



CCI NANTES ST-NAZAIRE

Monsieur Nicolas CRIAUD

Président

Cap Atlantique La Baule-Guérande
Agglomération

2 rue Alphonse Daudet
44350 GUERANDE

Saint-Herblain, le 15 juillet 2025

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie Territoriale et Emploi
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Monsieur le Président,

Je vous remercie de m'avoir soumis pour avis le projet arrêté du SCOT de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglomération. La Chambre de Commerce et d'Industrie tient à saluer la qualité du travail mené et la clarté des documents, ainsi que la place accordée aux enjeux économiques et de transition dans les réflexions de la Communauté d'Agglomération.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCOT met bien en avant le lien entre développement du territoire et préservation des ressources. Le projet d'aménagement du territoire s'articule aussi sur la dorsale Herbignac, Guérande et La Baule, venant irriguer ensuite l'ensemble des communes et du littoral. Il donne la priorité au renforcement des centralités urbaines, notamment en matière de production de logements et de commerces, et à une optimisation du foncier, notamment économique. Nous partageons ces ambitions d'équilibre, visant à répondre aux défis propres aux territoires littoraux : maintenir l'accueil d'actifs, préserver les ressources naturelles et maritimes et diversifier l'économie.

Les orientations du PAS sont ensuite traduites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui décline pour chaque thématique des prescriptions et des recommandations. C'est sur ce document du SCOT que nous formulons principalement les remarques et observations suivantes.

1. Logement

Nous notons l'ambition du SCOT d'atteindre 88 690 habitants à horizon 2044, en produisant 8 801 logements sur la période 2025-2044. Le SCOT fixe par ailleurs un rythme de production annuel de 616 logements par an sur la 1^{ère} période (2025-2030) puis de 355 logements sur la période 2031-2044. En matière de logements sociaux, le DOO reprend les éléments du PLH

pour la période 2024-2030. Celui-ci fixe des **objectifs de rattrapage en matière de production de logements sociaux relativement volontaristes**, afin de diversifier le parc de logements et répondre aux besoins d'accueil des actifs. Nous soutenons cette ambition et nous vous encourageons à poursuivre, après 2030, cette trajectoire. En effet, les fortes tensions sur le logement (offre, coût) sont de véritables freins au recrutement et au maintien des équilibres socio-économiques. Il est donc indispensable, sur des territoires comme Cap Atlantique, de mettre en œuvre une politique de diversification du parc de logements pour en faciliter l'accès aux jeunes et aux actifs (dont les saisonniers) et garantir ainsi l'emploi sur le territoire.

2. Commerce

• Centralités

Le volet commerce du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) mettent bien en avant la priorité donnée à l'accueil et au développement de commerces au sein des centralités. Nous souscrivons pleinement à cette orientation qui vient soutenir le projet global d'intensification urbaine et de revitalisation des centres-bourgs / centres-villes de la presqu'île.

Le SCOT identifie **trois types de centralités** reflétant leur niveau d'attraction et de rayonnement : les centralités locales, de proximité ; les centralités intermédiaires, structurantes ; les centralités majeures, rayonnantes. Nous saluons cet exercice qui permet d'organiser le développement commercial au regard d'une armature équilibrée. La cartographie page 78 du DOO appelle néanmoins les remarques suivantes :

- Nous nous interrogeons sur l'identification d'une centralité commerciale à « Herbignac - Pompas » qui est dépourvue de commerces.
- Compte tenu des offres commerciales présentes, nous préconisons plutôt un classement en centralité intermédiaire, structurante pour « La Baule – avenue Lajarrige » et pour « La Baule – Atlantia », et non en centralité locale, de proximité.
- Nous préconisons également un classement en centralité intermédiaire, structurante pour « Herbignac – centre-ville » et non en centralité majeure, rayonnante.

Le SCOT prévoit de **fixer des plafonds pour certains équipements commerciaux en centralités**, en appui de l'armature commerciale définie. Les commerces de fréquence d'achat occasionnelle sont ainsi limités à 300 m² de surface de vente en centralité locale, de proximité, et l'implantation de commerces de fréquence d'achat exceptionnelle n'est pas souhaitée. Nous préconisons plutôt de ne pas fixer, dans un document d'urbanisme, ce type de limite réglementaire au sein des centralités. La viabilité d'une installation commerciale doit être guidée par l'existence d'un potentiel économique et par la commercialité du pôle et non pas par la règle.

• Sites d'Implantation Périphérique (SIP)

Le SCOT a défini deux types de Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) : les SIP « connectés » présentant des caractéristiques d'intégration urbaine et portant un objectif de mixité fonctionnelle ; et les SIP « déconnectés » que vous définissez par un fort rayonnement supra-communal et des emprises foncières plus importantes. Ce classement induit des conditions d'implantation différenciées dont les effets sont importants en termes de seuils et plafonds de surface de vente autorisés.

De notre point de vue, ce **classement des SIP** mériterait d'être complété et précisé. En effet, la dimension « rayonnement » n'est pas forcément corrélée avec la dimension « intégration urbaine ». Plus concrètement, il manque selon nous des classifications permettant de mieux décrire les réalités commerciales et urbaines de certains pôles, tels que :

- Des SIP sans caractéristique d'intégration urbaine et n'ayant pas de rayonnement supra-communal : Le Clos à Penestin, Le Mes à Saint-Molf, Kergoulinet à Mesquer.
- Des SIP avec des caractéristiques d'intégration urbaine et ayant un rayonnement supra-communal : Boulevard de Brière / les Prés-blancs à Herbignac.

Par ailleurs, concernant la **délimitation des périmètres des SIP dans le DAACL**, nous formulons les remarques suivantes :

- Il manque, selon nous, l'identification d'un SIP sur le pôle commercial « route de la Baule » à Guérande intégrant des grandes surfaces commerciales (Intermarché, Bricomarché).
- Le périmètre du SIP « Le Poull-Go » au Pouliguen / Batz-sur-Mer mériterait d'être étendu le long du boulevard de l'Atlantique, intégrant ainsi certains commerces existants tout en poursuivant une logique de mixité d'usage avec d'autres fonctions (résidentielle...) compte tenu du classement en SIP « connecté ».
- Le périmètre du SIP « déconnecté » « Le Clos du Poivre » à Herbignac prend acte de la présence de plusieurs équipements commerciaux installés sur la zone artisanale. Nous vous suggérons de resserrer au maximum ce SIP autour des commerces existants, de façon à permettre seulement l'évolution de l'existant sans risquer d'encourager la mutation de locaux artisanaux en commerces de détail.
- La distinction en deux SIP différents de la zone de « Villejames » (« Villejames Ouest » en SIP « connecté » et « Villejames Est » en SIP « déconnecté ») nous interroge. Les caractéristiques d'intégration urbaine nous semblent identiques pour ces 2 SIP (type de parcellaire, localisation à l'est de la RD99) et il est donc difficile de justifier des classements différents dont les effets ne seront pas neutres (en termes de types de commerce et plafonds autorisés) selon qu'un commerce se trouve dans l'un ou l'autre des SIP.
- Le SIP « connecté » de « Maison neuve » à Guérande nous interroge également et son périmètre nous paraît très large et peu en adéquation avec les réelles potentialités à développer, sur ce secteur, du commerce.

Le SCOT fixe **des plafonds de surface de vente différenciées selon le type de SIP** (P55 et P56) :

- En SIP « connecté », les commerces de fréquence d'achat hebdomadaire et occasionnelle sont plafonnés à 3 000 m² de surface de vente,
- En SIP « déconnecté », les plafonds sont fixés à 10 000 m² conformément à la loi Climat et Résilience.

Nous préconisons de ne pas fixer de plafonds de surface de vente, considérant que la surface de vente n'est pas forcément corrélée au niveau d'influence, et considérant que le principe même d'un SIP est de pouvoir accueillir des grandes surfaces commerciales difficilement implantables en centralités.

Les **commerces de fréquence d'achat exceptionnelle** ne sont pas souhaités en SIP « connecté » (sauf extension limitée de l'existant) (P56). Cette règle s'entend car vous considérez que les SIP « connectés » n'ont pas vocation à recevoir des équipements commerciaux importants compte tenu d'un rayonnement de moindre ampleur. Cependant, comme évoqué plus haut, certains SIP dits « connectés » disposent, selon nous, d'un rayonnement supra-communal, induisant que des commerces de fréquence d'achat exceptionnel (ex. meuble, électroménager...) s'y sont installés ou puissent s'y installer : par exemple, la zone de Villejames Ouest à Guérande ou la zone des Prés Blancs à Herbignac. Aussi, au regard de cette règle, les classements de ces 2 SIP mériteraient d'être revus.

Le SCOT fixe également des règles visant à **préserver les équilibres et la complémentarité d'offre entre les centralités et les SIP** en encadrant l'implantation des commerces de fréquence d'achat quotidienne (interdits en SIP « déconnecté » et autorisés en SIP « connecté » sous condition d'un projet de mixité fonctionnelle et résidentielle) et en fixant des seuils planchers de surface de vente (400 m² de surface de vente en SIP « déconnecté »). De façon générale, nous partageons cet objectif de dédier les SIP à des activités ne pouvant s'installer en centralité. Nous soutenons aussi le principe d'une recherche de mixité d'usage sur les zones commerciales connectées à la ville. Cependant, nous émettons une vigilance et veillerons à ce que cette ouverture possible à l'installation de commerces de petite taille et du quotidien s'inscrive bien dans la perspective de diversification des fonctions urbaines incluant du logement. Dans cette perspective, cette règle ne doit pas être systématisée et c'est chaque PLU qui devra bien la traduire et la justifier dans le cadre d'opérations d'aménagement programmées.

- Diffus

Le SCOT promeut la polarisation du commerce au sein des centralités ou des SIP, et souhaite ainsi **limiter l'installation de commerce dans le diffus** ou sur des zones d'activités à vocation productive. Nous soutenons ce principe qui permet de renforcer l'attractivité des pôles commerciaux par un regroupement d'offre et de flux. Si l'implantation de commerces en dehors des localisations préférentielles est évitée, le DOO prévoit toutefois une extension limitée des commerces existants dans les zones urbaines, dans la limite de 300 m² de surface de vente (P57). Certains commerces peuvent déjà avoir atteint cette surface de vente, il est donc important de leur laisser la possibilité de s'agrandir ne serait-ce que pour procéder à des mises aux normes et renouvellements de magasin pour répondre aux exigences actuelles. Aussi, nous préconisons d'autoriser une extension de +10% de la surface de vente pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente à la date d'approbation du SCOT, en référence à la règle d'extension des showrooms en zone d'activités.

3. Foncier et activités économiques

Le SCOT de Cap Atlantique s'inscrit résolument dans une trajectoire de sobriété foncière. Cette ambition s'applique aussi pour l'économie. Le DOO fixe ainsi une enveloppe de consommation de foncier à vocation économique et fixe des principes qualitatifs de nature à renforcer l'optimisation des espaces et des implantations économiques.

S'agissant de la consommation d'espace fléchée pour une vocation économique, **le DOO fixe une enveloppe de 49 ha entre 2021 et 2044** (représentant 16% de l'enveloppe globale de 310 ha, le reste étant dédié pour le résidentiel et les équipements).

Nous partageons votre ambition de soutenir un développement ciblé de parcs d'activités structurants (représentant **40 ha** de l'enveloppe économique à horizon 2044) autour de la dorsale Herbignac / Guérande / La Baule. Plus éloignés des vulnérabilités littorales, ces parcs viennent appuyer des polarités déjà structurées, parfois en lien avec les territoires voisins (ex. l'extension de la ZI Brais sur la commune de la Baule), et irriguer les trois pôles de vie de l'armature territoriale définie par le SCOT (nord, centre, sud).

En complément, une enveloppe de **9 ha** est affectée au reste du maillage économique afin de conforter l'économie maritime, nautique, agricole et afin de répondre aux besoins d'évolution qualitative des parcs d'activités et de repli stratégique. Sur cette enveloppe de 9 ha, 2 ha sont prévus à court terme (2025 – 2030) et 7 ha à plus long terme (2031 – 2040). Cette **enveloppe nous semble insuffisante** pour répondre aux besoins de développement

potentiel sur le territoire, pour l'extension de certaines zones d'activités, pour le confortement sur leur site d'entreprises situées hors parcs d'activités, pour valoriser l'économie maritime ou pour la relocalisation d'activités économiques en cas de repli stratégique. Même si les efforts et les priorités sont tournés vers l'optimisation du foncier existant et la mobilisation d'espaces sous-occupés en zone d'activités, il nous faudra néanmoins conserver des capacités d'accueil nouvelles pour certaines activités, et ce afin d'assurer un maillage de proximité et préserver, dans les communes, un juste équilibre entre emplois / logements.

Nous notons toutefois avec satisfaction que le SCOT prévoit des ajustements possibles entre les enveloppes « habitat » et « développement économique », à la condition que ceux-ci s'inscrivent toujours dans l'enveloppe maximale de consommation d'espace total.

Par ailleurs, le DOO (P63) met bien en avant la **nécessité d'accueillir des activités économiques, y compris productives, au sein des tissus urbains** et promeut ainsi la mixité fonctionnelle et l'intensification urbaine à toute les échelles (commune, quartier, zone, bâtiment). La CCI soutient cette orientation qui devra prendre forme, dans les PLU, en l'autorisation des activités artisanales et de petite industrie (sous-destination « industrie ») au sein des tissus urbains, sous réserve de ne pas produire de nuisances pour l'environnement résidentiel.

S'agissant des prescriptions de nature à rationaliser le foncier économique (P67 et P68), le SCOT les définit avec précision, reprenant les intentions du Schéma d'Accueil des Entreprises. Pour garantir l'accueil d'entreprises dans un contexte de raréfaction du foncier, il est important de **préserver et sécuriser la vocation des zones d'activités à dominante artisanale et industrielle**. Le SCOT intègre pleinement cette préoccupation (P67) qui devra être traduite dans les PLU et nous partageons ce principe.

Le DOO préconise « **d'inciter et maîtriser le développement de bâti d'activité verticalisé** ». Cette orientation nous semble ambiguë, et mériterait d'être plus affirmée en faveur d'une règle encourageant explicitement des formes plus denses, en autorisant plus de hauteur. De notre point de vue, les documents d'urbanisme, particulièrement les PLU, ne doivent pas freiner ces évolutions permettant d'augmenter la constructibilité et réduire l'emprise foncière, tout en portant une attention particulière aux aspects d'intégration urbaine et paysagère.

4. Economie maritime et filière nautique

Le SCOT de Cap Atlantique consacre une partie importante aux enjeux maritimes et littoraux. Sur ce volet, nous souhaitons mettre l'accent sur la nécessaire bonne prise en compte des besoins et des enjeux de l'économie maritime, en particulier pour les filières nautiques, portuaires, de transformation des produits de la mer et liées à la transition énergétique (énergie marine...).

Ainsi, nous soutenons votre orientation de **confortement d'espaces artisanaux pour les activités liées au nautisme** (P104) en proximité des ports de plaisance, notamment sur les communes de la Turballe, le Croisic et Piriac-sur-Mer. Il est en effet important que les documents d'urbanisme permettent la réservation d'espaces à vocation économique à proximité de l'eau pour les entreprises nautiques et portuaires (ex. pour la création d'un port à sec).

Concernant le tourisme, le SCOT souhaite conforter et développer l'offre d'hébergements touristiques marchands en les inscrivant dans des démarches plus durables et en facilitant leur adaptation. Nous soutenons cette proposition.

En conclusion, la CCI Nantes St-Nazaire exprime un **avis favorable** sur le projet de SCOT de Cap Atlantique sous réserve de la prise en compte des remarques émises dans ce courrier.

Restent à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président

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