



Monsieur David SAMZUN
Président
CARENE
4 avenue du Commandant l'Herminier
BP 305
44605 SAINT NAZAIRE CEDEX

Nantes,
Le 12 juillet 2019

Nos réf. : PLU/19.038
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie des Territoires
anne-cecile.bernard@nantesstnazaire.cci.fr

Objet : PLU intercommunal de la CARENE

Monsieur le Président,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet arrêté du PLU intercommunal de la CARENE qui a vocation à s'appliquer sur les 10 communes de l'agglomération. Je vous prie de trouver en retour les observations de la CCI sur ce document arrêté.

➤ **Les ambitions générales du PADD**

Sur les ambitions générales portées par le PADD, nous notons bien l'objectif de réduction de la consommation d'espace naturel et agricole de 35% conformément au SCOT, tout en poursuivant la croissance démographique avec l'accueil de 17 000 nouveaux habitants à horizon 2030. Dans un contexte où les difficultés de recrutement sont de plus en plus fortes, il est en effet crucial de proposer une offre de logements répondant aux besoins des actifs et à même d'attirer des compétences sur le bassin d'emploi nazairien.

Pour répondre à ces besoins, le PADD prévoit donc la production de 1 050 à 1 100 logements neufs par an, avec un développement de cette offre recentrée autour des centralités, à même de renforcer les logiques de proximité et de soutenir la dynamique commerciale des centres-villes. C'est une ambition que nous partageons.

En parallèle, le PADD met bien l'accent sur le rayonnement économique et la volonté de maintenir la Carene comme pôle économique, industriel et logistique de premier rang, malgré

un contexte de tension sur le foncier. Pour cela, le PLU entend hiérarchiser et optimiser l'offre d'accueil des entreprises selon leurs besoins et leurs typologies, tout en prévoyant des réserves foncières à plus long terme pour maintenir cette dynamique durablement. Nous partageons cette orientation, car il est nécessaire de disposer d'outils de planification intégrant pleinement les besoins de développement économique à court, moyen et long terme.

Le PADD souligne aussi les enjeux maritimes et littoraux qui font la force du territoire, tant sur le plan économique, touristique que résidentiel. Les intentions inscrites dans le PLUi pour réactiver la façade littorale sont porteuses d'attractivité pour l'ensemble du territoire et témoignent de l'ambition maritime, à laquelle nous adhérons pleinement : la création d'un port de plaisance à St-Nazaire, la poursuite des aménagements du front de mer et l'ouverture du centre-ville sur l'océan, la valorisation du site de Gavy, le développement du port de Pornichet etc...

La CCI partage donc globalement les grandes ambitions portées par le PADD du PLUi de la Carene. La déclinaison de ces ambitions dans le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement appellent, toutefois, plusieurs réflexions et observations détaillées, en ce qui concernent les thèmes suivants :

- Le centre-ville de Saint-Nazaire
- Les activités commerciales
- Les zones d'activités et le foncier économique
- Les carrières

➤ **Le centre-ville de St-Nazaire**

- Un centre-ville mixte

Depuis plusieurs années, des actions fortes sont mises en œuvre pour redynamiser le centre-ville de Saint-Nazaire et renforcer son attractivité notamment commerciale. L'action « Cœur de Ville » déployée sur Saint-Nazaire, les acquisitions - réhabilitations de cellules commerciales en cœur de ville corrélées à la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerce sont autant de dispositifs bénéfiques au développement du commerce en centre-ville.

Parallèlement, la réhabilitation du Paquebot et l'implantation à venir du campus numérique vont aussi participer à la redynamisation du centre-ville, avec la venue d'étudiants et d'actifs.

L'apport de mixité fonctionnelle et d'emplois est en effet indispensable pour accroître la fréquentation du centre-ville et son attractivité. Aussi, pour accompagner ce mouvement, le PLUi doit être volontariste en matière de diversification économique et d'implantation de bureaux en cœur de ville.

Pour faciliter l'implantation d'activités tertiaires et permettre cette mixité, le règlement du PLUi doit disposer de **normes de stationnement souples** ne contraignant pas le changement de destination de l'habitat vers l'activité. C'est le cas sur le centre-ville resserré qui n'impose pas de normes de stationnement pour les bureaux, autres que la réponse qualitative aux besoins.

De manière générale, s'agissant des normes de stationnement, particulièrement sur le centre-ville resserré et sur le centre-ville élargi (secteur 1), il faudrait apporter quelques précisions pour une application claire et sans ambiguïté de la règle :

- Reprendre, pour le secteur 1, la règle générale inscrite sur le secteur « centre-ville resserré », à savoir « *il n'est pas demandé de création de places de stationnement supplémentaires : pour les projets avec ou sans changement de destination, sans création de surface plancher ; et pour les projets sans changement de destination, avec une création de surface de plancher dans la limite de 10% ».*
 - Préciser, pour l'ensemble des secteurs et des destinations, que le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser intègre les droits théoriques déjà acquis avant les travaux : dans le cas de changement de destination d'une construction, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante.
 - Assouplir la norme de stationnement pour les restaurants dans le secteur 1 du centre-ville élargi, en reprenant la même règle que pour le secteur « centre-ville resserré », c'est-à-dire une norme qualitative, de façon à ne pas contraindre l'installation de nouveaux restaurants, bénéfique au dynamisme économique et touristique de Saint-Nazaire.
- Un centre-ville dense

L'apport de densité urbaine constitue aussi un élément fort pour renforcer l'attractivité du centre-ville, avec une intensification des logements et des emplois ; et ce, afin d'accroître la fréquentation de l'hyper-centre.

Pour permettre cette densification du centre-ville (les secteurs UAa1), **la question des hauteurs est déterminante**. Si le sujet n'a pas été remis à plat dans le cadre de l'élaboration du PLUi, celui-ci mérite d'être ouvert dans le cadre des évolutions à venir du document d'urbanisme.

Il s'agirait ainsi de révéler l'architecture du 21^{ème} siècle, de renforcer l'attractivité des espaces publics et de révéler l'environnement maritime de la ville à travers des volumétries urbaines élancées dégagant des perspectives visuelles sur le littoral. Des hauteurs ambitieuses permettraient par exemple l'exploitation commerciale et touristique de toitures terrasses comme sites emblématiques de la ville, lieux d'échanges et de rencontres, supports de l'attractivité économique du bassin nazairien.

Ces orientations appliquées aux nouvelles opérations immobilières mixtes permettraient de revitaliser le cœur d'agglomération, et d'atteindre les objectifs en matière de production de logements et de développement économique.

➤ **Les activités commerciales**

En matière de commerce, le PLUi reprend les grandes orientations du SCOT de la Métropole Nantes St-Nazaire, à savoir la polarisation du commerce dans des secteurs dédiés : les centralités en priorité, et les zones commerciales de périphérie pour les commerces ne pouvant s'implanter dans les centres.

Le PADD entend ainsi garantir un équilibre commercial en faveur de l'animation des centralités que le règlement traduit sous la forme de plusieurs dispositions : des linéaires commerciaux pour préserver le caractère marchand de certaines rues, un seuil de 500 m² de surface plancher minimum pour l'installation de commerces sur les zones commerciales, des règles de stationnement assouplies, des distinctions selon les destinations et activités autorisées...

La CCI partage ces orientations, mais souhaite apporter néanmoins quelques remarques sur leur mise en œuvre :

- Linéaires commerciaux

S'agissant des **linéaires commerciaux**, le PLUi a repris les dispositifs déjà inscrits dans les PLU communaux précédents.

- Il aurait été judicieux, à l'occasion de l'élaboration du PLUi, de proposer une règle harmonisée pour toutes les communes, de façon à rendre la règle plus lisible et plus claire.
- Sur Pornichet, la règle est très stricte en interdisant le changement de destination d'un commerce en habitat, bureau, services, voire bar-café pour le secteur gare. Nous souhaiterions, notamment sur les pôles de quartier et de proximité, que celle-ci soit assouplie, en limitant l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussées commerciaux en logement (linéaire de type 1).
- Sur Saint-Nazaire, plusieurs polarités de quartier, telle que la Place Laborde, La Trébaie, Kerlede, Sautron etc... ne font pas l'objet de linéaires. Pourtant, à l'occasion du PLUi et de la remise à plat des règles d'urbanisme, il aurait été intéressant de poser une réflexion sur ces pôles de quartier car nous pensons que des linéaires commerciaux seraient opportuns.

- Zones commerciales UEc

S'agissant des **seuils**, ils sont inscrits dans le règlement de la zone commerciale UEc uniquement pour les secteurs de : Océanis, Grand Large et Immaculée. Nous souhaiterions qu'ils s'appliquent aussi aux autres ZACOM telles que la zone Intermarché de Pornichet et la zone de Montoir-de-Bretagne. Il nous semble important de généraliser la règle pour promouvoir la complémentarité centre-périphérie sur l'ensemble des communes disposant d'une offre en périphérie.

Au-delà de la règle des seuils, une attention forte doit être portée sur l'aménagement des zones commerciales de périphérie. Le PLUi n'étend pas le périmètre des zones commerciales, comme le demande à juste titre le SCOT, et vise plutôt une densification et une requalification de ces espaces d'entrée de ville, tout en proposant des solutions d'accueil pour des activités qui ne trouvent pas de place en ville. Pour autant, la priorité doit bien rester l'accueil et le développement de commerces en centres-villes.

S'agissant du règlement de la zone UEc, il concerne toutes les zones commerciales situées en périphérie. Si le zonage UEc a naturellement vocation à accueillir des commerces, certaines zones UEc accueillent aussi des activités économiques de type artisanat de production, telle que la zone du Hecqueux à Pornichet. Or, le règlement n'autorise pas la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ». Il faudrait donc corriger cette erreur et autoriser, a minima, l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, et notamment l'extension des constructions de la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ».

Concernant la zone du Hecqueux, le périmètre UEc englobe à l'ouest des maisons d'habitation, et exclut au nord-est un entrepôt d'activités. Nous nous interrogeons donc sur ce

périmètre : s'agit-il d'une erreur matérielle de délimitation ? ou bien est-ce pour permettre la mutation de ces bâtiments et une évolution de la zone d'activités ?

➤ Les zones d'activités et le foncier économique

Le règlement du PLUi décline les objectifs du schéma d'accueil des entreprises de la Carene qui vise à :

- Organiser et thématiser l'offre de foncier économique de façon à répondre de manière plus ciblée aux besoins des entreprises selon leur typologie ;
- Optimiser le foncier économique disponible par des règles souples en matière d'implantation.

La CCI partage tout à fait ces ambitions tant il est important de veiller à maintenir une offre de foncier suffisante et attractive sur le territoire de la Carene, pour l'ensemble des porteurs de projets et des entreprises ; avec une attention particulière pour les projets industriels et logistiques, très ancrés sur le territoire.

Ainsi, nous prenons bonne note des projets d'extension de zones d'activités actés dans le PLUi, pour constituer un stock permettant de poursuivre le développement économique à au moins 10 ans :

- Extension de la zone des Six Croix 2
- Extension de la zone de Brais nord et sud
- Extension des zones de proximité de la Harrois et des Perrières

Les disponibilités / réserves foncières au sein des zones portuaires, ayant une vocation et un fonctionnement spécifiques, ne peuvent pas être considérées comme une ressource mobilisable pour toutes les activités et ne constituent donc pas une réponse aux demandes majoritaires d'implantation sur la Carene. C'est pourquoi, nous partageons pleinement votre diagnostic qui isole les zones du domaine portuaire de l'analyse sur les besoins en foncier économique et qui démontre ainsi des capacités foncières faibles sur la Carene.

Dans ce contexte de foncier rare et contraint, il est important de promouvoir le renouvellement et la requalification des zones d'activités existantes. Nous notons, d'ailleurs, avec satisfaction la souplesse des règles d'implantation sur les zones UE, à même de permettre une densification des zones d'activités et une optimisation des parcelles à bâtir (peu de hauteurs limitées, des marges de recul réduites, des obligations en matière de végétalisation réduites par rapport aux anciens PLU...).

S'agissant de la **vocation des différentes zones d'activités et des destinations autorisées** dans le PLUi, nous souhaitons vous faire part des remarques suivantes :

Sur l'hébergement hôtelier et la restauration en zone d'activités :

- S'agissant des **restaurants** en zone d'activités, l'écriture de la règle n'est pas uniforme sur toutes les sous-zones UE. Vous les autorisez dans le zonage UEa3, qui délimite des petits secteurs précis, afin de fournir un service aux salariés localisé de façon ciblée. On retrouve ainsi un sous-zonage UEa3 à l'entrée de la ZI Brais, sur la ZI Cadréan et sur la zone de petite ville à Trignac. La restauration est également autorisée en zone UEe (zone industrialo-portuaire) alors qu'elle est interdite sur les zones UEa1 (zone à dominante industrielle) et UEa2 (zone de Cadréan et Six Croix), et que seules les extensions de restaurants sont permises en zone UEa4 (zones d'activités de Brière). Il faudrait donc clarifier ce point et **proposer une règle harmonisée** qui

n'exclut pas la restauration sur les zones d'activités pour apporter une réponse de proximité aux besoins des salariés et clients des entreprises.

- **L'hébergement hôtelier** est admis en zone UEc (commerciale) et UEd (tertiaire Océanis). Il n'est pas admis en zone UEa, UEb et UEe : il s'agit d'une sous-destination de la destination « commerces et activités de services » qui, elle, n'est pas autorisée dans ces zones. Cependant, il existe des hôtels sur la zone de Brais (UEa3) et sur la zone du PAPA (UEb). Il faudrait donc mentionner, dans les activités autorisées sous conditions (article 2.2), que l'extension des hébergements hôteliers existants est admise en zone UEa3 et UEb, de façon à permettre d'éventuelles transformations / mises aux normes.

Sur la zone UEa (à dominante industrielle) :

- La zone UEa2a englobe le secteur de Cadréan, et accueille principalement des activités industrialo-portuaires et aéronautiques. Le règlement précise que les activités doivent avoir un lien avec la mer, compte tenu de la proximité portuaire. Des activités industrielles non liées directement à la mer sont déjà présentes sur la zone, il faudrait leur permettre de se développer et s'étendre car elles participent aussi à la dynamique économique et industrielle du territoire.
- De manière générale, il faudrait autoriser l'extension des constructions existantes dont la destination est interdite, dans toutes les zones UEa.

Sur la zone UEe – zone industrialo portuaire :

- Le « commerce de gros » n'est pas admis sur la zone UEe : il s'agit d'une sous-destination de la destination « commerces et activités de services » qui, elle, n'est pas autorisée dans la zone. Il faudrait donc rajouter dans les activités autorisées sous conditions (article 2.2), que le « commerce de gros » est bien admis en zone UEe.

Sur la zone UEm – zone d'interface entre la ZIP et la ville :

- Les nouvelles activités artisanales ne sont pas autorisées dans la zone. Or, ce type d'activités n'est pas incompatible avec la vocation que l'on souhaite donner à cet espace d'interface. De la même manière que vous l'avez mentionné dans le règlement des zones urbaines, l'artisanat doit être admis de la façon suivante à l'article 2.2 « *Sont admises sous conditions, les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production)* ».

➤ **Les carrières**

Le PLUi a bien identifié et zoné les carrières présentes sur le territoire afin de garantir leur exploitation et assurer le développement de l'activité extractive sur le territoire.

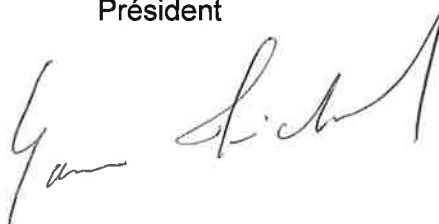
Cependant, une erreur graphique figure sur le plan de zonage au niveau de la carrière de la Mariais à Donges. Y figurent, au sud-est de l'emprise de la carrière, des cours d'eau qui n'existent pas dans la réalité. Il faudrait les supprimer du plan de zonage.

En conclusion, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, la CCI émet un avis favorable sur le PLU intercommunal de la CARENE, et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire aux observations transmises dans ce courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

*À ta disposition pour en parler
A. Trichard*

Yann TRICHARD
Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yann Trichard', written in a cursive style.