



CCI NANTES ST-NAZAIRE



Mairie d'Erbray
Madame Isabelle DUFOURD BOUCHET
Maire
6 place de la Mairie

44110 Erbray

Nantes,
Le 12 juillet 2023

Nos réf. : PLU 23010
Affaire suivie par Morgane DANIEL
Département Stratégie des Territoires
Morgane.daniel@44.cci.fr

Objet : Révision du PLU

Madame le Maire,

Nous vous remercions de nous avoir soumis pour avis le projet arrêté de révision du PLU de votre commune. 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 3 200 habitants à horizon 2033 nécessitant la production de 120 logements supplémentaires. Le PLU entend modérer la consommation d'espace et centrer le développement urbain au sein du centre-bourg. Nous notons qu'en raison d'une problématique d'assainissement, il n'est pas possible de combler « les dents creuses » situées au nord de la commune.

S'agissant du **commerce**, le PLU entend maintenir et favoriser l'implantation d'activités compatibles avec le centre bourg, notamment en interdisant les changements de destination dans un linéaire commercial défini. Nous soutenons cette position qui sera favorable à la dynamique commerciale du centre-ville.

Dans la zone UA désignant le centre bourg d'Erbray ainsi que dans la zone UB désignant le tissu aggloméré autour du centre bourg les activités industrielles sont interdites. 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...).

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, avec la condition suivante « sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel ».

Dans les zones UE qui correspondent aux emprises à vocation économique : nous soutenons votre choix de réserver ces zones à des activités qui ne peuvent aller ailleurs, telles que les activités économiques de type production, industrie, artisanat, comme le préconise le SCOT. Dans cette zone, la hauteur maximale de construction est de 8 mètres. Il pourrait être intéressant de relever ce plafond à 15 mètres pour permettre des projets plus denses, et donc moins consommateurs d'emprise au sol.

Concernant la **zone du Bignon**, qui présente un intérêt communautaire, vous prévoyez une ouverture à l'urbanisation de 17 hectares. Cette zone est classée en 2AUe, pour une urbanisation éventuelle à long terme. Nous soutenons ce choix de classement 2AU qui permettra de réinterroger la pertinence de la zone lors de la révision du SCOT ou lors d'une évolution du PLU, au regard du foncier qui sera alors disponible à l'échelle intercommunale. Nous vous rappelons que ces réserves, tout comme les parcelles de la zone UE restant à commercialiser, devront être aménagées au regard des exigences de sobriété foncière : en optimisant au maximum le foncier afin de préserver les capacités d'accueil et de développement des entreprises à terme. Cette optimisation s'entend en termes de potentiel constructible et en termes de type d'implantation (réduire les marges de recul, inciter à la mutualisation des parkings, ne pas limiter la hauteur des bâtiments, ...).

En conclusion, la CCI émet un avis favorable sur le PLU d'Erbray, 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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Y. Trichard', written over a horizontal line.