



CCI NANTES ST-NAZAIRE



Monsieur Sébastien CROSSOUARD

Maire

Mairie de Grand Auverné

7 rue de la Barre David

44520 GRAND AUVERNE

Saint-Herblain,

Le 14 octobre 2025

Nos réf. : PLU/25.047

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD

Département Stratégie des Territoires

anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Monsieur le Maire,

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

Nous avons, tout d'abord, bien noté votre objectif d'atteindre 840 habitants à horizon 2034 et produire 45 logements sur la prochaine décennie. Le PLU tient aussi à recentrer l'offre d'habitat sur le centre-bourg, à même d'appuyer la dynamique de confortation des commerces et des services au sein de la centralité ; et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Nous soutenons cette proposition.

Concernant le volet économique, le PADD entend conforter les activités existantes que ce soit en cœur de bourg, sur la zone d'activités ou dans l'espace rural. Nous soutenons globalement vos orientations, à même de maintenir une dynamique économique locale sur la commune et de répondre aux besoins des entreprises de la commune. La traduction réglementaire de ces orientations amène les remarques suivantes :

1. La **zone Ua**, zone urbaine mixte, accueillant les activités liées à la dynamique de centre-bourg :

En zone Ua, vous avez inscrit un linéaire commercial autour de l'église, afin de conserver l'emplacement commercial, occupé actuellement par un bar-restaurant. Sur le principe, nous soutenons cette volonté de maintenir le commerce en cœur de bourg. Pour autant, le potentiel économique et commercial reste fragile sur la commune et il convient d'être attentif à sa

mesure. Dans le règlement, vous avez indiqué vouloir interdire le changement de la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Il faudrait également ajouter la sous-destination « restauration » de façon à protéger l'occupation actuelle.

Par ailleurs, nous avons noté que la zone Ua n'autorise pas les activités productives. Or, il nous paraît important de pouvoir autoriser cette forme de mixité fonctionnelle au cœur des bourgs incluant des activités productives, compatibles avec la proximité résidentielle. Le règlement du PLU proposé limite, en effet, certaines possibilités : la sous-destination « *industrie* » est en effet interdite en zone Ua. 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. 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, avec la condition suivante « *sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel* ».

2. La **zone Uy**, zone à vocation économique et son extension 1AUy :

Concernant le règlement de la zone Uy, nous notons avec satisfaction que vous y avez exclu les commerces de détail (hors show-room liée aux activités autorisées par ailleurs) afin de prioriser leur implantation en cœur de bourg.

Par ailleurs, pour répondre aux enjeux d'optimisation foncière des zones d'activités, nous vous suggérons de porter la hauteur autorisée à 15 mètres au lieu des 8 mètres figurant dans le projet de règlement.

3. La **zone Ay et At** correspondant aux STECAL pour les activités économiques isolées :

Afin d'assurer la pérennité des sites existants, l'identification de STECAL dans le PLU nous semble tout à fait pertinente car ces activités participent aussi au dynamisme économique local. Nous soutenons vos propositions.

Le PLU a par ailleurs identifié sur le plan de zonage un « *secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol* » délimitant ainsi le périmètre du projet de sablière au lieu-dit des Communs. Nous prenons bonne note de ce classement qui identifie le gisement en sous-sol et rend possible le projet de carrière autorisé par arrêté préfectoral en 2023. Nous rappelons ici que c'est une ressource cruciale, et actuellement non remplaçable, pour le territoire qui permet de répondre aux besoins de constructions de logements, d'équipements avec des approvisionnements locaux de matériaux. Conscients des problématiques d'insertion des activités extractives dans l'environnement et vis-à-vis des riverains, nous rappelons cependant que les carrières constituent un maillon essentiel de l'aménagement de nos territoires en apportant le matériau nécessaire à toute la filière de la construction.

En conclusion, la CCI émet donc un **avis favorable** sur le PLU de Grand-Auverné, et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire aux observations transmises dans ce courrier.

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

Yann TRICHARD
Président

