CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

1er ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

PLU intercommunal d'Erdre et Gesvres

Note de synthèse pour le Club d'entreprises d'Erdre et Gesvres

Enquête publique du 15 avril au 24 mai 2019

Des permanences sont organisées dans les communes pour consulter le projet de PLUi et donner ses remarques sur les nouvelles règles d'urbanisme pour les 12 communes d'Erdre et Gesvres.

Chaque entreprise, individuellement, peut aller à l'enquête publique pour exprimer ses remarques, ses demandes de modification sur le nouveau PLUi.

> ☞ Les dates de permanences du commissaire enquêteur dans les communes sont consultables ici : http://www.cceg.fr/actualites-109/enquete-publique-sur-le-plan-local-d-urbanisme-intercommunal-3374.html?cHash=ac31a096276ed8e6f2e43e70709d34e1

Après l'enquête publique, la Communauté de Communes Erdre et Gesvres pourra faire des ajustements et des modifications sur le projet de PLUi, avant de l'approuver définitivement en fin d'année 2019.

Le PLUi, mode d'emploi

Le PLUi définit les orientations des élus en matière d'aménagement du territoire et fixe précisément les **règles de construction** sur l'ensemble du territoire de la CCEG. Il dresse notamment pour chaque parcelle, sa destination et sa constructibilité, en fonction du zonage (U, A, N…) auquel se réfère la parcelle.

Une fois approuvé, le PLUi s'appliquera à toute demande de construction, d'extension de bâtiment et d'usage du sol.

> ☞ Pour consulter tout le contenu du projet de PLUi d'Erdre et Gesvres : le projet d'aménagement et de développement durable, le zonage et le règlement: http://plui.cceg.fr/

Seule la version informatique est valide. En cas d'impression, ce document peut être périmé. Ne pas conserver

CCI Nantes St-Nazaire
Siège : Centre des Salorges - 16, quai Ernest Renaud - CS 90517- 44105 Nantes Cedex 4
Hôtel Consulaire - 35, avenue du Général de Gaulle - CS 70405 - 44602 Saint-Nazaire Cedex
T.02 40 44 60 00 - F. 02 40 44 60 90 - Ets public - N° SIREN 130 008 105 - APE 9411 Z - www.NantesStNazaire.cci.fr

Que dit le nouveau PLUi en matière de développement économique ?

- **LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN GENERAL :**

Le PLUi pousse à économiser l'espace pour moins grignoter les terres agricoles et naturelles : le rythme de **consommation d'espaces** nouveaux devra être réduit de 35%.

- Le PLUi vise à produire de **nouveaux logements** pour accueillir la croissance démographique (+17 000 habitants d'ici 2030 sur la CCEG) mais de manière plus dense et en concentrant l'urbanisation nouvelle au sein des bourgs (l'urbanisation dans les villages et hameaux sera extrêmement limitée). De plus, l'effort en matière de production de logements sera concentré sur les pôles structurants (Nort, Grandchamps, Treillières) car elles disposent de services et d'équipements plus importants.

- Le PLUi vise aussi à économiser le **foncier économique** : en phasant l'aménagement de nouveaux parcs d'activités et reconfigurant les contours de certaines zones d'activités. Objectif : continuer à accueillir des entreprises tout en préservant les terres agricoles (32 000 ha).

- **LE COMMERCE :**

Le PLUi veut renforcer le **commerce dans les centres-bourgs** des 12 communes, et préserver le commerce de proximité au cœur des bourgs, vecteur d'animation et de services à la population.

- ⇨ Les centres-bourgs ne peuvent pas accueillir de commerces d'une surface supérieure à 300 m².
- ⇨ Le PLUi identifie des « linéaires commerciaux » dans plusieurs communes : certains rez-de-chaussées commerciaux en cœur de bourg ne peuvent pas changer de destination et ne peuvent pas se transformer en logement.

Le PLUi veut réserver les **zones commerciales de périphérie** pour des moyennes et grandes surfaces commerciales, qui sont complémentaires de l'offre commerciale présente en centre-bourg et qui permettent aux habitants de disposer d'une offre commerciale plus variée sur le territoire.

- ⇨ Les zones commerciales de périphérie sont bien identifiées dans le PLUi et sont classées en UEc (ex. la Pancarte à Nort sur Erdre, la Belle Etoile à Treillières, etc…). Ces zones ne peuvent pas accueillir des commerces d'une surface de vente inférieure à 300 m² afin de ne pas faire trop de concurrence aux centres-bourgs.

- **LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES :**

Le PLUi identifie les zones d'activités existantes et celles en projet à travers un zonage dédié : **Ue** (zone économique existante), **1AUe et 2AUe** (zone à urbaniser à vocation économique).
Le PLUi définit ainsi des zones économiques à aménager à court terme, et des réserves pour le développement économique futur (ex. extension de Erette Grand Haie, aménagement de la Belle

Seule la version informatique est valide. En cas d'impression, ce document peut être périmé. Ne pas conserver

Etoile, nouvelle zone à la Jacopière à St Mars et à la Cosnière à Nort etc…). Objectif : prévoir l'avenir et offrir du foncier aux entreprises sur un territoire très attractif.

- ⇨ Le zonage UE dispose aussi de règles spécifiques qui fixent la constructibilité au sein de la parcelle : marges de recul à respecter par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, hauteur de bâtiment maximale, etc…
- ⇨ Les zones d'activités Ue ont vocation à accueillir des entreprises de l'artisanat, de l'industrie, des services aux entreprises et du commerce de gros. Mais elles ne peuvent pas accueillir de commerces de détail (hors restaurant). Les commerces de détail doivent s'installer sur les zones commerciales Uec.

- **LES ENTREPRISES QUI NE SONT PAS LOCALISEES EN ZONE D'ACTIVITES :**

Le PLUi prévoit un zonage spécifique **UEa** pour les **entreprises artisanales présentes au sein des bourgs** (ex. couvreur aux Touches) et pour les entreprises regroupées le long de l'ex-route de Rennes (Pigeon Blanc). Ce zonage permet toujours aux entreprises de se développer / s'étendre.

Le PLUi prévoit un zonage spécifique **Ae** pour les **entreprises isolées dans l'espace rural** (ex. F.M.I à Vigneux, la Florentaise à St Mars etc…). Ce zonage permet d'identifier les entreprises concernées et leur donne le droit de s'étendre de façon limitée : le bâti ne peut s'étendre que de +30% de l'emprise au sol totale.
L'objectif de cette règle est de prendre en compte l'existant tout en limitant leur extension sur des zones agricoles. C'est aussi pour inciter les entreprises, notamment artisanales, à s'installer et se regrouper en zones d'activités.

⚠ Attention : les entreprises isolées qui ne sont pas identifiées en zone Ae et qui se situent au sein de la zone agricole A, ne pourront pas se développer et s'étendre. Il est donc important de vérifier que chaque entreprise, où qu'elle soit située, bénéficie d'un zonage qui lui permette un minimum d'extension (Ae, Uea, Ue).

Seule la version informatique est valide. En cas d'impression, ce document peut être périmé. Ne pas conserver