

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Quels impacts pour votre entreprise ?



CCI NANTES ST-NAZAIRE

FAIRE AVANCER TOUTES LES ENVIES D'ENTREPRENDRE

Le PLU de votre commune évolue ? Soyez attentif, il peut impacter vos activités et vos projets.

ÉDITO



**Jean-François
GENDRON**

Président
CCI Nantes St-Nazaire



Alain RAGUIDEAU

vice-Président de la
CCI Nantes St-Nazaire,
en charge de l'Attractivité
Territoriale

En orientant l'aménagement d'un territoire, le PLU peut générer des impacts nombreux, directs et importants sur vos entreprises.

Des règles d'urbanisme trop contraignantes ralentissent, voire même bloquent les projets d'implantation ou d'agrandissement d'une

entreprise. Et ceci dans un contexte où le foncier se raréfie et où l'espace est de plus en plus compté pour le développement économique !

Il est souvent difficile pour un dirigeant de trouver un terrain à l'achat, mais c'est aussi parfois la simple extension d'une entreprise qui peut être compromise !

Il est donc plus que jamais nécessaire que vous, dirigeants, vous vous impliquiez dans les PLU au moment de leur élaboration. Il s'agit d'anticiper et d'exprimer les besoins de développement de votre entreprise pour qu'ils soient bien pris en considération.

La CCI Nantes St-Nazaire est d'ores et déjà particulièrement engagée dans l'élaboration de cet outil de planification pour veiller à la prise en compte des intérêts des entreprises. Elle est aussi à vos côtés pour vous aider à décrypter les enjeux, vous conseiller et défendre vos intérêts auprès des collectivités.



L'architecture des règles d'urbanisme.

Le projet de votre entreprise s'inscrit dans un contexte réglementaire

Le permis de construire doit respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui doit respecter

celles du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui doit lui-même respecter la Loi...



LES LOIS

La loi littoral,
les lois Grenelle...



LE SCOT

De grandes orientations à
l'échelle d'un bassin de vie
(pays d'Ancenis, Métropole
Nantes Saint-Nazaire...).



LE PLU

L'usage des sols
sur la commune
ou l'intercommunalité.



LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le projet de votre
entreprise.

URBANISME ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : de quoi parle-t-on ?

Les documents d'urbanisme (SCOT et PLU) sont des outils importants de pilotage de l'aménagement d'un territoire et de son économie.

Consultée sur leur élaboration, la CCI Nantes St-Nazaire défend les intérêts des entreprises et veille à créer un environnement favorable à leur développement.

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN MILIEU URBAIN

Un gisement de richesse et d'emplois à préserver !

Il existe un double objectif dans la volonté de conserver une activité économique riche et diversifiée en milieu urbain.

Le premier objectif est de **maintenir, autant que possible, l'activité existante** en l'accompagnant dans ses besoins de mutation, notamment l'activité industrielle.

Le second objectif est de **favoriser l'implantation d'activités économiques dans les villes** en portant une attention sur leurs conditions d'accessibilité, sur le maintien d'espaces dédiés et sur une bonne cohabitation avec les zones résidentielles, tant pour le commerce, les services, que pour l'industrie légère ou l'artisanat.

ÉCONOMIE ET URBANISME : Focus sur 3 sujets

ZONES D'ACTIVITÉS

Prévoir des capacités de développement suffisantes pour l'avenir !

Sur leur parcelle ou sur la zone d'activité, les entreprises ont besoin de **règles d'implantation souples pour ne pas entraver leur développement**, d'une réactivité dans la réponse à leurs besoins d'évolution et d'une visibilité dans le temps et dans l'espace pour garantir leur pérennité.

Dans un contexte où le foncier devient rare, il faut aussi **optimiser et renouveler l'offre économique** pour la rendre attractive et performante pour les entreprises : requalification et densification des zones d'activités, mutualisation des besoins et des services...

Pour répondre aux besoins de développement, **il faut prévoir des réserves foncières économiques** libérées des contraintes réglementaires et environnementales. Une attention particulière doit être ainsi portée sur les inventaires de zones humides qui peuvent entraver la constructibilité et imposer des surcoûts d'aménagement aux porteurs de projet.

Il est également important de **veiller à l'accessibilité des zones d'activités et des entreprises** : desserte routière, transports en commun, très-haut-débit etc...

LE COMMERCE

Renforcer et équilibrer les pôles pour répondre à la diversité des besoins !

Le commerce est une activité économique qui participe étroitement à l'aménagement des villes et des territoires.

C'est pourquoi la **CCI veille aux équilibres du commerce à toutes les échelles** : conforter la vitalité des centres-villes et centres-bourgs et offrir une complémentarité entre les différentes formes de commerces et entre les différents pôles commerciaux du territoire.

Et pour gagner en dynamisme et en attractivité, l'activité commerciale a besoin :

- D'être **polarisée et regroupée** : un magasin seul et isolé ne peut répondre à la diversité des besoins des consommateurs ;
- D'un **environnement urbain propice** à son développement (accès, stationnement, espaces publics de qualité, logistique de proximité...) ;
- De **souplesse** pour permettre son adaptation aux évolutions du marché et aux besoins de la clientèle.



Le PLU : 5 points de vigilance pour votre entreprise.

Pièce maîtresse de l'urbanisme communal ou intercommunal, le PLU (Plan Local d'Urbanisme) délimite des zones : urbaines, économiques, agricoles, naturelles ou à urbaniser, avec, pour chacune d'entre elles, des règles d'utilisation du sol spécifiques : quelle que soit sa localisation, une entreprise qui s'implante ou s'agrandit y est confrontée.

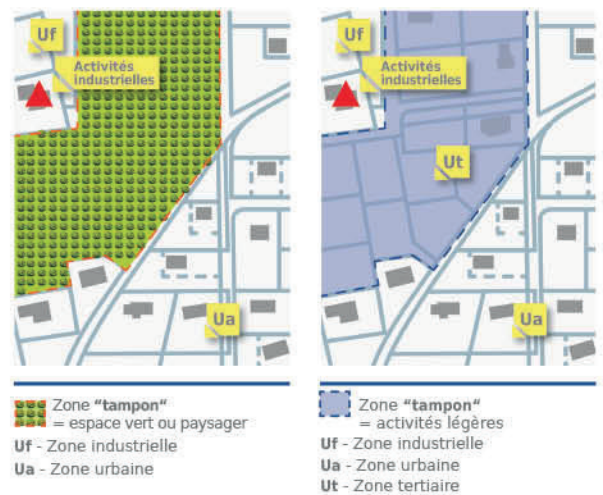


PRENDRE GARDE À LA COHABITATION DE VOTRE ACTIVITÉ AVEC SON ENVIRONNEMENT

Le PLU délimite des zones pour y autoriser ou interdire tel ou tel type d'occupation.

► En organisant le développement de l'habitat, le PLU peut compromettre la pérennité de certaines entreprises (émergence de conflits de voisinage lorsque les habitations se rapprochent). **Le PLU peut, à l'inverse, sécuriser ces activités économiques, en inscrivant des espaces tampons** (espaces naturels ou paysagers, zones tertiaires....) **entre les zones économiques et résidentielles.**

Exemples de zones tampons :

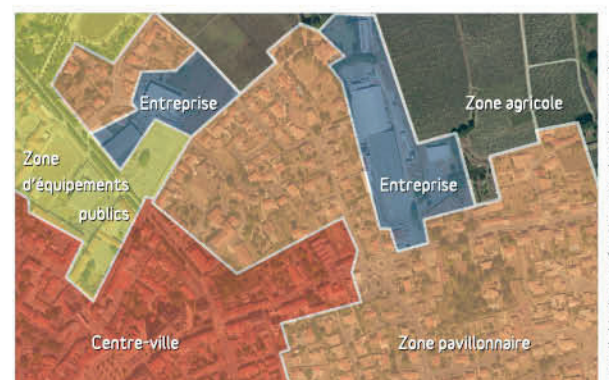


ÊTRE EN ALERTE SUR LES RÈGLES D'OCCUPATION DU SOL

Le PLU peut, au sein de chaque zone, fixer des conditions spécifiques de développement de chaque type d'occupation.

► Le PLU peut limiter ou interdire l'extension de certaines entreprises. À l'inverse, la CCI plaide pour **des règles souples permettant l'adaptation physique des entreprises aux évolutions de leurs marchés** (possibilité d'extensions, aptitude à démolir et reconstruire etc...).

Exemple d'une entreprise industrielle insérée dans un tissu urbain et dont l'agrandissement était fortement limité : la CCI a demandé des capacités d'extension supplémentaires :



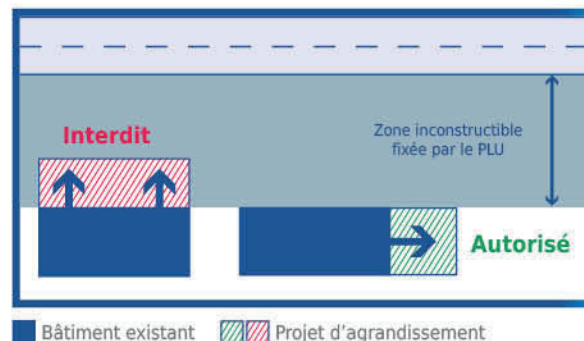
3

SE PRÉOCCUPER DES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ DES TERRAINS

Le PLU encadre précisément la constructibilité de chaque terrain, en fixant des règles d'emprise au sol (rapport entre surface bâtie et non bâtie sur une parcelle), ainsi que des conditions d'implantation des constructions (par rapport aux voies de circulation, aux limites du terrain, et aux autres bâtiments de la parcelle).

► Des règles trop restrictives (emprise au sol autorisée faible, marges de recul importantes...), réduisent le potentiel constructible de la parcelle. À l'inverse, la CCI promeut **des règles permettant une constructibilité plus importante et autorisant les entreprises à mener à bien leur projet et à se développer sur place.**

Exemple possible de limites liées à la voirie :



4

VEILLER AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DES CONSTRUCTIONS

Le PLU peut encadrer les volumes des constructions (gabarits, hauteurs...), leurs aspects extérieurs, et les modalités d'occupation de certaines de leur partie (rez-de-chaussée par exemple).

► Des règles trop contraignantes peuvent limiter la capacité des bâtiments à s'adapter aux besoins requis par l'activité, et peser sur sa viabilité. À l'inverse, la CCI veille à ce que **les règles soient adaptées aux activités et permettent aux bâtiments professionnels d'exprimer l'ensemble de leur potentiel économique maximal à ne pas dépasser.**

Exemple de la ZI Cadréan à Montoir où les hauteurs ne sont pas limitées :



©CCI Nantes St-Nazaire

5

ÊTRE ATTENTIF AUX RÈGLES SUR LES STATIONNEMENTS

Le PLU peut déterminer, pour chaque type de constructions (habitat, bureaux, commerce...), des obligations en termes de stationnement (nombre minimal de places de parkings et, parfois, en fonction du niveau de desserte en transports en commun, nombre maximal).

► Ces règles peuvent générer des coûts directs (taxe pour la non-réalisation de stationnement, lorsque ce n'est pas possible), ou indirects (remise en cause de l'accessibilité aux espaces professionnels). La CCI est attentive à ce que **les normes soient adaptées aux activités et permettent d'assurer la viabilité économique des projets de construction ou d'implantation.**

Le PLU a des répercussions sur votre entreprise ?

LA CCI NANTES ST-NAZAIRE VOUS ACCOMPAGNE

- ▶ Associée lors de chaque **évolution de PLU en Loire-Atlantique**, la CCI Nantes St-Nazaire veille à la bonne prise en compte des intérêts et des besoins des entreprises dans les documents d'urbanisme.
- ▶ Elle peut également **appuyer et relayer** la démarche des entreprises auprès des collectivités.

Contactez la CCI Nantes St-Nazaire :

Département Economie et Stratégies des Territoires

a.bernard@nantesstnazaire.cci.fr

e.bacconnier@nantesstnazaire.cci.fr



OÙ TROUVER DES INFORMATIONS SUR LE PLU

- ▶ Vous souhaitez connaître les **règles d'urbanisme** qui s'appliquent sur votre entreprise ?
- ▶ Vous souhaitez **consulter le PLU** ou demander conseil pour un **permis de construire** ?
- ▶ Vous souhaitez vous informer sur les démarches de **révision d'un PLU** ?

Contactez la mairie :

Service urbanisme et/ou les élus en charge de l'urbanisme.