

Sainte-Luce-sur Loire, le 19 septembre 2025

Madame Manuella PELLETIER-SORIN
Maire de Saint Etienne de Mer Morte
MAIRIE
6 rue de Nantes
44270 SAINT ETIENNE DE MER MORTE

Vos réf : CB/ADN/LH/CB
Nos réf. : CMAR/DT44/DRET/CL
Courriel : clicot@cma-paysdelaloire.fr
Dossier suivi par Catherine LICOT

Objet : Révision N°1 du PLU – Arrêt du projet – Avis PPA

Madame la Maire,

Dans le cadre de la révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Etienne de Mer Morte, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire, au titre des Personnes Publiques Associées, sur le projet arrêté en date du 17 juin 2025.

Les artisans sont des acteurs incontournables d'une économie durable de proximité au service des populations locales. Leur présence est un enjeu à plus d'un titre : participation au maillage et à l'attractivité des territoires, vecteur de lien social, maintien et création d'emplois, richesse des savoir-faire ...

 PAYS DE LA LOIRE	Artisanat commercial et services aux particuliers	Construction	Production et services aux entreprises
	Boulangerie - pâtisserie - chocolaterie Boucherie - charcuterie - traiteur Restauration Coiffure - Soins de beauté Fleurs - Photographe Réparation automobile - motocycles Assistance et contrôle automobile Réparation électroménager et informatique Fabrication de meubles Décoration et restauration Habillement - Bijoux - optique Taxi - ambulance	Maçonnerie Terrassement, génie civil Charpente et menuiserie Couverture-élançéité Plomberie, chauffage Installation électrique Aménagement, finitions Métallerie, serrurerie et autres installations	Machines et équipements Agroalimentaire Métallerie et travail des métaux Industries du bois et du papier Textile et cuir Produits minéraux non métalliques Caoutchouc – plastique Appareil médical Entretien et nettoyage Activités graphiques Autres services aux entreprises
Diversité des métiers de l'artisanat Richesse des savoir-faire			

La consommation raisonnée de l'espace dédié à l'urbanisation, accentuée par la loi "Climat et résilience" 2021 et son objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) pour 2050 constitue un défi majeur qui s'impose au territoire.

Cette évolution pourrait hypothéquer les possibilités d'implantation et de développement d'entreprises, alors même qu'aujourd'hui les artisans éprouvent souvent des difficultés pour trouver des solutions d'hébergement adaptées à leurs besoins (manque de locaux disponibles, loyers et coût du foncier élevés). C'est pourquoi le PLU doit prévoir des espaces à vocation économique suffisants et adaptés pour l'accueil d'entreprises artisanales en proximité, en prenant en compte leurs spécificités.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté · Égalité · Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE - LOIRE ATLANTIQUE

5 allée des Liards - BP 18129 - 44981 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE Cedex - ☎ 02 51 13 83 03 - direction44@cma-paysdelaloire.fr - artisanatpaysdelaloire.fr

SIRET : 130 020 688 00029

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004



La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire a pour mission première de défendre les intérêts des artisans à quelque niveau que ce soit. Aussi, elle se doit de rester vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des entreprises artisanales sur les territoires.

C'est avec beaucoup d'attention que nous avons examiné le projet de révision du PLU.

D'une manière générale, la CMA Pays de La Loire partage l'ensemble des orientations déclinées dans les 3 axes du PADD, à savoir :

- AXE 1 : Conforter la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg
- AXE 2 : Maintenir la vitalité de la campagne et la coexistence entre ses activités et ses habitants
- AXE 3 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie

Parallèlement à la révision du PLU au niveau communal, le SCOT du Pays de Retz est aussi en cours de révision (le projet a été arrêté le 4 juillet 2025). Par anticipation, le projet du PLU de la commune de Saint Etienne de Mer Morte a donc déjà intégré les principales orientations et objectifs du SCOT avec lesquels il devra être compatible.

Nous sommes pleinement conscients que les orientations des axes 1 et 2 s'inscrivent dans une logique de sobriété foncière. Avec un objectif de réduction de la consommation d'espaces à l'horizon 2031 fixé à -54,5% par rapport à la période 2011-2021, le développement urbain devra être maîtrisé à travers le renouvellement urbain et l'optimisation de l'occupation du sol en lien avec les densités bâties renforcées (à la fois pour l'habitat, les équipements et les activités économiques).

Aussi, la CMA Pays de la Loire ne remet pas en cause les orientations définies dans le projet du PLU de la commune de Saint Etienne de Mer Morte et vous fait part de quelques observations et recommandations en vue d'accompagner au mieux les projets des artisans sur votre territoire.

Nous attirons tout d'abord votre attention sur une spécificité du **tissu artisanal qui se distingue par une dispersion géographique des activités** : les artisans sont non seulement implantés dans les périphéries des centres bourg et dans les zones d'activité, mais au-delà, ils peuvent aussi se trouver disséminés dans des zones d'habitat ainsi que dans des hameaux et écarts du territoire communal, en zone agricole voire naturelle.

En effet, le **parcours résidentiel de l'entreprise évolue avec sa maturité**. Certains artisans utilisent leur habitation pour exercer leur activité et le lieu de résidence peut parfois constituer le point de départ de leur activité. Cette problématique est particulièrement sensible pour les activités du secteur du bâtiment que l'on peut trouver dans des zones d'habitation.

En outre, 3/4 des activités artisanales n'occasionnent pas de nuisances et les surfaces nécessaires n'excèdent pas 100 m² pour la moitié des besoins exprimés (d'après une enquête de la CMA Pays de la Loire réalisée en 2023). C'est pourquoi, la CMA Pays de La Loire souhaiterait que les activités artisanales compatibles avec l'habitat soient aussi autorisées dans les zones Ua et Ub (et notamment les activités artisanales du bâtiment ou de la production qui relèvent de la sous-destination « industrie » et qui ne sont autorisées que dans les zones Ue au regard du projet de règlement écrit du PLU – cf. tableau p.53).

En zone agricole (A), la CMA Pays de La Loire est favorable à la définition des **STECAL à vocation économique (Ae)** qui prennent en compte des entreprises isolées au sein de l'espace rural, leur permettant ainsi de se maintenir et de se développer ; aussi, nous constatons que 3 artisans menuisiers bénéficient de ce zonage spécifique. Toutefois, le **règlement écrit ne semble pas en cohérence en ce qui concerne les zones Ae**. Le tableau p.78 indique pour les zones Ae que les activités de la sous-destination « industrie » (dont relèvent les activités de menuiserie) ne sont pas autorisées (X : les destinations et sous-destinations interdites). Il faudrait modifier en indiquant qu'elles sont autorisées sous conditions (V* : les destinations et sous-destinations admises sous conditions) et préciser les conditions (*L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants (extension et/ou nouvelle construction) dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU le (date à insérer).*)



Un certain nombre de bâtiments susceptibles d'être concernés par un changement de destination sont reportés sur les documents graphiques dans les zones agricoles (A) et zones naturelles (N). Aussi, la CMA Pays de La Loire est favorable à ce que des activités artisanales soient autorisées à s'implanter dans ces bâtiments (sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pouvant compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site).

Concernant **les zones d'activités**, si celles-ci ne répondent pas toujours aux besoins d'entreprises en phase de démarrage (moyens financiers réduits), en revanche, elles conviennent à des entreprises plus structurées et en phase de développement. D'une manière plus globale, dans un contexte contraint, il faudra veiller à permettre l'accès aux zones d'activités pour les entreprises artisanales qui peuvent avoir des besoins spécifiques en termes de foncier et d'immobilier d'entreprise, mais aussi en termes de visibilité, dans une logique de proximité au plus près de leur clientèle locale et/ou donneurs d'ordre.

Sur la commune de Saint Etienne de Mer Morte, la CMA Pays de La Loire souhaite que les projets d'implantation d'établissements artisanaux soient bien pris compte sur la **zone d'activités existante des Ardillais** (où elles pourraient jouer un rôle important en matière d'optimisation et de densification).

A ce jour, la commune de Saint Etienne de Mer Morte n'a pas vocation à disposer de zone périphérique dédiée aux activités commerciales. Néanmoins, la CMA Pays de La Loire est favorable à ce que les implantations d'activités relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » soient autorisées dans les zones Ue dédiées aux activités économiques.

Nous partageons la volonté de la commune de « **permettre la création et le développement du commerce local** » **notamment dans les zones du bourg déjà urbanisées** ; et nous sommes favorables au règlement du PLU qui autorise les implantations d'activités de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans l'ensemble des zones U.

La CMA Pays de La Loire soutient l'instauration d'**une zone Uac**, même si celle-ci est très limitée au regard des commerces existants dans le périmètre concerné. Ce dispositif règlementaire a pour objectif d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée des commerces déjà existants (rues des Landes et rue des Vallées) afin de sauvegarder ou de pérenniser leur vocation et d'éviter notamment leur transformation en logement.

Néanmoins, nous tenons à rappeler qu'**une entreprise est avant tout une entité qui se doit d'être viable économiquement** avant d'être une « vitrine » ou un facteur d'attractivité des centralités. Son implantation est un élément essentiel pour sa réussite. L'entreprise interagit avec son environnement dans un tissu urbain mixant activités, logements et services ; et fonctionne avec des flux physiques (clients, fournisseurs, partenaires, ...) ou dématérialisés.

Le renforcement des activités commerciales dans les centralités est donc très lié à **l'organisation de la mixité fonctionnelle dans ces espaces**. Dans la mesure du possible, le développement urbain doit être privilégié au plus près du centre-bourg et des zones urbaines déjà existantes.

L'aménagement des futures zones d'habitat, correspondant aux zones 1AU dans le projet de PLU devra tenir compte de leur relation en termes d'accessibilité et de circulation, non seulement avec les commerces et services, mais aussi avec les équipements structurants existants ou programmés par la collectivité (tous modes confondus).

Réfléchir à cette organisation peut aussi déboucher sur **la réalisation d'opérations de restructuration urbaine** (mixant habitat/commerces/équipements) qui s'avèrent salutaires pour les commerces et services de proximité en centre-bourg. A cet effet, la CMA Pays de La Loire est favorable à la définition des 3 OAP sectorielles de densification et renouvellement urbain (OAP Cœur de Bourg, OAP mairie et ancienne menuiserie, OAP Rue des Landes/Rue du Marais) qui à terme, permettront de renforcer de manière significative la mixité fonctionnelle au bénéfice de l'attractivité du centre-bourg.

Nous attirons également votre attention sur **l'implantation d'espaces de travail qui s'inscrivent dans de nouveaux modèles d'écosystème** et répondent à de nouvelles tendances observées dans l'artisanat (et plus largement dans les très petites entreprises). Les entrepreneurs ont de plus en plus la volonté de se mettre en réseau, d'aller vers des logiques de partage et de mutualisation de moyens. Ces évolutions font émerger des **concept hybrides**, multifonctionnels :

- activités artisanales et/ou bureaux et/ou logements ;
- atelier partagé + coworking + showroom mutualisé ;

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté · Égalité · Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE - LOIRE ATLANTIQUE

5 allée des Liards - BP 18129 - 44981 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE Cedex - ☎ 02 51 13 83 03 - direction44@cma-paysdelaloire.fr - artisanatpaysdelaloire.fr

SIRET 430 020 688 00029

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004



- tiers-lieu ...

L'implantation de ces opérations peut nécessiter d'aborder leur faisabilité de façon moins classique en termes d'immobilier, par exemple en intégrant une **approche plus servicielle** « tout inclus ».

En matière de **stationnement**, en cas de réaménagement ou d'opération de restructuration en centre-bourg, il est important de ne pas réduire le nombre de places de stationnement existantes à proximité immédiate des commerces afin d'en préserver l'accès et donc la pérennité de l'activité. Dans les zones d'activités, la CMA Pays de La Loire est favorable à la mutualisation des aires de stationnement.

En conclusion, nous espérons que la commune de Saint Etienne de Mer Morte saura bien prendre en compte les besoins et problématiques immobilières des artisans, acteurs d'une économie de proximité, afin qu'ils puissent trouver leur place sur le territoire au plus près de leur clientèle et répondre au mieux aux besoins des habitants.

Par conséquent, au regard des éléments du PLU et de leur traduction spatiale, qui confortent les principales fonctions que sont l'Habitat et l'Economie et qui devraient donc contribuer au maintien et au développement des activités artisanales, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Pays de La Loire émet un avis favorable sur le projet de révision N°1 du PLU de la commune de Saint Etienne de Mer Morte, assorti des observations particulières énoncées ci-dessus.

Nous sommes, bien entendu, à votre écoute pour tout accompagnement futur de nature à faciliter la réalisation de vos projets de développement économique (étude d'implantation, accompagnement des porteurs de projet, ...).

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Madame la Maire, à l'assurance de nos sincères salutations.

Le Président de la CMA de niveau départemental – Loire-Atlantique,
Vice-Président de la CMA des Pays de la Loire,



Frédéric BRANGEON

