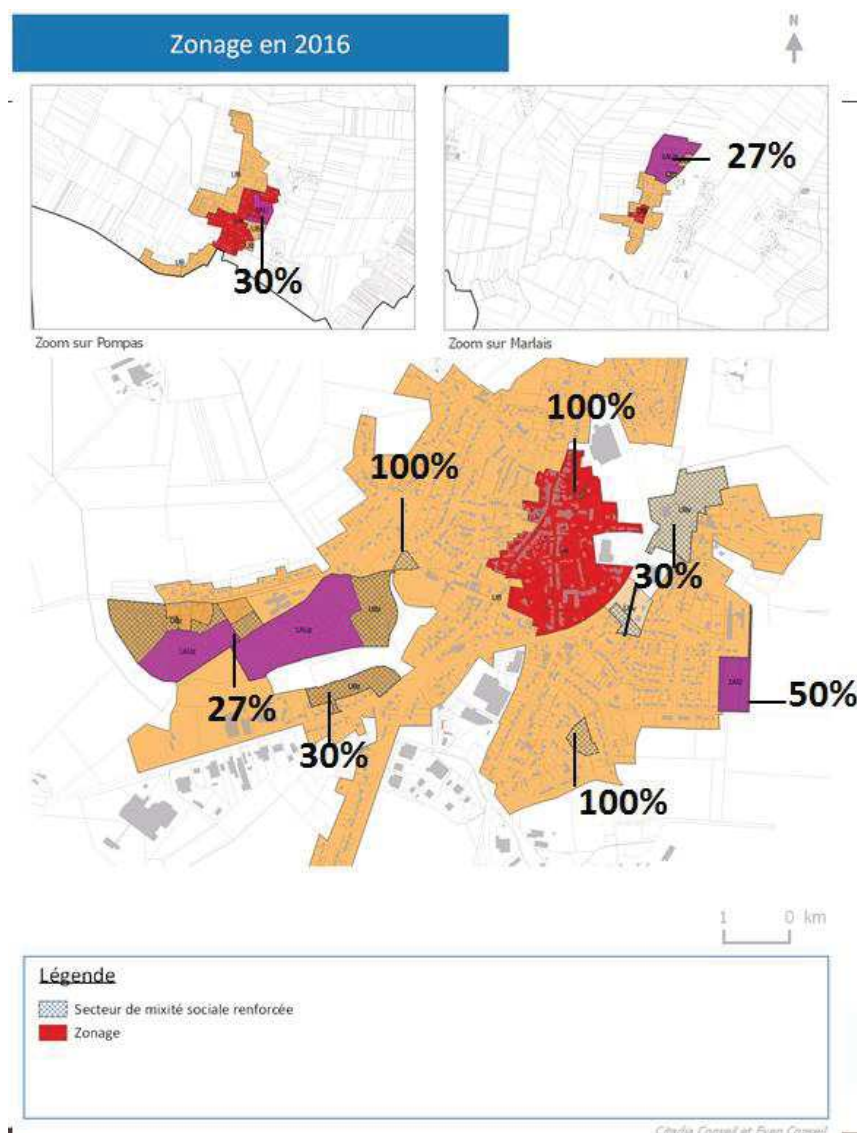
C'est pourquoi, la commune a mobilisé les outils à sa disposition pour mettre en œuvre ce rattrapage dans les meilleures conditions. Cet objectif se traduit au travers :

- **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).

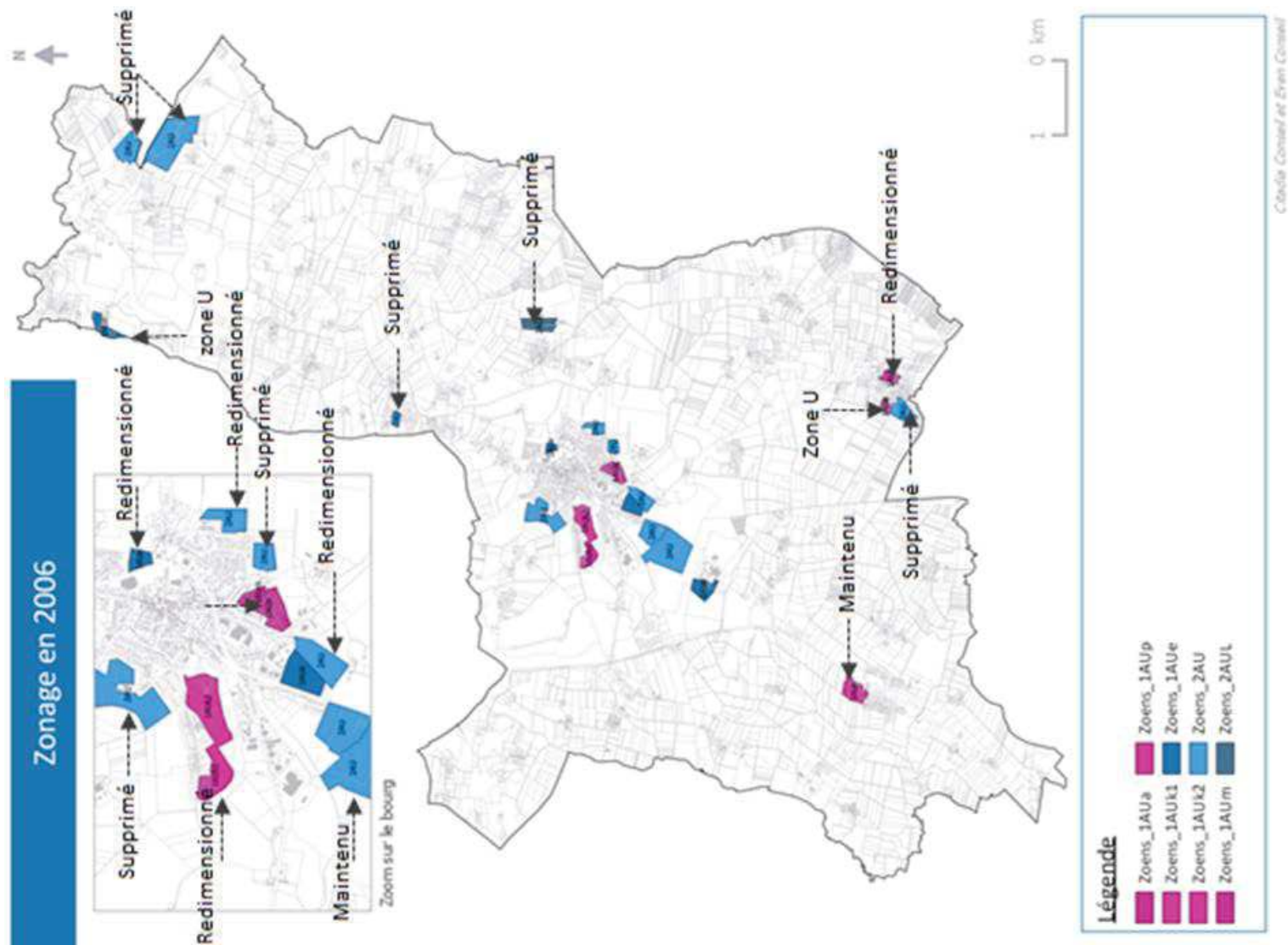
Le PLU révisé classe en 2016 :

- **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.**

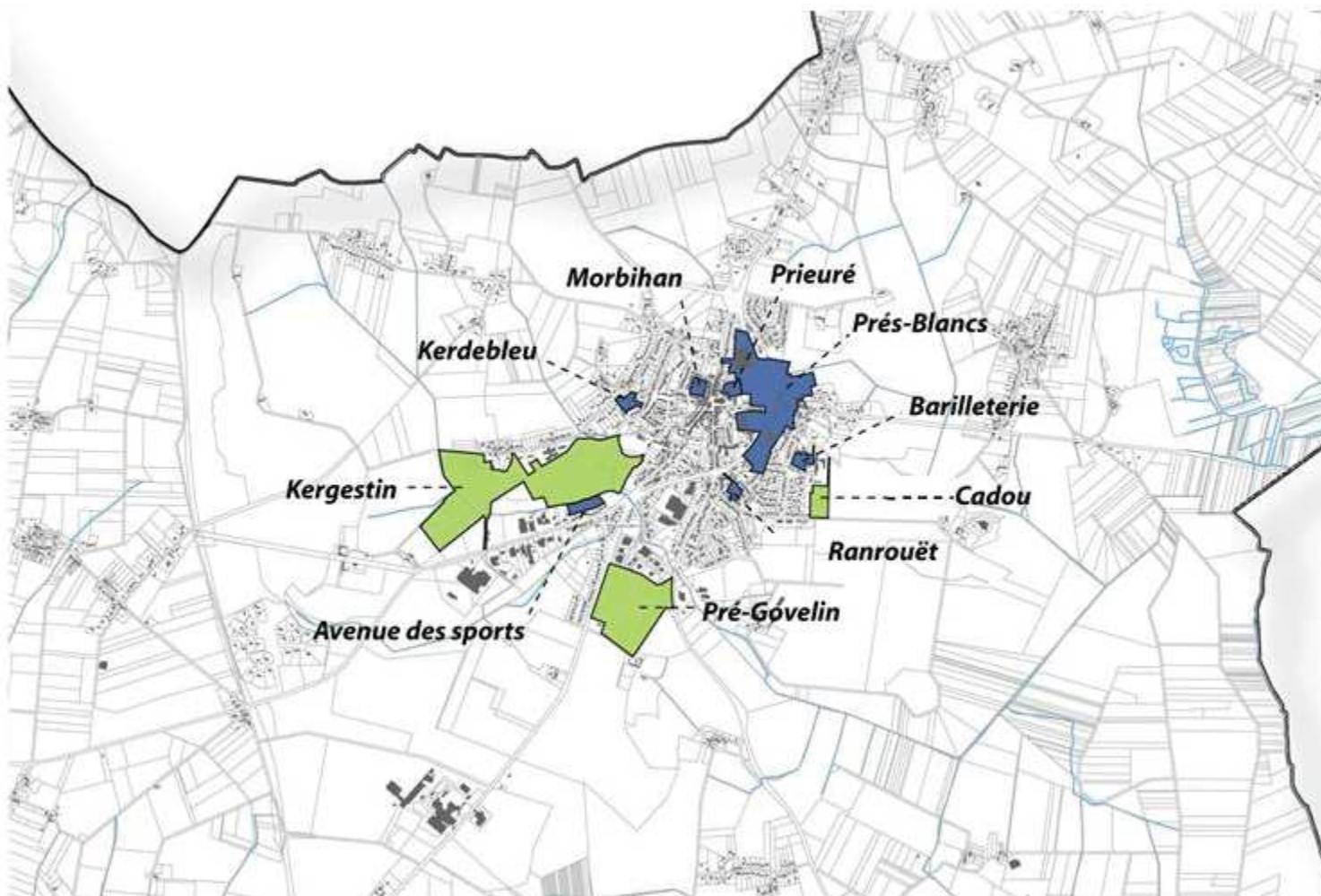
L'OAP identifie les espaces pouvant à terme recevoir une urbanisation (comblement de dents creuses) et encourage la prise en compte du « guide chaumière » réalisée par le PNR de Brière. Par ailleurs, les bâtiments les plus remarquables (chaumières) ont été identifiés, en cohérence avec la protection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

> **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

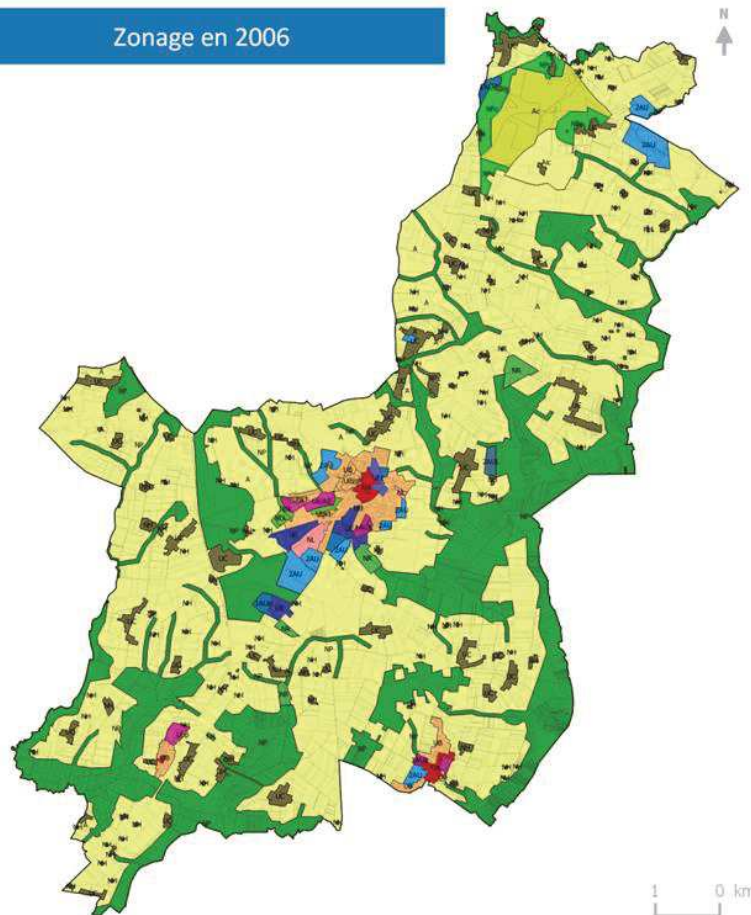
principalement par leur règle de hauteur qui a été harmonisée, rendant la distinction inutile,=> secteurs classés en UBz

- **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 Kergestin 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'expliciter 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.)

Zonage en 2006

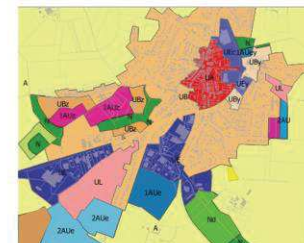


Légende

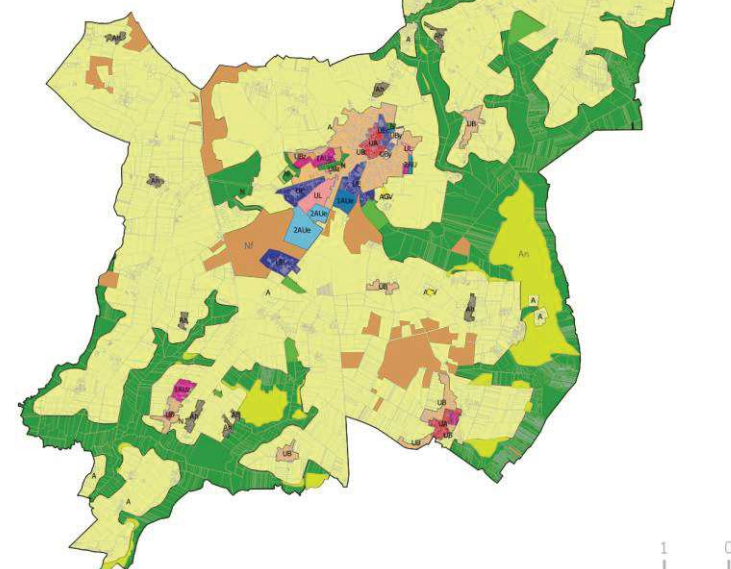
Zone UA	Zone UBzb	Zone UC	Zone 1AU _p	Zone 2AUL	Zone NPc	Zone Ac
Zone UB	Zone UBza	Zone UEc	Zone 1AUk1	Zone NP	Zone Nh	
Zone UBzd	Zone UBp	Zone UE	Zone 1AUk2	Zone Npk	Zone NL	
Zone UBzc	Zone UBk2	Zone 1AUa	Zone 1AUe	Zone NLk	Zone A	
Zone UBk1	Zone 1AUm	Zone 2AU	Zone NR			

Citadia Conseil et Even Conseil

Zonage en 2016



Zoom sur le bourg



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

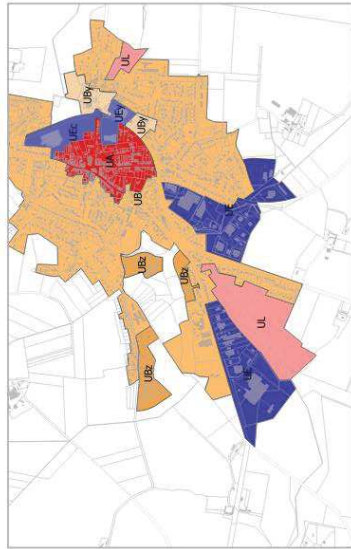
Un zonage UB, encourage et autorise le **comblement des dents creuses et la valorisation des potentiels de densification.**

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).

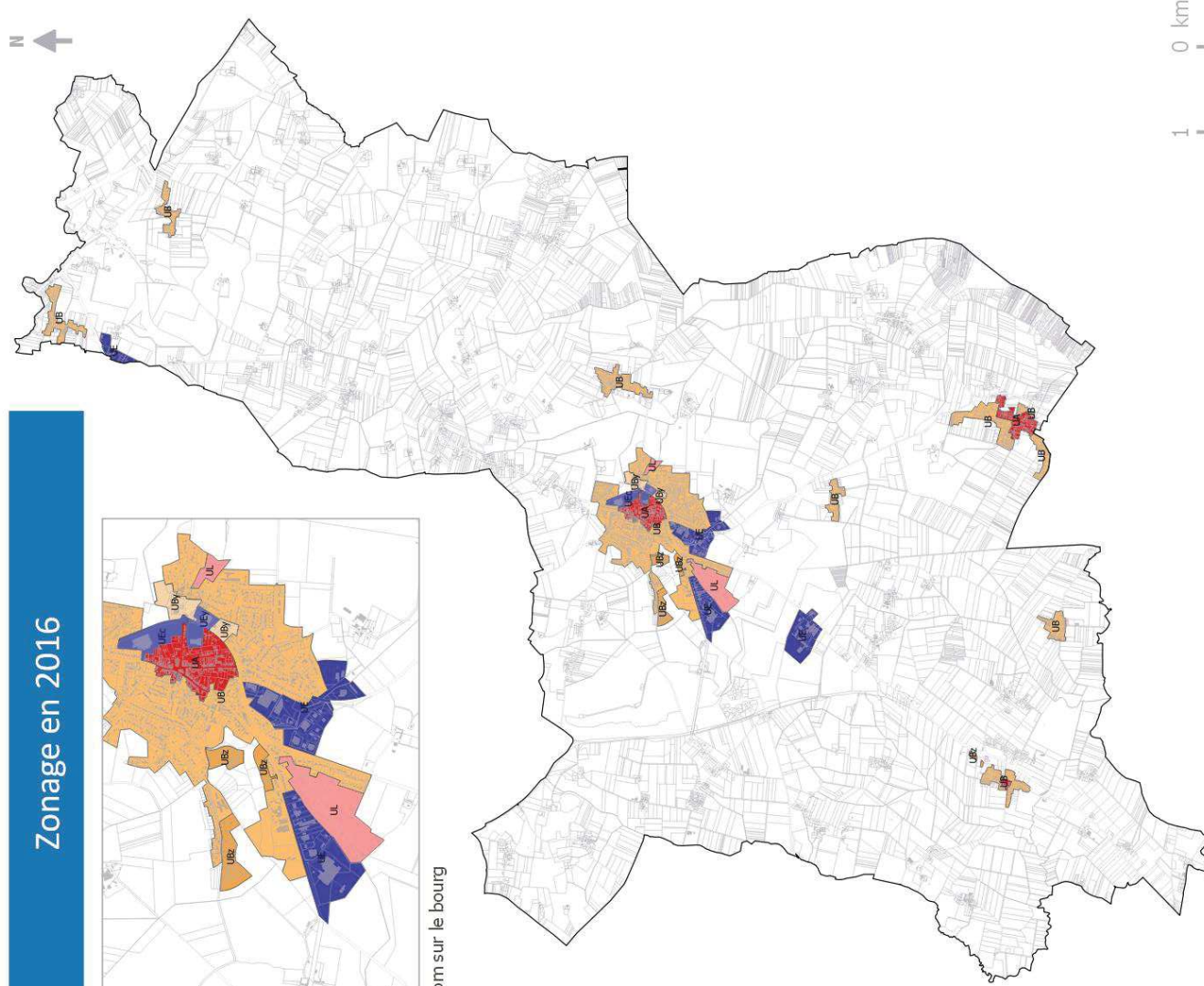
Les **extensions sont interdites** pour ces zones UB en dehors du bourg, des villages de Marlais et Pompas.

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

Zonage en 2016



Zoom sur le bourg



Légende

Zone UA	Zone UE
Zone UB	Zone UEc
Zone UBz	Zone UEy
Zone UBx	Zone UL

> 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

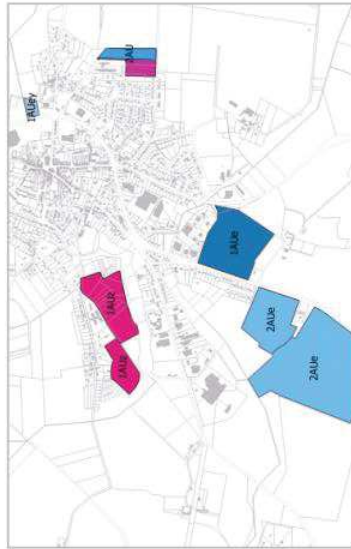
Bilan des surfaces à ouvrir à l'urbanisation

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**.

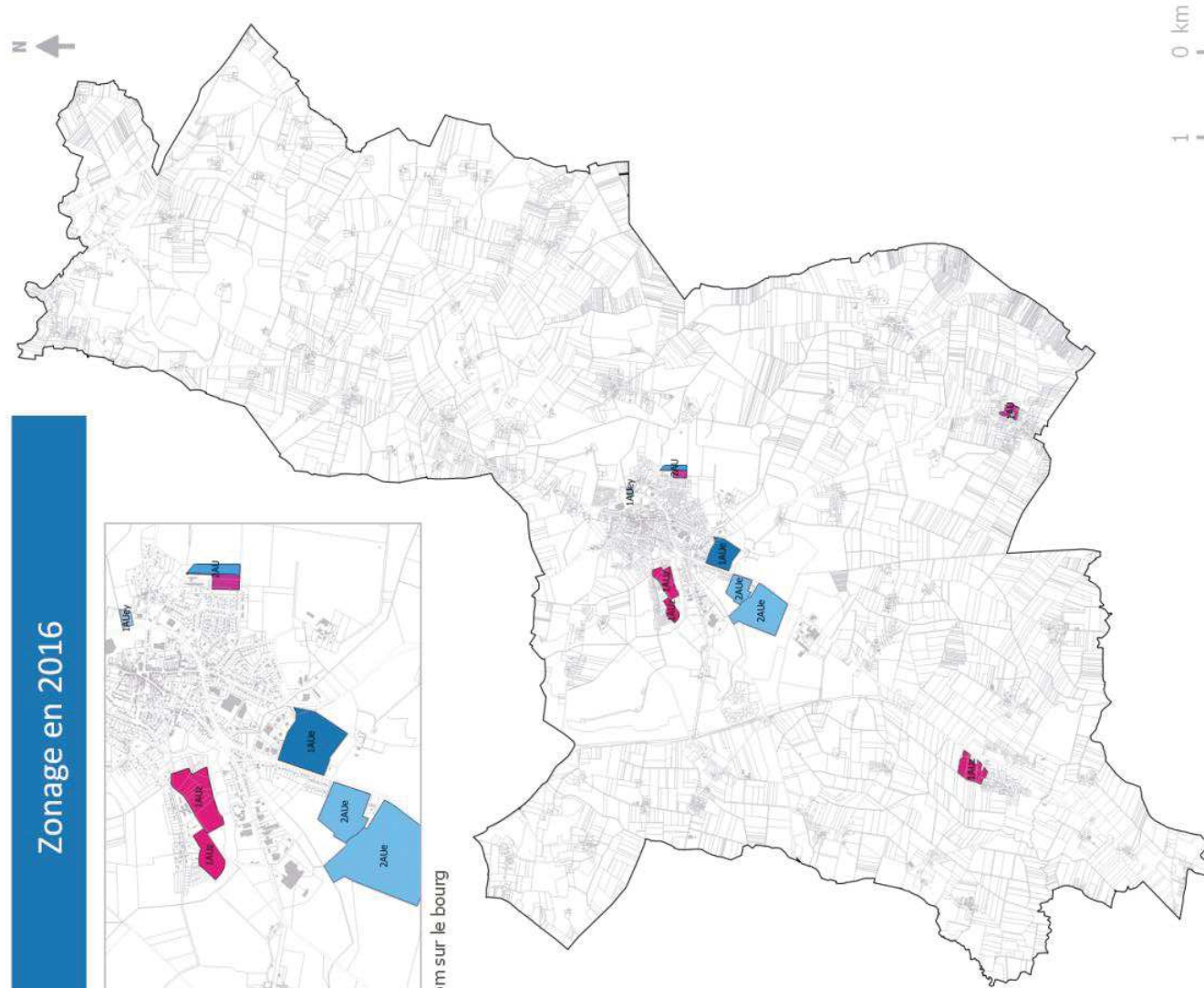
Par ailleurs, ces efforts doivent également être appréciés au regard de la consommation d'espace passée, or l'analyse menée dans le cadre du PLU avait révélé que 134 ha avaient été consommés entre 1999 et 2012. La consommation d'espace projetée et théorique serait donc divisée par deux.

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

Zonage en 2016



Zoom sur le bourg



Légende

Zone 1AU	Zone 1AUE	Zone 2AU
Zone 1AUz	Zone 1AUEy	Zone 2AUE

> 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

			bits 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 :

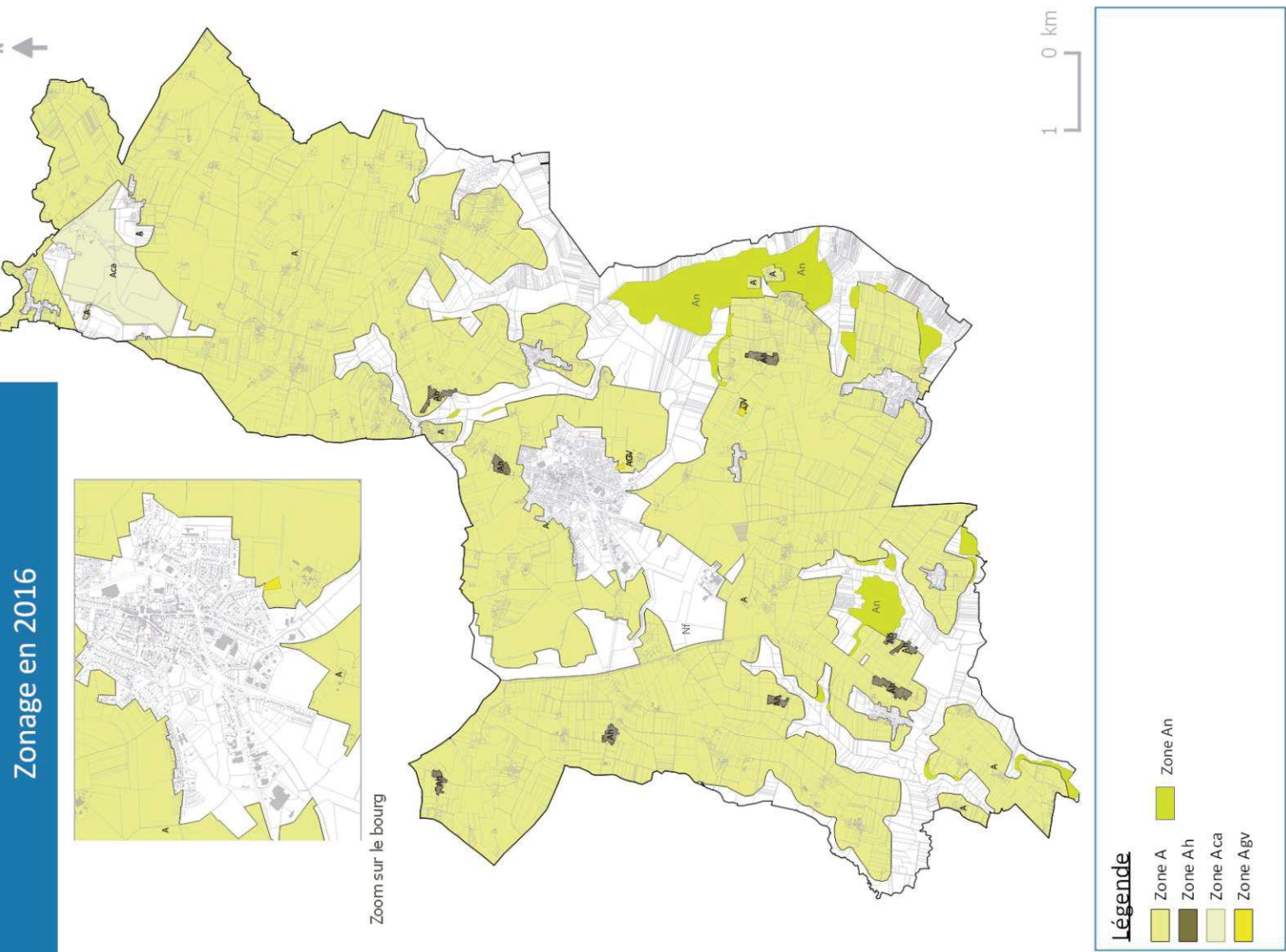
- Desserte (accès, recul RD)
- Nombre de constructions
- Noyau ancien
- Réseaux
- Risques / nuisances
- Intérêts patrimonial, paysager et environnemental
- Interaction avec l'activité agricole
- Assainissement collectif des eaux usées
- Potentiel de densification et comblement de dents creuses

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

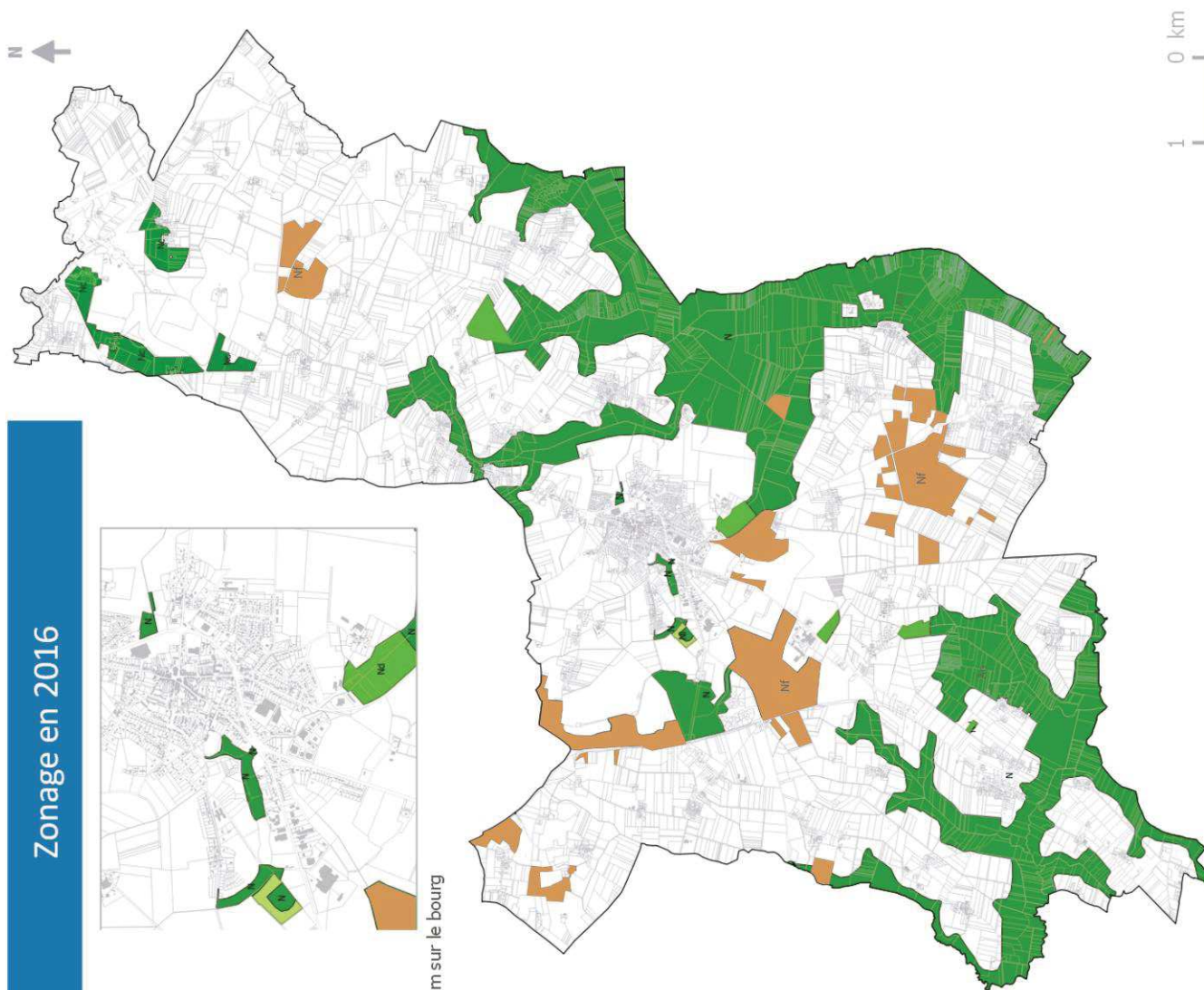
			de loisir, de détente et de tourisme et couvre le secteur de Kergestin.
Nc	70,1	1,03%	Cette zone comprend les zones tampons autour de la carrière, inconstructible pour des raisons de nuisances.
Nf	330,5	4,64%	Espaces boisés faisant l'objet de plans de gestion

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

Zonage en 2016



Zoom sur le bourg



Légende

- Zone N
- Zone Nd
- Zone Ni
- Zone Nc
- Zone Nf

> 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).

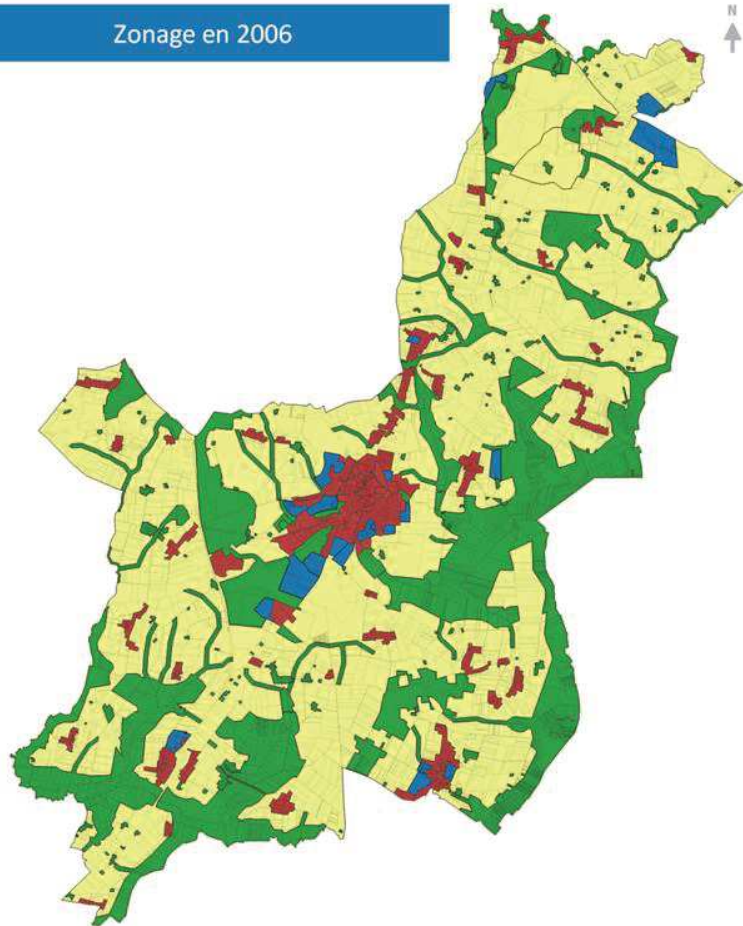
● La superficie des zones A augmente de 682,74 ha en raison de:

- 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



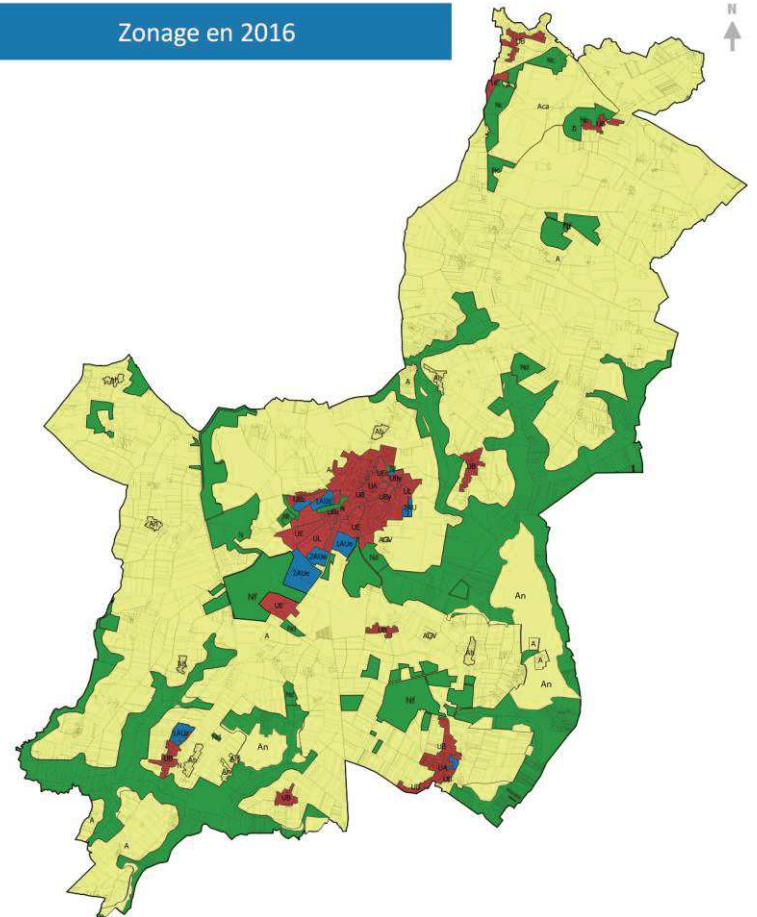
Légende

ZONAGE

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

Citadia Conseil et Evem Conseil

Zonage en 2016



Légende

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

Citadia Conseil et Evem 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 IMPOSÉES EN TERMES DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article 16 - ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 réglementaire graphique eau pluvial du village de Marlais), avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/seconde.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 réglementaires 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 réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, 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 point 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 réglementés.

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 concourt 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'agglomération 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'agglomération 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 organisé 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 récréation 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 consacrée 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 intégrer 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 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 consacrée 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 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 Énergie (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

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.



1 - Tome 3

Évaluation Environnementale

Résumé non technique

RAPPORT DE PRESENTATION



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

Sommaire

1. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	3
1. Evaluation des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts	5
2. Evaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement	22
3. Indicateurs de veille environnementale.....	36
4. Prise en compte de l'avis de la Mission Régionale de 'Autorité Environnementale	38
2. RESUME NON TECHNIQUE.....	40
1. Synthèse des constats et des enjeux.....	42
2. Méthodologie d'évaluation des impacts du projet sur l'environnement	58
3. L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.....	60

1. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Préambule

Le plan local d'urbanisme de la commune d'Herbignac doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Le présent chapitre a pour objet :

- D'analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et d'exposer les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les sites Natura 2000 ;
- De présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Cette analyse est développée au regard du diagnostic du territoire et de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution, qui ont été préalablement présentés au rapport de présentation.

1. EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER CES IMPACTS

1.1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Rappels des constats

- Un relief doux, marqué par la présence de marais
- Une carrière (la Clarté) en exploitation au Nord
- Un territoire intégré au PNR de Brière dont la Charte a été approuvée le 24 août 2014
- 4 unités paysagères allant d'un paysage de bocage aux marais
- Une urbanisation linéaire le long de la RD 774
- Des perspectives visuelles vers le marais le long des axes routiers identifiées par le PNRB

Rappels des enjeux

- 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

Paysage & Patrimoine	
<u>Objectifs du PLU</u> (PADD)	<ul style="list-style-type: none">- Préserver l'identité paysagère Préserver les qualités paysagères dans le respect de la Charte (préserver les relations visuelles depuis les axes routiers, prévoir un traitement paysager qualitatif des opérations d'urbanisme et des entrées de ville, maintenir les cônes de vue sur les points focaux) Fixer des objectifs de densité plus élevée dans le bourg et tenant compte du tissu urbain environnant- Protéger le patrimoine bâti Préserver le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine d'intérêt

<p><u>Mesures déclinées dans le PLU</u> (zonage/règlement/OAP)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chaque OAP comprend une prise en compte des enjeux paysagers : mise en œuvre d'une végétalisation aux abords, bande tampon, préservation des éléments paysagers existants permettant de réduire les risques de dégradation paysagère sur le territoire. - Repérage du bâti au titre de la loi Paysage : de nombreux éléments bâti (198 bâti / 143 éléments de petit patrimoine) ont été identifiés pour leur qualité architecturale et historique. L'utilisation de cet outil permet la préservation du patrimoine communal remarquable. - En préservant les espaces agricoles et naturels, ainsi que les principaux espaces boisés (en Espaces Boisés Classés et zone Nf) et de nombreuses haies (au titre de la loi Paysage), le projet de PLU participe également à la préservation de l'identité paysagère du territoire. - Le PLU permet le maintien et une évolution au sein de l'emprise existante du seul camping de la commune (Le Ranrouët). - Le site inscrit de la Grande Brière est reporté en tant que servitude dans le PLU.
<p><u>Incidences négatives résiduelles</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'optimisation de l'enveloppe urbaine et la densification risquent d'engendrer des impacts paysagers même s'ils restent limités par les mesures visant une bonne intégration paysagère des projets (règlement, OAP).

2.1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS

Rappels des constats

- Des espaces naturels nombreux et préservés
- Un inventaire des zones humides mis à jour

Rappels des enjeux

- Préserver les espaces naturels connus ainsi que les espaces de nature ordinaire (boisements, haies, ...)
- Assurer une préservation des zones humides

Consommation d'espace / Milieux naturels	
<u>Objectifs du PLU</u> (PADD)	<ul style="list-style-type: none">- Recentrer l'urbanisation sur le bourg et les villages<ul style="list-style-type: none">- Développement en priorité de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des villages de Pompas et Marlais- 70% des nouvelles constructions dans le bourg et les villages dont 30% au sein de l'enveloppe urbaine- Pas de nouvelles habitations dans les écarts et habitations isolées- Viser une densité moyenne de 20 logements par hectare.- Réduction de moitié de la consommation d'espace (par rapport à la dernière période)- Diminution de la surface moyenne consommée par logementL'ensemble de ces objectifs visent à une limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels- Préserver les espaces naturels et agricoles, liés aux marais et zones humides, aux prairies et bocage<ul style="list-style-type: none">- Préservation des espaces naturels remarquables- Préserver les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue Préservation de la nature ordinaire (zones humides, haies ...)

<p><u>Mesures déclinées dans le PLU</u> (zonage/règlement/OAP)</p>	<p>Réduction de la consommation d'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> - Surface des zones rendues à l'agricole ou à la nature : + 233,31 ha - Réduction des zones à urbaniser : -98 ha - Suppression de la zone d'extension de la carrière (Aic au POS) - L'OAP centre-bourg et les OAP sur les hameaux constructibles permettront d'atteindre les objectifs affichés et ainsi limiter la consommation d'espaces. <p>Zonage N des espaces naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonage et règlement protecteurs au sein des espaces naturels reconnus (marais de Brière et du Mès, principales zones humides, grandes continuités écologiques, espaces naturels de la DTA) - La ZNIEFF de type 1 « Bois de la Cour aux Loups » est située en zone N en majeure partie. Seule un secteur à l'Est est zoné en UE. Ceci correspond à l'emprise existante de la zone d'activité. Le boisement est quant à lui préservé au titre des EBC. - Les boisements concernés par un Plan Simple de Gestion sont zonés en Nf. <p>Protection des boisements et des haies</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection des principaux espaces boisés en EBC : 346,5 ha - Protection des haies (L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme) : 106,5 km de haies <p>Préservation des zones humides</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des zones humides et figurant au plan de zonage par une trame spécifique associée à une protection au titre de la loi Paysage : <i>« 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. A défaut, la compensation porte sur une surface égale au moins à 200% de la surface supprimée. »</i>
--	---

	<p>Article 13</p> <ul style="list-style-type: none"> - La protection du patrimoine naturel se traduit également par l'article 13 qui permet de maintenir autant que possible des espaces non bâtis sur les parcelles et évoque notamment le choix d'essences végétales locales en se référant à un guide du PNR, annexé au PLU. La priorité devra être donnée à la conservation des plantations existantes. <p>Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réflexion communale autour de la trame verte et bleue s'est basée en premier lieu sur le respect des documents cadres (SCoT, SRCE, TVB du PNRB) sur le territoire. Ces derniers mettent ainsi en évidence des réservoirs de biodiversité (marais, bocage, continuité boisée) et des corridors écologiques. Le réseau écologique communal traduit ces documents en protégeant de manière stricte les réservoirs de biodiversité mais également les continuités écologiques. - A l'échelle locale, plusieurs corridors ont été identifiés en complément, basés notamment sur la trame bleue et le maillage bocager. Ces secteurs ont d'ailleurs fait l'objet d'une attention particulière lors de la réflexion sur les haies à préserver. - Un zonage spécifique An a été mis en place afin de prendre en compte la sensibilité écologique des secteurs en lisière de marais et identifiés dans la Trame Verte et Bleue. - Par ailleurs, une marge de recul inconstructible de 5 m est appliquée le long des cours d'eau, préservant ainsi la trame bleue.
<p><u>Incidences négatives résiduelles</u></p>	<p>Les objectifs affichés dans le PLU tendent à une meilleure prise en compte des espaces naturels et agricoles du territoire, notamment par la mise en œuvre de mesures de préservation des zones humides. Néanmoins, quelques incidences résiduelles subsistent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certaines zones humides se situent au sein de zones de projet ou zones urbaines. Un zoom page suivante est réalisé sur cette thématique.

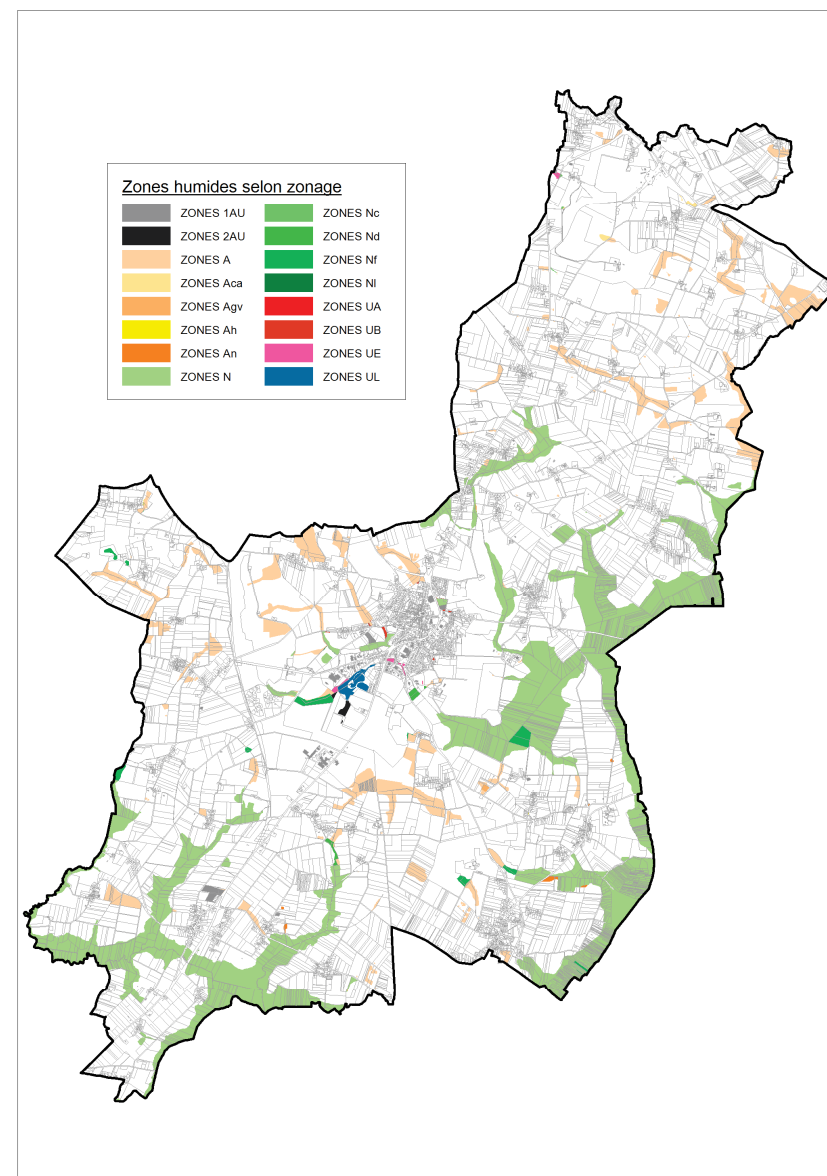
> Prise en compte des zones humides dans le PLU

La question des zones humides représente un enjeu fort sur le territoire au vu du contexte géographique particulier. Le tableau et la carte ci-contre présentent la prise en compte des zones humides dans le zonage.

Zonage selon Zones Humides	Surface (en ha)	Part de ZH
1AU	5,32	0,47%
2AU	2,18	0,19%
A	270,13	23,68%
Aca	1,74	0,15%
Agv	0,64	0,06%
Ah	0,13	0,01%
An	2,28	0,20%
N	825,50	72,36%
Nc	0,33	0,03%
Nd	3,29	0,29%
Nf	17,65	1,55%
NL	0,06	0,01%
UB	1,25	0,11%
UE	2,50	0,22%
UL	7,87	0,69%
Total	1 140,87	100,00%

La démarche appliquée ici s'appuie sur :

- L'intégration en zone N des principales zones humides d'intérêt, formant des continuités écologiques, en lien avec les zones Natura 2000,
- L'intégration en zone N ou A des autres zones humides dans les espaces agricoles et naturels.



Ainsi, 98% des zones humides recensées sont concernées par un zonage N (74%) ou A. Ces zonages limitent la constructibilité autour du bâti existant. Or, très peu de bâti est situé en zone humide. Les incidences en zones N et A sont donc limitées.

On retrouve également des zones humides dans des zones N ou A spécifiques :

- Ah : lié plan d'eau dans la zone du hameaux de Hoscas,
- Nc : zone inconstructible en bordure de la carrière,
- Nd : concernant les bordures des bassins de lagunage au sud du bourg,
- Aca : zone de la carrière
- Agv : aire d'accueil des gens du voyage : cette zone autorise les aménagements liés à la vocation de la zone.

ZH en zones AU

Plusieurs zones AU comprennent des zones humides :

- La zone 1AU de Kergestin : l'aménagement de ce secteur prévoit la préservation de la zone humide mais également de ses abords afin de limiter au maximum l'impact sur le milieu humide.
- La zone 1AU de Pompas : une zone humide sur la partie Nord du site a été recensée. Lors de la phase de projet, une étude loi sur l'eau devra être menée, comme le stipule les dispositions réglementaires prévues pour le tramage zones humides.
- La zone 2AU des Forgettes : ce secteur ne comprend pas d'OAP ; néanmoins, des premiers schémas d'aménagement montrent une volonté de préserver la zone humide dans le futur projet. La zone humide a d'ailleurs été délimitée par critère pédologique. Dans

tous les cas, une procédure de révision devra être lancée avant ouverture à l'urbanisation.

- La zone 1AU des Prés Blancs : cette zone de projet a déjà fait l'objet d'une étude spécifique loi sur l'Eau visant à compenser la zone humide, celle-ci étant détruite sur une partie seulement. Les mesures compensatoires projetées viseront notamment à renaturer le cours d'eau qui traverse la zone et longe le Super U.

Dans les zones U

11,6 ha de zones humides sont situées en zone U dont près de 8 ha en zone UL. La commune souhaite que cet espace permette la création d'une zone de loisirs, de balades préservant la zone humide.

Afin d'éviter un « pastillage » de zones N sur toutes les zones humides, la commune a souhaité intégrer les zones humides d'intérêts en zone naturelle et d'appliquer une trame spécifique sur l'ensemble des zones humides.

Les dispositions réglementaires associées s'inscrivent pleinement dans les objectifs fixés par le SDAGE et les SAGE.

Les incidences sur les zones humides présentant un intérêt environnemental est très limité. Celles situées en zone urbaine ou de projet feront l'objet d'études spécifiques, au cas par cas afin d'éviter, réduire voire compenser les impacts.

3.1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA RESSOURCE EN EAU

Rappels des constats

- Une consommation en eau potable en baisse
- Un risque de pénurie concernant le site de Sandun car dépendant des pluies
- Une capacité épuratoire résiduelle suffisante
- Un zonage d'assainissement ancien à mettre à jour

Rappels des enjeux

- 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

Ressource en eau	
<i><u>Objectifs du PLU</u></i> <i>(PADD)</i>	<ul style="list-style-type: none">- Veiller à la gestion raisonnée des ressources naturelles- Préserver quantitativement et qualitativement la ressource en eau en veillant à une cohérence entre développement démographique, disponibilité de la ressource et capacité d'assainissement- Prévoir une gestion des eaux pluviales adaptée dans les nouveaux projets d'urbanisation
<i><u>Mesures déclinées dans le PLU</u></i> <i>(zonage/règlement/OAP)</i>	<p>Préservation des haies, zones humides et cours d'eau</p> <ul style="list-style-type: none">- Le maintien d'une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des cours d'eau permet de limiter les problèmes de ruissellement direct vers les milieux naturels.- La préservation des haies au titre de la loi Paysage, en lien avec celle des zones humides et des cours d'eau permet de maintenir le rôle essentiel de ces éléments dans la gestion de l'eau.

Gestion des eaux pluviales dans les zones de projet

- Chaque OAP prévoit une gestion des eaux pluviales adaptée.

Article 4 de chaque zone

- Le règlement favorise notamment l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales. Il prévoit ainsi que :

« 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 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,

	<p><i>réservoir paysagers et régulation...).</i></p> <p><i>Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Il est également rappelé que les objectifs réglementaires 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 réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur. »</i></p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> - De plus, le règlement du PLU participe à la maîtrise, voire la réduction, du ruissellement en limitant l'emprise au sol des constructions : « <i>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</i> » - La limitation des emprises au sol permet de maîtriser l'imperméabilisation des surfaces et donc de limiter le ruissellement et ses effets négatifs. <p>Conditionner les choix d'urbanisation à la présence de réseaux d'assainissement et d'eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune zone à urbaniser n'est située en dehors de zones desservies par l'assainissement collectif. - Les données de diagnostic montrent que les ouvrages de traitement des eaux sur la commune permettent d'accueillir la population à venir sur la durée de vie du PLU. En effet, les charges moyennes entrantes sur la station du bourg (35%) montre la possibilité de traiter de nouveaux effluents sans risques sur la qualité des rejets de la station. De même, la station de St Lyphard qui reçoit les effluents de Marlais, de Pompas et d'Arbourg n'affichait en 2015 qu'une charge entrante moyenne de 43% (52% de charge hydraulique). Les volumes d'eau à traiter dûs à l'accueil de nouveaux habitants dans ces secteurs pourront être admis au sein de cet ouvrage d'épuration. - De même, les ressources en eau potable devraient permettre de fournir cette ressource aux nouveaux habitants et activités nouvellement installées.
<p><u><i>Incidences négatives résiduelles</i></u></p>	<p>Hausse des besoins en eau et des quantités d'eaux usées à traiter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le développement attendu de la commune (habitant, tourisme, commerces, activités) induira inévitablement des besoins

	<p>augmentés en eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Face aux changements climatiques à venir, une réflexion quant à la diversification des sources de prélèvement en eau potable est à prévoir. Cette réflexion sera menée à minima à une échelle intercommunale afin de décliner les politiques de l'eau par la suite. <p>Hausse de l'imperméabilisation des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture de zones à l'urbanisation (imperméabilisation des sols) induit une augmentation des ruissellements vers les milieux naturels et vers les réseaux qui devront supporter une charge supplémentaire pouvant potentiellement aggraver le risque d'inondation.
--	--

4.1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Rappels des constats

- Peu de risques naturels mais des outils de connaissance à jour

Rappels des enjeux

- Prendre en compte le risque séisme ainsi que les informations issues des outils de connaissances
- Limiter l'exposition de la population aux risques

Risques naturels et technologiques	
<i>Objectifs du PLU (PADD)</i>	<ul style="list-style-type: none">- Préserver l'ensemble de la population face aux risques Limiter l'urbanisation près des cours d'eau
<i>Mesures déclinées dans le PLU (zonage/règlement/OAP)</i>	<p>Limiter l'exposition au risque inondation</p> <ul style="list-style-type: none">- Le maintien d'une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau permet de limiter les risques liés aux débordements des cours d'eau mais évite aussi l'aggravation de l'aléa en limitant les ruissellements.- La préservation des haies au titre de la loi Paysage, en lien avec celle des zones humides et des cours d'eau permet de maintenir le rôle essentiel de ces éléments dans la régulation du risque inondation.- Les zones inondables recensées dans l'Atlas des Zones Inondables ont été zonées en N, limitant l'exposition de la population et des biens mais évitant aussi une aggravation du risque lié à l'urbanisation.- L'article 4 du règlement qui prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle permet de réguler de manière plus cohérente le cycle de l'eau, notamment en zone urbaine. <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <ul style="list-style-type: none">- De plus, le règlement du PLU participe à la maîtrise, voire la réduction, du ruissellement en limitant l'emprise au sol des constructions.

	La limitation des emprises au sol permet de maîtriser l'imperméabilisation des surfaces et donc de limiter le ruissellement et ses effets négatifs.
<i><u>Incidences négatives résiduelles</u></i>	Exposition aux risques même si limitée - Le développement de la commune induit une exposition plus grande aux risques (séisme ...)

5.1. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'HYGIENE, LA SANTE, LA SECURITE ET LA GESTION DES DECHETS

Rappels des constats

- Des objectifs du SRCAE visant à l'amélioration de la qualité de l'air
- 21 sites BASIAS / 7 ICPE non SEVESO
- 2 voies classées bruyantes (RD 774 et RN 165)
- Réhabilitation de la déchetterie en 2012
- Des tonnages du tri en hausse

Rappels des enjeux

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

Hygiène, santé, sécurité et gestion des déchets	
<u>Objectifs du PLU</u> (PADD)	<p>Préserver la population face aux nuisances</p> <ul style="list-style-type: none">- Limiter les déplacements motorisés afin de préserver la qualité de l'air- Poursuite du développement du réseau de liaisons cyclables et de cheminements piétons- Limiter l'urbanisation à proximité des sources de nuisances <p>Proposer une gestion efficace des déplacements</p> <ul style="list-style-type: none">- Faciliter la mise en œuvre du schéma de déplacements- Développer le maillage de liaisons douces permet la réduction des déplacements au profit des modes de déplacements

	<p>doux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre des liaisons douces au centre-bourg et en périphérie entre les espaces de commerces et de services et les lieux de vie en lien avec la recherche d'une mixité fonctionnelle.
<p><i>Mesures déclinées dans le PLU (zonage/règlement/OAP)</i></p>	<p>Préserver la population face aux nuisances Le règlement impose aux nouvelles constructions des marges de recul minimales le long des principales voies (25 m à 100 m) qui permet de réduire l'exposition aux nuisances sonores L'interdiction des bâtiments agricoles en zones d'habitat ou commerciales réduit le risque de nuisances et de conflit d'usage. Le maintien au sein des OAP des principaux éléments paysagers en bordure des sites et particulièrement près des axes routiers offre une réduction des bruits. De plus, une zone Nc a été définie aux abords de la carrière afin de limiter l'urbanisation dans ce secteur soumis aux nuisances sonores. Cette zone correspond à la régularisation d'une zone de stockage existante, ne créant pas de nouvelles nuisances sonores.</p> <p>Améliorer de la qualité de l'air Le maintien de la mixité fonctionnelle dans le bourg et à proximité permet de réduire les besoins de déplacements, notamment motorisés, ainsi que leur ampleur. Cela renforce aussi l'attractivité des modes doux. Par ailleurs, le règlement contribue à lutter contre le développement des hameaux qui entraînent une hausse des besoins de déplacements motorisés en interdisant les logements autres que ceux nécessaires pour l'exploitation agricole. Enfin, en zone A, la création de locaux de transformation, de locaux de vente de produits agricoles est autorisée. Cette disposition est en faveur du développement de filières courtes sur la commune dont l'objectif de rapprochement entre les producteurs et les consommateurs participe à la réduction des déplacements. La majorité des OAP comprennent des orientations en faveur de la création de liaisons douces et particulièrement dans le cadre de la réflexion menée sur le bourg.</p>
<p><i>Incidences négatives résiduelles</i></p>	<p>Augmentation des nuisances sonores</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'augmentation de la population induit une hausse des flux de déplacements. Cette dernière peut entraîner une intensification des nuisances sonores et des émissions de gaz à effet de serre. - Une baisse de la qualité de l'air pourrait ainsi s'opérer autour des grands axes routiers.

6.1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES RESSOURCES ENERGETIQUES

Rappels des constats

- Des objectifs du SRCAE visant à la baisse de la consommation d'énergie et le développement d'énergies renouvelables
- Territoire peu favorable au grand éolien et au développement de la géothermie

Rappels des enjeux

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

Ressources énergétiques	
<u>Objectifs du PLU</u> (PADD)	Améliorer la performance énergétique du territoire <ul style="list-style-type: none">- Inciter aux travaux de rénovation thermique Poursuivre la dynamique de développement du recours aux énergies renouvelables <ul style="list-style-type: none">- Permettre le recours aux énergies renouvelables
<u>Mesures déclinées dans le PLU</u> (zonage/règlement/OAP)	Développement des énergies renouvelables <p>Le règlement n'interdit aucun dispositif d'énergie renouvelable.</p> <p>A l'article 6, ce dernier autorise une implantation différente en cas de réalisation d'isolation thermique et/ou acoustique dans la limite d'une épaisseur de 0,20 m.</p> <p>Ces dispositions favorisent le développement de ces nouvelles énergies.</p>
<u>Incidences négatives résiduelles</u>	Augmentation des besoins en énergie <ul style="list-style-type: none">- L'augmentation de la population induit une hausse des besoins en énergie.

2. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LES ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre porte notamment sur l'analyse des sites de projet du PLU susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

Pour se faire, un état des lieux de chaque site est présenté sur l'ensemble des thématiques environnementales. Cette étude s'est également accompagnée d'une phase d'analyse de terrain afin de mettre en évidence des enjeux environnementaux.

Cette partie traite également :

- des emplacements réservés ;
- de la protection des espaces boisés et des haies.

1.2. LES ZONES DE DEVELOPPEMENT URBAIN (ZONES AU ET RENOUVELLEMENT URBAIN)

Site de projet	Constats / Enjeux environnementaux	Mesures retenues dans le projet de PLU
Sites en renouvellement urbain	<p>➤ Préserver les haies et les arbres d'intérêt</p> <p>➤ Préserver la qualité paysagère</p> <p><i>Ces sites situés au sein du tissu urbain (dents creuses) présentent un intérêt d'urbanisation fort pour la commune afin de limiter la consommation d'espace en extension.</i></p>	<p>Réalisation d'une OAP centre-bourg</p> <p>Maintien des éléments paysagers (arbres, haies)</p> <p>Programmation de liaisons douces</p> <p>Limitation de la consommation d'espace et principe de bioclimatisme par le développement de formes urbaines adaptées (compactes, orientation réfléchie)</p>
Kergestin	<p>Présence de zones humides (détermination par critères floristiques et pédologiques)</p> <p>➤ Préserver la zone humide existante</p> <p>➤ Préserver les éléments paysagers existants, notamment le long des axes routiers</p>	<p>Préservation des zones humides</p> <p>Maintien d'une zone tampon paysagère aux bords des zones humides</p> <p>Développement des liaisons douces</p>
Pompas	<p>Présence d'une zone humide au Nord du site</p> <p>➤ Préserver la zone humide située au Nord du site</p>	<p>L'OAP ne prévoit pas de mesures de préservation de la zone humide recensée. Cette dernière devra donc faire l'objet d'une étude spécifique lors de la mise en œuvre du projet afin de déterminer la nécessité de mise en place de mesures de compensation comme prévue par le SDAGE, les SAGE, le PLU et la loi sur l'Eau.</p>
Marlais	<p>➤ Préserver les éléments paysagers (arbres, haies) en bordure du site</p>	<p>L'OAP prévoit la mise en œuvre d'une coulée verte au sein même du site. De plus, l'intégration paysagère du projet est projetée par la préservation de la végétation arborée en bordure du site.</p>
Pré Govelin	<p>➤ Prévoir une intégration paysagère du projet</p>	<p>Des aménagements paysagers sont prévus en compléments des arbres existants qui seront préservés. De plus l'OAP prévoit un principe de coulée verte dans la partie centrale du site.</p>

Cadou	<p>➤ Maintenir une bande tampon paysagère au Nord du site afin de limiter les nuisances avec la nouvelle zone d'habitation future</p>	L'OAP prévoit la mise en œuvre d'une bande paysagère en bordure Nord du site, ainsi que des liaisons douces.
Prés Blancs	<p>Présence d'une zone humide au Nord du site</p> <p>➤ Préserver au maximum la zone humide et le cours d'eau</p>	L'OAP prévoit la préservation des 2/3 de la zone humide. Un dossier loi sur l'Eau est en cours de réalisation et des mesures compensatoires sont envisagées (renaturation du cours d'eau, restauration du reste de la zone humide).

2.2. LES ESPACES BOISES ET LES HAIES

> Les espaces boisés

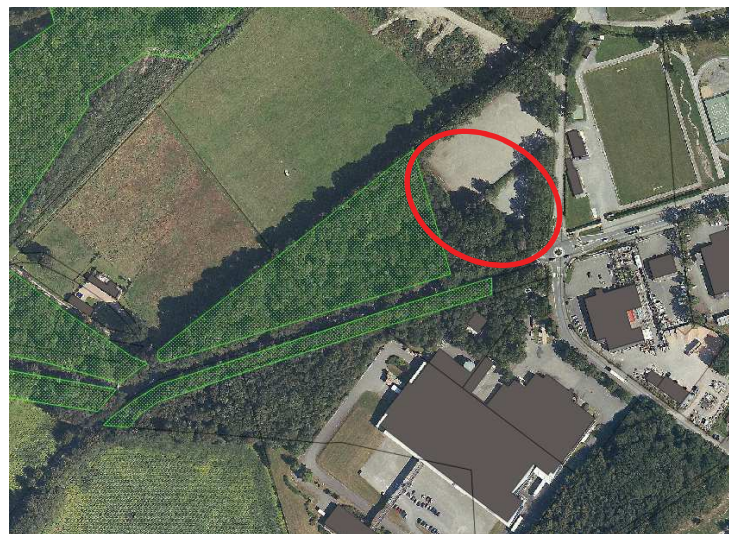
Le PLU assure la préservation des espaces boisés par une protection en EBC. Le PLU protège ainsi 346,5 ha. Le PLU de 2006 en protégeait 620,5 ha. La carte ci-contre présente les changements apportés.

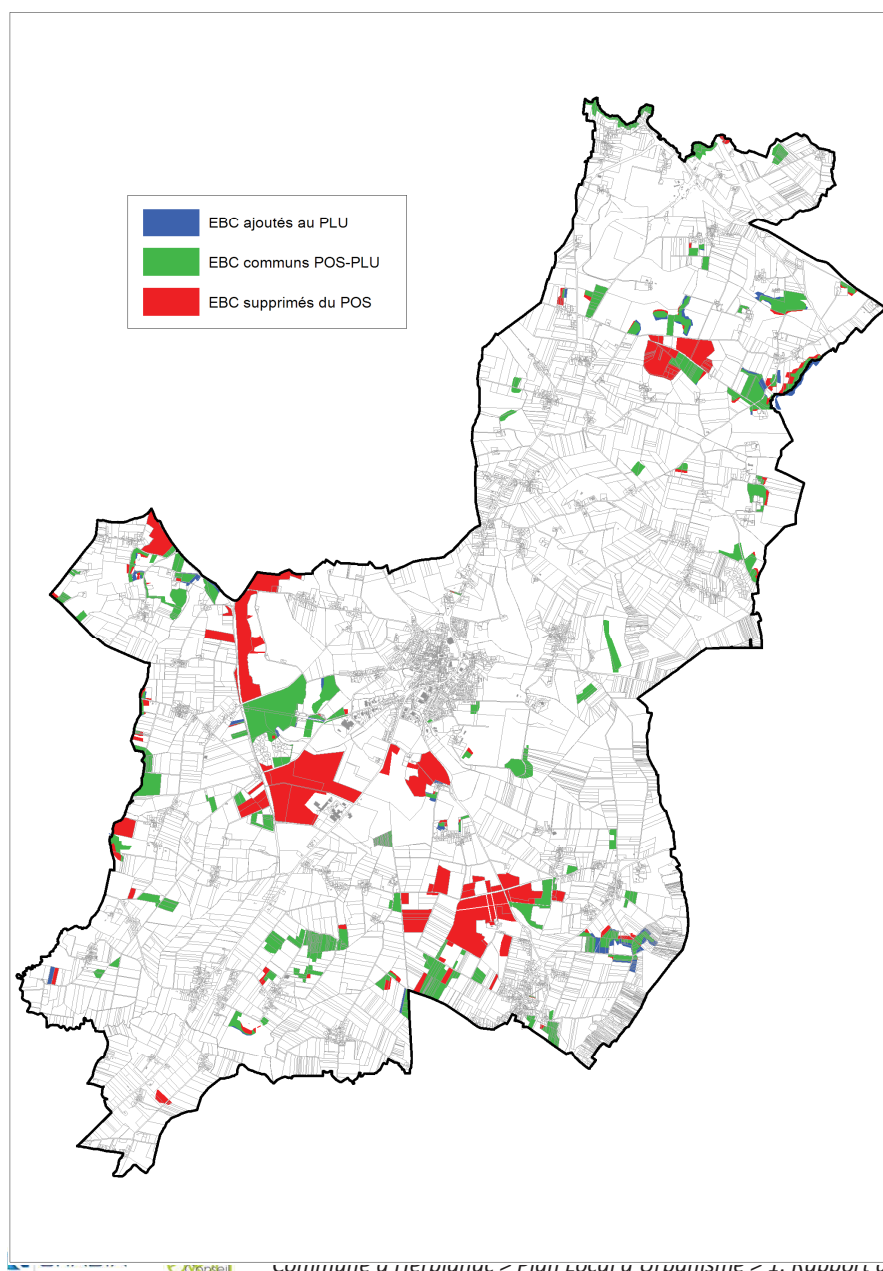
Ainsi, 317,5 ha ont été maintenus entre les 2 documents. 29 ha ont été ajoutés au PLU et 303 ha ont été supprimés.

Cette réduction s'explique par :

- une vaste mise à jour des liée à la réalité des espaces boisés. De nombreuses surfaces protégées au PLU de 2006 correspondaient à des zones en cultures ou urbanisées.
- La suppression de la protection EBC des espaces boisés soumis à un Plan Simple de Gestion : cette suppression a néanmoins été compensée par la mise en place d'un zonage Nf permettant la non urbanisation des secteurs. Ces 2 outils (Plan Simple de Gestion et zone Nf) offrent une garantie quant au maintien de la trame boisée.

La seule modification non liée à ces 2 explications correspond au déclassement d'un boisement à proximité du projet de piscine.





Ce choix apparaît stratégique pour la mise en œuvre du projet et les incidences sur le paysage et l'environnement du site sont très limitées. L'intégrité du boisement et de la continuité écologique boisée n'est pas remise en question par le défrichement attendu.

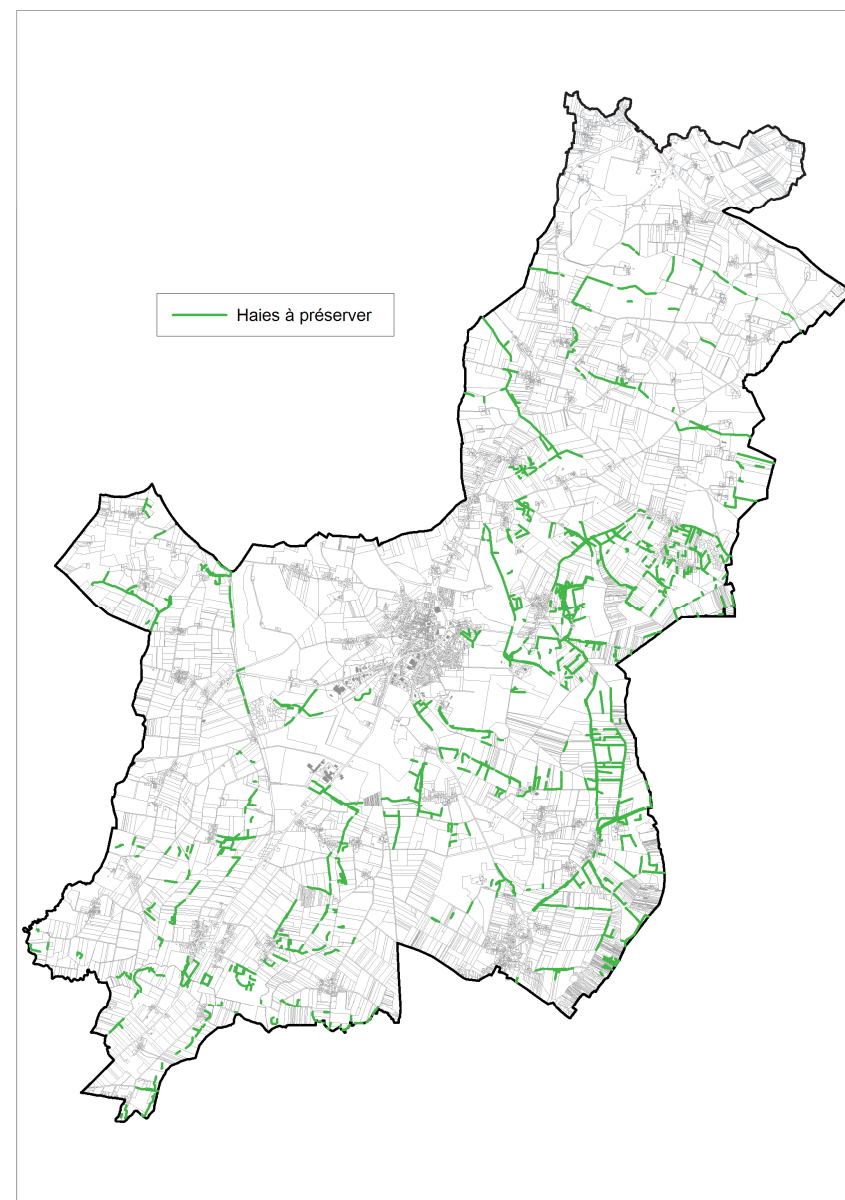
A noter que le PLU n'a pas maintenu les espaces boisés préservés au titre du L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Ces espaces boisés ne correspondaient souvent plus à des boisements.

> Les haies

Une réflexion a été tenue sur la préservation des haies dans le PLU, en lien avec celle sur la Trame Verte et Bleue notamment.

La commune a souhaité préserver les haies présentant des intérêts écologiques, hydrologiques ou paysagers.

Le PLU préserve ainsi 106,5 km de haies, alors que le PLU de 2006 n'en protégeait pas. Le PLU y associe la loi Paysage et une rédaction réglementaire permettant à la fois la préservation de l'élément mais également une certaine souplesse sur l'application de la protection selon certains critères. Des mesures de replantation seront demandées en cas d'arrachage.



3.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

La cartographie suivante permet de localiser les emplacements réservés. On note ainsi la mise en œuvre d'un bassin de rétention des eaux pluviales (emplacement réservé n°5) au sein d'une zone humide.

Ce choix est issu des orientations du schéma directeur des eaux pluviales mené en parallèle de la révision du PLU. Cet emplacement impactera la zone humide par la mise en œuvre de l'ensemble de la surface.

Les données environnementales telles que l'inventaire des zones humides ont été intégrées en amont de la réflexion sur le schéma eaux pluviales. Ce choix est apparu comme celui permettant de limiter au maximum l'impact des ruissellements en zone urbaine sur les milieux naturels d'intérêt entourant le bourg. Il s'agit ici d'une zone humide actuellement en prairie, permettant de tamponner les eaux en provenance de la zone urbaine. Le bassin de rétention permettra ici de renforcer la fonctionnalité hydraulique de la zone.

La mise en œuvre du bassin devra donc faire l'objet d'une étude spécifique Loi sur l'Eau définissant les mesures à mettre en œuvre suite à la destruction de cette zone humide.



Emplacement réservé n°5

4.2. ÉTUDE D'INCIDENCE NATURA 2000

> Description des sites Natura 2000 présents sur le territoire

La commune de Herbignac présente sur son territoire 4 sites Natura 2000 liés aux 2 principaux espaces naturels :

- Le marais du Mès : la Zone de Protection Spéciale et le Site d'Intérêt Communautaire « Marais du Mès, Baies et Dunes de Pont Mahé, étang du Pont de Fer »,
- Le marais de Brière : la Zone de Protection Spéciale et le Site d'Intérêt Communautaire « Grande Brière, Marais de Donges »

Zone de Protection Spéciale

Marais du Mès, Baies et Dunes de Pont Mahé, étang du Pont de Fer (FR5212007)

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Site en relation étroite avec les Zones de Protection Spéciale des Marais salants de Guérande (FR5210090), et des îles de La Baule (FR5210049). Ensemble fonctionnel constitué par les baies et marais salants ou non du Mès: lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux (nidification: échasse blanche, avocette élégante, gorge bleue à miroir, busard des roseaux,...; hivernage: spatule blanche, avocette élégante, phragmite aquatique, et nombreux anatidés et limicoles).

Zone maritime englobant une île et zones humides littorales et arrières-littorales comprenant une baie maritime avec slikke et schorre, bordées de falaises rocheuse et de dunes. Petit fleuve côtier avec, de part et d'autre, des marais salants, saumâtres et doux. Plus en amont, étang avec marais et landes tourbeuses. (DREAL Pays de la Loire).

Grande Brière, Marais de Donges (FR5212008)

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Il s'agit de lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Site abritant régulièrement plus de 20 000 oiseaux d'eau, surtout si on inclue les laridés (6-12000 toute l'année).

Vaste ensemble de marais et de prairies inondables constituant le bassin du Brivet, avec de nombreux canaux, piardes, roselières pures, roselières avec saulaies basses, cariçaies, prairies pâturées, quelques prairies de fauche, quelques zones de culture, bois, bosquets ainsi que quelques landes sur les lisières et d'anciennes îles bien arborées. (DREAL Pays de la Loire).

Site d'Intérêt Communautaire

Marais du Mès, Baies et Dunes de Pont Mahé, étang du Pont de Fer (FR5200626)

Grande richesse floristique et végétation variée : slikke avec peuplements de Zostères (Bancs de Zostera, habitat de la convention OSPAR), végétation dunaire, association de landes et pelouses mésophiles et xérophiles des rochers littoraux, végétation des marais avec une zonation

caractéristique en fonction de la salinité des milieux. L'étang de Pont-Mahé présente une riche végétation aquatique et palustre. Zones humides littorales et arrière-littorales comprenant une baie maritime avec slikke et schorre, bordée de falaises rocheuses et de dunes. Petit fleuve côtier avec, de part et d'autre, des marais salants, saumâtres et doux. Plus en amont, étang avec marais et landes tourbeuses. L'activité salicole est ici moins développée que dans les marais de Guérande. (DREAL Pays de la Loire).

De nombreuses espèces végétales sont protégées au niveau régional ou national telles que :

Renouée maritime (*Polygonum maritimum*), Panicaut maritime (*Eryngium maritimum*), Diotis maritime (*Otanthus maritimum*), Lys de mer (*Pancratium maritimum*), Linaire des sables (*Linaria arenaria*), Gaillet négligé (*Galium neglectum*), Luzerne marine (*Medicago marina*), Romulée de Colonna (*Romulea columnae*), OEillet de France (*Dianthus gallicus*), Ophrys araignée (*Ophrys sphegodes*), Scolyne d'Espagne (*Scolymus hispanicus*), Orchis bouc (*Himantoglossum hircinum*), Orchis insecte (*Orchis coriophora*), Ophrys de la passion (*Ophrys parrionis*), Silène de porto (*Silene portensis*), Asperge prostrée (*Asparagus officinalis*), Orchis des marais (*Orchis laxiflora* ssp. *palustris*), Trèfle de Micheli (*Trifolium michelianum*).

Grande Brière, Marais de Donges (FR5200623)

Description : Ensemble de milieux variés : milieux aquatiques et palustres, prairies inondables, bois et fourrés marécageux, tourbières, landes. Les groupements végétaux se répartissent en fonction des gradients d'humidité, d'acidité et de salinité.

Le déclin des activités agricoles observé depuis le milieu du siècle, a conduit à une banalisation et diverses dégradations du milieu : envasement du réseau hydraulique et des plans d'eau, extension des roselières. Les pompages dans la nappe phréatique à l'amont ont aussi des conséquences sur le régime hydraulique. La création du parc naturel régional a permis de freiner ces tendances et d'engager diverses actions de restauration.

Ensemble de dépressions marécageuses et de marais alluvionnaires soumis par le passé à l'influence saumâtre de l'estuaire de la Loire. Le site présente également un intérêt paysager et culturel (du fait des modes particuliers de mise en valeur). (DREAL Pays de la Loire)

Le Document d'objectifs (DOCOB) de ce site a été réalisé en 2003. Ce dernier décrit notamment les espèces et les habitats présents sur la commune :

- Espèces observées
 - Espèces (non précisées) de chiroptères au Château de Coët-Caret
 - Triton crêté et triton marbré sur la Butte de Guélan (1 mare)
 - Lucane cerf-volant au lieu-dit la Tranchée (boisements) et le Château de Ranrouët
 - Grand Capricorne à Kerjarno et Piclendèche
- Habitats naturels
 - « Eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophique planitaire à collinéenne des régions atlantiques » : eaux habituellement gris sale à bleu verdâtre, plus ou moins troubles, avec des communautés végétales flottantes.

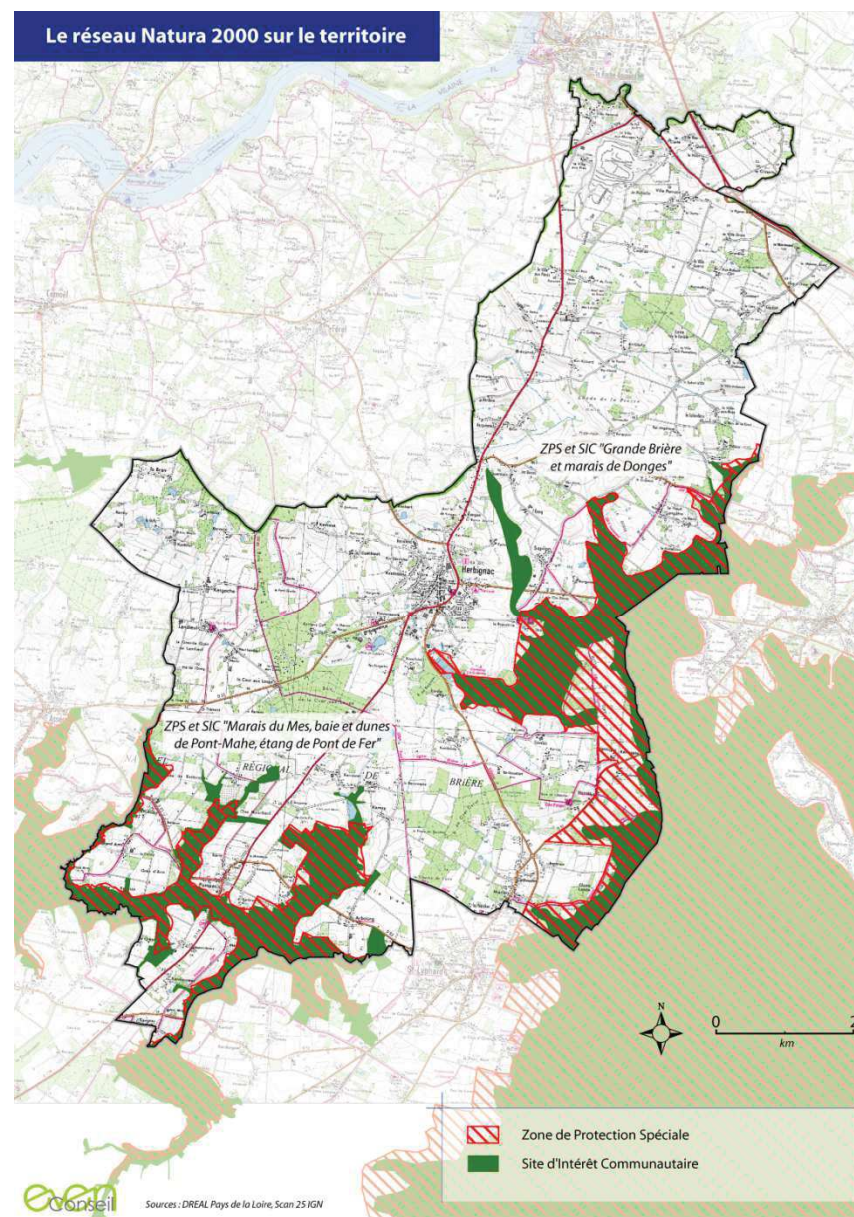
Maintien local suite au piétinement du bétail (station pilulaire d'Herbignac n°34) ou le broutage par le ragondin (station à Thorelle du marais de Thora).

- « Prairies inondables atlantiques de l'Oenanthion fistulosae » : Il s'agit de cariçaies laîche élevée (*Carex elata*) ou Moliniaies (*Molinia coerulea*) colonisées par des fourrés à Piment royal et saules roux (*Salix atrocinerea*).

Situé sur le marais de Thora sur la commune.

- « Prés humides acidiphiles atlantiques » : prairie humide à molinie (guinche) sur sol tourbeux et pauvre en nutriments

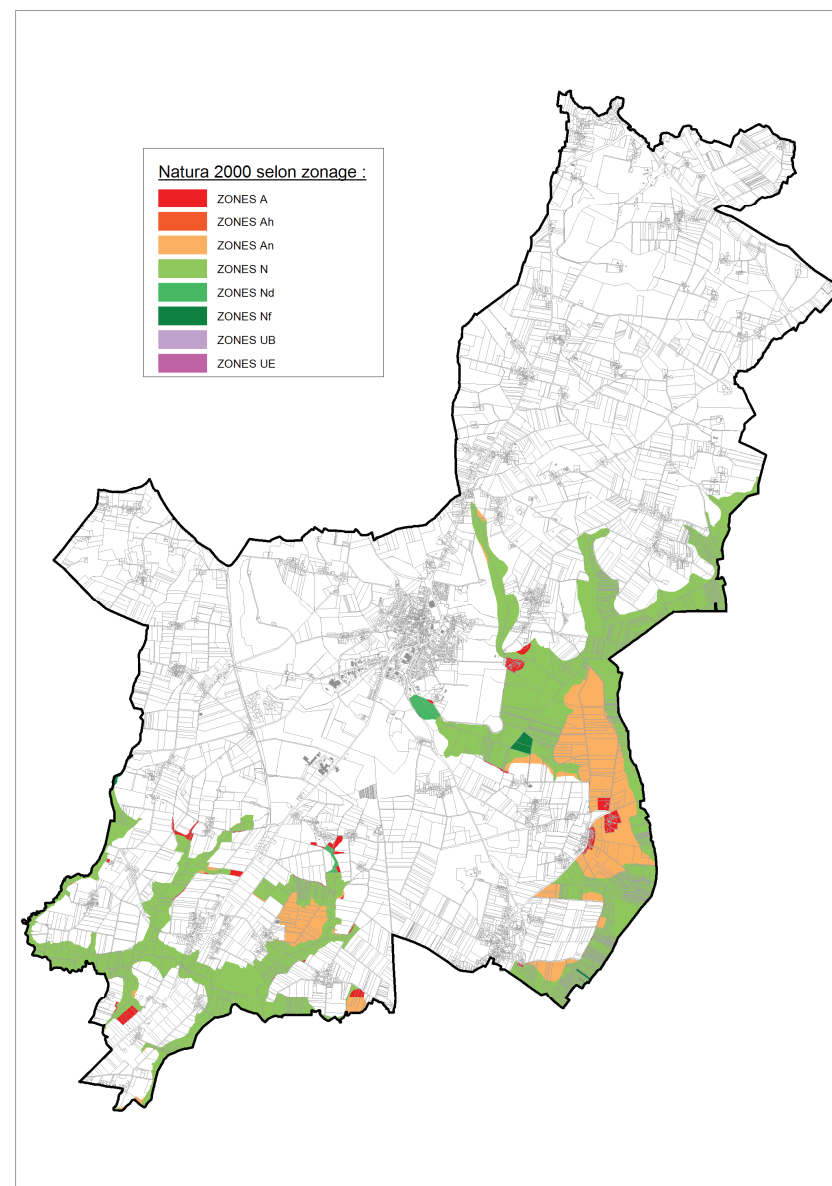
Situé aux Crolières (Ranrouët), au marais du Gué.



> Mesures de protection dans le PLU

La carte et le tableau ci-après décrivent le zonage appliqué aux sites Natura 2000 du territoire.

Zonage selon Natura 2000	Surface (en ha)	Part de N2000
A	32,08	2,75%
Ah	0,01	0,00%
An	235,50	20,18%
N	881,64	75,53%
Nd	10,71	0,92%
Nf	7,27	0,62%
UB	0,01	0,00%
UE	0,03	0,00%
Total	1 167,25	100,00%



Afin de préserver les sites Natura 2000, le projet de PLU prévoit :

- Aucune zone de projet (zones AU) n'est située sur un secteur Natura 2000,
- Un zonage agricole ou naturel sur l'ensemble du site dont près de 77% en zone N.

Le règlement du PLU autorise en zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :

Article N2

1. 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.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
4. Les chemins piétonniers et les mobiliers urbains destinés à l'accueil et à l'information du public.
5. Les constructions et installations nécessaires à la sécurité et à l'hygiène.
6. 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.

7. 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 concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
8. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes est autorisée sous réserve que :
 - cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - Et que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 40 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.
9. Pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées ainsi que les changements de destination, compte tenu de leur forme urbaine, l'emprise au sol créée ne dépassera pas 50 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.
10. Les annexes à la construction principale sont autorisées sous réserve que :
 - leur emprise au sol n'excède pas 50 m² à la date d'approbation du PLU,
 - leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,2 mètres à l'égout des toits
 - qu'elles 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.

Le règlement de la zone N offre une constructibilité limitée puisque celui-ci n'autorise que l'extension (40 à 50%) des habitations existantes et la construction d'annexes à proximité de la construction principale.

Le site Natura 2000 comprend peu de constructions dans son périmètre ou même à proximité. Même si la zone N offre une constructibilité limitée, celle-ci ne devrait pas porter atteinte aux sites naturels remarquables.

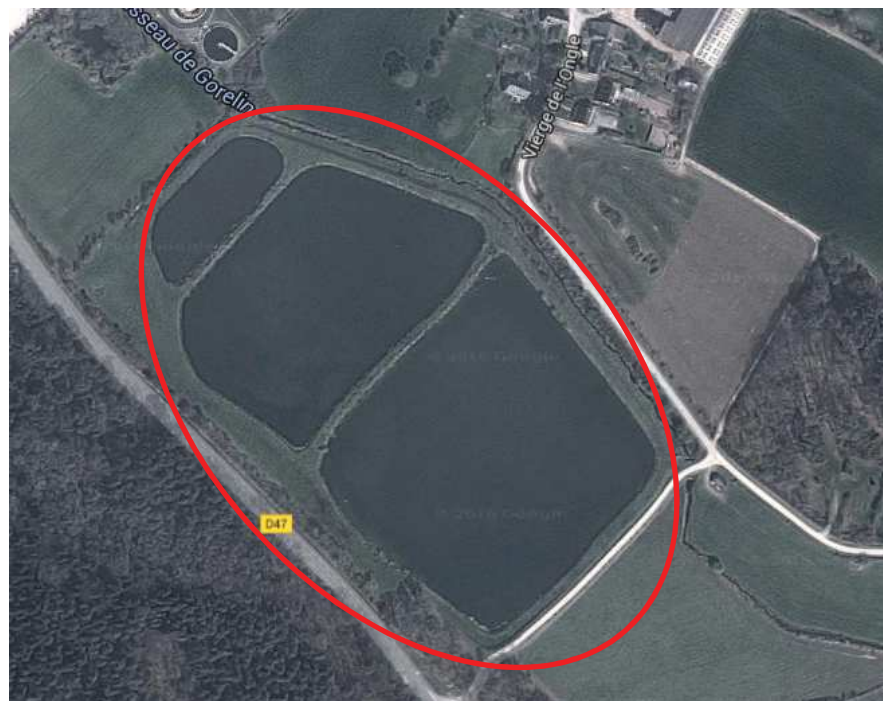
Le site Natura 2000 inclue d'ailleurs des fonds de parcelles ou des zones bâties, dont les occupations du sol correspondent à des milieux complètement anthropisés (gazon ...), notamment au Nord du bourg. Une extension limitée sur ces parcelles aura donc un impact négligeable.

Concernant les autres zonages concernés par le site :

- 2,75% des sites soit 32 ha sont situés en zone A : ces espaces comprennent des exploitations agricoles et le bâti associé, ainsi que le reste des espaces agricoles pérennes. Les nouvelles constructions à usage d'habitations y sont autorisées pour les exploitants agricoles mais en continuité du bâti existant de façon à limiter l'artificialisation des espaces agricoles et naturels. Les zones concernées sont en plus situées en bordure des sites Natura 2000.
- 20,18 % des sites soit 235,5 ha sont situées en zone An, zonage offrant une préservation des sites d'intérêts écologiques situés au

sein de l'espace agricole (pas de construction de bâtiments agricoles).

- 0,92% des sites soit 10,7 ha situés en zone Nd : cette zone correspond à une station de traitement des eaux structurée en bassins de lagunage.



Zone Nd en zone Natura 2000

Le zonage spécifique autorise uniquement les équipements et installations liés à la vocation de la zone. De plus, l'occupation du sol actuelle et le rôle joué par ces bassins diffèrent des habitats qui ont permis la désignation des sites Natura 2000. À noter le ruisseau de

Govelin longe cette zone. Une bande d'inconstructibilité de 10 m est appliquée de part et d'autre de ce cours d'eau afin de limiter les impacts.

Le projet de PLU vise donc à limiter au maximum les possibilités d'urbanisation des sites Natura 2000 par un zonage N sur la majeure partie de ceux-ci (97%) mais en mobilisant également d'autres outils :

- Un tramage spécifique des zones humides et des dispositions réglementaires associées visant la préservation de ces éléments,
- La protection au titre de la loi Paysage des haies, notamment celles jouant un rôle dans l'amélioration de la qualité des eaux,
- Une intégration en amont des projets d'urbanisation de la question des eaux pluviales, en favorisant une infiltration à la parcelle.

L'élaboration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales réalisée en parallèle du PLU permet également de connaître et de gérer les ruissellements en zone urbaine.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 des marais de Brière et du Mès.

3. INDICATEURS DE VEILLE ENVIRONNEMENTALE

D'après l'article 123-12-2 du code de l'Urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de son approbation. De plus, en application de l'article L 123-12-1 du code de l'Urbanisme, trois ans au plus tard après l'approbation du PLU, un débat est organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Dans ce but, l'objectif du présent chapitre est de proposer des indicateurs de suivi.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer d'une part l'état initial de l'environnement, d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document, et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il

s'agit d'évaluer. Il doit aussi être raisonnablement simple à mettre en œuvre, et suffisamment bien défini.

Une réflexion scientifique et critique peut être utile sur les indicateurs que l'on souhaite utiliser. A titre d'exemple, il convient de faire attention à la notion d' « espèce indicatrice », dont les fluctuations d'effectifs ou de distribution peuvent n'avoir aucun rapport avec la politique qu'il s'agit d'évaluer.

En outre, les indicateurs objectifs, reposant essentiellement sur des chiffres, sont peu adaptés à un thème subjectif comme le paysage, pour lequel le recours à l'enquête peut en revanche être une excellente solution. Enfin, l'existence de mesures de protection n'est pas en elle-même un indicateur de qualité de l'environnement ; elle est avant tout un indicateur de l'effort consenti par les pouvoirs publics pour prévenir ou régler des problèmes d'environnement.

INDICATEURS	SOURCE	PERIODICITE	ETAT 0
Nombre de logements réalisés dans les zones à urbaniser (AU)	commune	1 an	-
Consommation d'espace dans les hameaux/écarts	commune	1 an	1999-2012 : 3 ha/an
Nombre d'élément bâti protégé dans le PLU au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme	commune	6 ans	Petit patrimoine : 143 Bâti : 198
% du territoire communal en zone N	commune	6 ans	24,5%
Surface en ha d'Espaces Boisés Classés (EBC)	commune	6 ans	346,5 ha
Linéaires de haies protégées en ha au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme	commune	6 ans	106,5 km
Surface totale de zones humides	commune	6 ans	1140,8 ha
Volumes d'eau consommés par hab et par an	Cap Atlantique	1 an	103 m3/hab/an
Qualité de l'eau distribuée	Cap Atlantique	1 an	Bonne
Charge organique atteinte par rapport à la capacité nominale des stations d'épuration	Cap Atlantique	1 an	35%
Nombre d'Installation Classées pour la Protection de l'Environnement	Préfecture	6 ans	7
Nombre de site industriel ou de service susceptible d'entraîner une pollution des sols	BASIAS	6 ans	21
Nombre de voies classées par arrêté préfectoral comme voies bruyantes	Préfecture	6 ans	2 voies : RD 774 et RN 165
Tonnages collectés (ordures ménagères)	Cap Atlantique	1 an	1500 t

4. PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE 'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'article L104-7 du Code de l'Urbanisme précise que : « Les documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 dont la mise en œuvre est susceptible de produire des effets notables sur l'environnement d'un autre Etat membre de l'Union européenne sont transmis aux autorités de cet Etat, à la demande de celles-ci ou à l'initiative des autorités françaises. L'autorité compétente pour approuver un des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 en informe le public, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et, le cas échéant, les autorités des autres Etats membres de l'Union européenne consultés, et met à leur disposition le rapport de présentation établi en application des articles L. 104-4 et L. 104-5, qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document, compte tenu des diverses solutions envisagées. L'Etat intéressé est invité à donner son avis dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat. »

Le tableau suivant indique comment il a été tenu compte de l'avis de l'autorité environnementale :

Recommandations de la MRAe	Réponse apportée	Document(s) modifié(s)
Actualisation de l'état d'avancement et de la description des documents suivants : SRCE, SDAGE, SRCAE, SAGE	Compléments apportés	Rapport de présentation
Mise à jour du chapitre eau (capacité STEP, SAGE)	Compléments apportés	Rapport de présentation
Détailler l'inventaire des zones humides et exposer la démarche	L'état initial détaille déjà la méthodologie et les résultats de la démarche d'inventaire. La justification des choix explique la prise en compte des zones humides à enjeux au sein de la zone naturelle stricte.	
Joindre une carte des zones inondables et une carte des canalisations de gaz	Une carte des zones inondables est bien présente dans l'Etat Initial de l'Environnement. La cartographie de ces zones a cependant été ajoutée en annexe du plan de zonage.	Rapport de présentation
Identifier graphiquement les zones inondables et adapter la		Annexe du plan de

rédaction du règlement l'enjeu	La cartographie des canalisations de gaz a été ajouté au diagnostic ; ces éléments sont reportés en tant que servitudes sur les plans.	zonage
Compléter les OAP au regard des termes de la Charte du PNR de Brière	Compléments apportés à l'OAP d'Arbourg sur la demande de préservation de haies	
Compléter les dispositions relatives à la protection des zones humides	Reprise de la disposition réglementaire du SAGE	Règlement
Réduire la surface des extensions et annexes autorisées en zone naturelle	Maintien de la règle	
Justifier les capacités de traitement des effluents supplémentaires liés au développement de l'habitat et des activités qu'organise le PLU	Compléments apportés	Rapport de présentation
Justifier les emplacements réservés susceptibles d'affecter l'environnement dans le respect de la démarche « Eviter – Réduire – Compenser »	Compléments apportés	Rapport de présentation
Préciser le périmètre d'extension de la carrière et évaluer les éventuelles nuisances pour les habitations voisines.	Compléments apportés	Rapport de présentation

2. RESUME NON TECHNIQUE

Le résumé non technique permet de comprendre de manière synthétique les éléments constitutifs des différentes parties du rapport de présentation.

Il s'agit de présenter les principales caractéristiques la commune ainsi que les enjeux identifiés, puis d'expliquer succinctement le projet et l'évaluation environnementale.

1. SYNTHÈSE DES CONSTATS ET DES ENJEUX

> Synthèse thématique sur la consommation d'espace

Constats

- Une consommation d'espace majoritairement pour l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat
- Un développement urbain réparti sur le bourg, les deux villages, les hameaux et les écarts



Enjeux

- *S'inscrire dans les objectifs de la loi ALUR*
 - ↳ 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)

Chiffres clés :

L'urbanisation du bourg s'est réalisée pour les 2/3 en extension du bourg

134 hectares consommés entre 1999 et 2012, soit 10,3 hectares par an (environ 2% de la superficie du territoire), dont 58% pour l'habitat.

77 hectares consommés pour l'habitat, dont 39 hectares dans les enveloppes urbaines du bourg et des villages de Marlais et Pompas (ce qui représente 51% de la consommation d'espace)

Une densité moyenne de consommation estimée à 13 logements / hectares soit 766m² par logement

> Synthèse thématique sur l'évolution démographique

Constats

- Une forte croissance démographique révélatrice de l'attractivité de cette commune rétro-littorale
- Une structure de la population plutôt jeune et familiale mais avec une tendance au vieillissement depuis 1999
- Une diminution du nombre de personnes par ménage
- Une augmentation de la population active
- Une population appartenant majoritairement aux catégories socio-professionnelles des ouvriers et employés
- Un niveau de vie inférieur à celui constaté dans le département et au niveau national



Enjeux

- 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

Chiffres clés :

6 200 habitants en 2011 (5 817 habitants en 2010)

+ 2,7% de population chaque année sur la période 1999 – 2010 avec un solde migratoire de 2,1%

Indice de jeunesse = 1,34

38% des habitants ont moins de 30 ans

2,5 personnes par ménages en 2010

2 510 actifs ayant un emploi en 2010

63% des revenus de la population proviennent des salaires

Un revenu médian par unité de consommation en 2009 qui augmente : 17 291€

En 2010, 18,3% d'ouvriers, 19,6% d'employés et 13,7% de professions intermédiaires

> Synthèse thématique sur le parc de logements

Constats

- Une commune majoritairement résidentielle
- Un parc majoritairement représenté par des propriétaires occupants de maisons individuelles
- Un taux de logements sociaux inférieur aux objectifs imposés par l'État (25% d'ici 2025)
- Un prix des logements en hausse mais qui demeure moins cher qu'en façade littorale
- Un rythme de construction soutenu qui s'accélère depuis 2006 (une baisse est observée depuis 2013)



Enjeux

- 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

Chiffres clés :

2 701 logements en 2010 dont
86,5% de résidences
principales

90,3% des logements sont des
maisons individuelles

74% des résidences principales
sont occupées par leurs
propriétaires

Un rythme de logements
commencés de 72 logements
par an entre 1999 et 2010
(source : Sit@del)

Deux projets d'aménagement
sous maîtrise publique (ZAC
Kergestin/Pompas et ZAC des
Prés Blancs)

Un point d'équilibre de la
construction évalué à 21
logements annuels pour
maintenir la population

En 2013, le parc de logements
sociaux représente 8,78% des
résidences principales

230 logements sociaux en 2013

Coût moyen d'une mutation de
maison individuelle en 2011 =
207 000€

> Synthèse thématique sur la structuration du territoire

Constats

- Le bourg comme centralité dominante, il concentre les commerces et équipements
- Le boulevard de Brière comme centralité « linéaire » qui accroche toutes les entrées de ville (sous forme de ronds-points) et regroupe les commerces de grande distribution



Enjeux

Limiter l'étalement urbain et privilégier le développement dans le bourg, en continuité du bourg et dans les deux villages

Chiffres clés :

Un pôle d'équilibre, le bourg et 2 villages avec possibilité d'extension : Pompas et Marlais

> Synthèse thématique sur l'économie

Constats

- Un pôle économique en croissance porté notamment par l'attractivité industrielle
- Deux ZAE complètement occupées dans le bourg et une en extension au nord du territoire
- Un développement économique structuré et hiérarchisé à l'échelle de la communauté d'agglomération de Cap Atlantique (SAE approuvée en 2012)
- Deux implantations majeures sur le territoire



Enjeux

- Continuer 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)

Chiffres clés :

2 394 emplois en 2010 dont
49% provenant du secteur
industriel

Un indicateur de concentration
d'emploi en hausse depuis
1999 (+ 6,5% entre 1999 et
2010)

3 ZAE (Pré Govelin / Clos du
Poivre / Poteau)

1 carrière (Carrière de La
Clarté)

1 implantation industrielle
majeure (HCI)

> Synthèse thématique sur les équipements

Constats

- De grands espaces de loisirs sportifs en cœur de bourg (zone du Pré Grasseur)
- Une école en cours de construction
- Projet d'une piscine à vocation intercommunale



Enjeux

- 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)

Chiffres clés :

Pôle d'équipements de gamme
intermédiaire : 182
équipements, services et
commerces recensés
(Source : Base Permanente des
Equipements 2012 – INSEE)

1 EHPAD

> Synthèse thématique sur l'équipement commercial

Constats

- Une évolution positive du nombre de points de vente entre 2004 et 2010
- Une absence notable de commerces d'équipements de la personne et de la maison
- Une installation récente de petits commerces (~ 300m²) sur le boulevard de Brière (insécurité des accès et perte de dynamisme du centre-bourg)



Enjeux

- 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 (< 300m²) et la ZAC des Prés-Blancs (> 300m²)

Chiffres clés :

En 2013, 43 commerces dont
85% de petits commerces
(~ 300m²)

Une armature commerciale
largement soutenue par la
restauration (22% alimentation
et 25% bars et restaurants) en
2010

+ 10 points de vente entre
2004 et 2010

3 pôles commerciaux :

- ✓ Le centre-bourg
- ✓ Le boulevard de Brière
et le secteur des Prés
Blancs
- ✓ Le clos du Poivre

> Synthèse thématique sur l'agriculture

Constats

- Une activité agricole dynamique principalement tournée vers la production laitière
- Une pression foncière importante sur les terres agricoles (consommation d'espace agricole par le développement de l'urbanisation / concurrence foncière des activités de loisirs / attractivité du secteur)



Enjeux

- 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)
- Limiter la pression foncière sur les terres agricoles

Chiffres clés :

Les surfaces agricoles exploitées sur Herbignac par l'agriculture = 3 940 ha + 220 ha entretenus (zones humides en partie exploitées)

46 exploitations à statut professionnel agricole (2/3 en sociétaire), 51 sites d'exploitation (100 exploitations travaillent au total sur la commune)

Exploitations principalement tournées vers la production de manière première (bassin laitier d'Herbignac)

> Synthèse thématique sur les déplacements

Constats

- Le Schéma Départemental Routier adopté en juillet 2012 fixe de nouveaux retraits par rapport aux principaux axes (RD774, RD33 et autres voies de desserte locale)
- Vers un développement des modes alternatifs à la voiture (covoiturage, interconnexion de transports en commun, transport à la demande...)
- Analyse de la capacité en stationnement à intégrer



Enjeux

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

Chiffres clés :

Plus des deux tiers des actifs travaillent à l'extérieur d'Herbignac

Un trafic de transit sur la Dorsale Herbignac – Guérande – La Baule (notamment poids lourds vers les ZA du bourg)

2 lignes de bus régulières + transports scolaire, 3 aires de covoiturage

Une meilleure prise en compte des modes de déplacements doux (PAVE, zone de rencontre dans le centre-bourg) mais des itinéraires (notamment cyclistes) avant tout touristiques

Des enjeux recensés concernant les déplacements agricoles

> Synthèse thématique sur le paysage et cadre de vie

Constats

- Un relief doux, marqué par la présence de marais
 - Une carrière (la Clarté) en exploitation au Nord
- Un territoire intégré au PNR de Brière dont la Charte a été approuvée le 24 août 2014
 - 4 unités paysagères allant d'un paysage de bocage aux marais
 - Une urbanisation linéaire le long de la RD 774
- Des perspectives visuelles vers le marais le long des axes routiers identifiées par le PNR



Enjeux

- Prendre en compte les objectifs et prescriptions du PNR 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

Chiffres clés :

Un patrimoine préservé :

31 sites archéologiques

3 sites inscrits à l'Inventaire
Supplémentaire des
Monuments Historiques

Un petit patrimoine inventorié
(chaumières, fours, lavoirs,
puits, croix.)

> Synthèse thématique sur la ressource en eau

Constats

- Une consommation en eau potable en baisse
- Un risque de pénurie concernant le site de Sandun car dépendant des pluies
- Un zonage d'assainissement ancien à mettre à jour



Enjeux

- 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

SDAGE Loire Bretagne

2 SAGE : « Estuaire de la Loire » et
« Vilaine »

Un réseau hydrographique dense, en lien
avec les marais

Une mise à jour de l'inventaire des cours
d'eau lancée en 2014

Une qualité de l'eau des cours d'eau altérée

Eau potable : assurée par Cap Atlantique

Origine de l'eau superficielle (Arzal,
Campbon)

Consommation de 103 m³/an/hab

Une forte consommation due aux industriels
présents sur la commune (62%)

Une bonne qualité de l'eau distribuée

Assainissement : assuré par Cap Atlantique

Zonage d'assainissement en 2004

Capacité épuratoire totale : 67 000 EH dont
60 000 EH voués à l'industrie

40% des habitations en assainissement non
collectif

> Synthèse thématique sur les espaces naturels

Constats

- Des espaces naturels nombreux et préservés
- Un inventaire des zones humides mis à jour



Enjeux

- Préserver les espaces naturels connus ainsi que les espaces de nature ordinaire (boisements, haies, ...)
- Assurer une préservation des zones humides

Chiffres clés :

Des espaces naturels reconnus concentrés
sur les marais de Brière et du Mès

4 ZNIEFF type 1 / 2 ZNIEFF type 2

2 ZICO

4 sites Natura 2000 (2 ZPS et 2 SIC)

1 site inscrit (Grande Brière)

Des zones humides reconnues : Ramsar,
ONZH

Un inventaire des zones humides de 2003
mis à jour en 2014 (1000 ha recensées en
2003)

Des boisements peu présents et protégés au
PLU de 2006 (Espace boisé)

Un maillage bocager plus dense au Nord

Une trame verte et bleue basée sur les
espaces naturels reconnus et s'appuyant sur
la nature dite « ordinaire » (zones humides,
haies, bois, ...)

> Synthèse thématique sur les risques technologiques

Constats

- Peu de risques naturels mais des outils de connaissance à jour



Enjeux

- Prendre en compte le risque séisme ainsi que les informations issues des outils de connaissances
- Limiter l'exposition de la population aux risques

Chiffres clés :

1 seul risque naturel recensé : séisme (aléa modéré)

Un atlas des zones inondables

Un aléa retrait-gonflement des argiles : risque faible sur la majeure partie du territoire

> Synthèse thématique sur l'hygiène, santé et sécurité

Constats

- Des objectifs du SRCAE visant à l'amélioration de la qualité de l'air



Enjeux

- 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

Chiffres clés :

Une qualité de l'air
satisfaisante

SRCAE en cours

21 sites BASIAS situés dans le
bourg et le long des axes

7 ICPE / aucun site SEVESO

2 voies classées bruyantes : RD
774 (cat. 3) et RN165 (cat. 2)

> Synthèse thématique sur la gestion des déchets

Constats

- Réhabilitation de la déchetterie en 2012
- Des tonnages du tri en hausse



Enjeux

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

Chiffres clés :

PDEDA en 2011

Collecte et traitement assurés
par Cap Atlantique

2 équipements liés aux déchets
sur la commune : à Kéraline
(ISND, déchets verts,
encombrants) et à Pompas
(déchetterie)

Un ratio de déchets par
habitant inférieur au reste de
la communauté de communes

> Synthèse thématique sur les choix énergétiques

Constats

- Des objectifs du SRCAE visant à la baisse de la consommation d'énergie et le développement d'énergies renouvelables



Enjeux

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

Chiffres clés :

SRCAE en cours

44% des logements chauffés à l'électricité

Schéma Régional Eolien approuvé en 2013

Territoire peu favorable au grand éolien

Potentiel géothermique peu exploitable

2. METHODOLOGIE D'EVALUATION DES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

> Analyse de l'état initial de l'environnement, identification des enjeux environnementaux et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le projet

L'état initial de l'environnement fait ressortir de façon lisible les principaux constats relatifs à chacun des thèmes étudiés, les contraintes et les opportunités, et enfin les défis à relever (enjeux). Il était essentiel de bien les identifier afin de s'assurer par la suite, que le projet n'aurait pas d'incidences négatives sur ce thème ou, le cas échéant, prévoirait des mesures pour les éviter.

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du territoire.

Cette approche a été complétée d'études de terrain. Celles-ci ont permis de prendre connaissance aussi bien des secteurs de projets ou sites susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du contrat, que des éléments de patrimoine naturel et architectural intéressants, ou encore des composantes structurantes du paysage (entrées de territoire, points de vue, ambiances, morphologie urbaine).

L'analyse thématique de l'état initial de l'environnement a été menée en parallèle de l'analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU. Ces zones ont été déterminées en fonction des secteurs de projets situés dans le périmètre du PLU. Les enjeux environnementaux ont donc été croisés avec les secteurs de projet.

> Analyse des incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et compléments issus de l'évaluation environnementale

L'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU a été réalisée en plusieurs temps.

Une analyse thématique des effets notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a tout d'abord été réalisée. Pour chaque thématique environnementale, il s'agissait de vérifier quelles étaient les incidences positives et négatives du document sur l'environnement, et le cas échéant de proposer des mesures pour éviter ou réduire ces effets.

Ce sont ainsi les différentes pièces du PLU qui ont été analysées : les orientations du PADD, les prescriptions écrites du règlement et le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Parallèlement, une analyse spatialisée des incidences a été menée. Les sites de projet ont donc fait l'objet de cette analyse en tant que sites susceptibles d'être impactés par le document d'urbanisme. Les aménagements envisagés dans le projet ont été évalués au regard des

sensibilités, contraintes et atouts des sites, dégageant, là aussi, les impacts positifs et négatifs potentiels.

3. L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

	Enjeux	Prise en compte dans le PADD	Prise en compte dans le zonage/règlement/OAP
Paysage et cadre de vie		+++	 Principes d'intégration paysagère des nouveaux projets d'urbanisation  Protection du bâti d'intérêt et du petit patrimoine  Préservation des espaces agricoles et naturels
Consommation d'espace Milieux naturels		+++	 Réduction de la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie  Limitation de la constructibilité dans les espaces agricoles et naturels  Urbanisation en priorité dans l'enveloppe urbaine  Identification de la Trame Verte et Bleue  Préservation des espaces naturels remarquables par un zonage N  Préservation des haies d'intérêt au titre de la loi Paysage et des principaux boisements en Espaces Boisés Classés  Préservation des zones humides  Certains secteurs de projets sont situés en zone humide : ces dernières sont souvent préservées dans l'aménagement, d'autres (Pompas, Prés Blancs) devront prévoir des études complémentaires.
Ressource en eau		++	 Préservation des cours d'eau par l'application d'une marge de recul de 30 m  Préservation des haies  Principes de gestion des eaux pluviales à la parcelle
Risques naturels et technologiques		++	 Intégration des zones inondables en zone N, limitant la constructibilité

Hygiène, santé, sécurité, gestion des déchets		+	 Intégration de la question des déchets dans le règlement  Prise en compte des nuisances : zone Nc, bande tampon paysagère dans les OAP, bande de recul le long des axes routiers
Energie		+	 Autorisation du recours aux énergies renouvelables  Principes de bioclimatisme dans les OAP



Incidences positives du projet de PLU



Incidences négatives du projet de PLU