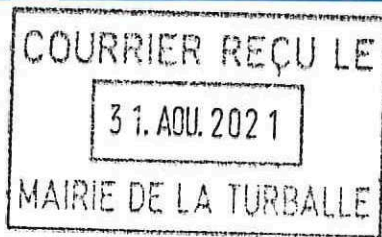




CCI NANTES ST-NAZAIRE



**Monsieur Didier CADRO**

Maire

Mairie

10 rue de la fontaine

BP 60051

44 420 LA TURBALLE

Nantes,

Le 19 aout 2021

Nos réf. : PLU/21.026

Affaire suivie par Mathieu POUZET

Département Stratégie des Territoires

[mathieu.pouzet@nantesstnazaire.cci.fr](mailto:mathieu.pouzet@nantesstnazaire.cci.fr)

Objet : Révision générale du PLU de La Turballe

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet arrêté du PLU de La Turballe. 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 d'atteindre une population de 5 000 habitants à horizon 2031 nécessitant la production de 580 nouveaux logements. Le PLU entend également modérer la consommation d'espace, poursuivre la polarisation du développement économique au sein de zones dédiées en fonction des types d'activités, et renforcer la dynamique commerciale du centre-bourg, ce que nous approuvons.

\*\*\*

S'agissant du **règlement des zones urbaines UAp et UA**, vous n'autorisez pas les constructions nouvelles pour 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 ayant une activité commerciale de vente de biens ou de services (ex. boulangeries, charcuteries, coiffeurs...).<sup>1</sup>

Cette interdiction n'est pas souhaitable : elle revient, en effet, à interdire des activités qui ne sont pas nécessairement génératrices de nuisances et qui, par leur activité propre et les flux

<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 ».

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 nouvelles à destination « d'industrie » en zone Uap et UA avec éventuellement 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* ».

\*\*\*

S'agissant du cœur de bourg (zone UAp) et de la zone UA, nous nous félicitons de la définition d'un **linéaire commercial** sur les principaux axes marchands afin d'en conforter la vocation commerciale.

Concernant la zone UA, la seule possibilité d'implantation d'artisanat et commerce de détail le long de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, de l'avenue du Pays Blanc, ou autour de la place du Marché évite l'éparpillement de l'activité commerciale.

\*\*\*

S'agissant des règles applicables au commerce de détail pour les zones UE et 1AUE, l'impossibilité d'installation de nouveaux commerces dans la zone 1AUE et l'unique possibilité d'extension encadrée dans la zone UE, nous semblent pertinentes notamment vis-à-vis de la rareté du foncier sur le littoral. Ces modalités vont permettre la préservation de capacités d'accueil pour l'artisanat et l'industrie dont la dynamique sera portée par les activités du port et des énergies marines renouvelables.

Concernant les règles applicables aux constructions, il serait souhaitable d'accorder une hauteur jusqu'à 16 m au faîtage (hors éléments techniques, antennes, cheminées...) afin d'optimiser le potentiel constructible et ne pas freiner la densification des activités productives.

\*\*\*

Enfin, s'agissant de l'OAP secteur 2 « requalification et développement du quartier d'activités de la Marjolaine », si nous sommes favorables au fait que la zone 1AUE se destine à n'accueillir que des activités de production, cette dernière jouxte une zone d'extension résidentielle (OAP secteur 7 « Marjolaine au nord en zone 1AUa »). Dans ce contexte, nous préconisons la mise en place d'espaces tampons et l'organisation des implantations des activités en fonction des nuisances.

\*\*\*

S'agissant de l'espace portuaire et des énergies marines renouvelables, nous renouvelons notre soutien et notre fort intérêt sur ces sujets qui se présentent comme des atouts majeurs et incontournables en faveur de l'attractivité de La Turballe et plus globalement du territoire.

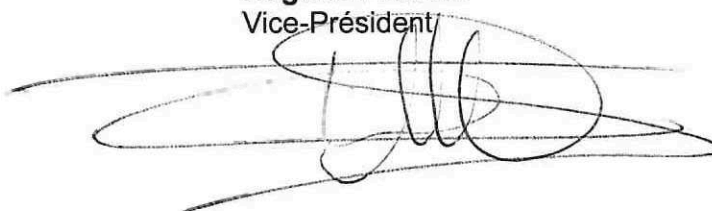
\*\*\*

En conclusion, compte tenu des observations émises dans ce courrier, la CCI émet un avis favorable sur le PLU de La Turballe et reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

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

**Hugues FRIOUX**

Vice-Président

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and horizontal strokes, positioned below the printed name and title.