

**Modification de droit commun n°2  
Du Plan local d'urbanisme  
Les Herbiers**

**Adaptation du règlement écrit et graphique  
Dossier de modification de droit commun n° 2 du P.L.U**

**Notice de présentation :**

<b>Approbation du PLU</b>	<b>Le 15 décembre 2014</b>
<b>Révision accélérée n°1 du PLU</b>	<b>Le 11 juillet 2018</b>
<b>Modification n°1 du PLU</b>	<b>Le 10 juillet 2019</b>
<b>Révision accélérée n°2 du PLU</b>	<b>Le 9 décembre 2020</b>
<b>Modification n°2 du PLU</b>	

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Présentation générale</b>	<b>4</b>
1.1	Situation géographique	4
1.2	Objet de la modification n°2	4
1.3	Objectifs de la modification n°2	4
1.4	Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et la modification de droit commun	5
	Justification du choix de la procédure	5
	Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU	6
	Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	8
1.5	Déroulement de la procédure de modification de droit commun n°2	9
<b>2</b>	<b>Les pièces modifiées du Plan Local d'Urbanisme des Herbiers</b>	<b>10</b>
2.1	Modification de différents points du règlement écrit	10
	Point n°1 : modifier la règle portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC	10
	Point n°2 : modifier la règle portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone 1A <sup>U</sup> h	10
	Point n°3 : modifier la règle portant sur le stationnement en zones UA, UB et UR	11
	Point n°4 : modifier la règle sur la hauteur des annexes en zones UC	14
	Point n°5 : modifier la règle portant sur les espaces libres et les plantations en zones 1A <sup>e</sup> , 1A <sup>U</sup> a et 1A <sup>U</sup> c	15
	Point n°6 : modifier l'article 10 de la zone UR portant sur les hauteurs	16
2.2	Modification du règlement graphique du PLU	16
	Point n° 7 : modifier le zonage 1A <sup>U</sup> a en 1A <sup>U</sup> h d'un terrain non bâti situé dans la ZAC de la Tibourgère	16
	Point n° 8 : modifier le zonage des parcelles S 455, S 1056, S 1057, S 628, S 432, S 86, S 87, AD 521, AD 522, AD 524, AD 9, AD 10, AD 11, AD518, AD 520, AD 523, AD 524, AD 521, de la zone UG vers la zone UB	17
2.3	Modification des OAP inscrites au PLU	18
	Point n° 9 : modification de l'OAP n° 30 - Ilot du Tourniquet	18
	Point n° 10 : création de l'OAP n° 33 - Le Parc de la Tibourgère	24
2.4	Modification des Emplacements réservés inscrits au PLU	27
	Point n°11 : Suppression de l'emplacement réservé n°3 – voie de circulation – liaison rue Saint-Etienne et Avenue Massabielle – parcelles section S n°455, 627 et 1056.	27
	Point n°12 : Suppression de l'emplacement réservé n°16 – Aménagement de l'Ilot du Tourniquet, création d'une voirie d'accès - parcelle section AE n°45.	28

Point n° 13 : Suppression de l’emplacement réservé n°36 – création d’un équipement culturel rue Nationale –parcelles section AD 160, AD 163, AD 164 .....	28
Point n° 14 : Suppression de l’emplacement réservé n°53 – voie de circulation inter quartier – liaison rue Nationale vers le quartier de la gare .....	29
.....	30

### **3 La prise en compte de l’environnement ..... 30**

<b>3.1 Natura 2000 .....</b>	<b>30</b>
<b>3.2 Zone naturelle d’intérêt écologique, faunistique et floristique .....</b>	<b>31</b>
<b>3.3 Les Espaces Naturels Sensibles (ENS).....</b>	<b>34</b>
<b>3.4 Les incidences sur le paysage et le patrimoine .....</b>	<b>35</b>
<b>3.5 Les incidences sur l’eau et les déchets. ....</b>	<b>35</b>
<b>3.6 Les incidences sur l’agriculture. ....</b>	<b>35</b>
<b>3.7 Risques et nuisances.....</b>	<b>35</b>

# 1 Présentation générale

## 1.1 Situation géographique

La commune de Les Herbiers est située au nord-est de la Vendée. Pôle économique du Bocage, elle se trouve à 52 km à l'est de la Roche-sur-Yon et à 82 km au sud-est de Nantes. La commune bénéficie d'une bonne desserte autoroutière grâce à la présence de l'A87 au nord de son territoire. Elle est par ailleurs la ville-centre de la Communauté de communes du Pays des Herbiers à laquelle elle est rattachée.

## 1.2 Objet de la modification n°2

Par délibération du 2 mars 2020, le Conseil municipal de la ville des Herbiers a sollicité la Communauté de communes du Pays des Herbiers pour lancer une procédure de modification de droit commun n°2 de son PLU, approuvé le 15 décembre 2014, afin de modifier certains éléments des règlements écrit et graphique, de modifier l'OAP n°30 - Ilot du Tourniquet, et de créer une nouvelle OAP dans le secteur de la ZAC de la Tibourgère.

A ce titre, la Présidente de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers a engagé la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU des Herbiers par arrêté n°20-26 du 12 mars 2020.

## 1.3 Objectifs de la modification n°2

**Les différents objets de la modification de droit commun n°2 concernant le règlement écrit visent essentiellement à modifier des éléments de certaines zones pour mieux appréhender l'instruction des autorisations d'urbanisme relatives à :**

- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- la création de place de stationnement selon l'importance des projets proposés ;
- les hauteurs des annexes.
- les espaces libres et les plantations pour les aires de stationnement de plus de dix places.

**Les différents objets de la modification de droit commun n°2 concernant le règlement graphique visent essentiellement à :**

- **Modifier certains zonages** afin de répondre aux besoins en logement et en hébergement par :
  - l'intégration de certaines parcelles actuellement en zone UG en zone UB, permettant notamment le changement de destination d'un bâtiment désaffecté ;
  - l'inscription d'un terrain actuellement de la zone 1AUta en zone 1AUth afin de permettre la réalisation de logements destinés aux nouveaux recrutés, aux salariés et aux saisonniers du territoire ;
  - suppression de quatre emplacements réservés devenus inutiles.
- **Modifier l'OAP n°30 - Ilot du Tourniquet** à vocation d'habitat pour en faciliter la réalisation notamment au regard des prescriptions contraignantes portant sur les différentes formes urbaines attendues.
- **Création d'une nouvelle OAP sur le secteur de la Tibourgère (zone 1AUta modifiée en zone 1AUth)**, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une neuvième tranche destinée à l'habitat dans la ZAC de la Tibourgère.

## 1.4 Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et la modification de droit commun

### Justification du choix de la procédure

En application des dispositions des **articles L.153-31 et suivants** du Code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU des Herbiers s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

1. Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
2. Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un Espace Boisé Classé (EBC) ;
3. Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les évolutions envisagées dans le PLU des Herbiers ne relèvent pas du champ de la révision car aucun des points listés dans l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme n'est impacté.

L'**article L.153-36** du Code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU.

Cette procédure est à retenir lorsque la commune envisage de modifier :

- le règlement ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le programme d'orientations et d'actions (POA).

Ainsi, les évolutions envisagées dans le PLU des Herbiers entre dans le champ de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Selon l'**article L.153-41** du Code de l'urbanisme, sont soumises à enquête publique, les procédures de modification du règlement ayant pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer les possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification est alors soumise à une enquête publique et entre dans le champ de la modification de droit commun.

## **Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU**

### **Article L.153-36 du Code de l'urbanisme**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### **Article L.153-37 du Code de l'urbanisme**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

### **Article L.153-40 du Code de l'urbanisme**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou la maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9.

### **Article L.153-41 du Code de l'urbanisme**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code

### **Article L.153-46 du Code de l'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-288 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

### **Article L.153-47 du Code de l'urbanisme**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations seront enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

### **Article L.153-48 du Code de l'urbanisme**

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-11 et L.2131-22 du code général des collectivités territoriales.

#### **Article R.153-20 du Code de l'urbanisme**

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

#### **Article R.153-21 du Code de l'urbanisme**

Tout acte mentionné à l'article R.153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

## Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, actuellement en vigueur sur le territoire de la Commune des Herbiers, a été approuvé le 29 mars 2017. Il convient d'examiner la compatibilité de la modification de droit commun n°2 du PLU des Herbiers avec les Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) dudit SCOT, seul document opposable.

### **ORIENTATION 2.3 : UNE POLITIQUE RESIDENTIELLE FAVORISANT SOCIABILITE, DIVERSITE, SOLIDARITE ET DURABILITE.**

#### **Objectif 2.3.1 : organiser la mixité sociale et générationnelle**

**Prescriptions :** Assurer la diversité de l'offre résidentielle

**Pour répondre aux besoins de logements induits par le projet de territoire, il est nécessaire de réaliser environ 1400 logements par an à l'horizon 2030 [...]**

- Les constructions de logements neufs, au sein du tissu urbain existant à travers la mobilisation de dents creuses, les opérations de renouvellement urbain et de valorisation des friches urbaines
- La construction de logements neufs en extension en favorisant les formes urbaines économes en espace.

*Extrait du DOO du SCoT du Pays du Bocage Vendéen*

Concernant l'objectif fixé par le SCoT de favoriser une politique résidentielle en dents creuses et en extension de manière durable et en recherchant une compacité de la forme urbaine, la nouvelle OAP proposée sur le secteur de la Tibourgère et l'OAP n°30 – Ilot du Tourniquet qui l'est proposé de modifier, sont compatibles avec les prescriptions annoncées.

En effet, les terrains concernés sont situés dans des opérations d'aménagement commencées il y a plus d'une dizaine d'années :

- ZAC de la Tibourgère approuvée en 2005
- Ilot du Tourniquet : opération qui est en cours d'études avec une maîtrise foncière publique acquise en très grande partie

Ces programmations permettront de répondre à la forte demande en logements sur le territoire pour les seniors, les saisonniers, les salariés et les familles en règle générale.

Ces programmations répondent également aux prescriptions du SCoT visant à diminuer la taille des lots à bâtir dans un souci d'économie de la ressource foncière, et respectant une densité de 42 logements à l'hectare.

- ZAC de la Tibourgère : 42 logements à l'hectare et habitat collectif ou intermédiaire exclusivement autorisé.
- Ilot du Tourniquet : les parcelles des lots à bâtir seront de petite superficie, inférieure à 400m<sup>2</sup>. La programmation des futurs logements collectifs et/ou intermédiaires privilégiera la compacité des formes toujours dans la perspective d'optimiser au mieux le foncier avec une densité de 42 logements à l'hectare.

**Conclusion : la modification de droit commun n°2 du PLU des Herbiers est compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur.**



## 1.5 Déroulement de la procédure de modification de droit commun n°2

### Lancement de la procédure

- **Délibération du Conseil municipal** : sollicitation de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme pour autoriser la commune des Herbiers à lancer une procédure de modification de droit commun du PLU
- **Arrêté de la Présidente de l'EPCI** : arrêté qui engage la procédure et établit le projet de modification (article L.153-37 du Code de l'urbanisme)
- **Transmission au Préfet et mesures de publicité** affichage pendant un mois au siège de l'EPCI, mention dans un journal, publication au recueil des actes administratifs

### Réalisation du dossier de présentation

- Elaboration du projet de modification de droit commun contenant une notice de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du PLU modifiées (article L.153-40 du Code de l'urbanisme)

### Notification du projet de modification

- Notification du projet au Préfet et autres personnes publiques associées (articles L.153-40, L.132-7 et suivants du Code de l'urbanisme)

### Enquête publique

- **Composition du dossier d'enquête** (article R.123-8 du Code de l'environnement)
- **Désignation du commissaire enquêteur (CE)** (article R.123-5 du Code de l'environnement)  
Saisine du tribunal administratif (TA) pour désignation du CE ; désignation du CE par le président du TA dans un délai de 15 jours et nomination d'un ou plusieurs suppléants
- **Arrêté de la Présidente de l'EPCI** : arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête pris 15 jours au moins avant l'ouverture et après concertation du CE (article R.123-9 du Code de l'environnement) – les avis des PPA sont joints à l'enquête publique
- **Publicité de l'enquête** : publication d'un avis de mise à enquête publique en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné (article R.123-11/R.123-12 du Code de l'environnement ; arrêté ministériel du 24 avril 2012)
- **Déroulement de l'enquête** : durée minimum de 30 jours et maximum de 2 mois ; consignation des observations et propositions du public sur le registre d'enquête ; clôture de l'enquête par le CE qui dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre son rapport (articles R.123-18 à R.123-21 du Code de l'environnement)

### Approbation du PLU modifié

- **Modifications éventuelles du projet de PLU** après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (article L.153-43 du Code de l'urbanisme)
- **Délibération du Conseil municipal validant** le dossier d'approbation de modification du PLU.
- **Délibération de l'EPCI approuvant le PLU modifié** ; le PLU approuvé est tenu à la disposition du public
- **Opposabilité du PLU et publicité** : transmission du PLU avec la délibération d'approbation au Préfet ; publication par affichage de la délibération pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et mairie de la commune concernée, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au recueil des actes administratifs
- **PLU devient exécutoire dès la publication et transmission au Préfet**

## 2 Les pièces modifiées du Plan Local d'Urbanisme des Herbiers

### 2.1 Modification de différents points du règlement écrit

#### Point n°1 : modifier la règle portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC

Cette modification a pour objectif d'autoriser l'implantation des piscines en cohérence avec les projets des pétitionnaires qui, selon l'implantation de la construction principale, ne peuvent pas toujours réaliser leur projet de piscine sur au moins une limite séparative, et encore moins de limite en limite. La modification de droit commun n°2 prévoit un ajustement de la règle.

#### Modification de l'article 7.1 de la zone UC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Avant modification	Après modification
<p><b>7.1. Les constructions seront édifiées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit de limite en limite,</li><li>- soit sur au moins une limite séparative pour toutes les parcelles avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives. Ce retrait peut être abaissé à 1 mètre minimum dans le cas des annexes ayant une emprise au sol de moins de 20m<sup>2</sup> (abri de jardin, abri vélo, ...) et des piscines.</li></ul>	<p><b>7.1. Les constructions seront édifiées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit de limite en limite,</li><li>- soit sur au moins une limite séparative pour toutes les parcelles avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives. Ce retrait peut être abaissé à 1 mètre minimum dans le cas des annexes, ayant une emprise au sol de moins de 20m<sup>2</sup> (abri de jardin, abri vélo, ...) et des piscines.</li><li>- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, elles devront respecter un retrait par rapport à ces limites d'au moins 3 mètres. Ce retrait peut être abaissé à 1 mètre minimum dans le cas des annexes, ayant une emprise au sol de moins de 20m<sup>2</sup> (abri de jardin, abri vélo, ...) et des piscines.</li></ul>

#### Point n°2 : modifier la règle portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone 1A<sup>U</sup>th

Cette modification a pour objectif de permettre une implantation plus aisée des constructions selon les configurations des voies et d'éviter les façades à pans coupés peu esthétiques et difficiles d'usage dans les logements. Cette modification a donc pour objectif d'instaurer la possibilité d'implanter une construction en limite de propriété tout en conservant la possibilité d'un retrait minimum de 3 mètres.

**Modification de l'article 6.2 de la zone 1A<sup>U</sup> – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Avant modification	Après modification
<p><b>6.2. Retrait par rapport aux autres voies publiques</b></p> <p>Les constructions seront implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.</p>	<p><b>6.2. Retrait par rapport aux autres voies publiques</b></p> <p><del>Les constructions seront implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.</del></p> <p>Les constructions doivent être implantées :                      - soit en limite de propriété ;                      - soit en retrait de 3 mètres <u>minimum</u> par rapport à l'alignement.</p>

**Point n°3 : modifier la règle portant sur le stationnement en zones UA, UB et UR**

Cette modification a pour objectif de préciser le nombre minimal de place de stationnement attendu selon les types de projets. En effet, une incohérence existe entre certaines zones urbaines. Selon qu'un projet s'implante en zone UC ou en zone UR, la règle sur le stationnement diffère. Or, la politique de stationnement public visant à offrir des places de stationnement, notamment en centre-ville, ne saurait répondre à tous les besoins et singulièrement à ceux générés par de futurs projets d'hébergement hôteliers.

La modification de droit commun n°2 vise donc à règlementer de manière identique l'offre de stationnement dans les zones UA, UB et UR.

**Modification de l'article 12 de la zone UA - STATIONNEMENT**

Avant modification	Constructions neuves		Constructions existantes	Changement d'affectation ou de destination
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos		
<b>habitat</b>	1 place par logement 2 places par logement > 60 m <sup>2</sup>	1 place par logement	- pas de stationnement exigé  - politique de stationnement public	- pas de stationnement exigé  - politique de stationnement public
<b>commerce</b>	- pas d'obligation en deçà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher - 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
<b>bureaux</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
<b>artisanat</b>	- pas d'obligation en deçà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher - 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher			
<b>hôtel</b>	pas de stationnement exigé			
<b>équipements publics</b>	exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		

Après modification				
	Constructions neuves		Constructions existantes	Changement d'affectation ou de destination
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos		
<b>habitat</b>	1 place par logement 2 places par logement > 60 m <sup>2</sup>	1 place par logement	– pas de stationnement exigé  – politique de stationnement public	– pas de stationnement exigé  – politique de stationnement public
<b>commerce</b>	– pas d'obligation en deçà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher – 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
<b>bureaux</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
<b>artisanat</b>	– pas d'obligation en deçà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher – 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher			
<b>hôtel</b>	<b>– 1 place par chambre</b>			
<b>équipements publics</b>	exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		

### Modification de l'article 12 de la zone UB - STATIONNEMENT

Avant modification				
	Constructions neuves		Constructions existantes	Changement d'affectation ou de destination
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos		
<b>habitat</b>	1 place par logement 2 places par logement > 60 m <sup>2</sup>	1 place par logement	– pas de stationnement exigé  – politique de stationnement public	– pas de stationnement exigé  – politique de stationnement public
<b>commerce</b>	– pas d'obligation en deçà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher – 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
<b>bureaux</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
<b>artisanat</b>	– pas d'obligation en deçà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher – 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher			
<b>hôtel</b>	pas de stationnement exigé			
<b>équipements publics</b>	exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
Après modification				
	Constructions neuves		Constructions existantes	Changement d'affectation ou de destination
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos		
<b>habitat</b>	1 place par logement 2 places par logement > 60 m <sup>2</sup>	1 place par logement	– pas de stationnement exigé  – politique de	– pas de stationnement exigé  – politique de
<b>commerce</b>	– pas d'obligation en deçà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher – 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
<b>bureaux</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		

	<b>artisanat</b>	- pas d'obligation en deçà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher - 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher		stationnement public	stationnement public
	<b>hôtel</b>	- 1 place par chambre			
	<b>équipements publics</b>	exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		

### Modification de l'article 12 de la zone UR - STATIONNEMENT

Avant modification	Constructions neuves		Constructions existantes	Changement d'affectation ou de destination
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos		
<b>habitat</b>	1 place par logement 2 places par logement > 60 m <sup>2</sup>	1 place par logement	- pas de stationnement exigé  - politique de stationnement public	- pas de stationnement exigé  - politique de stationnement public
<b>commerce</b>	- pas d'obligation en deçà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher - 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
<b>bureaux</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
<b>artisanat</b>	- pas d'obligation en deçà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher - 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher			
<b>hôtel</b>	pas de stationnement exigé			
<b>équipements publics</b>	exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
<b>Après modification</b>	Constructions neuves			
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos		
<b>habitat</b>	1 place par logement 2 places par logement > 60 m <sup>2</sup>	1 place par logement	- pas de stationnement exigé  - politique de stationnement public	- pas de stationnement exigé  - politique de stationnement public
<b>commerce</b>	- pas d'obligation en deçà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher - 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
<b>bureaux</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
<b>artisanat</b>	- pas d'obligation en deçà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher - 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher			
<b>hôtel</b>	- 1 place par chambre			
<b>équipements publics</b>	exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher		

## Point n°4 : modifier la règle sur la hauteur des annexes en zones UC

Cette modification a pour objectif de permettre la réalisation de projets dont la hauteur pourrait être inférieure à 6 mètres. C'est le cas des carports notamment. Or, le long des boulevards Avenue de la Maine et Avenue Charles de Gaulle, seules des constructions édifiées en R+1 sont autorisées.

La modification de droit commun n°2 propose d'autoriser ces types de constructions en supprimant la hauteur minimum.

### Modification de l'Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Avant modification	Après modification
<p>10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 limitée à 6 mètres à l'égout des constructions sauf dans le cas de constructions sur des parcelles en drapeau (cf. lexique en annexe 1 de ce présent règlement) où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres, soit R.</p>	<p>10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 limitée à 6 mètres à l'égout des constructions sauf dans le cas de constructions sur des parcelles en drapeau (cf. lexique en annexe 1 de ce présent règlement) où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres, soit R.</p>
<p>10.2. Le long des boulevards urbains (avenue de la Maine, avenue Charles de Gaulle), autour du Rond-Point Clémenceau) et sur une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement les constructions doivent avoir une hauteur minimale de R+1.</p>	<p>10.2. Le long des boulevards urbains (avenue de la Maine, avenue Charles de Gaulle), autour du Rond-Point Clémenceau) et sur une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement les constructions doivent avoir une hauteur minimale de R+1 <b>à l'exception des annexes.</b></p>
<p>10.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.</p>	<p>10.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.</p>
<p>10.4. Dans le cas des parcelles en drapeau situées en dehors des périmètres inscrits en AVAP, les constructions sur un seul niveau soit R sont autorisées.</p>	<p>10.4. Dans le cas des parcelles en drapeau situées en dehors des périmètres inscrits en AVAP, les constructions sur un seul niveau soit R sont autorisées.</p>
<p>10.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.</p>	<p>10.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.</p>

## Point n°5 : modifier la règle portant sur les espaces libres et les plantations en zones 1Aue, 1AUta et 1AUtc

Dans le cadre de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, une série de dispositions visant à favoriser le développement des panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrière de parking a été instaurée. Les zones économiques, les zones commerciales développées sur le territoire des Herbiers doivent permettre aux porteurs de projet de pouvoir développer des installations répondant à l'esprit de la Loi sur la question des énergies renouvelables. Ainsi, la modification de droit commun n°2 a pour objectif de permettre dans les zones 1Aue, 1AUta et 1AUtc l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables sur les aires de stationnement.

### Modification de l'article 1Aue 13 - ESPACES LIBRES DE PLANTATION

Avant modification	Après modification
<p>Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.</p> <p>Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.</p> <p>Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 4 de ce présent règlement.</p>	<p>Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.</p> <p>Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non, <b>sauf :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>lorsque la ou les places de stationnement sont destinées à l'installation d'une ombrière ;</b></li> <li>- <b>lorsque les places sont situées dans un parking enterré, sous socle ou aérien.</b></li> </ul> <p>Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 4 de ce présent règlement.</p>

### Modification de l'article 1AUta 13 - ESPACES LIBRES DE PLANTATION

Avant modification	Après modification
<p>Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.</p> <p>Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.</p> <p>Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.</p> <p>Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 4 de ce présent règlement.</p>	<p>Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.</p> <p>Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non, <b>sauf :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>lorsque la ou les places de stationnement sont destinées à l'installation d'une ombrière ;</b></li> <li>- <b>lorsque les places sont situées dans un parking enterré, sous socle ou aérien.</b></li> </ul> <p>Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.</p>

	Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 4 de ce présent règlement.
--	---

### Modification de l'article 1AUtc 13 - ESPACES LIBRES DE PLANTATION

Avant modification	Après modification
<p>Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.</p> <p>Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.</p> <p>Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.</p> <p>Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 4 de ce présent règlement.</p>	<p>Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.</p> <p>Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non, <b>sauf :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>lorsque la ou les places de stationnement sont destinées à l'installation d'une ombrière ;</b></li> <li>- <b>lorsque les places sont situées dans un parking enterré, sous socle ou aérien.</b></li> </ul> <p>Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.</p> <p>Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 4 de ce présent règlement.</p>

### Point n°6 : modifier l'article 10 de la zone UR portant sur les hauteurs

Dans le cadre de la mise en cohérence entre le règlement écrit de la zone UR et les prescriptions de l'OAP n°30, il convient de modifier l'article 10.

Avant modification	Après modification
<p>10.1 La hauteur des constructions à l'alignement atteindra au maximum R+3 limitée à 12 mètres à l'égout du toit sauf sur les secteurs d'OAP <b>3, 4, 8, 11, 15, 18 et 19</b> (cf. pièce n°4 du dossier de PLU) à l'intérieur desquels la hauteur maximum des constructions atteindra au maximum R+2 limitée à 9 mètres à l'égout du toit.</p>	<p>10.1 La hauteur des constructions à l'alignement atteindra au maximum R+3 limitée à 12 mètres à l'égout du toit sauf sur les secteurs d'OAP <b>3, 4, 8, 11, 15, 18, 19 et 30</b> (cf. pièce n°4 du dossier de PLU) à l'intérieur desquels la hauteur maximum des constructions atteindra au maximum R+2 limitée à 9 mètres à l'égout du toit.</p>

## 2.2 Modification du règlement graphique du PLU

### Point n° 7 : modifier le zonage 1AUta en 1AUth d'un terrain non bâti situé dans la ZAC de la Tibourgère

Le terrain concerné, cadastré section XD n°676, situés au nord-ouest de la ZAC de la Tibourgère est actuellement intégré dans la zone artisanale de la ZAC. Sa situation en retrait, notamment de la partie centrale, le rend peu attractif pour les entreprises en recherche d'un effet vitrine. Or, la proximité de

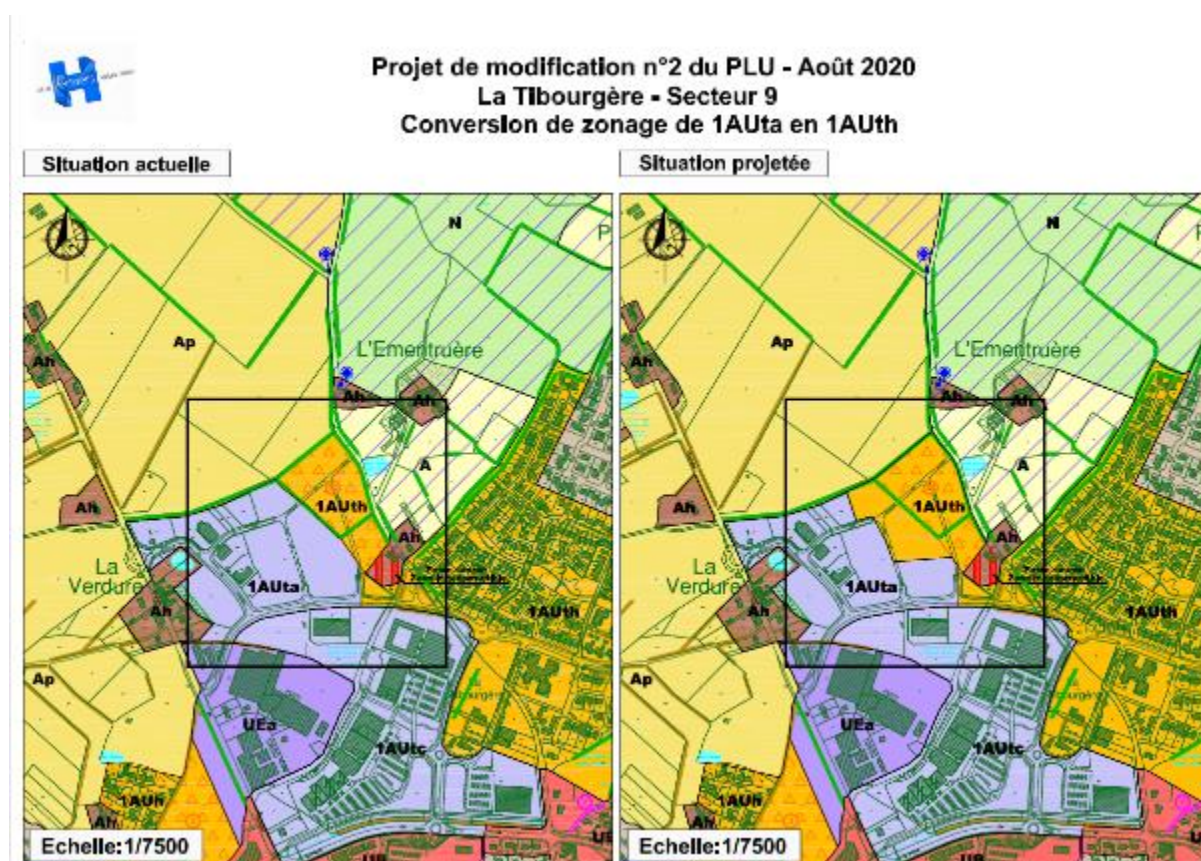


la route de l'Ouvrardière et de la tranche 8 de la ZAC, récemment ouverte à l'habitat, créé un lien avec le reste des zones vouées au logement.

La demande en logements dans le quartier de la Tibourgère ne se dément pas et conduit de nouveau à proposer l'aménagement d'une partie de ce secteur en zone d'habitat. D'une surface de 35 229 m<sup>2</sup> environ, le terrain en question n'est actuellement pas bâti. La ZAC de la Tibourgère propose une diversité de fonctions répartie entre des zones de commerce, d'activités ou encore d'équipements publics. Chacun de ces secteurs, ouverts à l'urbanisation, a connu une commercialisation plus ou moins rapide. Le secteur destiné aux activités artisanales a été moins sollicité qu'initialement envisagé en raison d'un repositionnement géographique de ce type d'activités en lien avec l'ouverture de l'autoroute.

A contrario, en matière de logement, une demande forte a été observée, singulièrement celle croissante des nouveaux recrutés, des salariés des entreprises herbretaises et celle des saisonniers, dont la particularité accentue la tension sur le logement et la difficulté à se loger. **Le secteur identifié, en lien direct avec la zone d'habitat actuelle, est destiné à la réalisation d'opérations de logements collectifs ou intermédiaires sans exclure d'autres formes et devra répondre à une densité minimale de 42 logements/ha.**

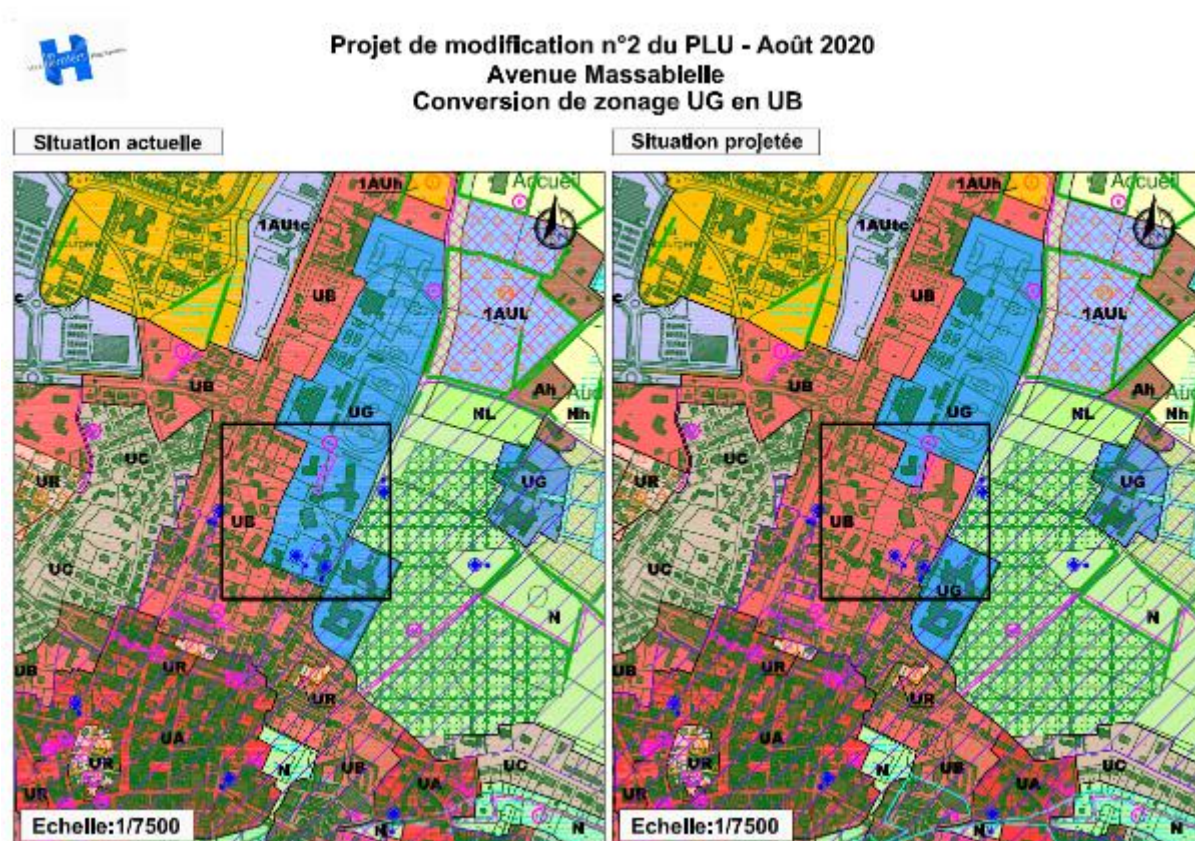
La modification porte sur un changement de zonage de 1AUta à 1AUth. Il s'agira ainsi, en cohérence avec la partie habitat 1AUth, de changer le zonage de la parcelle cadastrées section XD n°676 situées le long de la rue des Tailleurs de Pierre et au sud de la tranche 8 de la ZAC.



**Point n° 8 : modifier le zonage des parcelles S 455, S 1056, S 1057, S 628, S 432, S 86, S 87, AD 521, AD 522, AD 524, AD 9, AD 10, AD 11, AD518, AD 520, AD 523, AD 524, AD 521, de la zone UG vers la zone UB**

Situées à proximité de la zone UB, ces parcelles sont inscrites dans un secteur réservé à des projets d'intérêt général. Certaines constructions réalisées, il y a près de 40 ans, ont vu leurs activités cesser, et d'autres nécessitent d'être rénovées pour permettre la mutation de leurs usages. Enfin, d'autres parcelles pourraient faire l'objet de projets de densification pour de l'habitat ou du tertiaire, ce que ne permet pas la zone UG actuellement.

Ainsi, la modification de droit commun n°2 a pour objet d'inscrire les parcelles concernées dans un zonage plus généraliste autorisant la rénovation urbaine de ce secteur, sans correspondre nécessairement aux critères de l'intérêt général.



### 2.3 Modification des OAP inscrites au PLU.

#### Point n° 9 : modification de l'OAP n° 30 - Ilot du Tourniquet

L'objet de cette modification est de permettre d'adapter l'opération d'aménagement et de programmation n°30 – Ilot du Tourniquet afin d'assurer le développement d'un quartier d'habitat de qualité alliant densité, diversité, mixité et convivialité.

Or, les prescriptions de l'OAP actuelle imposent différentes formes urbaines (réaliser 50% de maisons de ville, 15% maximum de lot à bâtir, 35% de collectifs) complexifiant considérablement la réalisation de l'opération, à la fois au regard de la densité à observer (42 logements/ha), des nécessaires voiries à réaliser, de la gestion de l'eau, des franges pavillonnaires voisines incitant à préserver les intimités par des hauteurs limitées, engageant à ce titre des coûts de construction avec un déficit d'opération qui pourrait s'avérer élevé pour la collectivité.

Par ailleurs, la modification de l'OAP porte aussi sur son périmètre. En effet, ce dernier intègre des équipements publics existants une salle de spectacle et un théâtre, les locaux de la police municipale

et des Services Techniques de la ville des Herbiers. La perspective d'une rénovation urbaine en habitat sur cette partie de la rue des Bains Douches et de la rue du Tourniquet n'est pas à l'ordre du jour. Afin de ne pas complexifier la réalisation de l'ensemble de l'opération, en termes techniques et financiers, il est proposé de retirer du périmètre de l'OAP les parcelles concernées par les bâtiments précités.

Par ailleurs, le bien-fondé d'un tel projet pourra être à nouveau interrogé quand cette phase d'études du PLUiH sera abordée.



## Texte de présentation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avant la modification n°2

### 30. L'ILOT DU TOURNIQUET

#### > Positionnement du site

Les terrains concernés, représentant une emprise foncière de 3.2 hectares environ, sont situés en lisière du centre administratif et culturel de la ville.

Rue du Tourniquet: le tissu urbain y est dominé par les maisons de bourg à l'alignement. Les jardins se trouvent traditionnellement à l'arrière du bâti et représentent une surface cumulée importante en termes de disponibilité foncière. Le long de la rue de la Prise d'eau, sont implantés des bâtiments récents de typologie et d'usages mixtes : maisons individuelles, cabinets à vocation médicale, entrée du théâtre Pierre Barouh et un passage privé qui permet de desservir les fonds de parcelles et deux maisons implantées en second rideau. A noter la présence d'un petit patrimoine intéressant, murs de pierres, puits.

La ville, depuis un certain nombre d'années et au fur et à mesure des opportunités, fait l'acquisition de jardins.

#### > Objectifs

Permettre la mise en œuvre d'une opération de densification en centre-ville, comprenant la mise en valeur des abords du théâtre et jusqu'au petit pôle commercial existant en vis-à-vis (zone UR / OAP N°13) pour renforcer l'attractivité du secteur, une possible extension du bâtiment administratif de la ville, la réalisation de plusieurs opérations à vocation d'habitat.

#### > Orientations

##### Orientations générales :

- Mutualiser le parking de l'hôtel des communes avec l'accès au théâtre en créant une circulation clairement identifiée et qualitative (ER n°24)
- Sur la partie Nord :
  - Réalisation d'une opération dense (habitat / Bureau Services) desservie par la voie créée depuis la rue du Tourniquet
  - Intégrer une réflexion prospective et ne pas hypothéquer la faisabilité d'une extension du pôle administratif de la mairie: envisager à cet égard un cheminement doux interservices qui puisse évoluer sous forme de bouclage automobile entre la rue du Tourniquet et la rue des Bains-Douches
- Qualifier le cadre de vie :
  - Regrouper le stationnement
  - Garder l'identité du secteur en créant 750m<sup>2</sup> de jardins familiaux
  - Orienter les placettes de façon à optimiser l'ensoleillement des parcelles et proposer des regroupements des constructions (implantation à l'alignement de l'espace commun sur au moins un des côtés, mitoyenneté, gabarit,...)

##### Programme :

- Densité minimale : 42 logements par hectare
- Typologie variée (habitat individuel, groupé et intermédiaire), avec la répartition suivante : 35% minimum de logement collectif, 50% de maisons de ville, 15% maximum en lots libres

##### Objectifs en logements sociaux :

- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UB
- 1 place de stationnement par logement locatif social

##### Objectifs énergétiques :

- 3% des logements au minimum seront réalisés selon la RT 2020 (réaliser des opérations d'habitat durable et encourager l'innovation et l'exemplarité).



Vue ouest depuis le cœur d'îlot vers les fonds de jardins des parcelles de la rue du Tourniquet

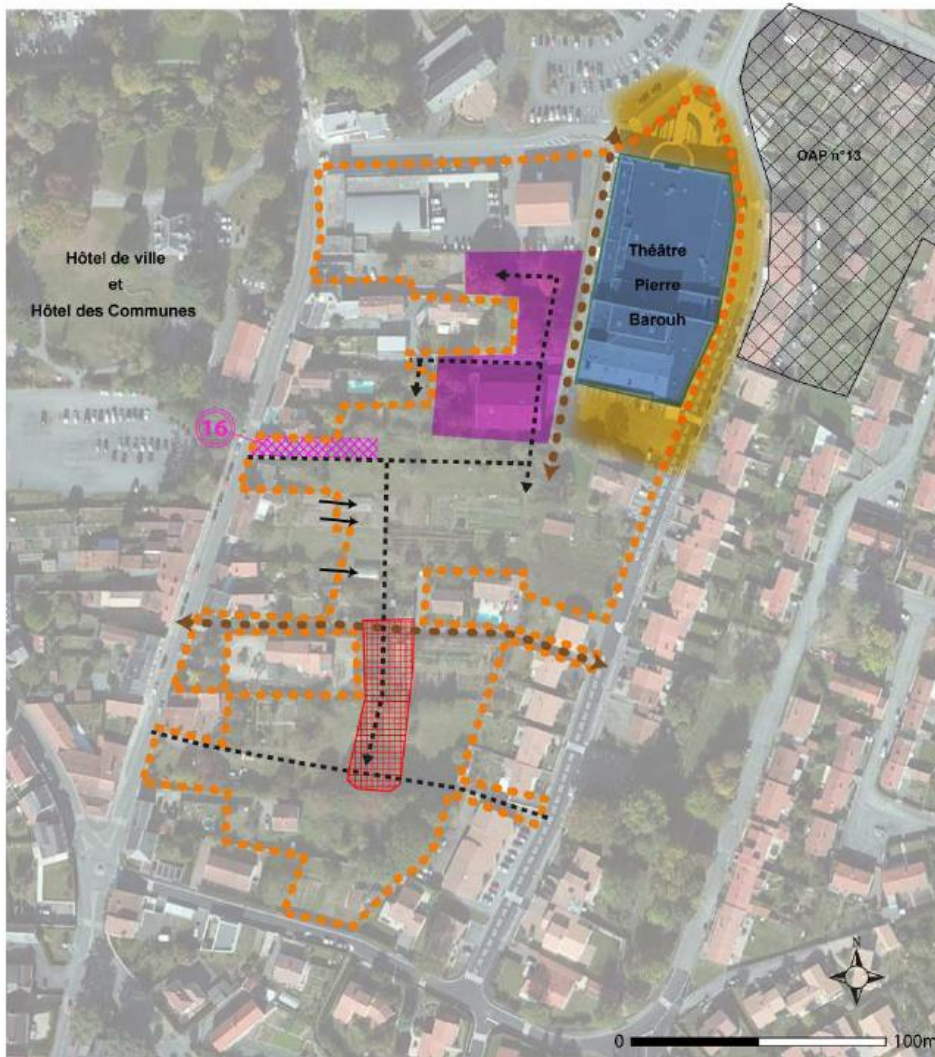


Vue ouest depuis le cœur d'îlot vers l'actuelle Mairie



Vue vers le cœur d'îlot depuis la rue du Puits. A droite, l'entrée du théâtre P. Barouh.

### 30. L'Ilot du Tourniquet






#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Novembre 2014

##### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

-  Périmètre global de l'OAP
-  Equipement public
-  Extension possible de l'équipement public
-  Espace public
-  Emplacement réservé
-  Traitement de l'espace public: mise en valeur des accès au théâtre

##### Déplacements et mobilités

-  Principe de tracé de voirie
-  Principe d'accès potentiel
-  Cheminement doux et accès pompier à créer



## Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation après la modification n°2

Commune des Herbiers / Modification n°2 du PLU

OAP

### 30. L'ilot du Tourniquet

#### **Positionnement du site**

Les terrains concernés par cette opération représentent une emprise foncière de 2ha, situés en cœur d'ilot et constitués pour la plupart, par des fonds de jardin, placés à quelques minutes à pieds du cœur de ville, de tous les commerces de proximité et des équipements publics qu'ils soient administratifs, culturels ou bien encore scolaires.

La rue du Tourniquet est composée majoritairement de maisons de bourg, caractérisées par un alignement sur voie formant un front bâti, une mitoyenneté et la présence d'un voire deux étages. Les jardins de ces bâtisses, situés en second rideau et invisibles depuis la rue, composent un cadre paysager tout à fait exceptionnel abritant quelques éléments de petit patrimoine à conserver et à mettre en valeur tels que des arbres de haute tige, des murs de pierres sèches et même un puits.

Coté rue de la Prise d'eau, le tissu urbain plus récent, plus lâche se caractérise par un alignement de pavillons édifiés dans la seconde moitié du XXe siècle, avec des constructions plus espacées alternant plain-pied et R+1. Les terrains de l'ilot du Tourniquet positionnés en cœur d'ilot, surplombent la rue de la Prise d'eau située en point bas, ce surplomb devra être considéré afin de limiter les vues.

#### **Objectif**

**Permettre la réalisation d'une ou plusieurs opérations denses à vocation d'habitat, afin de conforter les commerces de proximité du centre-ville et les équipements publics et d'offrir des logements répondant aux besoins des salariés, des familles et des seniors, recherchant, notamment, la proximité des services et des logements adaptés.**

#### **Orientations**

##### Orientations générales

- Réaliser une opération dense d'habitat intermédiaire, individuel ou collectif dont les hauteurs ne dépasseront pas le niveau R+2 au maximum et qui devra s'adapter notamment aux constructions situées en rive Est du périmètre de l'opération.
- Regrouper le stationnement

##### Programme :

Densité minimale : 42 logements/hectare

Typologie de logement dont la forme s'adapte au contexte environnant

##### Objectifs en logements sociaux

- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UB.

##### Implantation et orientation des constructions

- Edifier les constructions en optimisant au maximum l'ensoleillement des parcelles et des pièces de vie des futurs logements.
- Proposer des regroupements des constructions (implantation à l'alignement des futures rues, en mitoyenneté sur au moins une limite séparative).

##### Paysage, haies et clôtures

- Préserver et mettre en valeur les éléments composant le paysage du site (arbres, puits, murs de pierres sèches)
- Préserver les vues et éviter les vis à vis entre les nouvelles constructions et les constructions existantes
- Soigner les clôtures entre chaque lot, entre les bâtis existants et les bâtis futurs, par la qualité des aménagements et des matériaux proposés
- Mettre en valeur l'identité du secteur en proposant au minimum un espace commun paysager aux futurs habitants, il pourra être notamment située à la jonction des continuités douces.

##### La gestion de l'eau à la parcelle

Si la nature géotechnique des sols le permet, la gestion de l'eau devra être étudiée à l'échelle du logement comme à l'échelle de la parcelle.

L'objectif consiste :

- A préserver la ressource en eau potable, en réduisant la consommation et en valorisant les eaux pluviales
- A limiter l'imperméabilisation des sols afin de permettre le phénomène d'infiltration des eaux de pluies et limiter le volume d'eau s'écoulant vers la rivière Grande Maine,
- A utiliser les matériaux de revêtement des sols perméables, toitures végétalisées
- A réaliser le stockage des eaux de pluie pour l'entretien ou l'arrosage des espaces extérieurs (citerne enterrée, citerne aérienne intégrée au volume construit)

### 30. L'Ilot du Tourniquet



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientation d'Aménagement et de Programmation - modification n°2 - Aout 2020

**LEGENDE**

<p><b>Fonctions urbaines et caractères architecturaux</b></p> <p> Périmètre global de l'OAP</p>	<p><b>Formes urbaines et architecturales</b></p> <p> Frange parcellaire sensible / à traiter</p>
<p><b>Déplacements et mobilité</b></p> <p> Chemin doux à conserver ou à créer</p> <p> Principe d'Accès potentiel</p> <p> Principe de tracé de voirie à long terme</p>	
<p><b>Données paysagères et naturelles</b></p> <p> Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble</p> <p> Aménagement paysager à composer</p>	

## Point n° 10 : création de l'OAP n° 33 - Le Parc de la Tibourgère

La ZAC de la Tibourgère offre une diversité de fonctions souvent mixtes à travers des zones dédiées à l'habitat, au commerce, aux activités ou encore aux équipements publics. C'est un quartier très recherché par les habitants, notamment en matière de logements, car il abrite des services et des commerces de proximité.

Afin de répondre à la demande, il est proposé la création d'une 9<sup>ème</sup> tranche destinée au logement, en cohérence avec les 8 autres tranches habitat que cette opération d'aménagement a permis d'ouvrir.

L'OAP n°33 appelée **Le Parc de la Tibourgère** permettra :

- d'offrir des logements pour répondre aux besoins notamment des nouveaux recrutés, des salariés et saisonniers du territoire des Herbiers,
- d'apporter une diversité de fonction à cette partie de la ZAC plus atone que les autres parties actives,
- d'améliorer le bilan déficitaire de cette partie de la ZAC auquel la collectivité participe,
- de céder des terrains afin d'y réaliser des opérations de logements collectifs, intermédiaires, mais sans exclure d'autres formes urbaines,
- de construire des logements sociaux supplémentaires,
- de limiter les accès motorisés en proposant plusieurs connexions piétons/vélos aisés,
- de conserver une interface avec le nouveau quartier situé au nord (Tranche 8),
- de créer de nouvelles voiries permettant de poursuivre le réseau viaire secondaire et de finir une partie des équipements publics.



## Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation après la modification n°2

Commune des Herbiers / Modification n°2 du PLU

OAP

### 33. Le Parc de la Tibourgère



#### Positionnement du site

Réalisation d'une 9e tranche à vocation d'habitat sur une emprise foncière d'environ 1 hectare dans la ZAC de la Tibourgère laquelle offre une diversité de fonctions à travers des zones dédiées à l'habitat, au commerce, aux activités ou encore aux équipements publics.

#### Objectif

- Proposer une opération d'habitat collectif et/ou intermédiaire à proximité des zones d'habitat individuel de la Tibourgère
- Favoriser les échanges piétons-vélos vers la Tibourgère

#### Orientations

##### Orientations générales :

- Logements collectifs/intermédiaires notamment sans exclure d'autres formes urbaines avec un minimum de 42 logements à l'hectare
- Hauteur maximale des constructions : R+2 + attique
- La voirie sera dessinée pour être partagée entre les différents types d'utilisateurs

##### Implantation et orientation des constructions

- Elles seront prévues afin de limiter les vues vers la ligne HT surplombant le bas du site
- Aucune construction ne pourra s'implanter sous la ligne HTB
- L'orientation des constructions privilégiera les apports lumineux et limitera les vues sur le poste source

##### Gestion des limites séparatives

- Une attention particulière devra être portée à l'intimité des parcelles, à l'assemblage des volumétries et aux ombres portées.
- Une bande non constructible sera préservée en partie Nord-Est de la parcelle le long de la ligne HTB
- La haie située en partie Nord des deux parcelles de la rue du tailleur de Pierre sera attribuée au deux lots et renforcée

##### Objectifs en logements sociaux

- 20 % de logements sociaux minimum seront attendus.

##### Entrée et voie de circulation

- L'entrée dans cette tranche se fera par l'amorce de voirie actuelle qui sera prolongée et connectée à la rue du Tailleur de Pierre et sera poursuivie en direction de la tranche 8 sous la forme d'une connexion douce uniquement.
- Les voies douces traversant la tranche 8 seront prolongées le long du poste source pour se raccorder à l'avenue du Bocage et une voie douce sera réalisée entre la tranche de logements et le secteur dédié aux activités artisanales en partie sud.

##### Ambiance de quartier

Des espaces communs extérieurs seront aménagés pour les futurs habitants, Les logements proposeront terrasses, balcons, jardins.

### 33. Le Parc de la Tibourgère

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
PLU DES HERBIERS**  
Orientation d'Aménagement et de Programmation - modification n°2- août 2020

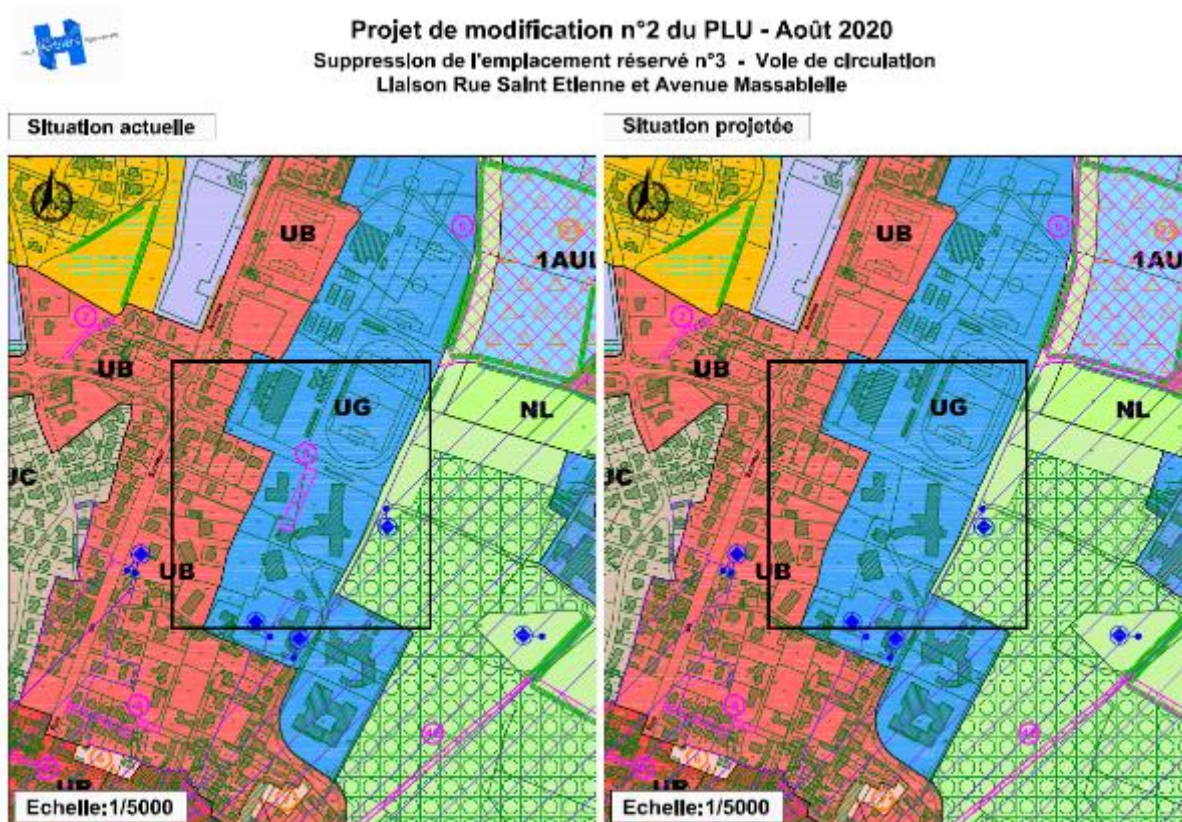


LEGENDE	
<b>Fonctions urbaines et caractères architecturaux</b>	<b>Données paysagères et naturelles</b>
Périmètre global de l'OAP	Haie ou continuité végétale à conserver
<b>Déplacements et mobilité</b>	Aménagement paysager à composer
Chemin doux à conserver ou à créer	<b>Formes urbaines et architecturales</b>
Principe d'Accès potentiel	Principe d'alignement à respecter dans la future composition
Principe de tracé de voirie à long terme	Principe de composition de façade urbaine et architecturale

## 2.4 Modification des Emplacements réservés inscrits au PLU

**Point n°11 : Suppression de l'emplacement réservé n°3 – voie de circulation – liaison rue Saint-Etienne et Avenue Massabielle – parcelles section S n°455, 627 et 1056.**

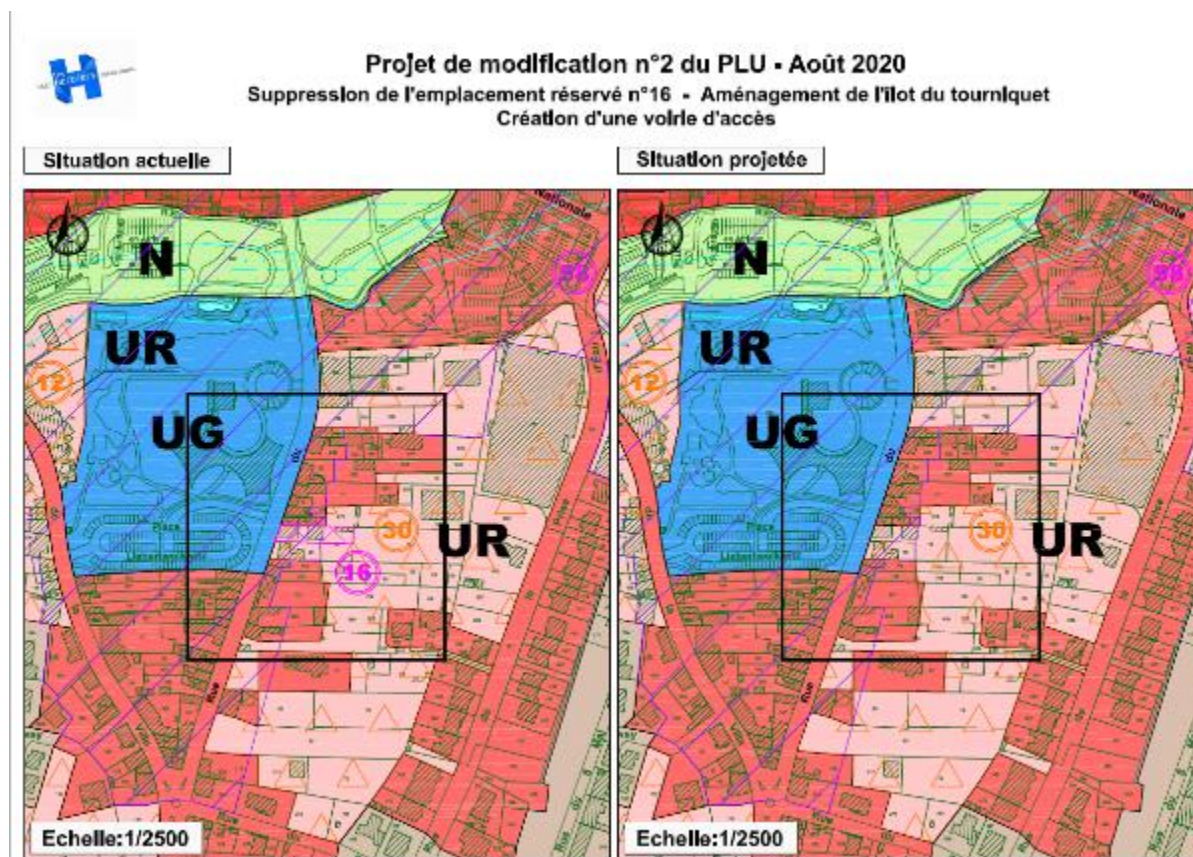
Le projet de voirie à l'origine de cet emplacement réservé ne sera pas réalisé. Il est proposé la suppression de cet emplacement réservé.





## Point n°12 : Suppression de l'emplacement réservé n°16 - Aménagement de l'îlot du Tourniquet, création d'une voirie d'accès - parcelle section AE n°45

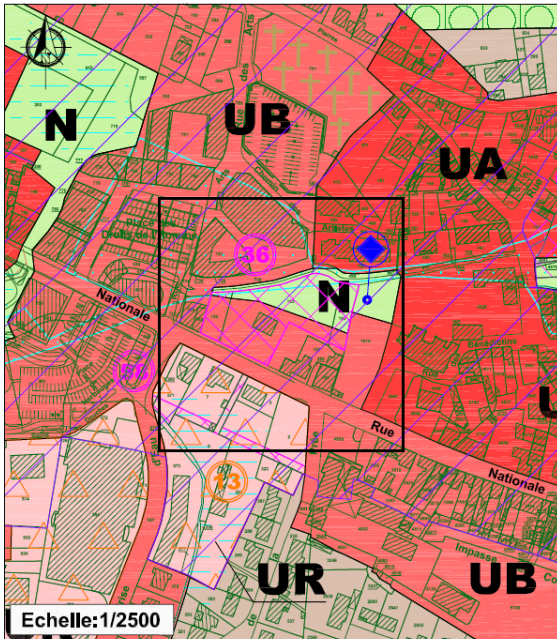
La ville a acquis les terrains de cet emplacement réservé qui n'a donc plus d'objet et peut être supprimé.



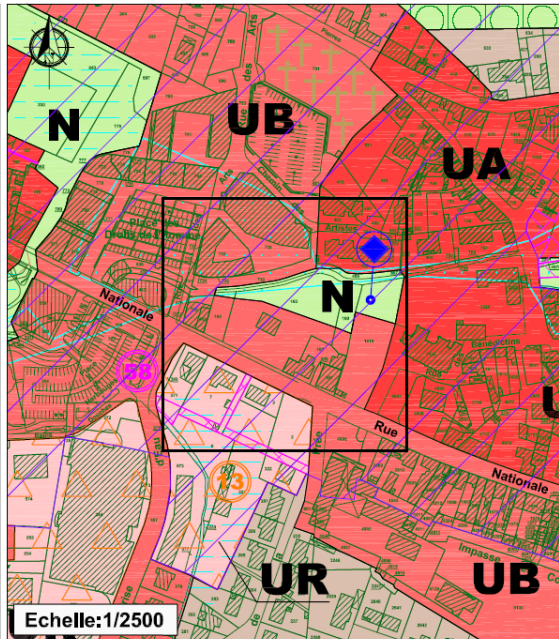
## Point n° 13 : Suppression de l'emplacement réservé n°36 - création d'un équipement culturel rue Nationale -parcelles section AD 160, AD 163, AD 164

Le projet de à l'origine de cet emplacement réservé ne sera pas réalisé sur cet emplacement. Il est proposé la suppression de cet emplacement réservé.

**Situation actuelle**



**Situation projetée**



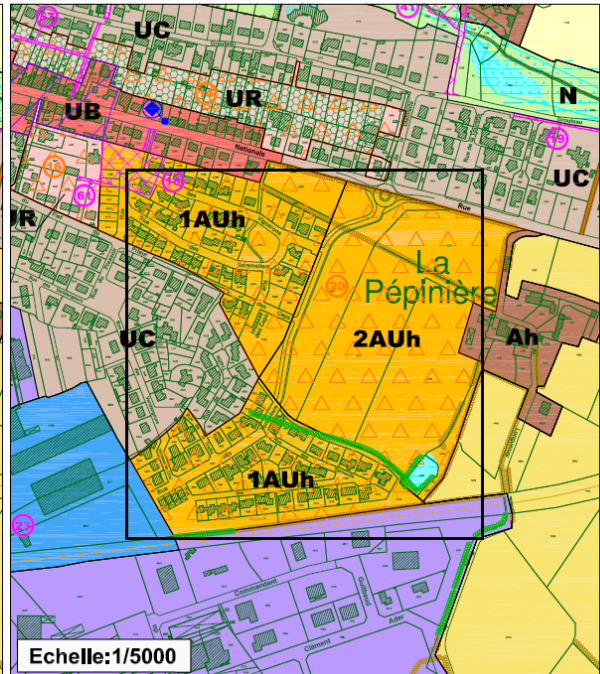
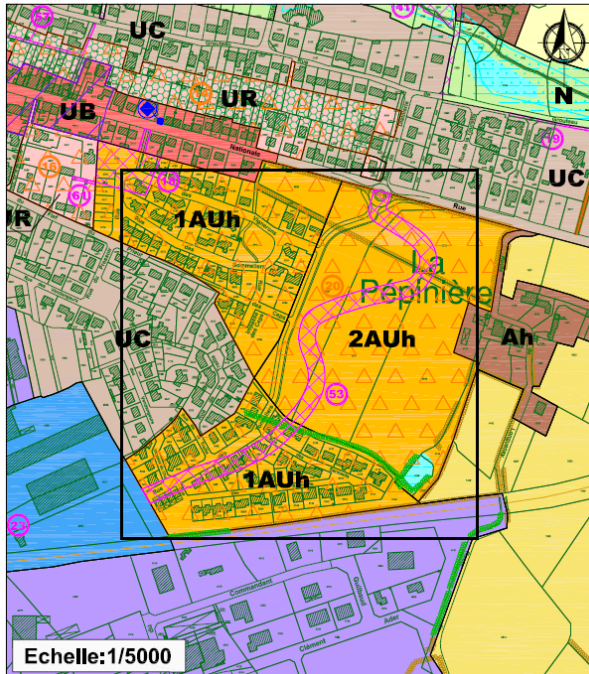
**Point n° 14 : Suppression de l'emplacement réservé n°53 – voie de circulation inter quartier – liaison rue Nationale vers le quartier de la gare**

Le projet à l'origine de cet emplacement réservé a été réalisé. Il est proposé la suppression de cet emplacement réservé des parcelles C 5237, C5027, C4148, C5043, C5152, C5057, C5148, C5056, C5059, C5058, C5060, C5061, C5075, C5074, C5073, C5072, C4517, C5053



**Situation actuelle**

**Situation projetée**



### 3 La prise en compte de l'environnement

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie par la Communauté de commune du Pays des Herbiers par courrier le 12 mars 2020 sur une demande d'examen au cas par cas. La MRAe a rendu sa décision le 2 juin 2020 et a décidé par son article 1 que le projet de modification de droit commun n°2 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Le dossier de modification ne concerne que des évolutions réglementaires mineures, l'analyse peut donc se limiter à une présentation simplifiée (liste des ZNIEFF, présentation du site Natura 2000 le plus proche, ...) et à un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document n'est pas susceptible d'affecter l'environnement.

#### 3.1 Natura 2000

Le territoire des Herbiers ne comprend pas de site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 40 kilomètres au sud et qu'il s'agit du site « Plaine de Calcaire du Sud-Vendée ».

**Le projet n'aura donc pas d'impact sur ce site Natura 2000.**



Carte des sites Natura 2000 en Vendée repérés en jaune sur la carte, source Géoportail

### 3.2 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Le territoire de la commune compte plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, correspondant à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels, et des ZNIEFF de type 2, correspondant à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Ont été recensés les sites suivants :

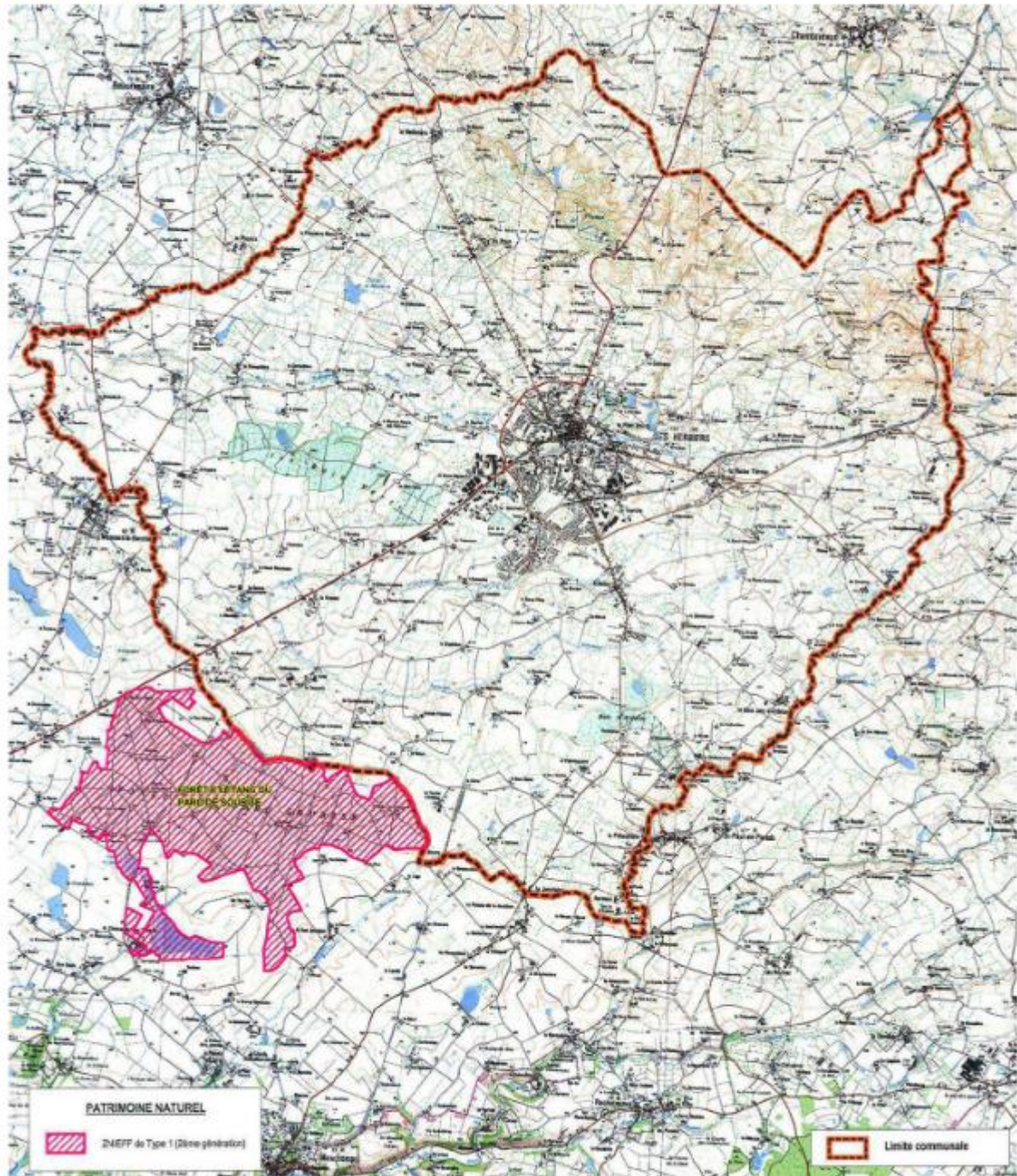
#### **ZNIEFF de type 1 n° 50147 0001 (2<sup>ème</sup> génération), Forêt et étang du Parc de Soubise**

La ZNIEFF "Forêt et étang du Parc Soubise" s'étend principalement sur les communes de Mouchamps et Vendrennes et déborde sur la commune de Mesnard-la-Barotière et celle des Herbiers. " La forêt du Parc Soubise est la plus grande forêt d'un seul tenant du Bas Bocage Vendéen (environ 800 ha). Elle est bordée de trois étangs d'une grande surface (dont 1 de plus de 15 hectares situé sur les communes de Mouchamps et Vendrennes).

Source : fiche descriptive ZNIEFF de type 1 n° 5014 0001 - DREAL Pays de la Loire



ZNIEFF de type 1 (2<sup>ème</sup> génération)  
Forêt et étang du parc de Soubise n° 5014 0001:



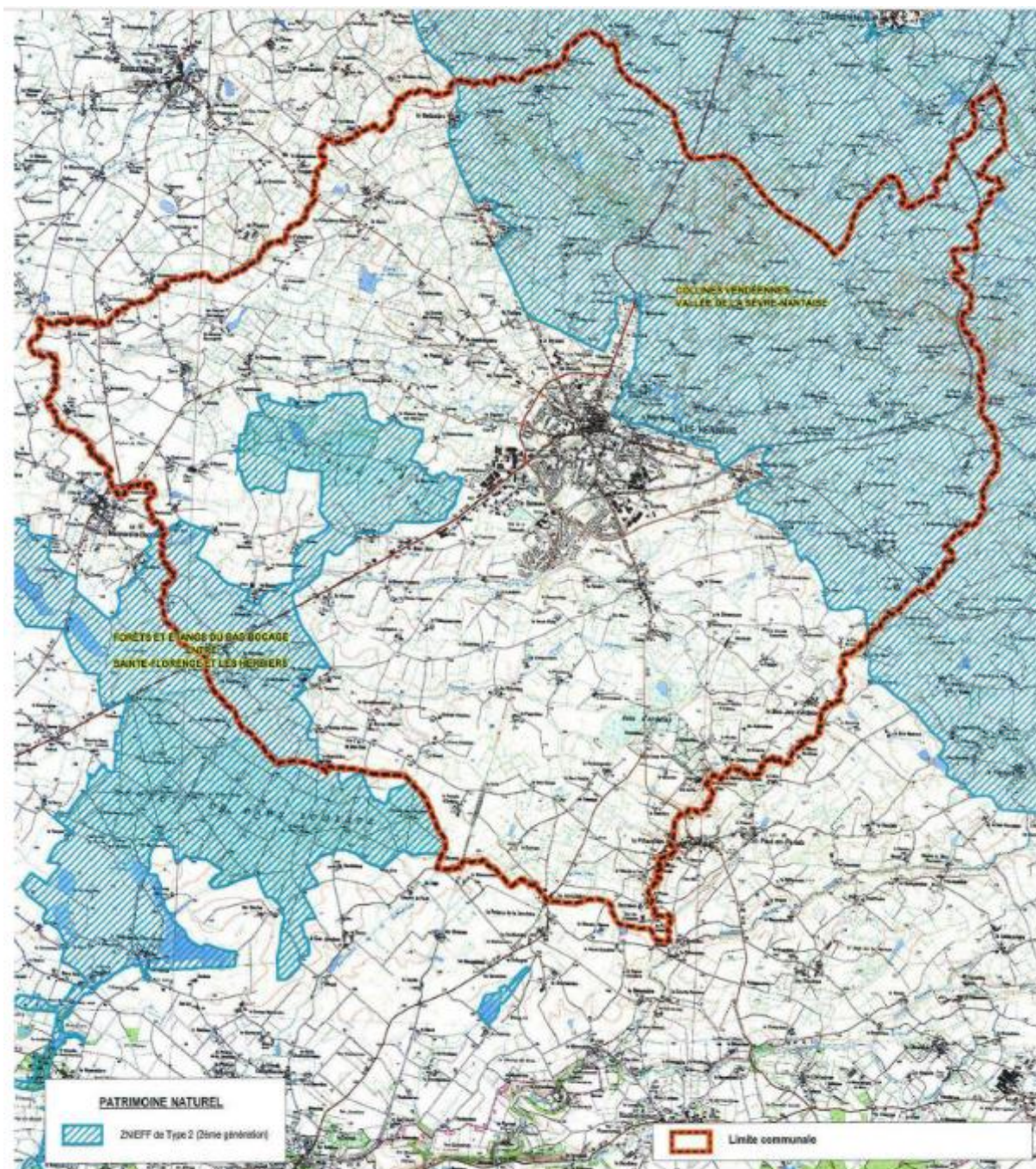
Source : DREAL Pays de la Loire- Scan 25 - IGN 2007 - DDTM 85



## ZNIEFF de type 2 n°50140000 (2eme génération), Forêt et étang du Bas Bocage (carte page suivante)

La ZNIEFF " Forêt et étang du Bas Bocage entre Sainte-Florence et Les Herbiers " s'étend principalement sur les communes des Herbiers, de Mesnard-la-Barotière, de Mouchamps, Vendrennes, Saint-André-Goule-d'Oie, Sainte Florence, et déborde sur la commune de L'Oie, Saint-Fulgent et Les Essarts.

Source : fiche descriptive ZNIEFF de type 2 n° 5014 0000 - DREAL Pays de la Loire



Source : DREAL Pays de la Loire- Scan 25 - IGN 2007 - DDTM 85

## ZNIEFF de type 2 n°50930000 « Collines Vendéennes, Vallée de la Sèvre Nantaise »

La ZNIEFF " Collines vendéennes, Vallée de la Sèvre Nantaise " s'étend sur un large territoire, prenant en compte la majeure partie du Haut Bocage Vendéen, dont le paysage de collines présente un fort intérêt. Au sud-ouest, la ZNIEFF est délimitée par la faille géologique séparant le Bas-Bocage (plaine) du Haut-Bocage (colline) au niveau des Herbiers. A l'est, la limite du département forme la limite de la



ZNIEFF, sauf en aval immédiat de Saint-Amand-sur-Sèvre, où la plaine inondable de la Sèvre fait l'objet d'une autre zone (différente d'un point de vue géomorphologique). Au nord, la Sèvre marque à nouveau la limite de la zone. Les zones urbanisées les plus importantes ont été exclues.

Source : fiche descriptive ZNIEFF de type 2 n° 5093 0000 - DREAL Pays de la Loire

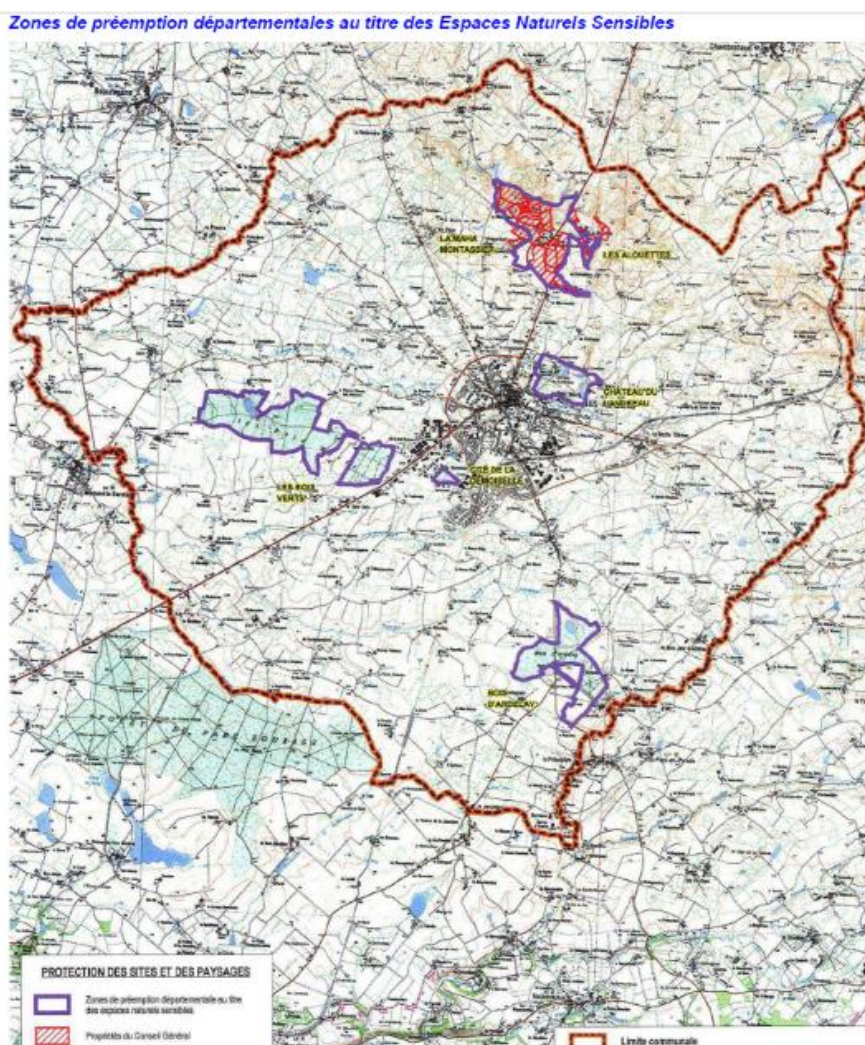
**Il convient de rappeler qu'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Floristique (ZNIEFF) est une zone inventoriée en raison de son caractère remarquable, mais ne constitue pas une mesure de protection réglementaire comme les sites classés ou inscrits. Il s'agit d'une simple protection.**

**La ZNIEFF de type 2 existante sur le territoire de la commune des Herbiers ne fait pas obstacle au projet de modification n°2 du PLU.**

### 3.3 Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le territoire communal est couvert par des Espaces Naturels Sensibles (ENS). La création d'ENS répond à un objectif de préservation de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces (articles L.142-1 et suivants, R.142-1 et suivants du Code de l'environnement).

Le Conseil Départemental de Vendée a acquis un certain nombre de parcelles au titre des ENS sur le territoire des Herbiers. Ces parcelles représentent 407,23 hectares dont 31,89 ont été acquis par le département notamment dans les secteurs du Mont des Alouettes, du Boitissandeau et du Château du Landreau.



Les ENS existants sur le territoire de la commune des Herbiers ne font pas obstacle au projet de modification n°2 du PLU.

**CONCLUSION :** Les enjeux environnementaux liés à la modification de droit commun n°2 du PLU apparaissent donc limités, voire inexistants. Les évolutions règlementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur les milieux naturels. Il n'y a pas d'incompatibilité entre la modification de droit commun n°2 et les enjeux environnementaux.

### **3.4 Les incidences sur le paysage et le patrimoine**

Les évolutions règlementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur le paysage et le patrimoine.

### **3.5 Les incidences sur l'eau et les déchets.**

Les évolutions règlementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur l'eau et les déchets.

### **3.6 Les incidences sur l'agriculture.**

Les évolutions règlementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur l'agriculture et les activités agricoles.

### **3.7 Risques et nuisances**

Les évolutions règlementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur les risques et les nuisances.