



LETTRE DE CADRAGE

**Extension du parc d'activités de la Pancarte I
nommée Pancarte IV
dédiée aux activités commerciales
Nort-sur-Erdre (44390)**

Mars 2026
Communauté de Communes Erdre et Gesvres
Service Développement Économique
1 rue Marie Curie Parc d'activités Erette Grand'haie
44119 Grandchamp des Fontaines
02 40 12 32 91
economie@cceg.fr

1. CONTEXTE

1.1. OBJET DE LA LETTRE DE CADRAGE

L'objet de cette lettre de cadrage est de permettre à la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et la commune de Nort-sur-Erdre d'exprimer leur vision du projet d'extension commerciale sur le Parc d'Activités de La Pancarte I à Nort-sur-Erdre, et notamment de la typologie des cellules commerciales attendues sur ce nouveau programme immobilier eu égard au tissu économique local et à l'offre déjà existante en proximité (Pancarte I et II sur les communes de Nort-sur-Erdre et Les Touches) et dans le centre-ville de la commune de Nort-sur-Erdre.

Ce document sera annexé à la promesse unilatérale de vente du terrain.

Le ou les promoteurs ainsi que les équipes de commercialisation en charge d'accompagner le développement de ce programme devront se référer à cette lettre de cadrage. Les promoteurs devront également faire valider par la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et la commune de Nort-sur-Erdre le programme de l'opération, la nature des activités envisagées et les enseignes ciblées.

1.2. ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

Les **chiffres clés** de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres :

- Population municipale au 1^{er} janvier 2025 : 68 096 habitants
- 34 543 actifs en 2022
- 16 904 emplois en 2022
- 7700 entreprises/établissements en 2025

La commune de Nort-sur-Erdre comptait 9448 habitants au 1^{er} janvier 2025 (INSEE, population municipale). La population a augmenté de 2,72% entre 2020 et 2025.

Le bassin de vie de Nort-sur-Erdre s'étend sur 6 communes : Nort-sur-Erdre, Joué-sur-Erdre, La Meilleraye-de-Bretagne, Trans-sur-Erdre, Petit-Mars et Les Touches. La population atteignait en 2021, 21 120 habitants et 8302 ménages. 4859 personnes occupaient en 2023, un emploi salarié et non salarié. En moyenne en 2021, 80,4 % de la population de 15 à 64 ans est active.

La zone de chalandise s'étale d'Ouest en Est, d'Héric à Mouzeil et du Nord au Sud, de La Meilleraye-de-Bretagne à Saint-Mars-du-Désert pour les trajets situés à 20 minutes en voiture du projet d'extension de la Pancarte I (figure n°1).

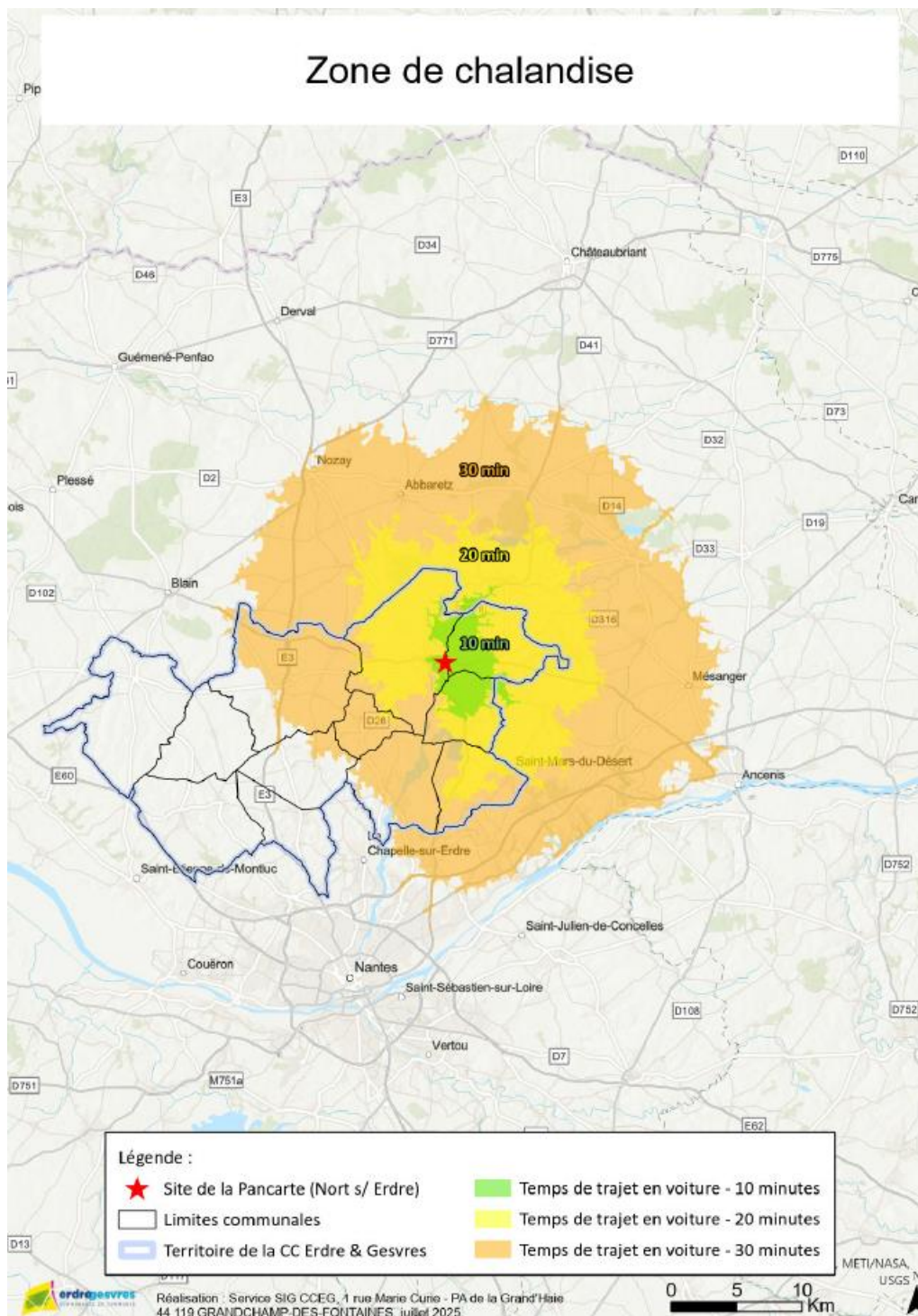


Figure 1: Zone de chalandise par rapport u projet d'extension de la Pancarte I (2025, service SIG CCEG)

1.3. L'ACTIVITE COMMERCIALE A NORT-SUR-ERDRE

Le centre-ville de Nort-sur-Erdre a fait l'objet en 2022 d'une étude stratégique de développement économique et commerciale, portée par la communauté de communes et la commune dans le cadre de l'élaboration de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) du dispositif Petites Villes de Demain (PVD).

Les points-clés de cette étude :

- Le **centre-ville de Nort-sur-Erdre constitue la principale polarité commerciale** de la commune en nombre de commerces : soit **70% de l'offre commerciale de la commune (en nombre d'établissement commercial)**.
 - o Parmi eux, la **filière services** (banques, assurances, agences immobilières, ...) est la plus représentée avec **27% de l'offre globale sur le centre-ville de Nort-sur-Erdre** (figure n°2). Une situation qui témoigne d'une importante tertiarisation de certains linéaires. Une dizaine de commerces traditionnels sont également repérés sur l'axe de la rue Saint-Georges, caractérisé par un flux de circulation très important (2022, *Lestoux et associés*).
 - o **15% de commerces dits de convivialité (cafés-hôtels-restaurants) sur le centre-ville de Nort-sur-Erdre**. Une représentation faible et inférieure à la moyenne généralement observée sur des pôles comparables (autour de 25% des activités).
 - o **Les commerces alimentaires représentent 12% des établissements du centre-ville**, une situation correcte intégrant l'existence d'une locomotive majeure : Super U (4200m²).
 - o Les autres commerces représentent 46% des établissements du centre-ville (culture et loisirs, hygiène santé et beauté, équipement de la personne et de la maison).
 - o **Le taux de diversité commerciale observé sur le centre-ville de Nort-sur-Erdre**. Un taux inférieur aux moyennes habituelles qui ne permet pas de rayonner mais qui intègre une première offre en équipement de la personne notamment (*ibid.*).

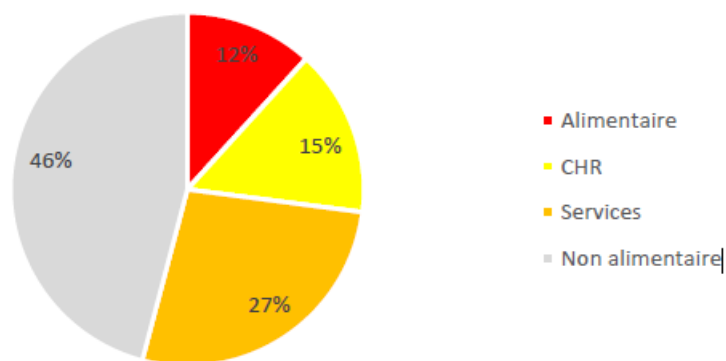


Figure 2 : Répartition de l'offre commerciale traditionnelle sur le centre-ville (2022, CCI - MAJ Fichier Ville et Terrain)

- La **zone commerciale La Pancarte I et II** compte une **vingtaine d'établissements commerciaux** répartis sur 2 communes (Nort-sur-Erdre et Les Touches) et structurés autour de **locomotives** : Intermarché, Monsieur Bricolage, Sport 2000 notamment.

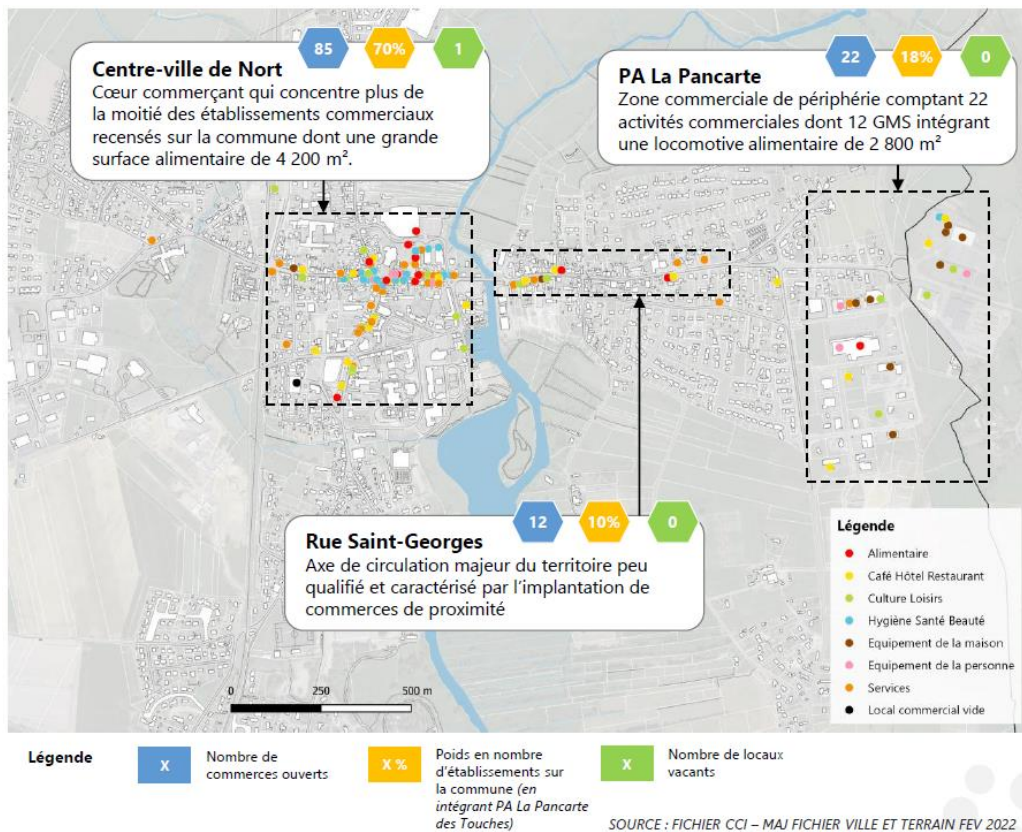


Figure 3 : Spatialisation du commerce à Nort-sur-Erdre (2022, Lestoux et associés)

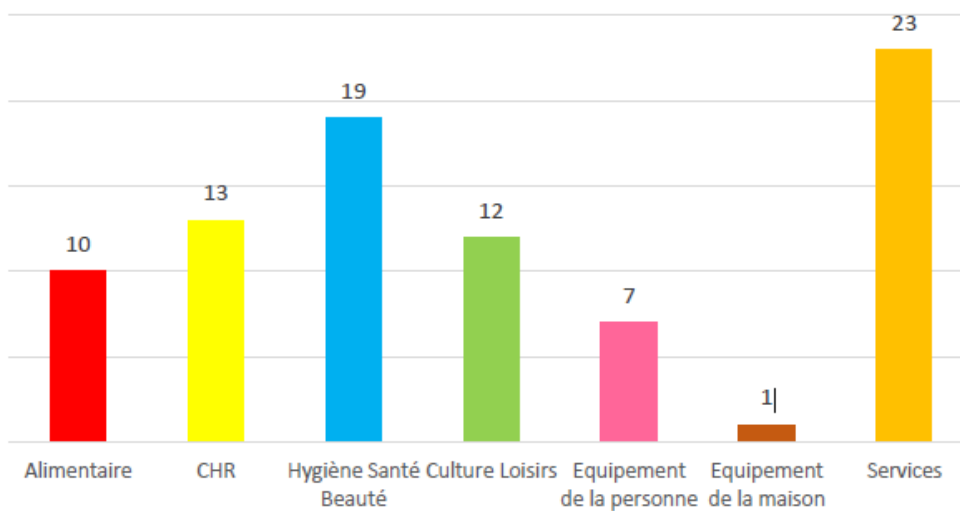


Figure 4 : Répartition de l'offre commerciale sur le centre-ville de Nort-sur-Erdre (2022, Lestoux et associés)

1.4. LE PARC D'ACTIVITES DE LA PANCARTE : LE PROJET D'EXTENSION A VISEE COMMERCIALE

Compétente en matière de développement économique, la CCEG a aménagé à ce jour en régie 17 parcs d'activités intercommunaux sur le territoire.

Le parc d'activités de la Pancarte comprend trois secteurs d'activités répartis sur la commune de Nort-sur-Erdre et Les Touches : Pancarte I et III (Nort-sur-Erdre) et Pancarte II (Les Touches).

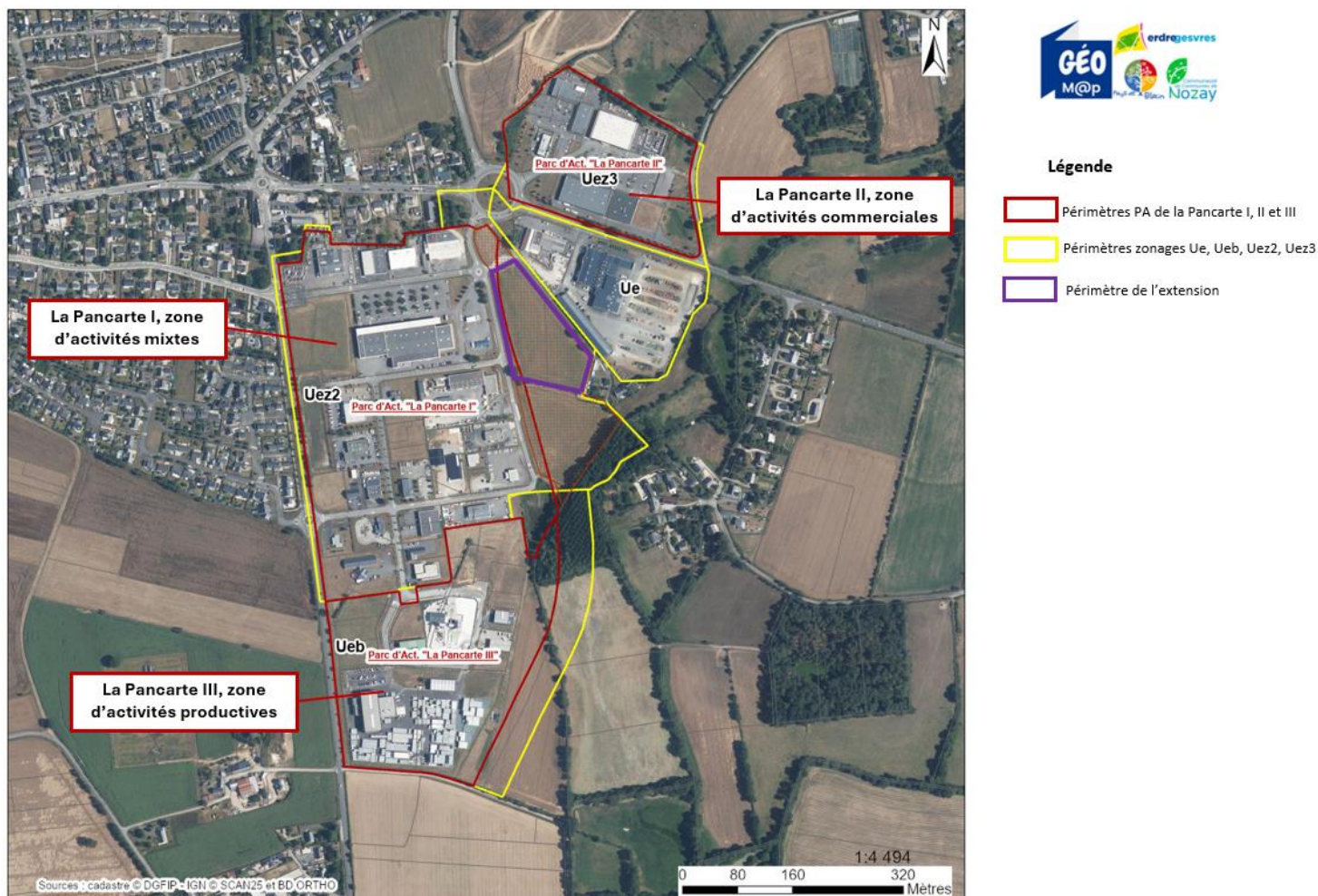


Figure 2 : Périmètres Parcs d'activités Pancarte I, II, III (CCEG, 2024)

La Pancarte I (ZAC 2000 à 2023) – Zone d'activités mixtes

Gestion intercommunale de la voirie et des réseaux/aménagements publics

Intègre un espace au Sud dédié à l'accueil avant tout des activités commerciales, de bureau et services.

Au Nord-Ouest de la zone, un projet d'extension commerciale est en cours de construction, par le groupe Les Mousquetaires, courant de l'année 2026, à proximité de KIABI. Cette extension comportera 4 cellules à savoir : ACTION, PICARD, ROADY et SPORT 2000 (transfert Pancarte II vers Pancarte I).

La CCEG a réalisé début d'année 2025, un giratoire permettant de desservir et de sécuriser les accès à l'Ouest du parc d'activité sur la RD178, à l'intersection entre le Chemin de la Varenne et Rue de Bretagne.

La ZAC de la Pancarte I a été supprimée lors d'une délibération en Conseil Communautaire le 27 septembre 2023. La suppression de la ZAC correspond à l'achèvement du programme des équipements publics et l'intégration dans le patrimoine de leurs destinataires des ouvrages, des équipements qui y sont listés et du projet de programme global des constructions qui figuraient dans le dossier de réalisation.

La Pancarte II (2005) – Zone commerciale

Gestion privée

La Pancarte II comprend la zone commerciale située sur la commune des Touches. Les enseignes installées relèvent principalement de l'équipement du foyer et du textile.

La Pancarte III (Permis d'aménager 2017) – Zone d'activités productives

Gestion intercommunale de la voirie et des réseaux/aménagement public

La Pancarte III est localisée au Sud du parc d'activités de la Pancarte I. Cet espace est principalement dédié aux activités artisanales et industrielles.

La Pancarte « IV » : projet d'extension à l'étude

En 2023, la CCEG a engagé une étude de préféabilité sur le plan technique, environnemental et financier. Ainsi, 3 hectares situés à l'Est du parc d'activités de la Pancarte I en continuité urbaine et à proximité des RD178 et 164 ont été étudié.

En septembre 2023, l'étude environnementale 4 saisons (faune, flore, habitat) a été lancée sur le périmètre (figure n°7) afin de préciser l'état environnemental du site préalablement étudié lors du pré-diagnostic environnemental. Le rapport final a été transmis début 2026, suite aux relevés chiroptères.

D'après le rapport, la zone étudiée présente peu d'enjeux écologiques. Les relevés informent très majoritairement des enjeux écologiques faibles, voire très faibles selon les différents éléments environnementaux. Il est toutefois nécessaire de conserver les haies (ornementale en partie centrale et arbustive en lisière Sud) et arbres isolés au sein du périmètre pour la protection des reptiles et l'entomofaune.



Figure 3: Périmètre des études environnementales en 2023

1.5. SITUATION DU PROJET



Figure 7 : Situation du projet d'extension commerciale de la Pancarte I (CEEG, 2025)

Maîtrise foncière (figure n°8)

- Parcelles cadastrées :
 - AV n°251 : 38 127 m² dont 1200 m² dans l'emprise du projet, propriété de la CCEG
 - AV n°30 : 5959 m², dont 5959 m² dans l'emprise du projet, propriété de la CCEG
 - AV n°40 : 9277 m², dont 8550 m² dans l'emprise du projet, propriété de la CCEG
- Surface estimée :
 - Contenance totale environ **15 700 m²** (avant bornage définitif)
- Le bornage sera réalisé par un géomètre expert aux frais de la CCEG

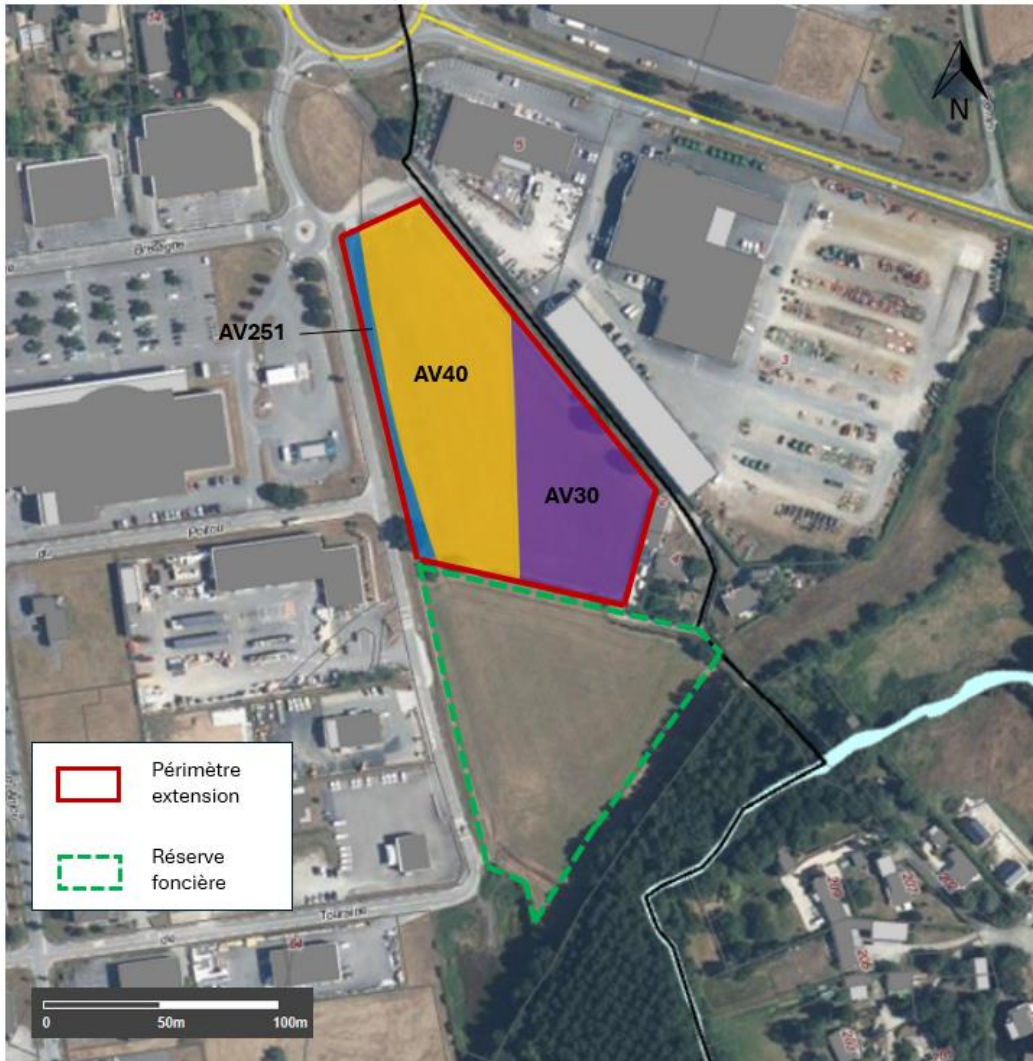


Figure 8 : Périmètre et maîtrise foncière du projet extension commerciale Pancarte I (CCEG, 2025)



Figure 9 : Périmètre de l'extension Est (CEG, Février 2025)

1.6 Règlementation

1.6.1 A l'échelle du SCOT Nantes Saint-Nazaire

- Secteur d'Implantation Commerciale (SIC) de type 1 au SCOT NANTES SAINT NAZAIRE : « Secteurs périphériques ou intégrés au tissu urbain, d'accueil privilégié des commerces de fréquentation hebdomadaire, occasionnelle ou exceptionnelle. La trajectoire de ces SIC vise au renouvellement urbain avec un apport de mixité fonctionnelle. L'implantation des commerces de fréquentation quotidienne (proximité) sera exceptionnellement autorisée en cas de mixité fonctionnelle visant à l'intégration de logements dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ainsi qu'en justifiant d'une complémentarité avec l'offre de proximité de la centralité la plus proche ».
- Améliorer la qualité urbaine et environnementale – Orientations du volet commerce du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :
 - Les SIC devront être accessibles aux modes actifs (vélo, marche à pied) et ce mode de déplacement devra être facilité au sein de chaque SIC par des aménagements spécifiques : voies/pistes cyclables, parc de stationnement vélos en quantité et accessibilité suffisantes, cheminement piétonnier continu et sécurisé.
 - Les jonctions piétonnes et cyclables devront être assurées avec les espaces environnants, en s'appuyant sur les arrêts de desserte des TC.
 - Les franges des SIC avec les zones habitées, agricoles et naturelles devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager qualitatif.
 - La préservation des composantes naturelles pré existantes et le maintien et la restauration des continuités écologiques seront recherchés lors des projets d'aménagement.
 - L'amélioration de la qualité environnementale des SIC vise à :
 - assurer l'intégration paysagère des projets (avec un travail renforcé en limite de voirie et en frange avec les espaces habités et les espaces agri-naturels),
 - limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain par l'apport d'îlots de fraîcheur,
 - permettre l'infiltration des eaux pluviales
 - Les règlements des documents d'urbanisme devront permettre la réalisation de projets commerciaux sur plusieurs étages.
- Les surfaces de vente pour les nouvelles implantations seront limitées à 300m² en veillant à limiter fortement l'artificialisation.
- cf. nantessaintnazaire.fr

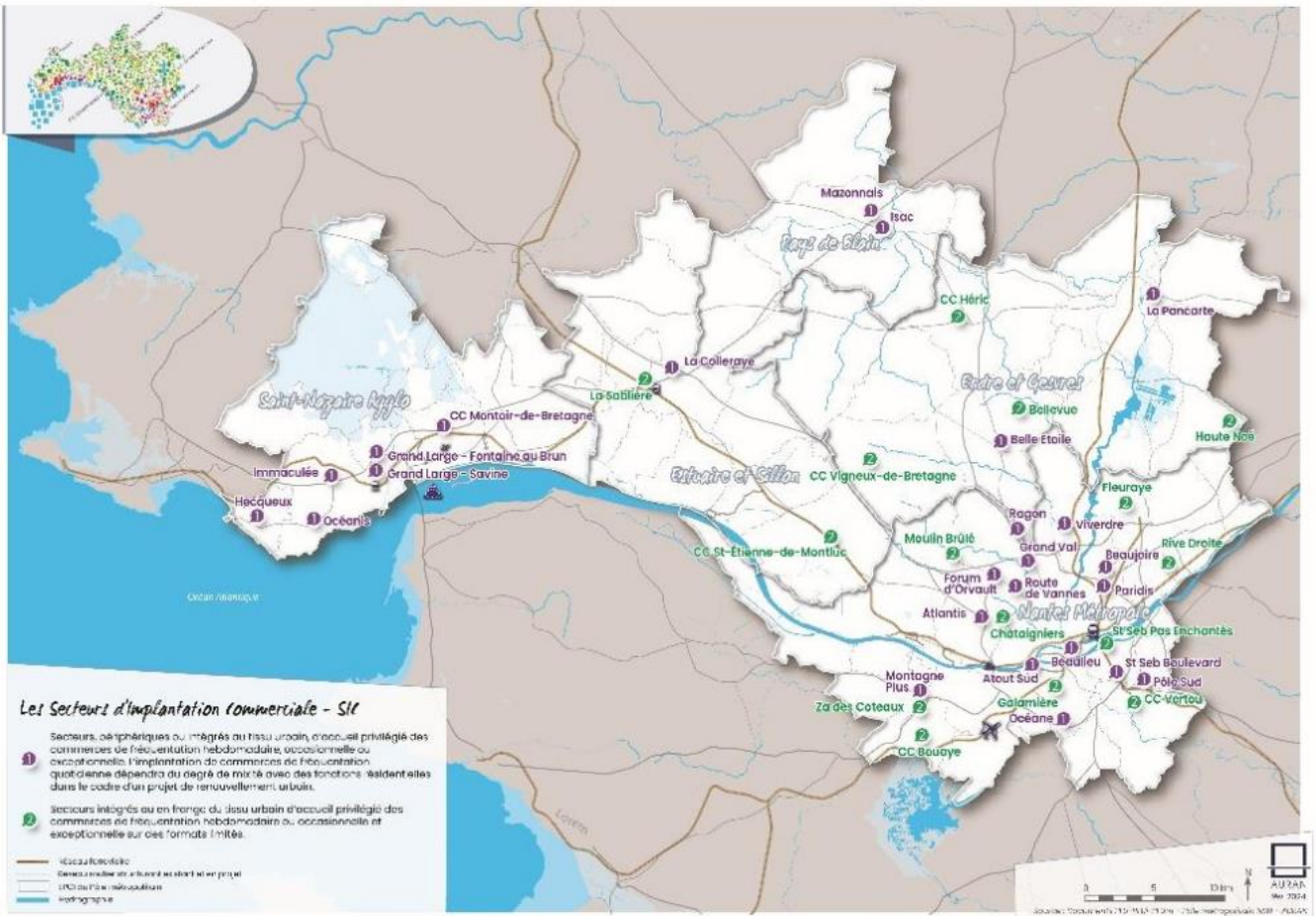


Figure 10 : Secteurs d'Implantation Commerciale (SIC) à l'échelle du SCoT Nantes Saint-Nazaire (Document d'orientation et d'objectifs)

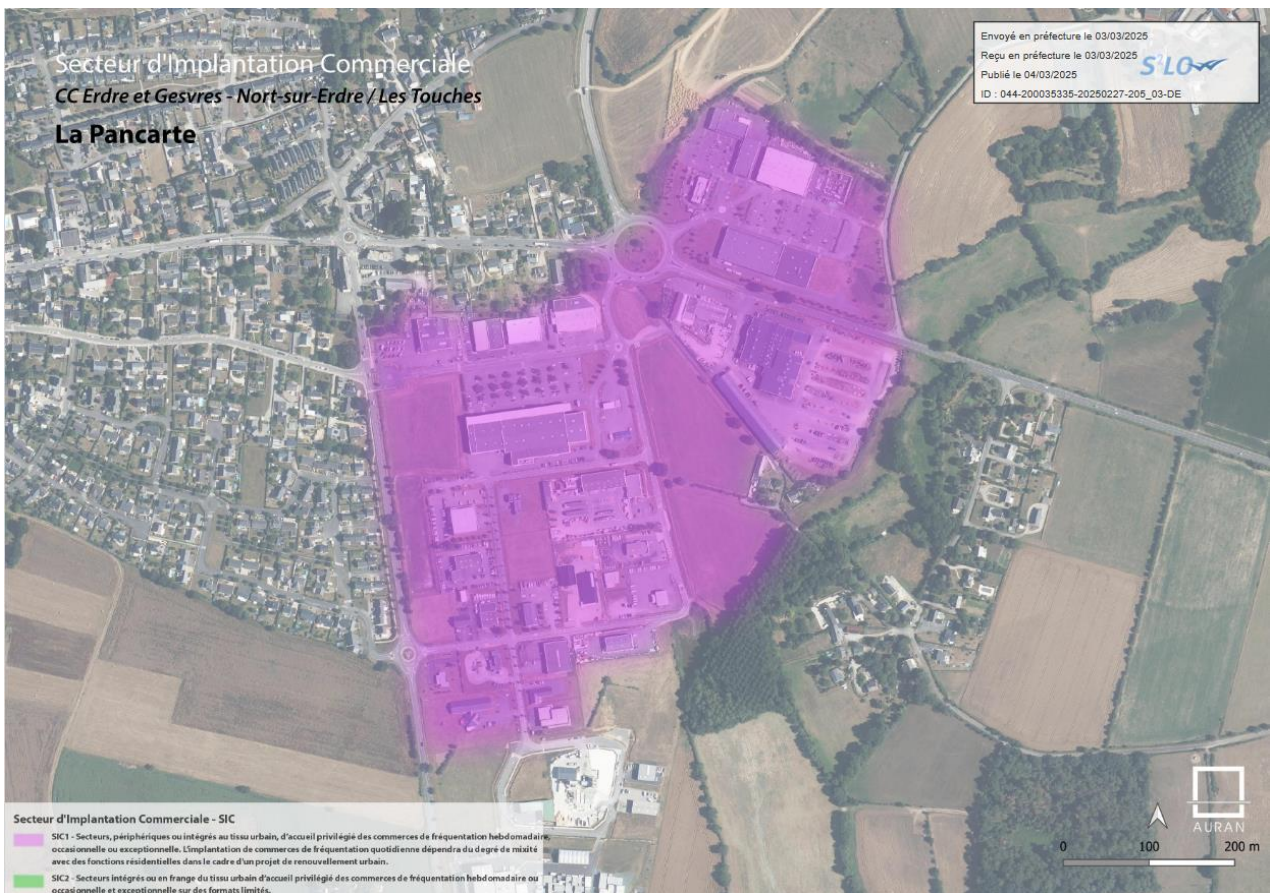


Figure 11 : Secteur d'implantation Commerciale à La Pancarte sur la commune de Nort-sur-Erdre (Document d'orientations et d'objectifs, SCOT Nantes Saint-Nazaire)

1.6.2 A l'échelle du PLUi

- Le Zonage du PLUi est :
 - Uez2 (AV0030, 40 et 235)
- La surface de vente minimale par cellule commerciale est de **300 m² de surface de vente**,
- La hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'acrotère. Un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés,
- cf. plui.cceg.fr (pages 139 à 157)

1.6.3 Autres informations règlementaires

- Fouilles archéologiques non obligatoires en raison du seuil de prescription établis à partir de 30 000m² d'emprise projet
- Absence Dossier Loi sur l'Eau (périmètre hors ZAC Pancarte I)
- Les haies et arbres isolés existants devront être conservés
- Projet d'extension de la zone Natura 2000 secteur du Montagné porté par le syndicat mixte de l'EDENN (figure n°12)



Légende

- Périmètre zone Natura 2000 à l'étude

Source : EDENN
Date : décembre 2024

Figure 12 : Localisation du projet d'extension de la zone Natura 2000 Secteur Montagné

2. PROGRAMMATION ET SCENARIO D'AMENAGEMENT

2.1. LA PROGRAMMATION ATTENDUE

La CCEG et la commune souhaitent **renforcer le pôle commercial structurant de la Pancarte I** pour proposer une offre commerciale diversifiée et complète aux habitants du territoire ainsi que de limiter l'évasion commerciale vers les pôles voisins d'Ancenis Saint-Géréon, Blain et Châteaubriant.

Les objectifs à respecter :

- Rechercher **une complémentarité avec les commerces du centre-ville et des autres parcs d'activités à vocation commerciale** des communes de Nort-sur-Erdre et des Touches, essentiellement sur les parcs d'activités de la Pancarte I et II.
- **Diversifier l'offre commerciale existante**, notamment une **montée en gamme** par la qualité des produits et l'image de marque.
- Penser un **aménagement global** et proposer un **programme architectural qualitatif** :
 - densifier le site et justifier de l'emprise requise,
 - limiter l'artificialisation des sols,
 - 30% d'emprise au sol minimum souhaitée,
 - assurer la réversibilité du site,
 - assurer un signal architectural en façade vitrine,
 - assurer un ensemble architectural cohérent et homogène,
 - assurer un niveau de qualité paysagère sur l'ensemble du site.
- Favoriser le **développement d'une zone commerciale décarbonée**
 - A travers les matériaux :
 - Favoriser l'utilisation des matériaux biosourcés parmi lesquels le bois dans les constructions. Un projet répondant à la réglementation environnementale RE2020 (lamelles colées par exemple) sera avantagée dans le choix du projet.
 - A travers les énergies :
 - Baisse de la consommation énergétique : traitement de la toiture par l'isolation
 - A travers les déplacements :
 - Stationnement : traitement des noues
 - Cheminements piétons et cycles
- Favoriser la **densification et la mixité fonctionnelle**
 - Les bâtiments en R+1

Au regard du contexte local, la CCEG et la commune souhaitent exclure du futur programme immobilier les activités suivantes :

- Activités de lavage de voiture et stations-services
- Les locaux de stockage (exclusif)
- Activités culturelles, de loisirs et sportives
- Les activités liées à la restauration

Etant précisé les points suivants :

- Suivant le projet présenté, l'îlot pourra faire l'objet d'un découpage selon les propositions de l'aménageur.
- Prévoir un aménagement d'ensemble même en cas d'opération en plusieurs tranches.
- Possibilité de phaser l'opération en plusieurs tranches.
- La gestion et le développement cohérents et pérennes du site constituent des enjeux centraux de la programmation (y compris entre les éventuelles phases). Le montage juridique et financier lié à la gestion du site devra être assuré par un investisseur unique sur le temps long terme.
- Procédure d'aménagement à préciser par l'aménageur. L'aménageur fera valider la procédure d'aménagement retenue auprès des collectivités.

Orientations

- Usage exclusif demandé : commerces,
- Valorisation des façades des cellules commerciales par un traitement architecturale qualitatif et harmonisé,
- Optimiser le stationnement afin de limiter l'imperméabilisation,
- Valorisation du parc de stationnement par un traitement paysagé (noues),
- Valorisation des cheminements piétons et cycles,
- Prévoir une frange paysagère avec le village des Bâtisses et la voie communale,
- Pas de sortie véhicules motorisés sur la piste cyclable située à l'arrière de l'îlot Chemin des Bâtisses,
- Privilégier les dessertes livraisons à l'arrière du bâti,
- Terrain desservi par les réseaux alimentant le parc d'activités situé à l'Ouest du projet. En revanche, la viabilisation interne à l'îlot (eau potable, assainissement EU/EP, électricité, gaz, télécom, fibre, accès) sera réalisée par le constructeur et à sa charge exclusive moyennant une demande de permission de voirie à effectuer auprès du gestionnaire du domaine public intercommunal.

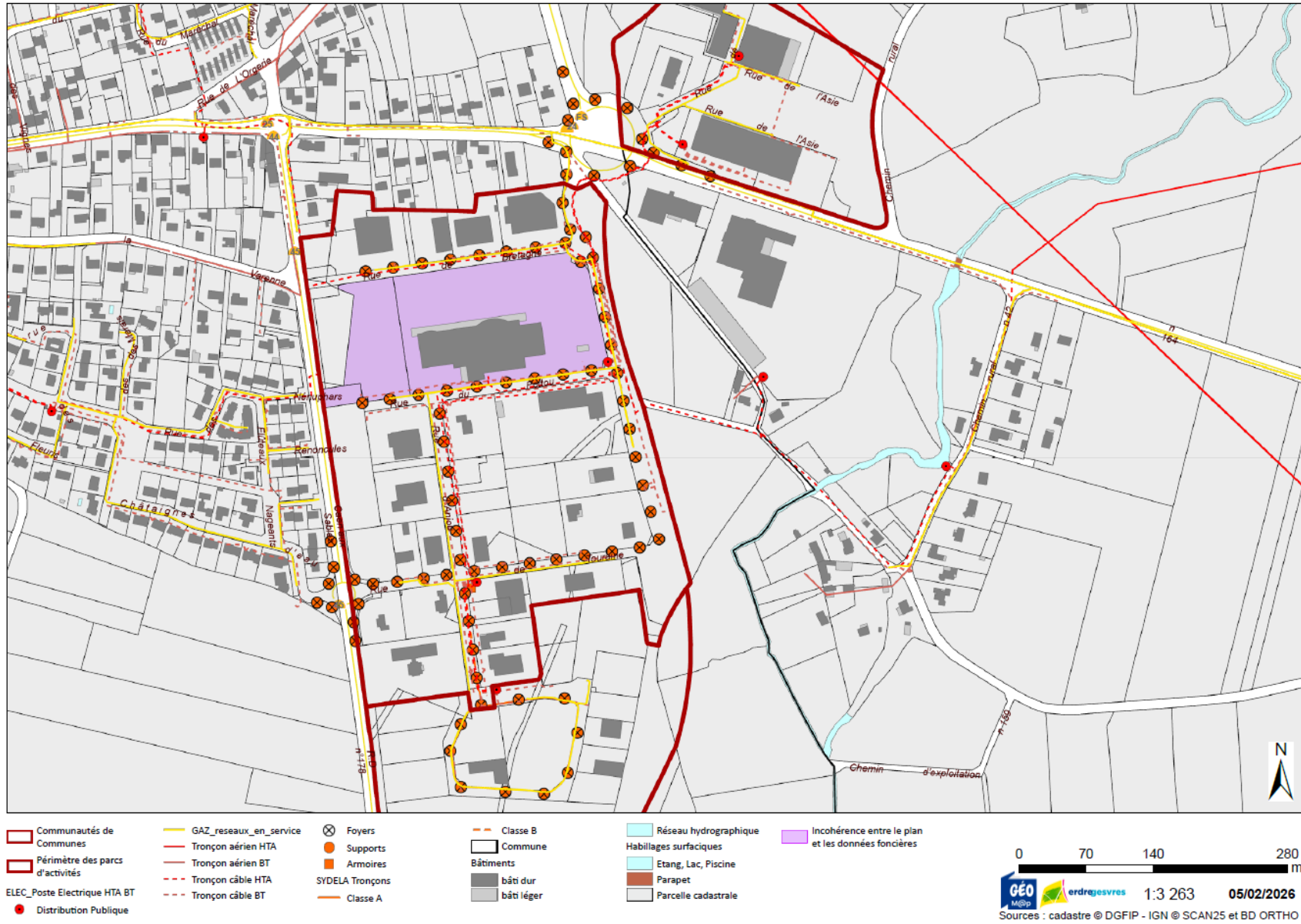


Figure 13 : Localisation des réseaux d'électricité et de gaz

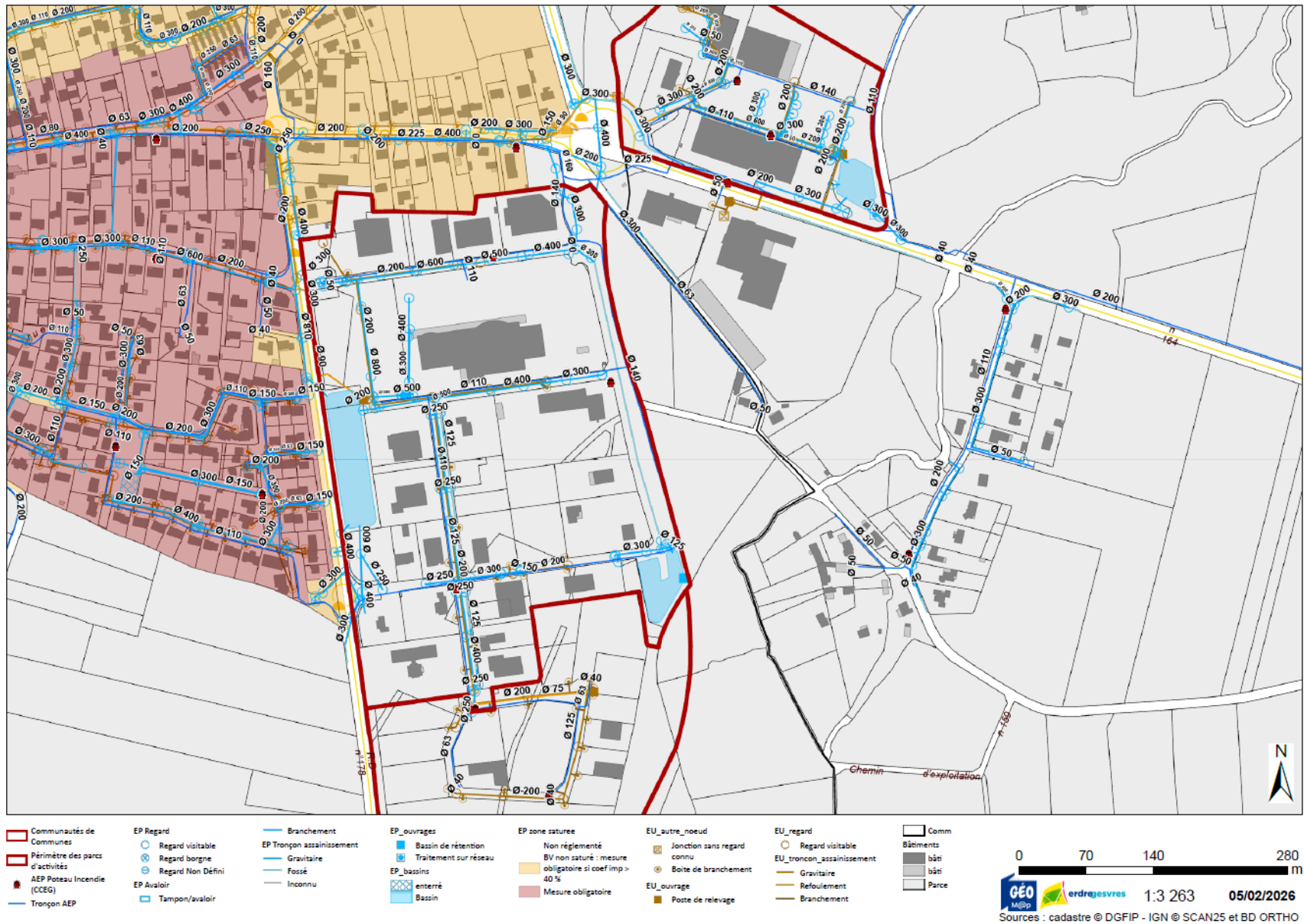


Figure 14 : Localisation des réseaux d'eau pluviale

Principes d'aménagement

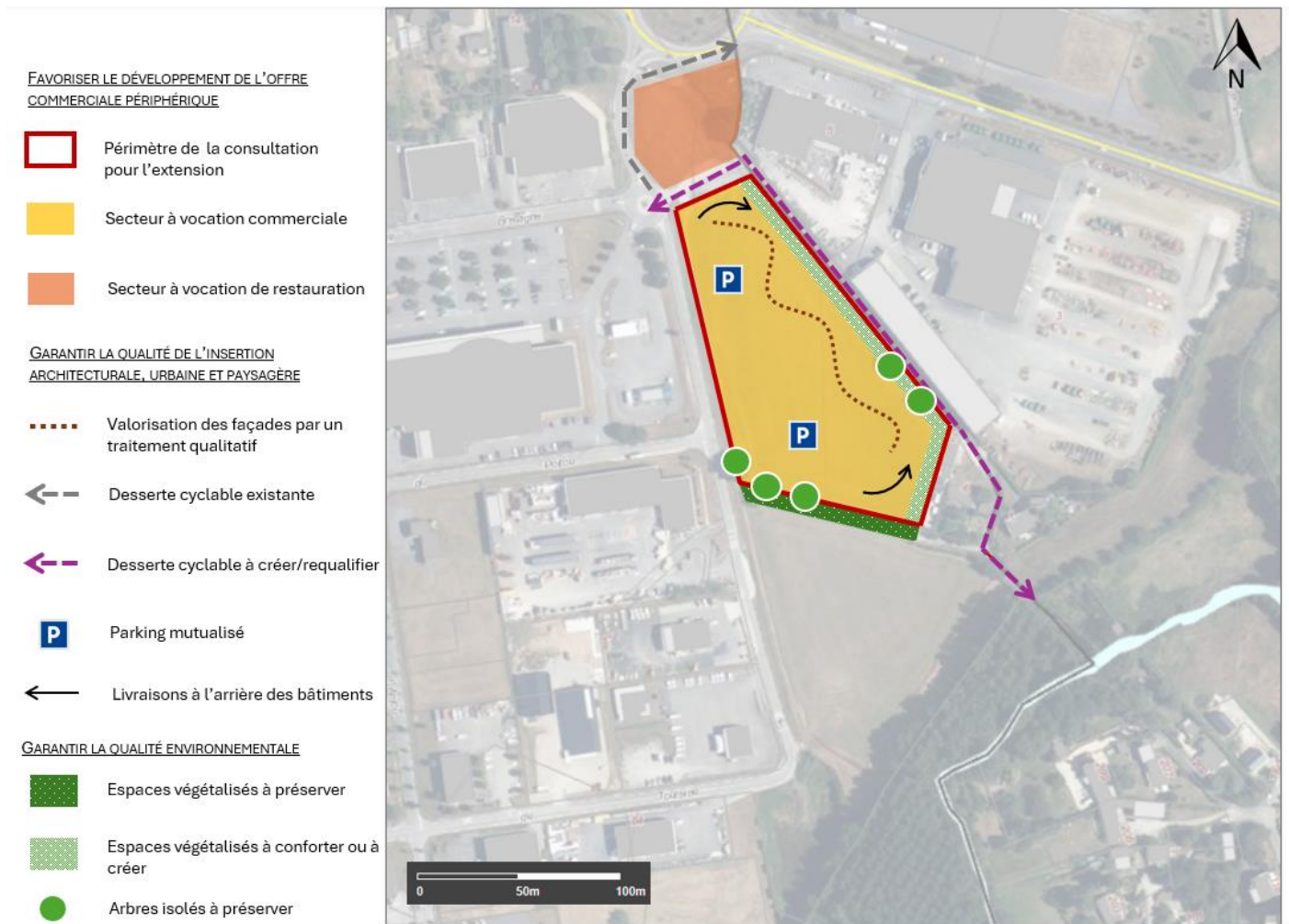


Figure 15 : Principes d'aménagement projetés (2025, service développement économique CCEG)

2.2. LES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA VENTE

- Le prix de vente du foncier

L'ilot objet de la présente lettre de cadrage sera commercialisé au prix de **50€ HT/m²** desservi par les réseaux en limite du périmètre de la consultation, auquel s'ajoute la TVA.

L'investisseur devra prendre à sa charge intégralement les équipements et travaux nécessaires à la viabilisation de l'ilot.

Dans le cas d'une réalisation en plusieurs tranches, la programmation comportera au minimum une première tranche ferme d'au moins 30% de la surface totale du foncier à savoir 4710 m² minimum, intégrant un projet d'aménagement global validé préalablement par la CCEG et la commune de Nort-sur-Erdre.

- Échéancier de paiement

Un premier versement à hauteur de **5% du prix de vente TTC correspondant à 50% de l'indemnité d'immobilisation** devra être versé dans les 10 jours suivant la signature de la promesse unilatérale de vente

au notaire rédacteur. Le solde du prix de vente sera versé au plus tard le jour de la signature de l'acte définitif.

2.3. PROFIL DE LA CANDIDATURE SOUHAITEE

- Un aménageur unique ou bien un groupement d'aménageur en capacité de prévoir l'aménagement sur la totalité de l'ilot par tranches ou non.

3. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

3.1.LA GOUVERNANCE

La gouvernance s'organise autour d'un Comité de Pilotage (COFIL) composé comme suit :

	Fonction
Nort-sur-Erdre	Maire
	1 ^{er} Adjoint(e) à l'aménagement de l'espace et commerces
	Responsable urbanisme et aménagement
CCEG	Président(e) de la CCEG
	VP développement économique/emploi
	Directeur économie emploi

3.2. CALENDRIER DE LA CONSULTATION

CALENDRIER INDICATIF DE LA CONSULTATION		
	Etapes	Période
Consultation	Lancement de la procédure de consultation	Avril 2026
	Date limite de réception des réponses	30 septembre 2026
	Analyse des réponses	Octobre-Novembre 2026
	Rencontre des candidats	A partir de novembre 2026
	Choix du candidat	Novembre-Décembre 2026
Suites au choix du candidat retenu		
	Elaboration projet d'aménagement (AVP/PRO)	A partir du 1 ^{er} trimestre 2027
Accompagnement	Signature d'une promesse unilatérale de vente	1 ^{er} semestre 2027
	Dépôts des autorisations administratives et d'urbanisme	2027
	Signature de l'acte authentique de vente	2027-2028
	Démarrage des travaux	2028

3.3.LES MODALITES DE REPONSE ET CONTENU DE L'OFFRE

Les candidatures sont à transmettre au plus tard le **30 septembre 2026 à 21h** par voie électronique à l'adresse suivante : economie@cceg.fr sous l'objet « Consultation PA PANCARTE – Extension commerciale – Nom du candidat ».

Pour être recevables, les réponses devront comprendre l'intégralité des pièces énoncées ci-après :

- Une **présentation du candidat et de ses éventuels partenaires** (société, activité, situation juridique et financière, références, compétences mobilisées, attestations d'assurance de responsabilité civile et professionnelle de moins de 3 mois délivrées par une compagnie d'assurance solvable).
- Une **note d'intention** comportant :
 - o La présentation du projet et de ses composantes stratégiques :
 - compréhension du contexte local,
 - description des futures activités économiques (complémentarité, organisation, enseigne(s), cibles, démarcation),
 - l'étude de marché justifiant le positionnement du projet,
 - le business plan,
 - les engagements environnementaux visés,
 - les procédures d'aménagement envisagées,
 - o Un plan masse indicatif du projet aux formats PDF et DWG permettant de décrire le programme envisagé (emprise au sol, surface de plancher, nombre de stationnements, surfaces projetées par type de locaux/destinations).
 - o Le montage financier envisagé (montant et mode de financement des investissements prévus).
 - o Le montage juridique et/ou commercial de l'opération (articulation entre le foncier/immobilier et les activités commerciales notamment).
 - o Le calendrier envisagé.
- L'exposé des propositions doit être établi de manière à permettre une appréciation globale des capacités des candidats à assurer la mise en œuvre de l'opération, à la fois en phase études, de réalisation et de gestion dans le respect des objectifs fixés par les deux collectivités.

Nota : les propositions devront être obligatoirement rédigées ou traduites en langue française. Il est rappelé que les frais et études d'établissement du projet et plus généralement toutes les dépenses engagées par les candidats au titre de la présente consultation, demeureront à leur charge exclusive quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

Fait à la Grandchamp-des-Fontaines, le 16 avril 2026

Le Président,
Sylvain LEFEUVRE

A blue ink signature of Sylvain Lefevre, written over a circular logo. The logo contains the text 'Communauté d'Agglomération de Fontaines' in a circular arrangement.