



CCI NANTES ST-NAZAIRE



Monsieur Alain GUILLOIS

Maire

Mairie de Louisfert

1 bis rue de l'Espérance

44110 LOUISFERT

Saint-Herblain,

Le 13 octobre 2025

Nos réf. : PLU/25.045

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 Louisfert. 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 1 055 habitants à horizon 2036 et produire 60 logements sur la prochaine décennie. Le PLU entend aussi diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins démographiques. Cela permettra aussi de répondre aux besoins de recrutement d'actifs pour les entreprises du territoire.

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 l'accueil des entreprises, le PLU identifie 2 zonages économiques :

- La zone Uy et 1AUy : correspondant à la zone de la Bergerie et son extension. Sur cette zone, les commerces et services ne sont pas autorisés. Au vu du règlement, la zone est plutôt dévolue à des activités productives (industrie et artisanat).
- La zone Ue : correspondant à la zone de la gare et la zone du garage automobile le long de la RD771. Sur cette zone, les installations économiques doivent être compatibles avec un environnement résidentiel, et le commerce de détail est autorisé.

Dans le PADD, il est mentionné d'encadrer l'installation de commerces et services sur la zone d'activités de la Bergerie de façon à prioriser le développement commercial en centre-bourg.

CCI Nantes St-Nazaire

Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions - 1 rue Françoise Sagan - 44800 Saint-Herblain

Maison de l'Entreprise - 6 esplanade Anna Marly - 44600 Saint-Nazaire

T. 02 40 44 6000 - Ets public - N° SIREN 130 008 105 - APE 9411Z - nantessnzaire.cci.fr

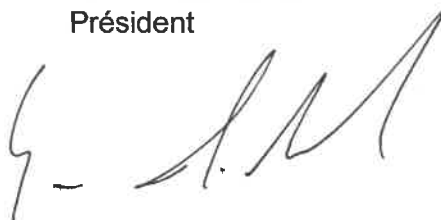
Nous partageons pleinement cette orientation, et nous vous invitons à l'élargir à l'ensemble des zones économiques, y compris la zone de la gare et la zone du garage automobile le long de la RD771 (Ue). Aussi, nous vous recommandons d'interdire, comme en zone Uy, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » en zone Ue et ce, afin de soutenir la polarisation du commerce en cœur de bourg et éviter tout risque de dilution de l'offre, notamment le long d'un axe de flux.

Le PADD rappelle bien l'importance stratégique de la zone de la Bergerie à l'échelle intercommunale, et les enjeux autour de l'optimisation du foncier. Nous soutenons cette orientation, et compte tenu de l'exigence de sobriété foncière et de la nécessité de préserver des capacités d'accueil sur le long terme pour les entreprises, nous vous invitons à disposer de règles permettant d'économiser le foncier sur l'ensemble des espaces économiques. Aussi, la hauteur en zone Ue pourrait utilement être portée à 15 mètres au lieu de 10 mètres de façon à encourager des projets plus denses. De même, les marges de recul par rapport aux voies (hors RD) pourraient être réduites à 3 m en zone Uz – 1AUz et en zone Ue.

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, la CCI émet un **avis favorable** sur le PLU de Louisfert, 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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Y. Trichard', written over a horizontal line.