



**Madame Danielle CORNET**

Maire

Mairie de Pont-Château

Place Dominique David

Cs 60072

44160 PONT-CHATEAU

Saint-Herblain, le 10 juin 2025

Nos réf. : PLU/25.025

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD

Département Stratégie des Territoires

[anne-cecile.bernard@44.cci.fr](mailto:anne-cecile.bernard@44.cci.fr)

Madame le Maire,

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

## 1. MIXITE FONCTIONNELLE ET ACTIVITE ECONOMIQUE EN TISSU URBAIN

### Commerce :

Le projet de PLU inscrit plusieurs dispositions en faveur du commerce : des linéaires commerciaux et des secteurs de commerce notamment.

S'agissant **des secteurs de commerce**, deux types de secteurs de commerce sont identifiés dans le règlement :

- **Secteur de commerce simple** (*imposant une surface de vente minimale de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente en cas de démolition, et interdisant le changement de destination « artisanat et commerce de détail » et « services accueillant la clientèle » vers l'habitat*) ;
- **Secteur de commerce renforcé** (*imposant une surface de vente minimale de 5000 m<sup>2</sup> en cas de démolition, et interdisant le changement de destination « artisanat et commerce de détail » et « services accueillant la clientèle » vers l'habitat, le bureau ou la restauration*).

Cependant, le plan de zonage ne distingue pas ces 2 types de secteurs. La légende identifie seulement les « secteurs à vocation commerciale » autour des grandes surfaces alimentaires au sein de la zone Ub résidentielle : l'enseigne Intermarché rue Marcel Sambron et l'enseigne Leclerc route de Nantes ; sans les différencier dans leur typologie. Une précision est donc à apporter sur ce point.

Sur le périmètre du secteur commercial du Leclerc, nous nous interrogeons sur le périmètre retenu : celui-ci n'englobe pas l'ensemble de la parcelle du Leclerc avec son parking et sa station. Par ailleurs, il intègre des parcelles à l'ouest de la RD773 où sont envisagées des installations d'entreprises. Aussi, un zonage économique et commercial (de type UEc par exemple) nous aurait semblé plus pertinent sur cette zone plutôt qu'un zonage Ub résidentiel avec « secteur commercial ».

Concernant le « secteur commercial simple », nous supposons qu'il concerne l'actuel Intermarché, rue Maurice Sambron. Ce magasin dispose d'une surface de vente actuellement de 1500 m<sup>2</sup>. Nous entendons votre souhait de conserver une moyenne surface alimentaire en cœur de ville, aussi, nous vous invitons à abaisser le seuil des 2 000 m<sup>2</sup> pour correspondre à la réalité de l'emprise du magasin présent.

S'agissant des **linéaires commerciaux**, ils soutiennent la politique de redynamisation commerciale du centre-ville, et ils reprennent bien les principaux axes marchands à forte commercialité avec :

- Des linéaires simples sur la rue Marcel Sambron, la place de la mairie, rue du Bouffay, l'esplanade Yves Mesnier, rue de Verdun ;
- Un linéaire renforcé sur la rue Sainte-Catherine.

S'agissant du **stationnement pour la sous-destination commerce en zone UA**, il est demandé une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente. Nous vous recommandons de ne pas fixer de normes pour les commerces inférieurs à 150 m<sup>2</sup>, compte tenu des difficultés, en zone dense, à mobiliser du foncier nécessaire à la création de places de stationnement. Cette disposition peut en effet être un frein à l'installation / agrandissement d'établissements.

### **Activités productives en ville :**

Au-delà des activités commerciales, d'autres activités économiques ont aussi leur place au sein des tissus urbains et dans le diffus, notamment l'**artisanat de production** à condition d'être compatible avec l'environnement habité. Dans ce souci de mixité fonctionnelle, le PADD recommande ainsi à juste titre de « permettre les activités artisanales compatibles avec l'habitat au sein de la zone agglomérée ». Or, le règlement du PLU proposé limite certaines possibilités : la **sous-destination « industrie »** est en effet interdite en zone Ua et Ub. 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 sous-destination « *d'industrie* » en zone Ua et Ub, avec la condition suivante « *sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel* ».

## 2. FONCIER ECONOMIQUE ET ZAE

Pont-Château est identifié comme bassin industriel stratégique de l'aire de Saint-Nazaire, s'appuyant sur une offre structurée de zones économiques. Nous soutenons votre choix de conforter cette offre en foncier économique sur Pont-Château, en parallèle d'un développement affirmé de l'habitat, avec la production de 115 nouveaux logements par an sur la période du PLU.

Volet important du PLU, le développement économique repose pour beaucoup sur l'accueil des entreprises en zone d'activités, notamment celles qui ne peuvent trouver place ailleurs. Le foncier demeure nécessaire pour accueillir des nouvelles entreprises et des emplois. Pour autant, leur aménagement doit désormais s'inscrire dans une logique de sobriété foncière pour préserver durablement l'accueil des entreprises sur le territoire. Les choix réglementaires et de zonage des zones d'activités doivent donc favoriser cet enjeu. Cependant, à la lecture des différentes pièces du PLU, nous notons des points de contradiction sur certaines règles retenues :

### Zones d'activités existantes :

Tout d'abord, **sur la forme**, nous observons des incohérences entre les différentes pièces du PLU :

La zone du Landas est classée en UE1 dans le règlement écrit et sur le plan de zonage. En revanche, dans le rapport de présentation - explication des choix retenus (p.19), elle est indiquée en zone UE. Cela pose un problème dans la compréhension des choix retenus notamment sur l'implantation permissive ou non de services avec l'accueil de clientèle.

De même pour la zone de l'Abbaye, elle est classée en UE dans le règlement écrit et sur le plan de zonage, alors qu'elle est indiquée en UE1 dans l'explication des choix retenus.

Par ailleurs, en zone UE et UE1, **la hauteur** est limitée à 12 m. Dans un souci d'optimisation du foncier économique, nous vous demandons de relever cette hauteur à 21 m pour encourager et permettre la réalisation de bâtiments plus hauts (ex. transtockeur...) compte tenu de la vocation industrielle de la zone d'activités.

Le règlement admet les **constructions nouvelles à sous-destination « d'artisanat et de commerce de détail »** à condition d'avoir une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Nous ne sommes pas favorables à cette disposition qui autorise ainsi l'installation de nouveaux commerces sur des zones à dominante productive. Afin de ne pas gaspiller le foncier économique qui se raréfie, nous souhaitons que la zone UE / UE1 soit réservée à l'accueil d'activités à vocation artisanale, industrielle, de commerce de gros ou de service à l'industrie. Quant au commerce, il faut qu'il soit polarisé sur des localisations dédiées : en premier lieu en centre-ville ou sur des zones commerciales identifiées (comme la zone de la Hirtais par exemple ou autour du Leclerc).

Pour les activités commerciales existantes (Gamm Vert, ...) présentes sur la zone du Landas, leur extension peut, bien entendu, rester possible, avec une disposition permettant l'extension des constructions *existantes* à sous-destination « d'artisanat et de commerce de détail ».

### Extensions des zones d'activités :

Les extensions à vocation économique sont fléchées sur le secteur de l'Abbaye en zone 1AUe (15 ha) et en zone 2AUe (3 ha).

S'agissant des 15 ha classés en zone 1AUE, 2 secteurs font l'objet d'OAP :

- L'OAP A « Abbaye économique » rue Labey classé en 1AUE à vocation industrielle et artisanale.
- L'OAP B « Abbaye artisanale » rue Franklin, classée en 1AUEa, à vocation artisanale (indiquée pour un projet de village d'entreprises).

L'enveloppe globale de ces extensions économiques a été considérablement réduite compte tenu de la présence de zones humides. Aussi, il convient d'optimiser au maximum ce rare foncier disponible et stratégique. C'est pourquoi, nous vous encourageons à disposer d'un règlement plus précis en faveur de cette optimisation.

Sur le règlement de la zone 1AUEa (OAP B) :

- La **sous-destination « industrie »** n'est pas admise (tableau p.101). Nous vous demandons de l'autoriser dans la mesure où cette sous-destination inclue toutes les activités artisanales de production (type maçon, peintre, couvreur, menuisier...), tout comme la **sous-destination « commerce de gros »**. Ce sont des activités qui ont toute leur place en zone d'activités et ce, d'autant plus sur l'Abbaye qui a cette vocation en tant que zone d'activités stratégique de la communauté de communes.
- La **hauteur** est limitée à 8 m. Cette disposition n'encourage pas des formes plus denses de bâtiment artisanal et limite seulement des bâtiments en R+1. Nous vous invitons donc à relever cette hauteur maximale.

Sur le règlement de la zone 1AUE (OAP A) :

- La **hauteur** est limitée à 12 m. Comme pour la zone UE et UE1, nous souhaitons que la hauteur soit relevée à 21 m pour permettre la réalisation de formes bâties plus denses.

Sur le règlement commun aux zones 1AUE et 1AUEa (OAP A et B) :

- La **sous-destination « artisanat et commerce de détail »** est autorisée à condition d'avoir une surface de vente de + 300 m<sup>2</sup>. Ce type d'activité n'est, de notre point de vue, pas à autoriser sur ce type de zone d'activités qu'il faut réserver aux activités à dominante productive. Le commerce de détail doit, à l'inverse, s'installer en priorité dans les centralités ou sur des zones commerciales dédiées (ex. la Hirtais).

Enfin, **sur la forme du document**, la lecture du plan de zonage est très peu aisée. Pour une lisibilité du document, des points de repères (rues, parcelles, ...) mériteraient d'être rajoutés. De même, le plan de zonage manque parfois de précisions sur certaines dispositions. A titre d'exemple :

- S'agissant des linéaires commerciaux, il est difficile de repérer quel rez-de-chaussée est réellement concerné par la disposition. Dans la mesure où le PLU s'impose aux autorisations d'urbanisme, une clarification visuelle nous semble indispensable.
- Les noms de zones ne sont pas forcément bien repris sur le plan, sur l'ensemble des planches ; notamment les différents sous-zonages économiques.
- Dans la légende, la zone Ua n'est pas indiquée.

En conclusion, et compte-tenu des remarques ci-dessus, la CCI émet un **avis réservé** sur le PLU de Pont-Château, et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire aux observations transmises dans ce courrier.

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

Yann TRICHARD  
Président

