

Plan Local d'Urbanisme

NOTICE EXPLICATIVE DE PRESENTATION DU PROJET DE PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal,
réuni en séance le 09/12/2013

M. Le Maire
Marcel ALBERT

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLU.....	3
2.	LES ETAPES DE L'ELABORATION DU PLU.....	4
3.	CONTENU DU PLU	4
	Pièce n°1 : Le rapport de présentation	4
	Pièce n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	5
	Pièce n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	8
	Pièce n°4 : le règlement et les documents graphiques	9
	Pièce n°5 : les annexes du PLU.....	18
4.	EN QUOI LE RÈGLEMENT, LE ZONAGE ET LES OAP RÉPONDENT AUX OBJECTIFS DU PADD ?	20
5.	CONCLUSION.....	32

1. CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé par la délibération du 26 septembre 2005 et modifié ou révisé à différentes reprises depuis (6 procédures de révision simplifiée, 7 de modifications et 1 de modification simplifiée) ne correspondait plus aux exigences actuelles.

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la commune a donc souhaité procéder à la révision de son document d'urbanisme.

Ainsi, par délibération du 19 mars 2009, le Conseil Municipal des Herbiers a prescrit la révision générale de son PLU. À travers ce nouveau document, il s'agit pour la commune de se doter d'un nouveau cadre de développement adapté aux objectifs et enjeux communaux ainsi qu'à la législation en vigueur.

Les principaux motifs à la décision de révision du PLU étaient les suivants :

- Élaborer un document permettant la réalisation de projets qui s'inscrivent dans la démarche de développement urbain durable ;
- Protéger les espaces naturels, les milieux sensibles (haies, zones humides, etc.), le patrimoine (paysages, architectures, urbain, etc.) ;
- Limiter l'étalement urbain en privilégiant le renouvellement urbain et la densification ;
- Répondre aux besoins en logements et équipements des Herbriens dans leur diversité socioculturelle ;
- Développer l'attractivité du centre-ville ;
- Répondre aux besoins du développement économique ;
- Préserver l'activité agricole ;
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile (réseau de cheminements, etc.) ;
- Prendre en compte les risques naturels, notamment les inondations ;
- Élaborer un outil juridique simple, clair et cohérent qui permette l'intégration des innovations technologiques et la démocratisation des nouvelles techniques notamment sur les thèmes de la gestion de l'eau, de l'énergie ou du climat.

En outre, consciente de la nécessité d'intégrer les problématiques environnementales au projet communal, la commune des Herbiers a souhaité mettre en œuvre tout au long de la procédure de révision du PLU (jusqu'à son approbation), une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), outil d'aide à la décision qui consiste à s'assurer, tout au long de l'élaboration du projet, de la prise en compte des aspects environnementaux et énergétiques de manière globale et transversale.

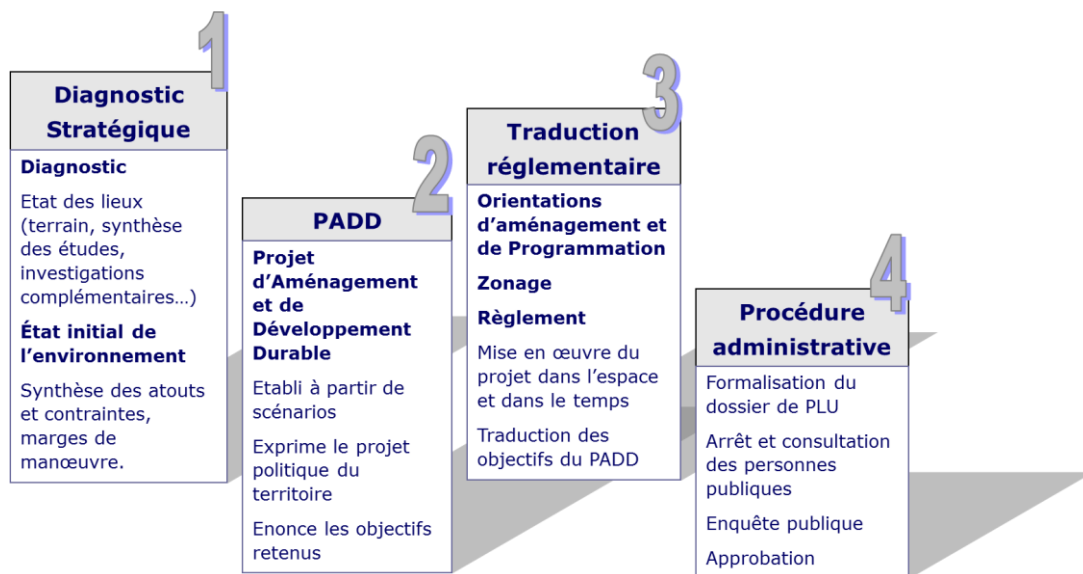
Ainsi, la révision du PLU des Herbiers permet d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Le présent document montre comment tous ces principes ont été pris en compte tout au long de la démarche : de la définition des enjeux, en passant par l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, jusqu'à la traduction réglementaire.

2. LES ETAPES DE L'ELABORATION DU PLU

Le PLU comporte deux grandes phases :

- **Une phase d'étude** (les étapes 1 à 3 du schéma ci-dessous) intégrant la réalisation du diagnostic, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du règlement et du zonage
- **Une phase de procédure administrative** (étape 4 du schéma ci-dessous) dans laquelle nous nous situons actuellement. L'arrêt du PLU en conseil municipal marque le début de cette étape. Une fois arrêté par le Conseil municipal, le projet est examiné par les Personnes Publiques Associées (PPA) puis soumis à l'enquête publique. Enfin, après la prise en considération des remarques, le projet pourra être approuvé par le Conseil municipal.



3. CONTENU DU PLU

Le PLU de la ville des Herbiers se compose de 5 pièces :

Pièce n°1 : Le rapport de présentation

Pièce n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce n°4 : Le règlement et les documents graphiques

Pièce n°5 : Les annexes du PLU

Pièce n°1 : Le rapport de présentation

Le rapport de présentation se compose de 3 chapitres :

- **Le chapitre A** expose le diagnostic communal établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- **Le chapitre B** explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

- **Le chapitre C** constitue l'évaluation environnementale du projet de PLU. Cette évaluation :
 - Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
 - Présente 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 ;
 - Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
 - Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Pièce n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent du diagnostic et sur le scénario de développement retenu. Ils caractérisent la vision herbretaise du projet d'aménagement de la ville dans une perspective de développement durable.

Le PADD s'organise en **3 orientations générales**.

La densification urbaine doit ainsi permettre :

- de protéger et de valoriser les atouts paysagers (naturels et urbains) et écologiques du territoire, sources d'une plus-value du cadre de vie et de sensibilisation à la biodiversité,
- de réduire les impacts sur les activités et les espaces agricoles,
- d'affirmer le rayonnement des Herbiers sur son territoire élargi, c'est-à-dire celui de la Communauté de Communes et du Pays, en tant que moteur économique et en tant que bassin de vie.

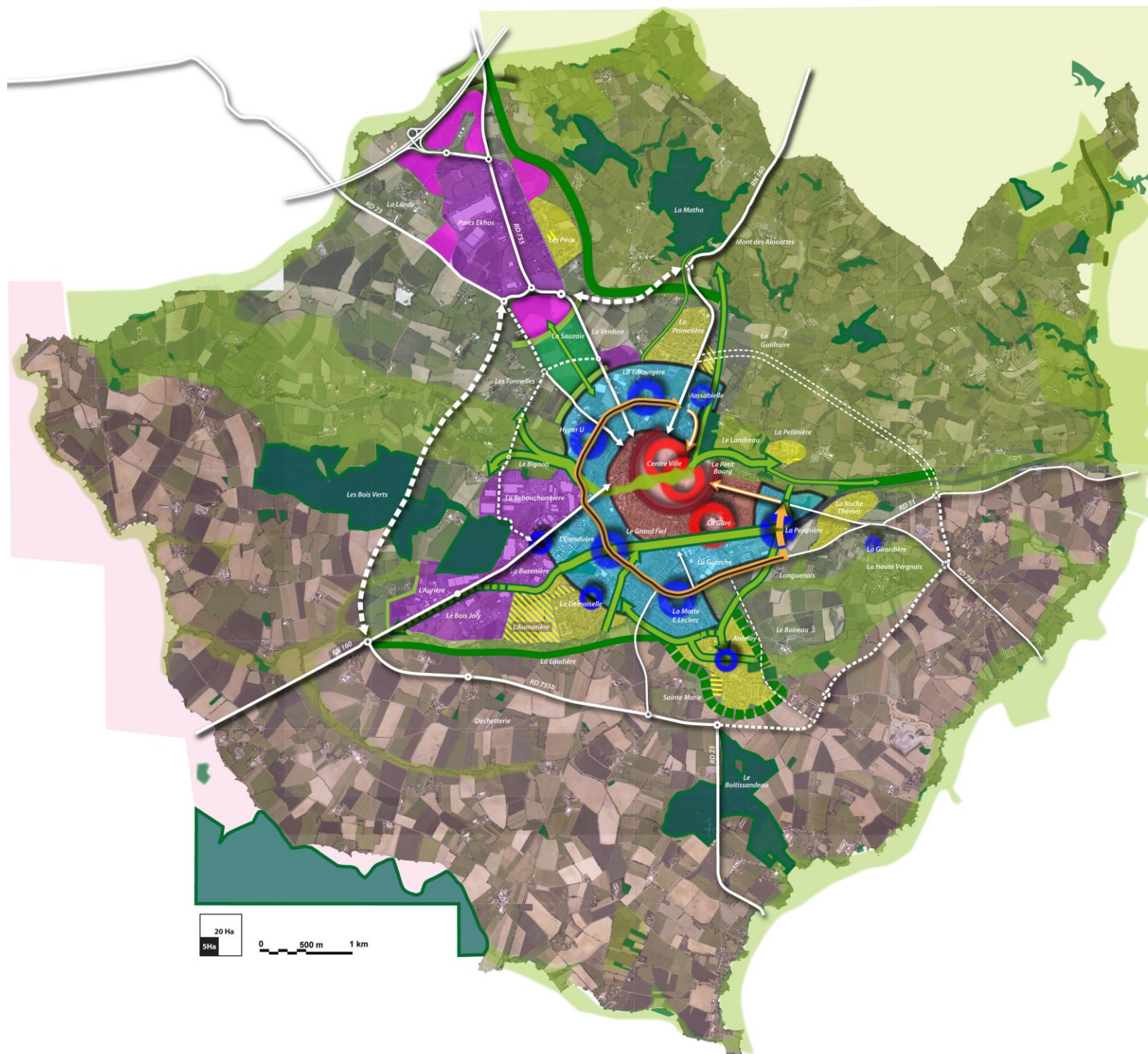
Ces orientations générales sont ensuite déclinées sous forme de **4 orientations stratégiques**, assimilables au plan d'actions de mise en œuvre du PADD, ciblées sur :

- la volonté de faciliter les échanges avec l'extérieur relayée par la mise en œuvre du plan de circulation,
- la restructuration de la ville sur elle-même),
- la restructuration de sa couronne périphérique,
- la réorganisation de la dynamique économique,

et cadrées par **4 autres orientations de maîtrise du développement** en vue de :

- prévenir les risques,
- optimiser les ressources naturelles,
- de modérer la consommation de l'espace,
- de consolider l'offre en équipements collectifs.

La carte du PADD ci-après synthétise l'ensemble des orientations retenues.



INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

- Autoroute
- Voie de transit régional
- Voie de transit envisagée à long terme
- Voie de transit envisagée à très long terme
- Voie projetée

VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS ET ECOLOGIQUES

- Espace boisé majeur à préserver et à mettre en valeur
- Renforcer les corridors écologiques (préservation de la biodiversité, et des animations paysagères)
- Enveloppe naturelle et paysagère fortes de l'agglomération à maintenir
- Enveloppe paysagère d'agglomération à renforcer
- Associer biodiversité, cadre de vie et liaisons douces

Préserver et révéler les identités paysagères en entrées de ville :

- Le Haut Bocage
- La ruralité préservée

RE ORGANISER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE EN 3 NIVEAUX

- Maîtriser les extensions du pôle Ekho en cohérence avec les limites paysagères
- Etendre les secteurs d'activités, et ...
... aménager de nouvelles vitrines économiques en lien avec la future rocade Ouest : valorisation identitaire et paysagère des Herbiers
- Espace de transition entre la ville et le pôle Ekho

UN CENTRE VILLE AFFIRME ET ELARGI

- Un centre ville affirmé autour de la Grande Maine, nouvel épicentre identitaire de l'agglomération
- Un centre ville étendu, cadre privilégié d'intensification urbaine, et apaisé (voie mixte, priorité piétons / cycles)

UNE COURONNE PERIPHERIQUE STRUCTUREE PAR SES POLARITES

Achever et requalifier l'armature viaire périphérique :

- Aménager la rocade en véritable boulevard urbain
- Requalifier les rues Nationale et de La Fontaine du Jeu

Affirmer une urbanisation en grappes en association étroite avec le boulevard urbain :

- Associer et ouvrir les polarités majeures sur le boulevard urbain
- Affirmer la mixité le long du boulevard urbain

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN MARGE DE LA COURONNE PERIPHERIQUE

- Maîtriser les extensions urbaines en harmonie avec l'enveloppe paysagère de l'agglomération

CADRE DE VIE - LIAISONS DOUCES

- Coulées vertes structurantes :
- colonne vertébrale des déplacements doux
- espace collectif paysager majeur à affirmer

EVOLUTION DU PADD PAR RAPPORT À SA VERSION DEBATTUE EN CONSEIL MUNICIPAL

Article L. 123-9 du Code de l'urbanisme :

« Un débat a lieu au sein [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Deux débats ont eu lieu : une première version du projet a été débattue le 7 juillet 2012 et une seconde le 4 février 2013. Ce second projet de PADD s'était avéré nécessaire compte tenu des évolutions et mises à jour du document à la suite de nouvelles sessions de travail et de concertation. Les principales évolutions sont les suivantes :

- Le scénario de développement de la zone EKHO propose des extensions de zones économiques moins consommatrices de foncier et plus économes en terres agricoles.
- Les zones d'extension futures destinées à l'habitat sont réduites au regard du potentiel de densification du centre-ville, d'une part, et, de la capacité des zones à urbaniser pour de l'habitat actuelles par rapport aux besoins, d'autre part. Sont notamment concernées les zones des Tonnelles, de la Pépinière, de la Galifraire, de Sainte-Marie (Ardelay).
- Les objectifs sont précisés concernant la prévention des risques et des nuisances naturels (inondation, sismicité) ou liés aux infrastructures (transport de gaz, routes, activités) ; l'optimisation des ressources naturelles (eau, air, déchets) ; la maîtrise du développement urbain (rythme, mixité et équilibre, renouvellement urbain) ; la consolidation de l'offre d'équipements variés sur le territoire).

Depuis cette seconde version débattue, quelques ajustements ont été apportés au PADD présenté aujourd'hui dans le cadre de l'arrêt du PLU. L'ensemble de ces modifications, présentées en commission urbanisme, ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD, ne réduisent pas d'EBC, ni de de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni de zone agricole ou naturelle (au contraire). La tableau ci-après liste et justifie ces modifications.

Pages du PADD	Évolutions	Motifs
21	Suppression de l'extension de la zone d'activités du Bois Joly	Cette modification, qui a été présentée en commission urbanisme du 18 juin 2013, relève d'une volonté de resserrement des zones d'activités existantes. Le comblement des zones d'activités (notamment du Bois Joly) et les extensions du Pôle Ekho et de la zone de la Tibourgère (environ 88 ha de zones 1AU à vocation activités au total), permettent de répondre aux besoins. Ce secteur, dans le prolongement de la zone d'activités du Bois Joly, est désormais préservé par un zonage naturel.
26	Les chiffres de croissance démographique et l'objectif de logements sont ajustés	Ces modifications font notamment écho à la réflexion menée dans le cadre du PLH. Premièrement, l'objectif de 120 logements par an minimum indiqué dans la version débattue est affiné et correspond désormais à l'objectif inscrit dans le PLH, à savoir 132 logements minimum par an . Deuxièmement, l'objectif démographique est lui aussi affiné pour tenir compte de ce que l'on appelle le point mort de la construction. Il s'agit d'estimer l'effet démographique réel engendré par les nouveaux logements construits. En effet, l'ensemble des 132 logements annuels sur la période d'application envisagée du PLU (2014-2025) ne permettront pas tous d'accueillir de nouveaux habitants, réduisant donc le gain démographique réel. Certains logements serviront à absorber le desserrement des ménages (divorce, décohabitation...). D'autres

		logements produits seront du renouvellement urbain et ne constitueront pas de nouveaux logements en tant que tel. Enfin, le point mort de la construction tient compte également de la fluidité du parc à travers les logements vacants et des besoins en résidences secondaires. Au final, le PADD retient l'orientation suivante : « Compte tenu du statut de "ville centre" des Herbiers, retenir un objectif minimal de croissance démographique d' environ 200 habitants supplémentaires par an , qui permettrait à la commune d'atteindre entre 17 000 et 18 000 habitants à l'horizon 2025 . »
26	La limitation des extensions urbaines est chiffrée	Le PLU comptera 442 hectares de zones à urbaniser, toutes vocations confondues, en moins que le PLU précédent.
26	Objectif de densité ajusté	Cette modification fait notamment écho à la réflexion menée dans le cadre du PLH. L'objectif de densité global au sien des opérations est abaissé de 30 à 25 logements par hectare minimum. Il est précisé que les orientations d'aménagement sur les secteurs centraux de la zone urbaine affichent des densités bien supérieures. Par ailleurs, la densité sur la période passée (2005-2011) a été recalculée : de 21 logements à l'hectare, elle passe à 19 logements à l'hectare. Cette différence provient de l'ajustement du nombre de logements réellement produits sur la période (sources actualisées).

Pièce n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU des Herbiers comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification plutôt que la consommation des terres agricoles et naturelles et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement du PLU concernent les espaces stratégiques pour la commune, intéressés par des actions et opérations d'aménagement engagées ou à venir, de taille et de portée différentes : zones à urbaniser (zone AU), zones de densification et de renouvellement urbaine (zone UR). Elles donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Herbiers sont toutes repérées par un numéro reporté dans le tableau ci-dessous et au plan de zonage. Dans le cas où un terrain est situé dans un secteur où des OAP sont définies, tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP.

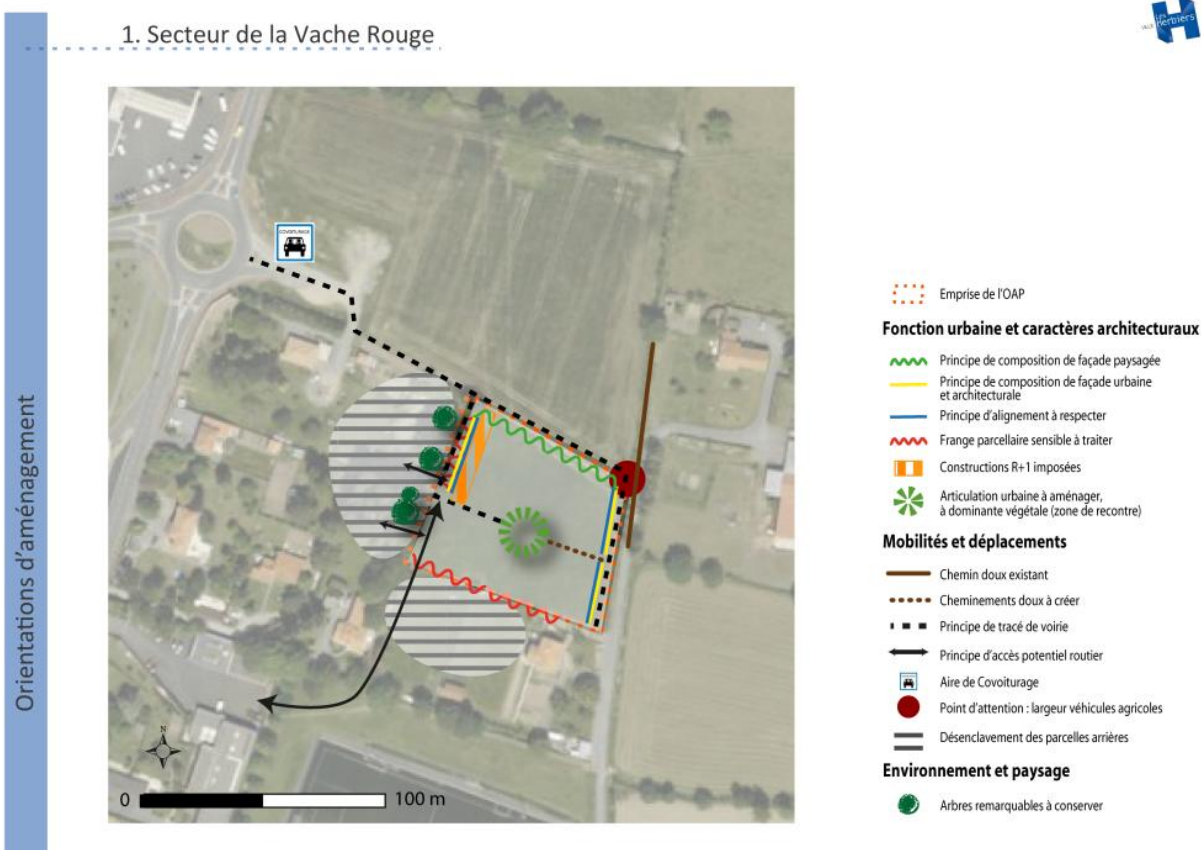
N° de l'OAP	Dénomination du site	Zonage
1	La Vache Rouge	1AUh
2	Les Tonnelles	2AUh
3	Rue de la Chesnaie	UR
4	Rue de Beaurepaire	UR
5	Rues de Beaurepaire et de Clisson	UR
6	Place du Champ de Foire	UR
7	Rue des Pierres Fortes	UR

8	Rues de Beaurepaire et de Surmaine	UR
9	Gate Bourse - Saint Jacques	UR
10	Rue du Brandon - Les Tanneurs	UR
11	Cours de la Caserne	UR
12	Rue du Pont de la Ville	UR
13	Rues Nationale et de la Prise d'Eau	UR
14	Rue Nationale	UR
15	Rues du Guichet et du Tramway	UR

16	La Mijotière	UR
17	Rue des Lilas	1AUh
18	Rues du Tramway et d'Ardelay	UR
19	Avenue de la Gare - Rue Notre Dame	UR
20	La Pépinière	1AUh
21	L'Aumarière	1AUh

22	Ardelay	1AUh
23	Massabielle	1AUL
24	L'Orvoire	1AUe
25	La Butte	1AUe
26	La Palère	1AUe
27	Bel-Air	1AUe
28	Les Peux	1AUe

Exemple d'OAP graphique :



Pièce n°4 : le règlement et les documents graphiques

Les orientations de développement de la commune énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et le règlement du PLU. Les orientations réglementaires du PLU se déclinent au travers de plusieurs documents.

- **Des documents graphiques** qui comprennent notamment :
 - les limites des différentes zones (voir 4.1.1 ci-après)
 - Les autres prescriptions (voir 4.1.3 ci-après) dont entre autres : les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments protégés au titre de la loi Paysage (les haies les boisements, le petit patrimoine, les zones humides, etc.), les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, etc.
- **Un règlement écrit** qui comprend plusieurs types de zones réglementées par 16 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain (voir 4.1.2 ci-après).

Ces documents seront opposables aux tiers suite à l'approbation du PLU par le Conseil Municipal (après consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique).

4.1. Les documents graphiques

4.1.1. Les limites des différentes zones : division du territoire communal en 4 grandes zones redécoupées en 25 zones et sous-secteurs

Le territoire couvert par le PLU fait l'objet d'un découpage en 4 types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles (N)

Tableau des principaux transferts de surface entre grandes zones

	PLU PRECEDENT		PLU 2014		Différentiel PLU précédent / PLU 2014)
	Superficie (en ha)	Part du territoire communal (en %)	Superficie (en ha)	Part du territoire communal (en %)	
ZONES URBAINES	844	10%	1067	12%	223
ZONES A URBANISER	629	7%	187	2%	-442
ZONES AGRICOLES	6026	68%	5071	57%	-955
ZONES NATURELLES	1378	16%	2564	29%	1186
TOTAL	8877	100%	8888	100%	11

N.B. : le différentiel de 11 hectares entre le PLU précédent et le PLU de 2014 provient de biais dans la numérisation du PLU précédent.

- **Les Zones Urbaines (U)** : 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. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD et UR) et les zones urbaines spécialisées (UE et UL).

La superficie des zones urbaines augmente en raison notamment :

- du passage en zone urbaine des zones à urbaniser du PLU précédent qui auraient été urbanisées entre temps et notamment la ZAC du grand Fief, la Roche Thémer, le Val de la Pellinière, une partie de l'Aumarière, les Peux, une partie de la zone d'activités de la Guerche et du Vendéopôle...
- le passage du cimetière de Nc au PLU précédent à UL au PLU 2014
- la création de la zone UL de la Rebouchonnière
- le zonage en UL de l'aire de repos de l'A87

- **Les Zones à Urbaniser (AU)** : Sont classés en zone 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 et 2AU :
 - 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 existants 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.

La superficie des zones à urbaniser diminue fortement en raison du passage de ces zones en zones urbaines pour celles qui auraient été urbanisées entre temps mais aussi, et principalement, en raison de leur retour en zone agricole.

- **Les Zones Agricoles (A)** : Sont 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. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et 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 secteurs habités par des tiers au sein de la zone agricole sont identifiés de manière fine et font l'objet d'un règlement spécifique (sous-secteur Ah).

La superficie des zones agricoles diminue et ce malgré le zonage en Ah d'une partie des hameaux zonés Nh au PLU précédent ou encore le retour en zone agricole de zones à urbaniser au PLU précédent. Cette diminution s'explique donc par le travail de traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité et corridors). Ainsi, sont désormais zonés en naturels les entités suivantes, précédemment zonées agricoles : les abords de la forêt de Soubise, la Grande Maine, la vallée du Petit Lay, les corridors reliant les réservoirs de biodiversité entre eux.

- **Les Zones Naturelles (N)** : Sont 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. Les secteurs habités au sein de l'entité naturelle sont identifiés de manière fine et font l'objet d'un règlement spécifique (sous-secteur Nh).

La superficie des zones naturelles augmente notamment en raison du travail de traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue.

Le zonage retenu pour le PLU est cohérent avec les orientations du PADD, en permettant notamment le respect des équilibres du territoire : optimisation du potentiel de développement au sein de l'enveloppe urbaine, préservation de la partie agricole de la commune, protection et mise en valeur des espaces naturels identitaires et constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.

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 clarification du document
- analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites
- adaptation aux différents types d'occupation des sols et fonctions urbaines sur le territoire

Cette simplification a notamment été atteinte par :

- **La suppression du zonage spécifique lié à la ZPPAUP.** Ainsi les zones indicées « z » disparaissent et sont réintégrées aux zones sans indices dont les caractéristiques urbanistiques sont semblables. Désormais, les contours de l'Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sont reportés au plan de zonage. Le règlement précise que pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP (annexe 2 du PLU), qui vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

A la date d'arrêt du PLU, l'AVAP n'est pas encore approuvée (ce projet a été arrêté le 23 septembre 2013). C'est donc la ZPPAUP qui, en tant que servitude d'utilité publique, s'applique sur le territoire jusqu'à l'approbation de l'AVAP.

- **La suppression du zonage spécifique lié aux zones inondables.** Ainsi les zones indicées « i » disparaissent et sont réintégrées aux zones sans indices dont les caractéristiques urbanistiques sont semblables. Désormais, le plan de zonage permet d'identifier les parties du territoire concernées par le PPRI. Pour connaître les prescriptions particulières qui se rapportent aux zones rouges et bleues du PPRI, il convient de se reporter à l'annexe 3 du PLU. En outre, le plan de zonage permet également d'identifier les parties du territoire situées en zone inondable de la Maine. Le règlement précise que, dans ces secteurs inondables, il peut être opposé un refus d'autorisation d'urbanisme ou des prescriptions particulières.

L'objectif de simplification et de clarification des documents réglementaires et graphiques semble être atteint puisque l'on est passé de 48 zones et sous-secteurs au PLU précédent à 25 au PLU.

Tableau explicatif des différentes zones du PLU

UA	Zone urbaine dense correspondant aux centres historiques et traditionnels de l'agglomération
UB	Zone généraliste qui correspond à des secteurs porteurs d'enjeux. Il s'agit des abords des axes majeurs, ou de secteurs situés à proximité des centres historiques, des services, des commerces, ou d'aménagements structurants, existants ou en projet. La zone UB comporte un secteur UBv correspondant au tissu urbain dense des villages et hameaux anciens à proximité du centre historique et traditionnel de l'agglomération (Hameau de la Roche Themer...).
UC	Urbanisation récente de faible densité (pavillons)
UD	Secteurs ou quartiers ayant fait l'objet d'opérations d'habitat collectif de grandes tailles implantées sur de vastes unités foncières.
UR	Espaces identifiés de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres.
UEa	Zone spécialisée pour l'accueil des activités économiques de toute nature (établissements industriels, artisanaux, constructions à usage de bureaux, hôteliers, commerces, entrepôts...).
UEc	Zone spécialisée pour l'accueil d'activités commerciales et de bureaux.
UL	Grands équipements collectifs (culturel, éducatif, sport, loisir, santé)
1AUh	Zone ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat
1AUth	Quartier de la Tibourgère – Secteur mixte à vocation principale d'habitat

1AUtc	Quartier de la Tibourgère – Secteur réservé aux activités économiques et tertiaires
1AUta	Quartier de la Tibourgère – Secteur réservé aux activités artisanales
1AUe	Zone ouverte à l’urbanisation à vocation principale industrielle, artisanale, commerciale et d’entrepôt
1AUL	Zone ouverte à l’urbanisation destinée à recevoir de grands équipements collectifs
2AUh	Zone à urbaniser à long terme – Vocation principale d’habitat
A	Espaces agricoles reconnus, réservés à l’exploitation agricole des sols, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Ap	Espaces agricoles à enjeux et identifiés au PADD, inconstructibles pour diverses raisons : - préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique - prendre en compte la sensibilité paysagère
Ah	Villages, hameaux et lieux dits situés en zone agricole
N	Espace à protéger en raison de leur caractère d’espaces naturels, de la qualité des milieux associés, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
Nc	Zone de la carrière
Nh	Villages, hameaux et lieux dits situés en zone agricole
NL	Espace naturel aménagé pour des activités de sports et de loisirs de plein air
Ngv	Espace naturel réservé à l’accueil des gens du voyage
Nd	Espace naturel à vocation de stockage (tri, valorisation des déchets) et station d’épuration

4.1.2. Le règlement des différentes zones

Sur chacune des zones définies, 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 selon 16 articles :

- 1&2** : occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous condition
- 3** : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public
- 4** : conditions de desserte par les réseaux
- 5** : superficie minimale des terrains
- 6** : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 7** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 8** : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 9** : emprise au sol
- 10** : hauteur maximale
- 11** : aspect extérieur des constructions
- 12** : aires de stationnement
- 13** : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
- 14** : coefficient d’occupation du sol
- 15** : performances énergétiques et environnementales
- 16** : réseaux de communications électroniques

On trouve 5 annexes à la fin du règlement :

- ANNEXE 1** : lexique des termes employés dans le règlement
- ANNEXE 2** : liste des 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, au titre de l’article L-123.3.1 du code de l’urbanisme
- ANNEXE 3** : fiches de recommandation (issues de la démarche AEU)
- ANNEXE 4** : liste du petit patrimoine et du patrimoine bâti à protéger au titre de l’article L-123-1-5-7 du code de l’urbanisme
- ANNEXE 5** : liste des essences végétales

4.1.3. Autres informations figurant aux documents graphiques du PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

- **Les secteurs soumis au risque naturel inondation**

La commune des Herbiers est concernée par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Lay** approuvé le 18 février 2005. Il définit 2 types de zones :

- La **zone rouge inconstructible**, qui caractérise les secteurs dangereux où le phénomène peut porter atteinte à la sécurité des personnes ou les secteurs naturels à risques qu'il convient de préserver,
- La **zone bleue, où le développement limité est toléré** (constructibilité sous conditions). Elle caractérise les zones où le phénomène d'inondation ne devrait pas avoir d'autre conséquence que la dégradation des biens matériels (aléas faibles, exceptionnellement moyens). Le développement limité peut y être admis avec le respect de règles constructives susceptibles de diminuer considérablement la vulnérabilité.

Le plan de zonage permet d'identifier les parties du territoire concernées par ce PPRI. Pour connaître les prescriptions particulières qui se rapportent aux zones rouges et bleues du PPRI, il convient de se reporter à l'annexe 3 du PLU. Dans le règlement, l'article 2 des zones concernées le rappelle :

« Dans les secteurs du plan de zonage du PLU concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Lay approuvé le 18 février 2005, des prescriptions particulières s'appliquent (se reporter à l'annexe 3 du PLU). »

En outre, la commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables de "La Maine" publié en juin 2006.

Le plan de zonage permet d'identifier les parties du territoire situées en zone inondable de la Maine. Dans ces secteurs inondables, il peut être opposé un refus d'autorisation d'urbanisme ou des prescriptions particulières. Dans le règlement, l'article 2 des zones concernées le rappelle :

« Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés en zone inondable de la Maine, il peut être opposé un refus d'autorisation d'urbanisme ou des prescriptions particulières. »

- **Les zones non aedificandi**

Zone inconstructible absolue autour de la station d'épuration. Dans ces zones sont interdites tant en élévation qu'en sous-sol, la réalisation de constructions ou d'installations, la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants.

- **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 propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

Le tableau des emplacements réservés figurent au plan de zonage. Ils sont au nombre de 68. Ils représentent une superficie totale de près de 43 ha, soit près de 0,5% du territoire, au bénéfice de la commune. Les principales destinations sont :

- Acquisition pour la coulée verte
- Création de liaisons douces et accès piétons
- Création ou élargissement de voie de circulation
- Aire de stationnement
- Création d'un chemin agricole
- Réseau d'assainissement
- Extension ou création équipements (sportifs, culturel)
- Requalification du quartier gare

- **Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Cf. dans cette présente notice la partie « pièce n°3 du dossier de PLU »

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Le PLU zone 167,6 hectares d'EBC. Les boisements qui font l'objet d'un Plan Simple de Gestion sont protégés de manière plus souple, au titre de la loi Paysage (cf. ci-après).

- **Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (loi Paysage)**

En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, « le PLU identifie, localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments 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 irréversible.

Ainsi, figurent aux documents graphiques différents éléments à protéger, préserver :

Boisement à protéger	Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un des boisements identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible. Au total, le PLU protège 157,4 ha de boisements au titre de la Loi paysage.
Haie à préserver	Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU). Ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire,

	il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. Au total, le PLU protège environ 620 km de haies (toutes haies confondues : primordiales et relictuelles).
Jardin à protéger	Toute modification des jardins à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Les jardins seront maintenus dans leur composition paysagère d'origine à forte dominante végétale. Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration. Au total, le PLU protège près de 3 ha de jardins.
Petit patrimoine à protéger	Le petit patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine 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. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.
Espaces à planter	Ces espaces, repérés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, constituent une transition paysagère (coupure visuelle) entre des zones d'habitat et d'activités. Il sera fait le choix d'essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement. Au total, le PLU zone 7,6 ha d'espaces à planter.
Chemin non imperméabilisé à préserver	Ce chemin doit être intégralement maintenu en surface non imperméabilisée pour des motifs d'ordre écologique. Il s'agit de ne pas entraver le passage des espèces animales et végétales au sein des corridors, identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue. Un chemin est identifié au plan de zonage afin de garantir la liaison piétonne et la coulée verte entre la Pépinière et la Val de la Pellinière.
Les zones humides	Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas où ceux-ci : • sont liés à la sécurité des personnes ; • sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ; • sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées. Au total, le PLU protège environ 432 ha de zones humides (toutes zones humides confondues : primordiales et relictuelles).

• Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

La ville des Herbiers est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du Préfet de Région le 18 août 2003. Elle a remplacé la ZPPAU qui existait auparavant depuis le 12 mars 1996.

Pour accompagner les évolutions de la ville des Herbiers ces dernières années, d'une part, sur les plans démographiques, économiques et urbains et d'autre part tenant compte des techniques et des objectifs du développement durable, le document actuel devait évoluer en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Par ailleurs, cette transformation de la ZPPAUP en AVAP exprime aussi les enjeux du développement local (habitat, économie) en associant la prise en compte du patrimoine. Créée par la loi Grenelle 2, les AVAP permettent entre autres une meilleure prise en compte de l'environnement à travers les dispositifs énergétiques.

La révision de la ZPPAUP et sa transformation en AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) a été prescrite par le Conseil Municipal le 08 novembre 2010, complétée par celle du 06 février 2011. Cette révision a été menée en parallèle à celle du PLU.

A la date d'arrêt du PLU, l'AVAP n'est pas encore approuvée (ce projet a été arrêté le 23 septembre 2013). C'est donc la ZPPAUP qui, en tant que servitude d'utilité publique, s'applique sur le territoire jusqu'à l'approbation de l'AVAP. Aussi, les deux documents sont annexés au PLU dans sa version pour arrêt. Il faut toutefois noter que le règlement et le plan de zonage du PLU ont été réalisés sur la base de l'AVAP.

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP au plan de zonage, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP (annexe 2 du PLU), qui vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

- **Site archéologique protégé**

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. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles identifiées au plan de zonage dans les sites archéologiques protégés, **le service régional de l'archéologie doit être systématiquement saisi.**

- **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 au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme**

Le plan de zonage repère ces éléments. Le règlement de la zone A précise que :

Les bâtiments repérés agricoles (anciennes granges) d'intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination et être réhabilités sous réserve :

- d'avoir été recensés et repérés sur le plan de zonage du PLU
- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.
- qu'un seul logement soit créé sans extension possible de la construction existante

Ces travaux sont admis, à condition de disposer des surfaces nécessaires suffisantes pour l'installation d'un système d'assainissement non collectif, de mettre en valeur le bâti existant, de ne pas porter atteinte au caractère des lieux, de proposer un projet architectural de qualité et de ne pas avoir réalisé de travaux comme cités ci-dessus depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU.

En outre, une annexe spécifique, à la fin du règlement, les identifie.

- **Secteurs de mixité sociale**

L'article L 123-1-5 16 du Code de l'urbanisme précise que 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Ces secteurs font l'objet d'un plan spécifique et le règlement rappelle des zones concernées les conditions d'application de la règle.

Il doit être réalisé au minimum 25 % de logements locatifs sociaux bénéficiant du concours de l'Etat (de type PLAI, PLUS ou équivalent) dans tout programme de logements :

- en UA, UB, UD et UR : soit comportant 10 logements ou plus, soit représentant une surface de plancher supérieure à 600 m², soit portant sur une unité foncière de 2500 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé

- en UC et 1AUh : soit comportant 20 logements ou plus, soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 200 m², soit portant sur une unité foncière de 5 000 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé

Pour aller au-delà, des règles de création de logements en accession sociale ont été définies. Les opérations devront comprendre 7% au minimum de logements en accession sociale (PSLA ou équivalent). Les seuils s'appliquent au sein de chacune des zones de la même manière que pour la règle du logement locatif social.

- **Fuseaux routiers indicatifs**

Les documents graphiques matérialisent par ailleurs les projets de contournement envisagés à moyen ou long termes sur la ville et inscrits dans le PADD. Cette trame constitue une information et n'a pas valeur réglementaire.

- **Secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées**

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit reportés en annexe 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. Ces secteurs font l'objet d'un plan en annexe du PLU.

Pièce n°5 : les annexes du PLU

Le PLU comporte les annexes suivantes :

- **Servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété. Elles sont instituées par une autorité publique dans un but d'intérêt général. Qualifiées aussi parfois de « servitudes administratives » ou de « servitudes de droit public », elles sont créées par des lois et règlements particuliers, codifiés ou non et ont un caractère d'ordre public interdisant aux particuliers d'y déroger unilatéralement. L'indemnisation de ces servitudes résulte le plus souvent des textes les instituant qui en fixent les conditions. Toutefois, selon un avis du Conseil d'Etat du 18 décembre 1924, dans le silence des textes, l'institution d'une servitude d'utilité publique, ouvre droit, en principe à indemnisation.

La commune compte les servitudes d'utilité publiques suivantes :

- Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux (A4)
- Monument historique situé sur la commune et leurs abords (AC1)
- Monument historique situé en commune limitrophe et dont les abords concernent le territoire communal (AC1 également)
- Monuments naturels et sites (AC2)
- Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AC4) : mettre en légende « cf. annexe 2 du PLU »
- Canalisations de transports et de distribution de gaz (I3)

- Canalisations électriques (I4)
- Relations radioélectriques – protection contre les obstacles des centres d’émission et de réception (PT2)
- Plan d’exposition aux risques naturels prévisibles (PM1) : mettre en légende « cf. annexe 3 du PLU ».

- **Aire de Mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine**

Cf. précédemment 4.1.3

- **Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée du Lay approuvé le 18 février 2005**

Cf. précédemment 4.1.3

- **Annexes sanitaires**

Les annexes sanitaires du PLU des Herbiers comportent :

- Une notice « annexes sanitaires » qui a pour objectif de présenter l'état sanitaire actuel de la commune des Herbiers sur les plans suivants : le réseau en eau potable, le réseau d’eaux usées, le réseau d’eaux pluviales, les ordures ménagères et les déchets
- Le zonage d’assainissement des eaux usées
- Le schéma directeur d’assainissement des eaux pluviales qui a été élaboré parallèlement à la révision du PLU (enquête publique conjointe à celle du PLU)

- **Les droits de préemption exercés sur la commune : plans et délibérations**

S’appliquent sur la commune :

- Le droit de préemption urbain sur les zones U et AU (au bénéfice de la commune)
- Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l’objet d’un projet d’aménagement commercial au bénéfice de la commune (au bénéfice de la commune)
- Le droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (au bénéfice du Conseil Général)

- **Permis de démolir : plan et délibération**

Le permis de démolir s’applique sur l’ensemble de la commune.

- **Zone d’aménagement concertée**

Cette annexe présente le périmètre de la ZAC en cours, à savoir celle de la Tibourgère.

- **Périmètre carrière**

Cette annexe présente le périmètre de la carrière (arrêté préfectoral).

- **Secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d’isolement acoustique ont été édictées**

Cf. précédemment 4.1.3

- **Règlement local de publicité**

Ce document a été arrêté au 4 novembre 2013. L'enquête publique est prévue conjointement à celle du PLU.

- **Office National des Forêts – Périmètres sous régime forestier**

4. EN QUOI LE RÈGLEMENT, LE ZONAGE ET LES OAP RÉPONDENT AUX OBJECTIFS DU PADD ?

Pour rappel :

Le PADD s'organise en **3 orientations générales**.

La densification urbaine doit ainsi permettre :

- de protéger et de valoriser les atouts paysagers (naturels et urbains) et écologiques du territoire, sources d'une plus-value du cadre de vie et de sensibilisation à la biodiversité,
- de réduire les impacts sur les activités et les espaces agricoles,
- d'affirmer le rayonnement des Herbiers sur son territoire élargi, c'est-à-dire celui de la Communauté de Communes et du Pays, en tant que moteur économique et en tant que bassin de vie.

Ces orientations générales sont ensuite déclinées sous forme de **4 orientations stratégiques**, assimilables au plan d'actions de mise en œuvre du PADD, ciblées sur :

- la volonté de faciliter les échanges avec l'extérieur relayée par la mise en œuvre du plan de circulation,
- la restructuration de la ville sur elle-même,
- la restructuration de sa couronne périphérique,
- la réorganisation de la dynamique économique,

et cadrées par **4 autres orientations de maîtrise du développement** en vue de :

- prévenir les risques,
- optimiser les ressources naturelles,
- de modérer la consommation de l'espace,
- de consolider l'offre en équipements collectifs.

- **Orientation générale n°1 : Valoriser les atouts paysagers et écologiques**

La protection des réservoirs de biodiversité¹ de la trame verte et bleue est permise notamment par :

¹ Milieux naturels de bonnes qualités et de surfaces suffisantes pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.

- ✓ Le zonage naturel (N) de la Grande Maine, de la vallée du Petit Lay, du ruisseau de Longuenais et de leurs abords.
- ✓ Le zonage naturel (N) et le tramage en Espace Boisé Classé du massif des Bois verts.
- ✓ Le zonage en naturel du pourtour de la forêt du parc de Soubise.
- ✓ L'intégration en zone naturelle (N) de la ZNIEFF.

Le renforcement des continuités écologiques² de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire est permise notamment par :

- ✓ La protection réglementaire de l'ensemble des zones humides (432 ha) inventoriées dans le cadre du diagnostic environnemental communal en association avec la communauté de communes afin de répondre aux exigences de la Commission Locale de l'Eau (CLE) sans distinction des zones humides primordiales et relictuelles
- ✓ La protection réglementaire de l'ensemble des haies identifiées dans le cadre du diagnostic environnemental (620 km) sans distinction des haies primordiales et relictuelles
- ✓ La protection réglementaire des boisements les plus importants en Espace Boisé Classé (le Bois Vert Ouest, une partie des Bois d'Ardelay, une partie du Landreau) ou au titre de la Loi paysage pour les boisements privés importants mais bénéficiant déjà d'une gestion forestière durable définie dans le cadre d'un Plan Simple de gestion (Bois de la Maha, Les Bois d'Ardelay, le Bois Vert partie Est).

L'inscription du patrimoine naturel dans le développement urbain est permise notamment par :

- ✓ La zone naturelle (N) représente 29% du territoire communal
- ✓ Le zonage naturel (N) des coulées vertes de la Grande Maine, du Grouteau, du Longuenais
- ✓ La création d'emplacements réservés afin de garantir l'accessibilité des coulées vertes au public et leur gestion et entretien durables par les services de la ville. Au total, les emplacements réservés créés pour assurer la continuité des coulées vertes du Longuenais, Grouteau et Grande Maine représentent 13 ha sur la commune.
- ✓ Parc du Landreau : zonage naturel, protection de certains boisements en Espace Boisé Classé et inscription d'un emplacement réservé pour assurer une continuité piétonne au sein de parc.
- ✓ Parc de l'Etenduère : zonage en zone urbaine de loisirs (UL) et protection de certains boisements en Espace Boisé Classé.
- ✓ Afin d'inscrire le patrimoine naturel dans les opérations privées, les Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites de projet définissent les principes suivants :
 - Protection des arbres et des haies remarquables et certains jardins d'intérêt
 - Aménagement d'espaces ouverts et communs (lieu de socialisation et d'échange) autour des zones humides existantes

- **Orientation générale n°2 : préserver l'intégrité des espaces agricoles**

La préservation de l'espace agricole est permise notamment par :

- ✓ Le zonage de 57% de la superficie communale totale en zone agricole (dont 2% correspondant aux hameaux et à l'habitat isolé)
- ✓ Un scénario de développement du pôle Ekho stoppant le développement à la RD 23 pour limiter les gênes occasionnées pour l'activité agricole.

² Elles sont constituées par des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

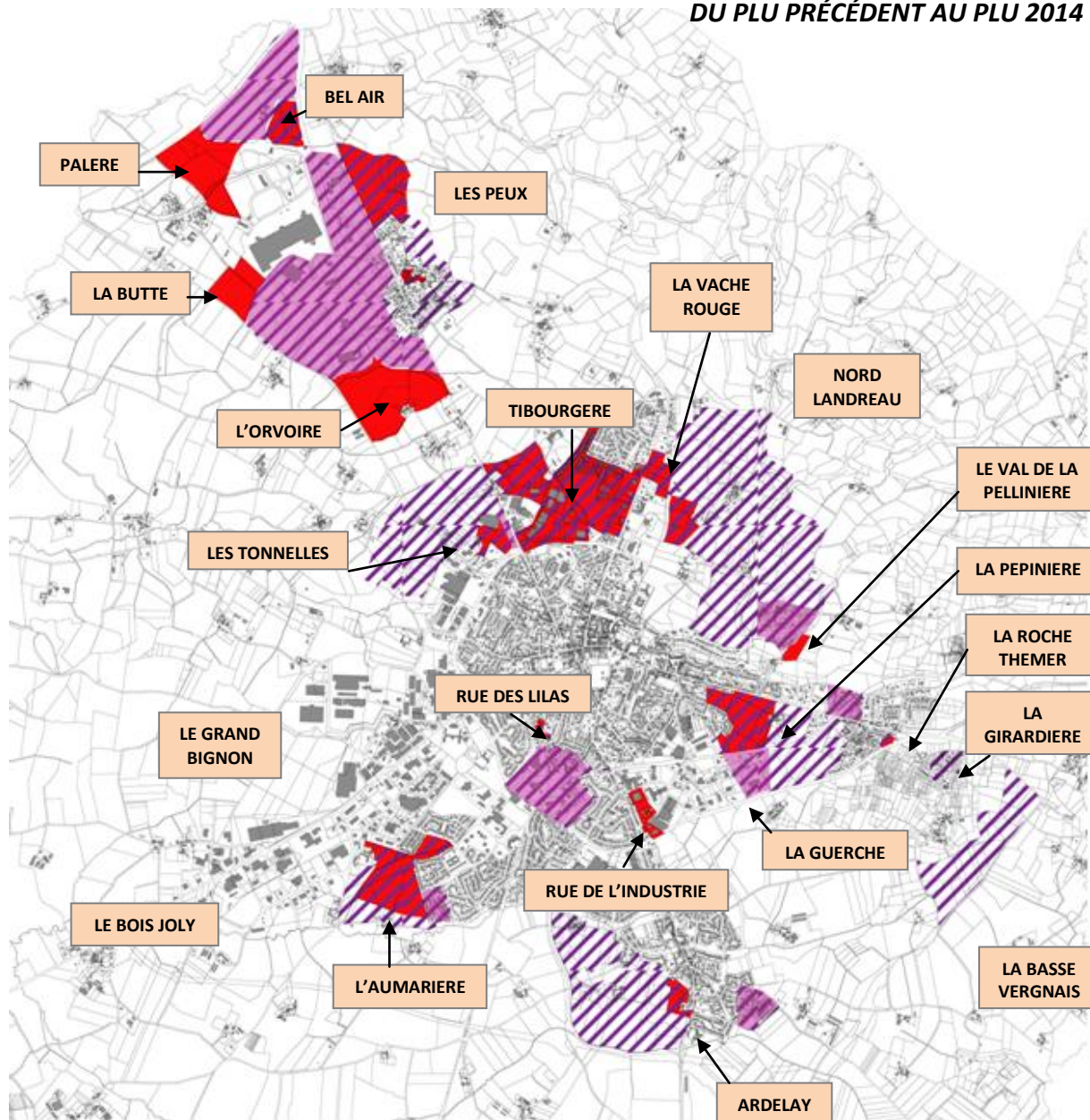
✓ le maintien d'une bonne accessibilité aux terres cultivables :

- Intégration dans les OAP de principes garantissant le maintien d'accès agricoles dans le cadre des opérations d'aménagement et superposition avec emplacement réservé pour l'acquisition foncière (exemple de la Vache Rouge / emplacement réservé pour « chemin agricole du Bon accueil »).
- Par ailleurs, dans le cadre de la préservation des haies, la création d'un accès constitue un cas dérogatoire à l'obligation de mesures compensatoires.

La maîtrise de l'étalement urbain est permise notamment par la réduction des possibilités d'extension :

- ✓ Diminution de 442 hectares des zones à urbaniser par rapport au PLU précédent. Avec 187 hectares au total, elles ne représentent plus que 2% du territoire communal contre 7% dans le précédent document de planification.
- ✓ Comme l'indique la carte ci-après, les possibilités d'extension sont largement réduites par rapport au PLU de 2005 :
 - Certaines zones AU sont réduites par rapport au PLU précédent :
 - à l'Aumarière : zonage N des parties exclues de l'ancienne zone à urbaniser du PLU précédent. 18,4 ha sont maintenus.
 - au sud d'Ardelay : zonages A, Ap et N des zones à urbaniser du PLU précédent. Seuls 3 ha sont maintenus.
 - à la Pépinière à l'est de l'agglomération : zonage Ap d'une grande partie de la zone à urbaniser du PLU précédent. 14,2 ha sont maintenus.
 - aux Tonnelles : zonage agricole d'une grande partie de la zone à urbaniser du PLU précédent, seuls 3,5 ha sont maintenus à vocation d'habitat
 - Certaines zones à urbaniser du PLU précédent retournent intégralement à l'agriculture ou à la nature dans le PLU de 2014 :
 - à l'est du village des Peux : zonage A de la zone à urbaniser du PLU précédent. Seule une zone au cœur du village est maintenue comme étant à urbaniser.
 - entre le Mont des Alouettes et le Landreau (zone dénommée « Nord Landreau » sur le plan) : à vocation habitat pour la partie nord et de loisirs pour la partie sud, cette vaste zone est désormais zonée A et N au PLU 2014.
 - la Basse Vergnais : zonages A et N de la zone à urbaniser du PLU précédent.
 - Les nouvelles extensions par rapport au PLU précédent (zones à vocation économique de la Palère, de la Butte et de l'Orvoire et zone à vocation habitat du Val de la Pellinière) sont largement compensées par les réductions ou suppressions listées ci-dessus.

**ÉVOLUTION DES ZONES À URBANISER (AU)
TOUTES VOCATIONS CONFONDUES
DU PLU PRÉCÉDENT AU PLU 2014**



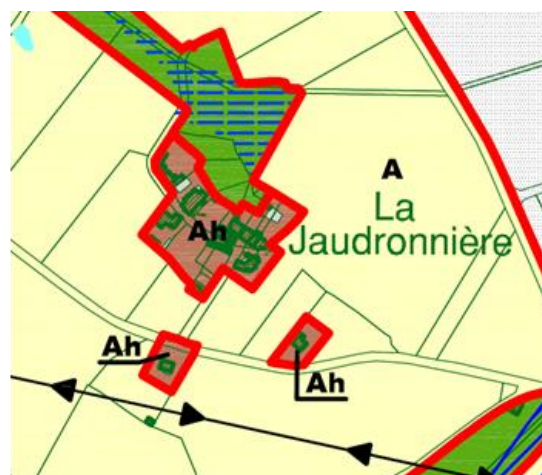
-  Zones à urbaniser au PLU précédent
-  Dont réalisées (passent en U au PLU 2014)
-  Zone à urbaniser au PLU 2014

La maîtrise de l'étalement urbain est également permise par le fait de contenir strictement les hameaux dans leur emprise :

- ✓ Afin de contenir strictement les hameaux dans leurs emprises, leurs limites (Ah ou Nh) ont été réduites par rapport au précédent PLU. Ces réductions de zones (cf. exemple de la Jaudronnière ci-dessous) permettent de limiter les possibilités de constructions par comblement de dents creuses lorsque cela n'est pas souhaitable (en raison de la présence d'activité agricole, de la non présence des réseaux, du passage d'une départementale...) tout en laissant des possibilités d'évolution limitée aux constructions existantes (30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU notamment)



Au PLU précédent



Au PLU 2014

- **Orientation générale n°3 : Affirmer le rayonnement des Herbiers en tant que ville-centre de la Communauté de Communes**

Un caractère urbain renforcé :

- ✓ autour de la coulée verte, lieu de vie identitaire en tant qu'espace à forte plus-value paysagère, et en tant que lien fort entre le centre ancien, la place des Droits de l'Homme et la place Herbauges animée autour de repères urbains emblématiques à forte identité (Tour des Arts, Donjon des Herbiers).
- ✓ un cœur de ville, espace fédérateur de l'armature commerciale, qui concentre la pluralité des fonctions : équipements culturels (Tour des Arts, Théâtre Herbauges) et lieu à privilégier pour implanter de futurs équipements publics phares, et pour lequel il s'agit de poursuivre les actions de mise en valeur et de requalification (aménagement des espaces publics en lien avec les actions de renouvellement urbain).

Un caractère affirmé à l'échelle de la ville :

- ✓ la requalification de la rocade en boulevard urbain doit permettre l'harmonisation et le renforcement de la lisibilité des quartiers périphériques. → réflexion en cours dépendante de la réalisation des contournements.
- ✓ la promotion d'une image innovante et ambitieuse depuis les RD 755 et 23 au Nord-Ouest, sous forme d'un véritable « parc d'activités » respectueux de son contexte associant paysage de coteaux, plus-value environnementale et agriculture durable.
- ✓ une identité à créer depuis la RN 160 au Sud-Ouest, sous forme d'un mail pénétrant à requalifier en accord avec l'identité associée aux Bois Verts.

L'affirmation de l'identité urbaine et l'attractivité des Herbiers est notamment permise par la poursuite de la mise en valeur du patrimoine paysager et urbain :

- ✓ La révision de la ZPPAUP en AVAP en parallèle à l'élaboration du PLU.
- ✓ L'identification au plan de zonage d'éléments de petit patrimoine au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.
- ✓ L'inscription de principes de préservation des murs et murets existants au sein des OAP, notamment celles sur les sites des zones UR (renouvellement du centre-ville). Parfois, ces éléments doivent même participer au parti d'aménagement de l'ilot
- ✓ L'identification au plan de zonage des sites archéologiques.

- **Orientation stratégique n°1 : faciliter les échanges avec l'extérieur**

Le développement d'un maillage viaire planifié dans le temps pour soulager la circulation en ville est notamment permis par :

- ✓ L'affichage aux documents graphiques de fuseaux routiers indicatifs pour la réalisation future des projets de contournement (Fuseau indicatif pour le contournement Ouest (échéance souhaitée 2015-2020), Fuseau indicatif pour le contournement Nord-Est (échéance souhaitée 2025-2030)). Ce tramage n'est qu'indicatif puisque le tracé de ces voies de contournement n'est pas encore précisément défini.
- ✓ Prise en compte toutefois de ce fuseau dans le zonage et les orientations d'aménagement des zones de projet : zone d'extension de la Vache Rouge divisée en 1AUh au sud et 2AUh au nord du fuseau indicatif / partie impactée par le fuseau indicatif non comptabilisée dans les parties urbanisables du site.
- ✓ Le maintien du fuseau avenue de l'Aurore – Ardelay – Bois Joly.
- ✓ L'implantation des zones à urbaniser à côté des axes importants.
- ✓ L'inscription d'emplacement réservé pour des élargissements de chaussée (RD 23)
- ✓ La préservation de la ligne de chemin de fer les Herbiers / Mortagne / Cholet

- **Orientation stratégique n°2 : restructurer la ville sur elle-même**

Le confortement du centre-ville est permis notamment par :

- ✓ L'identification de sites de densification du tissu urbain du centre (zones UR). Les orientations d'aménagement réalisées sur ces sites affichent des objectifs de densité élevés (jusqu'à 73 logements à l'hectare sur l'un des sites et pour une moyenne de 44 logements à l'hectare sur l'ensemble des sites de projet, permettant la réalisation théorique d'environ 360 logements). Ces OAP affichent également pour principe la mixité des fonctions. Elles mêlent activités économiques et commerciales, habitat, équipements.
- ✓ Dans le secteur Grande Rue, l'association d'emplacements réservés et d'une orientation d'aménagement et de programmation pour la réalisation d'une opération mixte : habitat / service commerce / équipement / stationnement
- ✓ La poursuite des actions de requalification des espaces publics du centre-ville historique
- ✓ L'inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement culturel Rue Nationale.
- ✓ L'inscription d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une placette publique paysagée et les abords de la future placette dans le quartier du Puits Boisseau. Il s'agit d'en faire un futur lieu de socialisation et d'échange.

L'élargissement progressif du centre-ville est permis notamment par :

- ✓ Vers la gare :
 - zonage en UL du pôle gare (grands équipements collectifs) avec des règles de constructibilité relativement souples permettant de répondre aux formes urbaines spécifiques qu'empruntent souvent les équipements de ce type.
 - Emplacements réservés pour requalification du secteur de la gare (près d'1 ha au total)
 - Poursuite du mail paysager déjà réalisé dans le Grand Fief.
- ✓ Vers le Landreau : Zonage en N du parc du Landreau avec mise en place d'un emplacement réservé pour assurer une continuité piétonne jusqu'au centre-ville. La ville est déjà propriétaire d'une partie.
- ✓ Vers la Pépinière : Ouverture à l'urbanisation d'un secteur proche du centre historique du Petit Bourg (commerces, groupe scolaire)

La restriction de la voiture dans le centre est permise notamment par :

- ✓ L'identification des fuseaux routiers indicatifs (cf. précédemment)
- ✓ L'élaboration d'un plan de circulation (en réflexion)
- ✓ L'inscription de nombreux emplacements réservés pour renforcer les liaisons douces
- ✓ Le développement des voiries partagées notamment au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (exemple rue des Lilas : « la voirie sera dessinée et conçue pour être partagée entre les différents types d'usage ».)
- ✓ L'inscription d'emplacements réservés pour repenser le stationnement : aire de stationnement pour la salle communale de la Mijotière, salle du Donjon à Ardelay

- **Orientation stratégique n°3 : structurer la couronne périphérique autour de ses polarités**

La diversification des fonctions de chaque polarité pour mieux les intégrer dans la ville est permise notamment par :

- ✓ Le développement de la zone sportive de Massabielle en lien avec le Landreau et le centre-ville
- ✓ La valorisation de l'Etendue en lieu de vie / sport / loisirs / détente, en lien avec le Grand Fief : Zonage UL de la zone de l'Etendue, protection des principaux boisements en EBC et emplacement réservé pour la création d'une salle multisport.
- ✓ La poursuite de l'aménagement du quartier plurifonctionnel de la Tibourgère : Zonage 1AUt spécifique pour la zone de la Tibourgère reprenant les règles de la ZAC. Pour information, il reste 2,2 hectares à vocation habitat au sein de la zone.
- ✓ L'extension de la zone UB (généraliste) le long des axes majeurs.

- **Orientation stratégique n°4 : développer la dynamique économique**

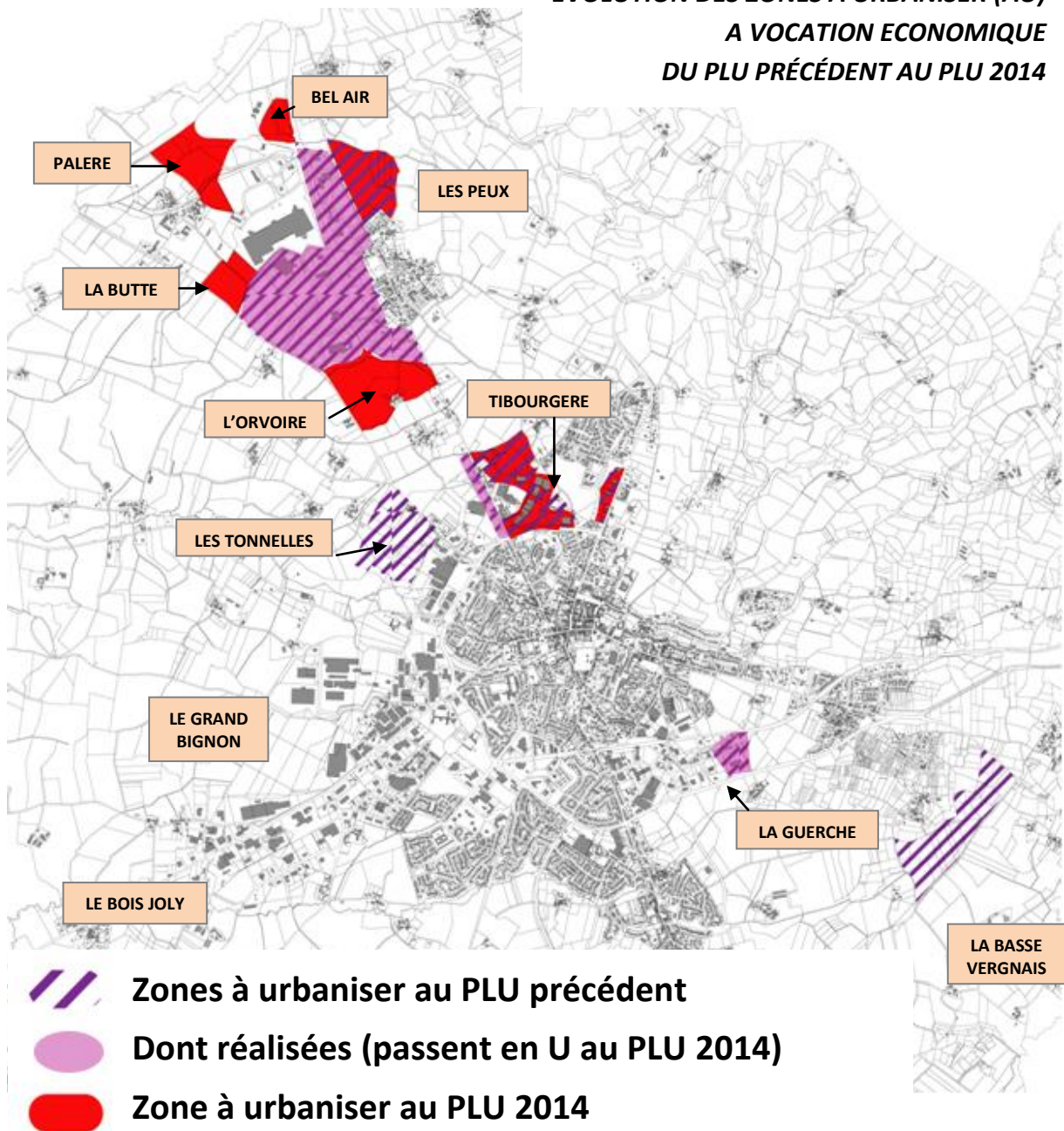
Le renforcement de la structure commerciale du centre-ville est permise notamment par :

- ✓ La poursuite des actions de requalification des espaces publics du centre-ville : place des Droits de l'Homme, secteur Grande Rue (opération de renouvellement urbain intégrant un volet espace publique et la transformation du parking Saint-Jacques), requalification du parking de la salle de la Métairie
- ✓ L'inscription d'emplacements réservés pour des liaisons douces convergeant vers le centre-ville
- ✓ Le fait de contenir les centres commerciaux périphériques (La Motte, Les Tonnelles, La Tibourgère) : pas de nouvelles zones à urbaniser à vocation commerciale.

La constitution d'une réserve foncière pour répondre aux opportunités économiques est permise par :

- ✓ Le zonage d'environ 80 ha de zones à urbaniser 1AUe en extension immédiate du pôle EKHO. La réduction de superficie des zones à urbaniser à vocation activités par rapport au PLU précédent est importante. En effet, le PLU précédent zonait 213 hectares de zones à urbaniser à vocation activités. Cela représente donc une réduction de 125 hectares entre les objectifs du PLU précédent et ceux du PLU 2014. Le développement se concentre désormais au pourtour de la zone EKHO sur 5 sites différents. Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement. Elles disposent de caractéristiques topographiques et de tailles de parcelles différentes. Ainsi, certaines accueilleront préférentiellement de grandes entreprises et d'autres de plus petites. Le zonage en 1AUe de l'ensemble des 5 sites illustre le fait qu'il n'est pas souhaité le développement prioritaire des unes ou des autres et permet de proposer une offre élargie en matière d'accueil d'activités qui réponde rapidement à tout type de demandes.

ÉVOLUTION DES ZONES À URBANISER (AU) A VOCATION ECONOMIQUE DU PLU PRÉCÉDENT AU PLU 2014



- ✓ Par ailleurs, l'extension de la zone commerciale des Tonnelles n'est plus envisagée. La zone à urbaniser du PLU précédent retourne à l'agriculture. La création d'une zone d'activités industrielles et artisanales à la Basse Vergnais n'est pas reconduite. La zone à urbaniser du PLU précédent retourne à l'agriculture et à la nature.
- ✓ L'optimisation des espaces libres associés aux bandes de recul au sein du pôle Ekho le long de la RD 755 : La RD 755, qui traverse le pôle Ekho, a perdu son statut de voie classée à grande circulation et par là même le recul de 75 mètres qui s'imposait de part et d'autre de l'axe de la voie pour toutes les nouvelles implantations. Afin de réduire la consommation d'espace agricole par l'optimisation du foncier au sein de la zone et conformément aux dispositions du schéma routier départemental, le recul minimal est désormais fixé à 15 mètres par rapport à l'axe de la voie et de 5 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie (article 6 des zones UEa et 1AUe). En tout état de cause, le règlement du lotissement, plus strict que le règlement du PLU, continuera à s'appliquer jusqu'à 10 ans après son entrée en vigueur.
- ✓ La création d'un nouveau quartier « vitrine » dans l'axe la RD 755 (L'Orvoire)

L'aménagement d'une transition entre le pôle Ekho et la ville est permise par :

- ✓ La création d'un zonage Ap au sein de laquelle sont autorisées « sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles :
 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...)
 - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique
 - Les infrastructures routières d'intérêt général
 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone. »

- **Autre orientation de maîtrise du développement n°1 : prévenir les risques**

Afin de mieux prendre en compte les risques d'inondation :

- ✓ Le plan de zonage indique les parties du territoire concernées par le PPRI de la vallée du Lay. Pour connaître les prescriptions particulières qui se rapportent aux zones rouges et bleues du PPRI, le règlement indique qu'il faut se reporter au PPRI annexé au PLU.
- ✓ Le plan de zonage indique également les parties du territoire situées en zone inondable de la Maine (Atlas des zones inondables). Le règlement vient préciser que, dans ces secteurs, il peut être opposé un refus d'autorisation d'urbanisme ou des prescriptions particulières.
- ✓ Le schéma directeur des eaux pluviales est annexé au PLU. Dans le règlement des différentes zones du PLU, l'article 4 concernant la desserte par les réseaux et l'article 9 définissant l'emprise au sol indiquent qu'il convient de se référer à ce schéma car il fixe des dispositions spécifiques au sein des zones en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).
- ✓ Réalisation d'un bassin tampon sur le secteur du Petit Bourg qui récupère les eaux de la ZI de la Guerche, Rue du 11 Novembre...

Afin de prendre en compte les risques et nuisances liés aux infrastructures de transport et aux zones d'activités :

- ✓ Les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées sont reportés en annexe du PLU. Le règlement

rappelle que les bâtiments à construire dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21.

- ✓ Des espaces plantés à créer au titre de la loi Paysage pour valoriser les transitions paysagères (7,6 ha au total) sont identifiés au plan de zonage. Ces espaces constituent une transition paysagère (coupure visuelle) entre des zones d'habitat et d'activités. Il sera fait le choix d'essences locales, conformément à celles listées en annexe du règlement.
- ✓ Principe de « protection visuelle et acoustique à créer » inscrits dans les OAP des zones de Les Peux et de l'Orvoire entre les zones d'habitat et d'activité.

- **Autre orientation de maîtrise du développement n°2 : optimiser les ressources naturelles**

Pour protéger la ressource en eau :

- ✓ Protection réglementaire de l'ensemble des zones humides
- ✓ Le schéma directeur des eaux pluviales est annexé au PLU

Pour soutenir une gestion durable des déchets : Extension de la zone Nd par rapport au PLU précédent (de 11 à 19 ha soit + 8 ha)

Pour développer les modes de transports alternatifs à la voiture et ainsi maîtriser la qualité de l'air : Les OAP de sites de projet intègrent des principes de création et développement de liaisons douces inter et intra quartiers.

Pour poursuivre les innovations urbanistiques en optimisant la forme urbaine et ainsi maîtriser la qualité de l'air :

- ✓ Les OAP des zones de densification du centre affichent des objectifs de densité renforcés tout comme les zones de projet en extension. Les OAP des zones d'extension déclinent différemment par sous-secteurs l'objectif de densité moyen à l'échelle de l'ensemble du site. Par ailleurs, les OAP insistent sur l'objectif de compacité et de diversité des formes urbaines (habitat groupé, intermédiaire et collectif)
- ✓ Les OAP déclinent des principes par rapport à l'orientation et à l'implantation des constructions. Ainsi, il conviendra de privilégier le plan de composition afin que les pièces principales des logements bénéficient au maximum des apports solaires. Parfois même, il est précisé que les programmes immobiliers devront s'appuyer sur les jeux de topographie en valorisant l'exposition sud.
- ✓ Les OAP affichent en outre des objectifs énergétique en matière de construction : 3% des logements minimum sur la plupart des sites devront être réalisés selon la RT 2020 afin de réaliser des opérations d'habitat durable et d'encourager l'innovation et l'exemplarité.
- ✓ Cf. site de la communauté de communes Agenda 21 : la démarche de la ville s'inscrit dans une démarche intercommunale.

- **Autre orientation de maîtrise du développement n°3**

Accompagner le développement démographique :

L'objectif démographique de la ville pour la période future est de poursuivre la croissance démographique par un gain annuel d'environ 200 habitants, pour atteindre en 2025 une population comprise entre 17 000 et 18 000 habitants. Cette hypothèse repose sur :

- ✓ La réalisation de l'objectif de production minimale annuelle de logements fixé par le PLH et repris dans le PADD de la ville des Herbiers, à savoir 132 logements minimum par an.
- ✓ L'hypothèse d'un point mort de la construction à environ 45 logements par an. Ainsi, sur les 132 logements produits par an, 87 auraient un effet démographique (132 - 45). Avec l'hypothèse de 2,28

personnes par ménage, cela représenterait bien le gain démographique de 200 habitants par an, soit 17 500 habitants à horizon 2025 et un taux de croissance annuel moyen de 0,93%.

Ces chiffres demeurent des hypothèses de croissance qui, en raison de l'évolution incertaine ou du moins difficilement quantifiable de tendances démographiques (dessalement des ménages notamment), doivent être considérées avec précaution. Dans ces conditions, la commune se fixe des objectifs minimum (132 logements minimum) ou des fourchettes (entre 17 000 et 18 000 habitants).

Limiter la consommation d'espace :

➔ **Justification de la consommation d'espace agricole et naturel à destination d'habitat**

La consommation effective des zones agricoles et naturelles à vocation habitat a été de 41 hectares sur la période 2005-2011, soit 5,8 hectares par an. 770 logements ont été construits sur ces 41 hectares, soit une densité de 19 logements à l'hectare environ.

Si l'ensemble des zones d'extension définies dans le PLU 2014-2025 était urbanisées, soit 53 hectares, cela représenterait une consommation de 4,4 hectares par an (sur 12 ans) de terres agricoles et naturelles, soit une réduction de 1,4 ha par an par rapport à la période passée. En outre, sur ces 53 hectares consommés, les objectifs de densité minimale inscrits dans les OAP permettent la réalisation de 1340 logements environ (zones AUh), soit une densité moyenne de 25 logements à l'hectare.

	Période passée : 2005-2011	Durée d'application du PLU : 2014-2025
Logements neufs construits en extension	770 logements	1340 logements
Logements neufs construits en extension en moyenne par an	110 logements par an	112 logements par an
Surface totale consommée en extension par l'habitat	41 ha	53 ha
Surface consommée en moyenne par an par l'habitat	5,8 ha	4,4 ha
Densité moyenne	19 logements à l'hectare	25 logements à l'hectare

➔ **Justification de la consommation d'espace agricole et naturel à destination d'activités**

La consommation effective des zones agricoles et naturelles à vocation d'activités a été de 118 hectares sur la période 2005-2011, soit 16,8 hectares par an.

Si l'ensemble des zones d'extension définies dans le PLU 2014-2025 était urbanisées, soit 88 hectares, cela représenterait une consommation de 7,3 hectares par an (sur 12 ans) de terres agricoles et naturelles, soit une réduction de 9,5 ha par an, soit une réduction de 53%.

	Période passée : 2005-2011	Durée d'application du PLU : 2014-2025
Surface totale consommée en extension par les activités	118 ha	88 ha
Surface consommée en moyenne par an par l'activité	16,8 ha	7,3 ha

Tendre vers une mixité sociale et générationnelle dans tous les quartiers

Les règles instaurées dans le PLU permettent de produire à minima 25% de logements locatifs aidés sur la production des opérations d'envergure à savoir les zones à urbaniser (1AUh et 2AUh) et les zones UR (renouvellement du centre-ville) : 418 logements locatifs sociaux sur 1698. Les seuils à partir desquels s'applique la règle sont suffisamment raisonnables pour garantir son application. Pour les autres zones diffuses, des règles de création de logements locatifs sociaux s'appliquent également. Il est à noter qu'il a

été préféré une règle définie à l'échelle de chacune des opérations plutôt qu'à l'échelle du site afin de répartir équitablement la production des logements locatifs sociaux.

Pour aller au-delà, des règles de création de logements en accession sociale ont été définies. Les opérations devront comprendre 7% au minimum de logements en accession sociale (PSLA ou équivalent). Les seuils s'appliquent au sein de chacune des zones de la même manière que pour la règle du logement locatif social.

Les différentes règles sont présentées dans l'encadré page 18 de cette présente notice explicative.

En outre, certaines OAP posent pour principe de raisonner à l'échelle globale de l'opération en matière d'implantation des logements aidés afin d'éviter des opérations regroupées et clairement identifiées. Il convient de privilégier l'intégration sociale avec des implantations diffuses.

- **Autre orientation de maîtrise du développement n°4 : consolider l'offre en équipements collectifs**

Pour anticiper les besoins d'une agglomération de 20 000 habitants sur le long terme :

- ✓ Inscription d'emplacements réservés pour des créations ou des extensions d'équipements sportifs : Massabielle, la Salmondière, l'Etendue
- ✓ Dans le nouveau quartier d'habitat de La Tibourgère, prévoir un ensemble d'équipements collectifs en lien avec le boulevard urbain : résidence pour personnes âgées (résidence services + EHPAD), halle de sport, pôle santé.
- ✓ Réunir les pôles de l'Etendue et du Grand Fief autour du boulevard urbain, et mettre en valeur les douves et le site de l'ancien château de l'Etendue,
- ✓ Permettre la réalisation d'une maison d'accueil spécialisée pour les enfants en lien avec l'ime,
- ✓ Développer les fonctions récréatives autour du bois de la Demoiselle et du parc de l'Etendue en tant que poumons de respiration.
- ✓ Mettre en relation l'Etendue et le quartier de La Demoiselle via deux axes doux structurants (ancienne ligne ferroviaire requalifiée, et nouvelle coulée verte en relation avec le site de l'Aumarière).
- ✓ Pour le complexe sportif de Massabielle, étendre la capacité d'accueil en lien avec le parc du Landreau et la future liaison douce structurante centre-ville historique - Mont des Alouettes
- ✓ Sur le secteur des Peux, élargir l'offre de services aux salariés et aux habitants en lien avec la qualification du pôle d'activités Vendéopôle Ekhos.
- ✓ Nouveau groupe scolaire de La Tibourgère (ZAC) (projet à l'étude),
- ✓ Nouveau pôle petite enfance de La Tibourgère : crèche et multi accueil à l'intérieur de l'ephad,
- ✓ Extension des structures d'accueil de l'école d'Ardelay : accueil périscolaire
- ✓ Réalisation de l'Hôtel des communes sur le site de l'actuelle mairie
- ✓ Requalification de la maison de retraite Les Chênes
- ✓ Réalisation d'un lotissement communal sur le site de la Pépinière

Pour organiser l'accueil des gens du voyage : zonage NGv spécialisée pour l'accueil de des gens du voyage de 6 hectares autorisant les aménagements et constructions d'intérêt collectif nécessaires à l'accueil des gens du voyage ainsi que les aires de stationnement qui leur sont liées.

5. CONCLUSION

Ce projet de PLU de la ville des Herbiers vise ainsi à relever les grands défis d'aujourd'hui qui sont à la fois économiques, démographiques, environnementaux, et à apporter des réponses adaptées aux particularités de la ville.

Les objectifs poursuivis s'inscrivent notamment dans ceux du Grenelle de l'Environnement. Les choix opérés introduisent notamment des dispositions au profit d'une optimisation des espaces bâtis, d'une maîtrise des extensions et d'une préservation accrue des espaces naturels. La mixité urbaine et la mixité sociale sont également replacées au cœur du projet.

Enfin, les choix du PLU traduisent en partie le travail d'écoute et de concertation élargie avec les habitants et les acteurs du territoire (représentant des filières agricoles, industrielles, artisanales et commerciales notamment) (cf. bilan de la concertation).