



Madame Le Maire
Mairie d'Herbignac
1 avenue de la Monneraye
44410 HERBIGNAC

DGAAT

Pôle SCoT

Affaire suivie par : Nolwenn BLANCHARD – 02 51 75 77 91 – nolwenn.blanchard@cap-atlantique.fr
S/C Anne-Marie MENAGE-Directrice Aménagement-SCoT-

Objet : Avis de l'EPCI SCoT sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de la commune d'Herbignac.

Madame Le Maire,

Par correspondance reçue le 25 juillet 2025, vous avez sollicité l'avis de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, en tant qu'EPCI SCoT, sur le projet de modification n°2 du PLU d'Herbignac au regard du SCoT révisé approuvé le 29 mars 2018 .

Ce projet de modification vise à :

- revitaliser le centre-ville au travers 4 outils :
 - Création d'un linéaire commercial
 - Création d'un périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat (PSCA)
 - Création d'une OAP revitalisation du centre-ville
 - Modification de l'OAP des Près Blancs
- modifier l'OAP du Prieuré
- créer une OAP sur l'îlot Monneraye
- mettre à jour les Emplacements Réservés (6 créations et 3 suppressions)
- ajuster le règlement écrit et graphique

Concernant la revitalisation du centre-ville :

Considérant que le projet de modification vise à consolider et dynamiser l'activité commerciale du centre-ville en accentuant la vocation commerciale du secteur Monneraye Près Blancs en limitant la dispersion des commerces vers le sud du boulevard de la Brière, il s'inscrit dans la prescription du SCoTen vigueur *relative à la création des conditions de renforcement des centralités comme pôles d'animation et de services de qualité (objectif 2-2-2)* en favorisant la mixité fonctionnelle dans ces secteurs et en prévoyant les possibilités d'implantation de commerces et d'équipements.

Concernant la modification de l'OAP du Prieuré :

Considérant que l'objectif est d'augmenter la densité de l'OAP tout en préservant les éléments paysagers structurants et optimisant l'orientation des constructions pour une meilleure exposition au soleil, celui-ci répond :

- à l'objectif 1-3-2 du SCoT qui vise à *limiter la consommation d'espace* en renforçant les centralités urbaines avec les densités les plus élevées intégrant les enjeux de la nature en ville et d'adaptation climatique,

44503 La Baule Cedex

Tél : 02 51 75 06 80

cap-atlantique.fr    

- à l'orientation 2.4 du SCoT, qui promeut *des formes urbaines cohérentes avec l'identité du territoire*, en valorisant les éléments bâtis ou végétaux existants et en intégrant une approche bioclimatique.

Concernant la création de l'OAP Monneraye :

Considérant que cette OAP a pour objectif de soutenir la stratégie commerciale de la commune en intégrant des rez-de-chaussée destinés aux services et prévoyant 30% de logements locatifs sociaux, elle répond :

- à l'objectif 2.2.2 du SCoT, qui encourage le *renforcement des centralités comme pôles d'animation et de services de qualité*, en favorisant la mixité fonctionnelle,
- à l'objectif 2.2.3, qui fait du *logement à loyer modéré un levier d'attractivité résidentielle pour les actifs*.

Concernant la mise à jour des Emplacements Réservés :

Considérant que cette modification prévoit la création d'emplacements réservés pour sécuriser certains carrefours et développer des liaisons douces, elle traduit :

- l'objectif 1.1.3 du SCoT relatif à *l'adaptation des infrastructures routières*,
- l'objectif 2.1.3 qui vise à *poursuivre le développement des mobilités douces*.

Concernant les ajustements du règlement écrit et graphique :

Considérant que la mise à jour des règles sur la collecte des déchets répond à l'objectif du SCoT de *gérer le cycle des matières* (objectif 3-4-2) notamment en veillant à une intégration adaptée des systèmes de collecte de déchets,

Considérant que l'ajout de la possibilité d'implanter du photovoltaïque en secteur Aca s'inscrit dans l'objectif 3-4-1 du SCoT de *poursuivre la mise en œuvre de la transition énergétique pour un territoire à énergie positive en adaptation au changement climatique*, en favorisant l'installation des dispositifs solaires et photovoltaïques.

Considérant que les autres ajustements du règlement écrit et graphique n'appellent pas d'observations particulières de l'EPCI SCoT,

L'Agglo, en sa qualité d'EPCI SCoT, émet un avis favorable au projet de modification n°2 de droit commun du PLU d'Herbignac au regard du SCoT révisé, approuvé le 29 mars 2018.

Par ailleurs, **au titre de l'instruction des autorisations du Droit des Sols (ADS)**, j'attire votre attention sur les points réglementaires figurant en annexe de ce courrier.

J'ai enfin noté, à juste titre, que le tableau figurant en page 12 de la Notice de présentation du dossier de modification du PLU, (Annexe : Complément à l'OAP « revitalisation du centre-ville ») n'a pas de valeur réglementaire dans le cadre de la présente modification du PLU de droit commun, conformément à l'article L 141-6 du code de l'urbanisme et au contexte normatif en vigueur.

Je vous prie de recevoir, Madame Le Maire, mes salutations distinguées.

Pour le Président, par délégation,



Norbert SAMAMA,
Vice-Président délégué à la transition écologique chargé du Schéma de Cohérence Territoriale et des stratégies foncières et littorales

Pièce du PLU	Page	Remarque	Type de remarque
SERVICE ADS			
Point 3 de la notice de présentation	28	Apporter des précisions sur l'évolution du bâti existant	Observation
	28	Apporter des précisions sur l'évolution du chemin de la motte, notamment au regard de l'existant.	Observation

