

Vos questions, nos réponses

Mon terrain est en zone agricole, peut-il repasser en zone constructible ?

La révision allégée du PLU concerne uniquement les 5 secteurs qui ont fait l'objet d'un jugement par le Tribunal administratif en mai 2018. C'est le seul objet de la révision allégée. La procédure de modification ne change aucun zonage en vigueur.

J'ai lu dans la presse que la révision entraînerait l'ouverture à l'urbanisation de 14 ha de zones agricoles et naturelles, de quoi s'agit-il ?

Les 14 hectares correspondent à la somme des surfaces impactées par les cinq jugements.

Pourquoi faut-il réaliser une révision pour intégrer ces jugements ? Pourquoi ne pas conserver le PLU de 2006 sur ces 5 secteurs ?

Le Code de l'urbanisme rend obligatoire l'intégration de ces jugements dans le PLU en vigueur, qui a été adopté le 31 mars 2017. Cela nécessite de passer par une procédure de révision allégée.

L'équipe municipale a-t-elle prévu de lancer une révision générale du PLU bientôt ?

Un PLU est élaboré pour 10 ans. Celui d'Herbignac étant en vigueur depuis 2017, il ne devrait être révisé qu'en 2027. Mais parfois, les lois nationales obligent les PLU à se mettre en conformité avec la nouvelle réglementation. C'est ce qui s'est passé avec les lois Grenelle à partir de 2012, puis avec la loi ALUR (en 2014). Nous savons déjà que les PLU communaux et intercommunaux devront se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience.



Herbignac : Commune dynamique

La forte augmentation des demandes d'urbanisme et du nombre de porteurs de projets économiques (modernisation des exploitations agricoles, installation d'artisans et de commerçants et développement des industriels) sont le signe d'une attractivité forte. La commune accompagne ce dynamisme par le renforcement et le développement d'équipements collectifs ainsi que par le déploiement d'un modèle d'urbanisation pérenne et cohérent répondant aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux. Nous vous proposons donc dans ce format spécial de faire le point sur les actualités et les procédures en cours en matière d'aménagement.

Le défi majeur pour ces prochaines années sera de réussir à poursuivre notre développement, à pérenniser et développer l'activité économique et à accueillir les nouveaux ménages tout en respectant les objectifs de sobriété foncière. En d'autres termes, toutes les communes devront éviter de construire en périphérie des bourgs, des villes et des villages, en privilégiant des opérations de renouvellement urbain. En effet, la Loi Climat et Résilience (adoptée en août 2021) impose aux collectivités de réduire drastiquement l'urbanisation sur les terres agricoles. Comme l'indique le Ministère de la transition écologique, ce sont entre 20 000 et 30 000 hectares qui sont artificialisés chaque année en France. Cette artificialisation augmente presque quatre fois plus vite que la population, et a des répercussions directes

sur l'agriculture, le coût des réseaux, la biodiversité, le cycle de l'eau et le climat. Il faudra donc trouver des solutions pour construire à l'intérieur des villes et, le cas échéant, réhabiliter ou renouveler les bâtis existants.

Pour accueillir les nouveaux habitants, la commune poursuit la réalisation des projets d'équipements publics à l'image de l'espace festif polyvalent. Elle doit aussi respecter ses obligations en matière de production de logement social. C'est pourquoi plusieurs opérations verront le jour dans le centre-ville : une opération de 19 logements, rue Simone de Beauvoir, dans le quartier des Ecrivains, portée par le bailleur La Nantaise d'Habitations. La commune travaille également sur un projet de réhabilitation et de reconstruction de logements rue de Ranrouët avec le Groupe CISN (19 maisons et 30 logements collectifs). D'ores et déjà, nous imaginons l'avenir du Champ de Foire.

Comme vous le savez, le Plan local d'Urbanisme (PLU) est un outil pour aménager la ville de manière cohérente et durable afin de garantir une qualité urbaine aux habitants, premier gage du bien vivre. Un PLU est validé pour dix ans mais peut être modifié en fonction de l'évolution du territoire ou en cas d'annulation partielle par un juge. Nous sommes concernés par ces deux cas de figure aujourd'hui. Il faut donc faire évoluer le PLU. Toutefois, ces modifications ne remettent pas en cause les principes fondamentaux du projet de territoire, ni les zonages existants.

M. Alain FOURNIER,
Adjoint en charge de l'Urbanisme,
de l'aménagement du territoire et des travaux

Le service Urbanisme est à votre disposition pour toutes les questions liées aux autorisations du droit des sols et au foncier. Vous pouvez également venir consulter le cadastre et les demandes qui ont été autorisées.



Les agents vous accueillent :

- lundi, mercredi et vendredi sur rendez-vous uniquement de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30
- mardi matin sans rendez-vous de 9h à 12h
- jeudi matin sans rendez-vous de 9h à 13h

Vous pouvez prendre contact par téléphone au 02 40 88 90 01 ou urbanisme@herbignac.com

Vos remarques liés au PLU peuvent être envoyés à l'adresse observations-plu@herbignac.com

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Herbignac fait l'objet de deux évolutions majeures. Les deux procédures en cours sont la révision allégée et la modification de droit commun.

La révision allégée

Le Conseil municipal d'Herbignac a prescrit la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme en novembre 2021 afin d'intégrer les recours qui ont conduit à une annulation partielle du PLU sur cinq secteurs (qui étaient en zone Agricole). En effet, le 2 mai 2018, le Tribunal administratif de Nantes a annulé le PLU sur ces secteurs: Kernava, Kerhoté, la Ville Rio de Langâtre, 3 parcelles sur Kerhébé et sur une parcelle à Hoscas. Depuis cette date, la commune applique le règlement du PLU de 2006 sur tous les secteurs concernés par les jugements.

Le Code de l'urbanisme rend obligatoire l'intégration de ces jugements dans le PLU en vigueur (article L153-7). En d'autres mots, la commune est dans l'obligation d'intégrer « les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation ».

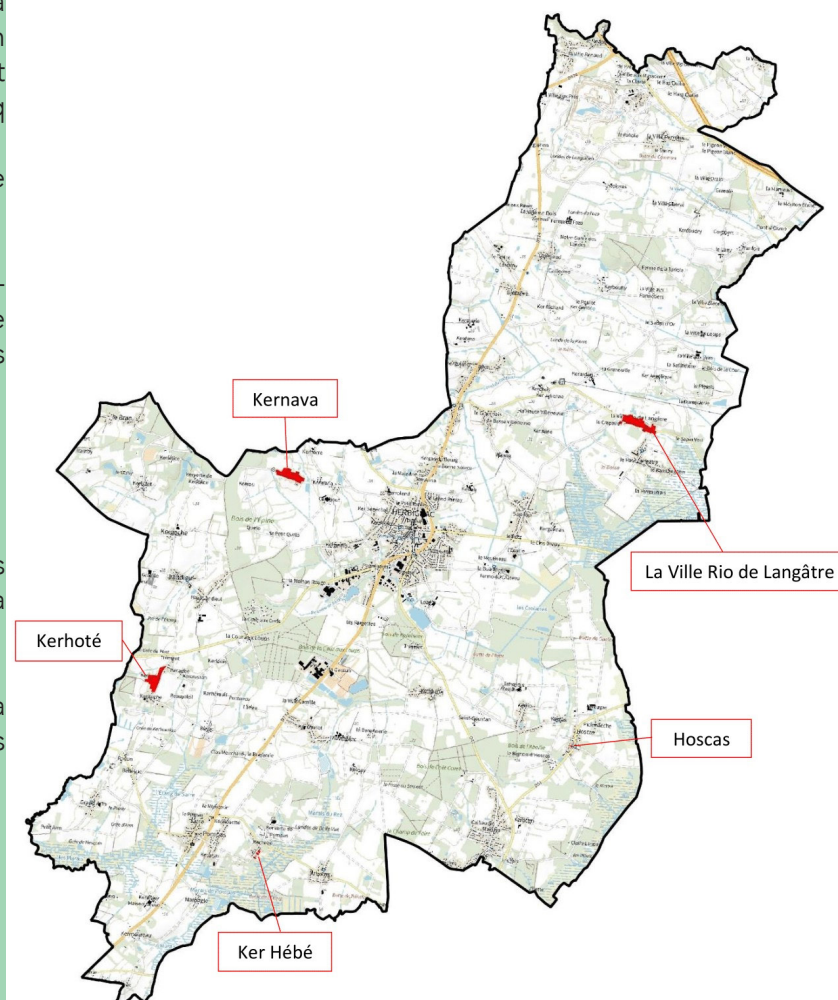
C'est pourquoi, la révision allégée en cours a pour seul objet l'intégration des cinq jugements du 2 mai 2018 dans le PLU de 2017.

La procédure porte sur trois villages :

- Kerhoté,
- Kernava,
- La Ville Rio de Langâtre,

Et les parcelles :

- YE 370, YE 372 et YE 135 à Kerhébé,
- ZT 68 à Hoscas.



Voici une synthèse sous forme de tableau, des modifications apportées :

Pièces du PLU modifiées	Zonages du PLU concernés	Description sommaire
Règlement écrit et graphique	A	Intégration du jugement du 2 mai 2018, relatif au zonage du secteur de Kerhoté.
Règlement écrit et graphique	A	Intégration des jugements du 2 mai 2018, relatif au zonage du secteur de kernava.
Règlement écrit et graphique	A	Intégration du jugement du 2 mai 2018, relatif au zonage du secteur de la Ville Rio de Langâtre.
Règlement graphique	N	Intégration du jugement du 2 mai 2018, relatif au zonage des parcelles YE 370, YE 372 et YE 135, situées au sein du secteur de Ker Hébé.
Règlement graphique	A	Intégration du jugement du 2 mai 2018, relatif au zonage de la parcelle ZT 68, située au sein du secteur d'Hoscas.

La prise en compte de l'environnement

L'étude qui est en cours, montre que la procédure de révision allégée doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. C'est-à-dire que tous les impacts éventuels de la révision du PLU sur l'environnement doivent être étudiés. En effet, le Code de l'urbanisme prévoit des seuils de surface qui impliquent une évaluation environnementale obligatoire.

Le dossier qui présente le diagnostic environnemental des secteurs et l'évaluation des effets du projet au regard des enjeux environnementaux sera mis à disposition du public pendant 1 mois à partir du 10 mars 2023.

Vous trouverez dans ce dossier l'analyse des impacts possibles sur la biodiversité, l'eau, l'agriculture, les zones humides, les boisements, le bocage et les paysages, la gestion des déchets.

La modification de droit commun

Après cinq ans d'application du Plan local d'urbanisme, il a été décidé d'engager, parallèlement à la procédure de révision allégée, une procédure de modification du PLU. Cette procédure porte sur des sujets variés

• Création d'un sous-secteur dans le zonage UB

Dans l'enveloppe urbaine du centre-ville, avenue de la Monneraye, plusieurs parcelles de terrain, non bâties, sont amenées à évoluer à court terme. La modification prévoit la création d'un zonage spécifique qui permettra un aménagement cohérent et adapté au secteur qui sera dédié à de l'habitat.

• Parc d'activités du Pré Govelin : mise en adéquation avec le projet d'aménagement

Cap Atlantique, la commune d'Herbignac et l'aménageur Loire-Atlantique développement travaillent conjointement pour l'extension du parc d'activités artisanales du Pré Govelin. Le projet a évolué ces derniers mois, suite à la réalisation d'études environnementales complémentaires (faune, flore, zones humides). Le plan de circulation a été revu et les zones humides ont été précisées. C'est pourquoi, la modification permettra de mettre en cohérence le Plan local d'urbanisme avec le projet d'aménagement d'extension du parc d'activités.

• Règlement de la zone Agricole

Le développement de certaines exploitations agricoles est aujourd'hui freiné par le zonage et le règlement du PLU actuel. L'objet est donc d'ajuster les limites entre la zone A et la zone An, dans des secteurs identifiés en croisant les enjeux agricoles avec les enjeux environnementaux.

• Protection du petit patrimoine et changement de destination

En zone Agricole, certaines granges et vieux bâtiments agricoles peuvent être transformés en habitation (changement de destination) parce qu'ils ont été répertoriés dans le PLU.

La modification prévoit d'intégrer d'autres bâtiments et sur des éléments du petit patrimoine qui n'avaient pas été identifiés en 2017.

• Mise à jour du tracé de certains cours d'eau et de la marge de recul RD

Le règlement graphique du PLU sera mis à jour pour intégrer la nouvelle carte des cours d'eau réalisée par la DDTM. Par ailleurs, les marges de recul le long des routes départementales seront également mises à jour.

• Corrections et précisions apportées au règlement écrit

L'application quotidienne du règlement a permis de repérer plusieurs erreurs matérielles et quelques incohérences qu'il convient de reformuler. Ces modifications restent limitées.

Ces deux procédures feront l'objet d'une enquête publique qui aura lieu à l'automne. L'information sera diffusée dans la presse et sur le site internet de la commune.

ZOOM

sur l'enquête publique concernant l'extension du Pré Govelin

L'extension du parc d'activités du Pré Govelin fera l'objet d'une enquête publique en mairie d'Herbignac du lundi 20 mars (14h) au mercredi 19 avril 2023 (14h). Cette enquête vise à recueillir les avis des habitants sur le dossier environnemental. Elle est une étape obligatoire avant la délivrance de l'autorisation environnementale du projet par M. le Préfet. Le commissaire enquêteur tiendra quatre permanences en mairie. Toutes les informations seront communiquées dans la presse et sur internet.