



CCI NANTES ST-NAZAIRE



Madame Christelle CHASSE
Maire
Mairie de Herbignac
1 avenue de la Monneraye
BP 24
44410 HERBIGNAC

Saint-Herblain, le 25 août 2025

Nos réf. : PLU/25.040
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie Territoriale et Emploi
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Objet : modification n°2 du PLU d'Herbignac

Madame la Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet de modification n°2 du PLU d'Herbignac portant notamment sur la traduction de votre stratégie commerciale dans le document d'urbanisme.

La modification prévoit d'introduire des **linéaires commerciaux** dans le centre-ville pour conserver la destination commerciale des rez-de-chaussée et préserver la polarisation du commerce qui est au cœur de la vivacité d'un tissu commercial. Nous soutenons, sur le principe, la mise en place de ce dispositif dans le PLU.

Cependant, l'outil « linéaire commercial » demeure pertinent lorsqu'il porte sur des emplacements à forte commercialité et sur des espaces à forte concentration commerciale. Un linéaire trop étendu peut s'avérer contre-productif au regard de l'objectif de polarisation du commerce qui est à sa source. Dans ce cadre, un périmètre d'interdiction de changement de destination trop large, incluant des espaces peu ou non intéressants commercialement, peut bloquer des évolutions légitimes, ou souhaitables au vu même de l'objectif de renforcement de la dynamique commerciale (un transfert vers le cœur du pôle d'une activité aujourd'hui excentrée).

Aussi, nous nous interrogeons sur l'intégration, dans le dispositif, de la rue Pasteur, située au sud-ouest du centre-ville. Les emplacements y sont éparpillés et ne bénéficient pas d'une aussi forte commercialité que le secteur autour de l'église et de la place du général d'Argence. De même, l'organisation commerciale de la commune tend à soutenir un développement du commerce plutôt vers l'est de la centralité (en lien avec la zone des Prés-Blancs), que vers le sud-ouest. Nous vous suggérons donc de réduire le linéaire de la rue Pasteur.

La modification du PLU intègre la stratégie commerciale communale élaborée dans le cadre du programme Petite Ville de Demain. Nous saluons ce travail et sa traduction dans le document d'urbanisme via une **OAP « revitalisation du centre-ville »**. Cette OAP définit la vocation des lieux préférentiels de développement du commerce, avec des conditions d'implantation précises selon les secteurs. Elle appuie aussi les actions de soutien au commerce de centre-ville, notamment l'intensification urbaine de l'axe Monneraye ouest. Elle entend aussi organiser la complémentarité entre la zone des Prés-Blancs/Boulevard de la Brière et le pôle de centre-ville.

Sur la **vocation de l'avenue Monneraye ouest**, nous soutenons le principe d'une intensification urbaine sur cet axe qui fait le trait d'union entre le centre-ville historique et la zone des Prés Blancs. L'apport de logements y est donc fortement souhaitable pour renforcer cette connexion en créant un vrai front urbain et apportant du flux entre les pôles. L'installation de services que vous fléchez aussi cet espace participe au même objectif. En revanche, vous indiquez ne pas y souhaiter de commerces. De notre point de vue, l'implantation de commerces sur ce secteur nous semblerait opportune de façon à étendre le parcours marchand entre le centre-ville et la zone des Prés-Blancs.

Sur la **zone des Prés Blancs / boulevard de la Brière**, nous appuyons votre choix d'y privilégier des activités de moyennes et grandes surfaces, et ne pouvant s'implanter en centre-ville par impossibilité technique et matérielle. Pour cela, l'OAP fixe un seuil de 300 m² de surface plancher. Nous vous invitons, d'ailleurs, à reprendre cette disposition dans le règlement de la zone UEc.

Par ailleurs, vous avez modifié le règlement de la zone UE et 1AUE pour supprimer le sous-secteur UEy et 1AUEy du fait de la clôture de la ZAC des Prés Blancs. A cette occasion, nous vous suggérons aussi de modifier le règlement sur les occupations du sol interdites et soumises à conditions, pour être plus strict sur l'encadrement du commerce de détail en zone UE et 1AUE, et stopper son éparpillement. Nous vous proposons l'écriture suivante :

En secteur UE/1AUE, sont interdites :

- *Les constructions nouvelles de la sous-destination « artisanat et commerce de détail »*

En secteur UE/1AUE, sont autorisés sous conditions :

- *Les showrooms quand l'espace de vente n'est pas l'activité principale de l'établissement et qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale.*
- *L'extension des constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans la limite de 10% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU (en faisant référence aux orientations du SCOT arrêté de Cap Atlantique)*
- *Dans le sous-secteur UEc : les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées à condition d'avoir une surface plancher supérieure à 300 m².*

Restant naturellement à votre disposition pour vous apporter les précisions nécessaires à nos observations, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président



