

Monsieur Yvon LERAT

Président

Communauté de Communes Erdre et
Gesvres

1 rue Marie Curie

PA La Grand'Haie

44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

Nantes,

Le 28 février 2019

Nos réf. : PLU/19.007

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD

Département Economie et Stratégie des Territoires

Tél : 02 40 44 63 98 a.bernard@nantesstnazaire.cci.fr

Objet : PLUi Erdre et Gesvres

Monsieur le Président,

Je vous remercie de m'avoir adressé, pour avis, le projet arrêté du PLUi d'Erdre et Gesvres. Les activités économiques sont, directement ou indirectement, concernées par plusieurs dispositions. Nous souhaitons à ce titre vous faire part de nos observations et souhaits d'évolution du document.

Sur les **ambitions générales portées par le PADD**, nous notons bien l'objectif de réduction de la consommation d'espace naturel et agricole de 35% conformément au SCOT tout en poursuivant la croissance démographique avec l'accueil de 17 000 habitants supplémentaires d'ici 2030. Ces objectifs vous amèneront à produire en moyenne 530 logements neufs par an, prioritairement sur les pôles structurants et au sein des enveloppes urbaines.

Le développement du territoire s'appuie ainsi sur une armature urbaine que vous souhaitez conforter et sur laquelle s'appuie le développement économique de proximité. Pour conforter les centralités, le PADD met pleinement l'accent sur le renforcement de la mixité fonctionnelle à travers l'offre en commerces, services et plus globalement à travers le développement de l'emploi dans les bourgs. C'est une ambition que nous partageons.

En parallèle, vous avez également prévu de structurer une offre d'accueil pour les entreprises selon leurs besoins et selon les pôles du territoire. Cette offre d'accueil en parcs d'activités vise à conforter le dynamisme et le rayonnement économique de la CCEG, particulièrement concernée par le desserrement économique de l'agglomération nantaise. Les demandes d'implantation sont relativement importantes et il est essentiel d'y répondre en proposant une offre structurée et lisible, tant à court terme qu'à plus long terme en fléchant des réserves foncières.

Si nous partageons donc bien les intentions du PADD (renforcement de la mixité fonctionnelle au sein des centralités, développement en lien avec l'armature urbaine, hiérarchisation de l'offre en parcs d'activités pour s'adapter à la demande actuelle et future des entreprises...), certaines traductions réglementaires nous posent toutefois question.

S'agissant du commerce :

Plusieurs communes font l'objet de **linéaires commerciaux**. Cette disposition permet de maintenir les continuités marchandes en interdisant le changement de destination d'un local commercial vers de l'habitat. Cet outil doit être utilisé avec parcimonie et concerner des axes porteurs et dynamiques commercialement afin de ne pas générer d'effets contre-productifs (présence de friches, atteinte inutile au droit de propriété, blocage éventuel de certains transferts, souhaitables, dans des espaces plus centraux). Autrement dit, les linéaires commerciaux ne doivent pas être utilisés pour « sauver » les derniers commerces mais pour maintenir une vocation commerciale propice et à fort potentiel, au regard des autres usages (habitat).

C'est pourquoi, nous souhaitons que vous supprimiez ou ajustiez les linéaires commerciaux suivants :

- Vigneux Bourg : il faudrait réduire le linéaire et le maintenir seulement dans la partie nord du centre-bourg, en lien avec le futur pôle du Miron que la commune souhaite développer. Autrement dit, il faudrait ôter du linéaire la rue de la Fontaine St-Martin située au sud de l'église : le local de l'ancien salon de coiffure inoccupé depuis plusieurs années, le local du « Poudrier » dont l'activité va se transférer prochainement au Miron, le local du bar-restaurant qui n'est pas aux normes, et le local de la charcuterie qui est trop exigu limitant toute reprise à usage commercial.
- Vigneux la Paquelais : ce pôle commercial souffre d'une très forte baisse de fréquentation, de nombreux commerces ont déjà fermé ces 3 dernières années sans trouver de repreneurs. Il faudrait donc supprimer ce linéaire commercial qui produit des friches et n'est pas, selon nous, l'outil adapté pour revitaliser le pôle de la Paquelais.
- Notre-Dame-des-Landes : au lieu de mettre un linéaire (en l'absence actuelle d'emplacements commerciaux existants à « préserver »), nous vous conseillons plutôt d'inscrire une obligation de locaux commerciaux en RDC dans une OAP, conformément aux réflexions en cours menées par la commune pour repositionner l'offre commerciale sur le carrefour.
- Petit-Mars : nous vous invitons à ôter du linéaire l'ancien magasin de fleurs, près de la mairie. Cet emplacement, peu visible, n'est pas forcément propice pour du commerce.
- Héric : il n'y a pas de linéaire commercial sur le centre-bourg d'Héric. Il pourrait être intéressant, en accord avec la commune, d'en mettre un, aux alentours de l'église, compte tenu du potentiel économique pour le commerce de proximité sur cette commune.

//

Vous avez instauré un **plafond de 300 m² de surface de vente pour l'implantation d'un commerce en zone UA et UB**. Nous ne comprenons pas cette contrainte, dans la mesure où le PADD comme le SCOT visent à renforcer prioritairement l'offre de commerces en centralités.

De notre point de vue, cette règle ne correspond pas du tout à l'objectif qui vise à développer et maintenir le commerce, principalement de proximité, dans les bourgs d'Erdre et Gesvres. Il est intéressant d'installer des commerces de plus de 300 m² de type petit supermarché, magasin bio... en cœur de bourg car ceux-ci bénéficient à l'ensemble des autres commerces par leur rôle de locomotive, en raison notamment de l'attraction plus large qu'ils exercent sur la population. C'est d'ailleurs le cas sur certaines communes de la CCEG. Avec la contrainte réglementaire d'un plafond de surface de vente, des surfaces commerciales comme le Carrefour contact de Grandchamp-des-Fontaines, le Carrefour contact de Sucé-sur-Erdre n'auraient pas pu s'implanter.

Il est donc contre-productif de poser une telle contrainte dans les centralités, qui doivent pouvoir accueillir tout type de commerces. Nous vous demandons donc d'enlever cette disposition du règlement.

//

Vous avez mis en place un **périmètre marchand sur la commune de Treillières** : sur le centre-bourg et sur la Ménardais. Cet outil est louable dans la mesure où il vise à renforcer la polarisation de l'offre commerciale et éviter son éparpillement, souvent préjudiciable à l'attractivité commerciale globale. Nous approuvons donc ce choix.

Néanmoins, sur la Ménardais, nous vous alertons sur un point de vigilance : l'installation d'un commerce de proximité peut, certes, répondre aux besoins quotidiens des habitants du village. Pour autant, il n'est pas sans risques d'impacts pour le centre-bourg commerçant de Treillières. Par exemple, l'implantation d'un commerce alimentaire de type boulangerie captera inévitablement une clientèle de flux sur les trajets domicile-travail.

//

Concernant les **règles de stationnement pour les commerces en zone UA**, vous avez mis une règle différenciée et plus souple au sein des linéaires commerciaux. Il serait judicieux de poser cette même règle souple pour l'ensemble de la zone UA, sans faire apparaître la notion de linéaire commercial (sachant notamment que certaines communes ne disposent pas, et à juste titre, de linéaire commercial mais qu'elles peuvent être concernées par des installations de commerces en zone UA).

Aussi, de façon à ne pas contraindre l'installation de petits commerces dans les zones urbaines denses (UA), nous vous demandons de reprendre la règle comme suit :

Pour l'artisanat et le commerce de détail : 1 place par tranche commencée de 100 m² de surface de vente. Exonération en-dessous de 100 m² de surface de vente.

//

Conformément au SCOT de Nantes St-Nazaire, le PLUi classe en zone à destination commerciale, **les ZACOM** définies dans le SCOT : ZACOM de Belle Etoile (UEz1), ZACOM de la Pancarte (UEz2 et UEz3), ZACOM de Bellevue (UEc), ZACOM du centre commercial de Vigneux (UEc), ZACOM de la Haute-Noë (UEc), ZACOM du centre commercial d'Héric (UEc).

Une partie de la **zone de Ragon (Décathlon)** est également classée en ZACOM dans le SCOT. Or, dans le PLUi ce secteur est classé en zone UE, dont le règlement interdit le commerce de détail. Pour être conforme au SCOT et pour éviter tout risque de contentieux, nous vous conseillons de définir un zonage UEc à l'emplacement du site commercial sur la zone de Ragon.

En ce qui concerne la ZACOM de Belle Etoile, le règlement de la zone UEz1 du PLUi fixe un **seuil plancher de 300 m² de surface de vente** pour toute implantation commerciale. Cette mesure vise à réserver la zone pour des activités commerciales ne pouvant s'implanter en centre-ville et complémentaires de l'offre des centralités. Cette mesure traduit ainsi

l'orientation du PADD : « ... prévoir l'accueil de surfaces commerciales complémentaires au sein des zones d'aménagement commerciales identifiées au SCOT ». Nous approuvons cette disposition, et nous vous invitons à la généraliser à l'ensemble des ZACOM de la CCEG : en autorisant, sous conditions d'une surface de vente supérieure à 300 m², les commerces en zone UEc, UEz2 et UEz3.

//

S'agissant des parcs d'activités :

La **réflexion économique** de la CCEG porte sur un terme qui va au-delà de l'échéance du PLUi. Cette anticipation est nécessaire, d'autant plus que le territoire d'Erdre et Gesvres demeure très attractif en raison de sa situation géographique aux portes de l'agglomération nantaise. Plusieurs zonages sont donc à distinguer dans le PLUi permettant des ouvertures à l'urbanisation échelonnées dans le temps : zonages UE, 1AUe, 2AUe et An.

Le PADD déroule bien la stratégie économique de la CCEG en matière d'accueil d'entreprises sur les parcs d'activités :

- Plusieurs parcs sont ainsi fléchés comme stratégiques :
 - o Le parc d'Erette / Grand'Haie (Héric – Grandchamp), complété par les parcs de Biliais Deniaud et IV Nations (Vigneux). Ceux-ci seront confortés par les extensions programmées (en 2AUe) afin de répondre aux besoins des entreprises en place ou pour de nouvelles implantations.
 - o La zone de Ragon sur Treillières, entièrement occupée.
 - o Et, pour le futur : le parc de la Jacopièrre / la Cerisaie (St-Mars du Désert – Sucé-sur-Erdre) et la zone de la Cosnière (Nort-sur-Erdre). Ces deux parcs étant zonés en 2AUe et An, ils constituent une réserve foncière pour l'avenir. Le maintien d'un zonage fermé à l'urbanisation nous semble adapté, de façon à se garder du potentiel pour du long terme.
- Un réseau de parcs d'activités de proximité est également bien matérialisé dans le PLUi, pour accueillir, sur des espaces dédiés, les petites entreprises et artisans locaux dans chaque commune.

Tous ces parcs d'activités, qui sont les lieux d'accueil privilégiés pour les activités économiques de type industrie, artisanat, tertiaire, doivent permettre aux entreprises de se développer, tout en constituant des lieux de vie et de travail à ancrer durablement dans le territoire. Maintenir une qualité d'aménagement et d'accueil sur le parc d'activité pour éviter son obsolescence et conserver son attractivité pour les entreprises est donc primordial. Il faut également veiller à optimiser le foncier pour préserver des capacités d'accueil et de développement des entreprises et limiter la consommation d'espace agricole et naturel.

C'est pourquoi nous sommes attentifs à ce que les règles d'urbanisme ne soient pas un frein à la **densification des espaces d'activités**. La plupart des règles de la zone UE vont bien dans ce sens : emprise au sol libre, hauteur non limitée, recul de 5 m par rapport aux voies internes à la zone...

En revanche, s'agissant des marges de recul par rapport aux limites séparatives, vous énoncez plusieurs règles différentes selon la sous-zone UE. Il serait souhaitable de proposer une seule règle à 3 m pour toutes les zones d'activités et qu'il s'agisse d'extension ou de construction nouvelle.

De plus, en zone UEz4 (ZAC Erette Grand'Haie), les règles d'implantation sont beaucoup plus strictes (emprise au sol limitée, hauteur limitée, marges de recul plus élevées...) Dans un souci d'économie d'espace et d'accroissement du potentiel constructible pour les entreprises,

il serait souhaitable de modifier les règles de la ZAC et de reprendre, dans la mesure du possible, celles de la zone UE pour la zone UEz.

//

Le PADD affirme bien la nécessité de donner des **vocations aux espaces d'activités** à travers l'orientation suivante « *déployer un réseau de parcs d'activités aux vocations différenciées pour clarifier l'organisation économique* ». Cela va dans le sens des orientations du SCOT qui préconise de ne pas autoriser le commerce de détail sur les parcs d'activités autres que les ZACOM, ce que nous soutenons également.

Ainsi, vous avez encadré, sur les parcs d'activités à vocation industrielle, artisanale et tertiaire, les implantations commerciales en les limitant aux espaces de vente liés à une activité de production (ex. show-room). Cette condition est bien inscrite dans la section I du règlement des zones UE, UEa.

En revanche, il faudrait l'enlever pour la zone UEz2 qui correspond à la zone commerciale de la Pancarte à Nort. Et il faudrait la rajouter pour la zone UEz4 qui correspond à la zone Erette Grand'Haie et pour la zone 1AUEz2 qui correspond à la zone industrielle, tertiaire, artisanale de Belle Etoile.

//

S'agissant de la mixité fonctionnelle et de la place des activités économiques hors parcs d'activités :

Le PADD prône la mixité fonctionnelle dans les centres-bourgs de manière à conforter leur dynamisme résidentiel et économique.

Pour autant, cette intention n'est pas traduite en tant que telle dans le règlement du PLUi qui interdit les constructions à destination « d'industrie » en zone UA, UB et UEa. Les activités concernées par cette interdiction incluent, entre autres, des activités artisanales affiliées à l'industrie (peinture, plomberie, couvreur...) dans le code de l'urbanisme. Celles-ci sont, depuis la modification du code de l'urbanisme de 2015, dissociées des activités artisanales avec une activité commerciale de vente de biens ou de services (boulangeries, charcuteries, coiffeurs...)¹

Cette interdiction n'est donc pas souhaitable : elle revient à interdire des activités qui ne sont pas *nécessairement* génératrices de nuisances et qui, par leur activité propre et les flux qu'elles génèrent, ont toute leur place dans la construction d'une dynamique urbaine (au même titre que l'activité commerciale).

Nous vous demandons donc d'autoriser les constructions à destination « d'industrie » en zone UA, UB et UEa, avec la condition suivante « *sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances* » ou bien « *sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel* ».

Notre demande de modification est d'autant plus forte pour la zone UEa car celle-ci vise clairement à identifier des sites d'activités artisanaux insérés dans le tissu aggloméré. Les entreprises concernées relèvent de l'artisanat de production et donc de la sous-destination « industrie » selon le code de l'urbanisme : ex. entreprise PICAUD aux Touches (zinguerie couverture), les entreprises du secteur du Pigeon blanc à Treillières (cuisiniste, menuiserie...). Il est donc indispensable d'autoriser « l'industrie » en zone UEa.

¹ Nous nous référons au « Guide de la modernisation du contenu du PLU » d'avril 2017 publié par le ministère du logement et de l'habitat durable qui précise les termes du décret du 10 novembre 2016, sur les nouvelles destinations et sous-destinations. Les activités artisanales sont classées dans 2 catégories : l'artisanat commercial (boulangerie, charcuterie, coiffeur...) est classée dans la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ; l'artisanat de production (peintre maçon...) est classé dans la sous-destination « industrie ».

//

Vous avez également repéré, en **STECAL Ae**, plusieurs sites d'activités isolés dans l'espace rural, leur conférant des possibilités d'extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante. Cette disposition est tout à fait souhaitable pour permettre aux entreprises installées dans des hameaux de pouvoir continuer à se développer, s'étendre de manière modérée, et se transmettre dans de bonnes conditions. Il est donc important de bien prendre en compte et zoner en Ae toutes les activités économiques isolées.

//

S'agissant des activités extractives :

Les carrières sont classées en STECAL Nca dans le PLUi. Leurs extensions possibles à long terme, compte tenu de la présence de gisement, sont classées en An. Cela permet de ne pas obérer l'avenir et de poser une option pour le prochain PLUi.

Le choix de classement des carrières en exploitation en STECAL NCa amène plusieurs remarques :

En termes d'occupations autorisées en zone Nca, la règle est la suivante :

« Dans le secteur Nca uniquement, sont autorisés :

- les constructions et **installations** liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- les aménagements et installations liés et nécessaires au stockage des matériaux d'extraction et des produits transformés ainsi que ceux permettant un **retour à l'état naturel** en fin d'exploitation. »

Le terme « installation » est délicat à appréhender : concerne-t-il toutes les installations de la carrière (ex. des installations non bâties comme un merlon...) ? Pour éviter ce flou, nous vous demandons de réécrire le libellé comme suit : « Sont autorisées [...] les constructions et installations liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur, avec une surface de bâti dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une bonne intégration dans le site. »

De plus, l'utilisation du terme « retour à l'état naturel » n'est pas forcément appropriée. Il pourrait être compris comme un retour à l'état initial. Or, ce qui est prévu en fin d'exploitation de la carrière, c'est un réaménagement du site. Nous vous proposons donc le libellé suivant : « Sont autorisés [...] les aménagements et installations liés et nécessaires au stockage des matériaux d'extraction et des produits transformés ainsi que ceux permettant un réaménagement du site ».

En conclusion, la CCI conditionne son avis favorable sur le PLUi d'Erdre et Gesvres à la levée des réserves et observations formulées dans le courrier. Nous restons, naturellement, à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président

