



CCI NANTES ST-NAZAIRE

MAIRIE DE VIEILLEVIGNE 44116 Courrier Reçu le	
27 AOÛT 2019	
Pilote	Copie

**Madame Nelly SORIN**

Maire

Mairie

1 place de la mairie

BP 13

44116 VIEILLEVIGNE

Nantes,

Le 20 août 2019

Nos réf. : PLU/19.042

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD

Département Stratégie des Territoires

[anne-cecile.bernard@nantesstnazaire.cci.fr](mailto:anne-cecile.bernard@nantesstnazaire.cci.fr)

Objet : Révision du PLU de Vieillevigne

Madame le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet arrêté du PLU de Vieillevigne. Les activités économiques sont concernées à plusieurs titres, pour lesquels la CCI souhaite faire part de ses observations.

\*\*\*

Nous avons, tout d'abord, bien noté votre objectif de 5 100 habitants à horizon 2034 nécessitant la production de 600 logements supplémentaires dont 30% à construire au sein de l'enveloppe urbaine, conformément aux objectifs du SCOT du Vignoble nantais. Le PLU entend également modérer la consommation d'espace et recentrer le développement autour de la zone agglomérée (renouvellement urbain autour de la mairie et de l'îlot Rivabel notamment), ce qui sera favorable à la dynamique commerciale du centre-bourg, nous nous en réjouissons.

\*\*\*

S'agissant du **commerce**, le PADD réaffirme bien la priorité accordée au centre-bourg pour le confortement des commerces existants et l'implantation de nouveaux commerces et services (notamment sur le secteur de l'îlot Rivabel).

Aussi, afin de ne pas contraindre l'installation de nouveaux commerces, il faudrait revoir certaines obligations en matière de stationnement (chapitre 4 des dispositions générales). Les normes de stationnement pour les destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » exigent 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface plancher. Nous vous recommandons d'alléger cette disposition en fixant une norme

de stationnement seulement pour les commerces supérieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En effet, il est souvent complexe, dans un centre-bourg historique, de créer, physiquement, des places de stationnement sur site et cela peut freiner, inutilement, l'installation de petits commerces.

\*\*\*

S'agissant de l'**accueil des entreprises**, le PLU décline une stratégie multi-sites :

- La zone d'activités intercommunale et intermédiaire de Beausoleil pour des entreprises industrielles et artisanales pour laquelle le PLU prévoit une extension de 12 ha au nord de la RD753, classée en 2AUe ;
- La zone de Moulin au sein de la zone agglomérée, que le PLU conforte en zone Ue avec notamment la reconversion du site industriel de Dely's à vocation économique ;
- La zone du Garré, classée comme parc majeur par le SCOT et en 2AUe et Ab dans le PLU, qui constitue une réserve foncière industrielle à moyen et long terme ;
- Trois sites d'activités isolés (Orvia à la Seigneurtière, la zone artisanale de la Merlatière, la zone BTP de la Gorsonnière) que le PLU entend conforter en autorisant un développement modéré des entreprises existantes (classement en STECAL Ae).

Ces différents zonages traduisent la stratégie économique adoptée par la Communauté d'Agglomération et actée dans le SCOT du Vignoble nantais. Ils constitueront, à terme, une consommation de foncier de l'ordre d'une quarantaine d'hectares. Dans un contexte de nécessaire réduction de la consommation d'espace, il est important de bien ajuster l'ensemble de ce foncier à vocation économique aux besoins actuels et futurs des entreprises et d'en optimiser l'usage.

- ✓ Nous approuvons, ainsi, les principes d'aménagement retenus par le règlement du PLU pour la zone Ue, notamment l'absence de règle d'emprise au sol, des marges de recul réduites, et la vocation affirmée de la zone, orientée vers de l'artisanat et de l'industrie en limitant le commerce de détail (admis que si accessoire à une activité de production). Ces orientations sont à même de permettre l'optimisation du foncier économique, et le développement des activités implantées.
- ✓ Nous approuvons aussi votre choix de fermer, pour l'instant, à l'urbanisation les secteurs d'extension à vocation économique, et de définir un phasage dans le zonage (2AUe et Ab), tel que le prévoit le SCOT du Vignoble nantais. Ces dispositions seront de nature à adapter et/ou réorienter la stratégie économique intercommunale, en fonction des besoins avérés, au moment de sa mise en œuvre effective sur la commune de Vieillevigne.

\*\*\*

S'agissant du **règlement des zones urbaines Ua et Ub**, nous formulons deux remarques quant aux destinations et natures d'activités de la zone :

- ✓ Vous avez interdit la destination « industrie ». Les activités concernées par cette interdiction incluent, entre autres, des activités artisanales affiliées à l'industrie (ex. 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 (ex. boulangeries,

charcuteries, coiffeurs...)<sup>1</sup> 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 et Ub, 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* ».

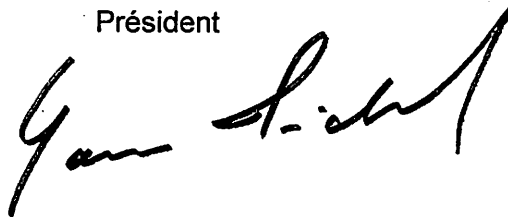
- ✓ Vous avez, à juste titre, autorisé, au sein de la destination « commerce et activités de services » : la sous-destination « hébergement hôtelier » et la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». A l'article Ua 2.2, il serait judicieux d'y ajouter les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « restauration ». En effet, ces activités, déjà présentes dans le centre-bourg, participent aussi à la vie économique et urbaine.

\*\*\*

En conclusion, la CCI émet, sous réserve de la prise en compte des remarques détaillées dans ce courrier, un avis favorable sur le PLU de Vieillevigne, et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD  
Président



---

<sup>1</sup> 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 classé dans la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ; l'artisanat de production (peintre, maçon...) est classé dans la sous-destination « industrie ».