

M. Yves METAIREAU
Président de CAP Atlantique
3 avenue des Noëles
44503 LA BAULE CEDEX

Nantes, le 30 juin 2017

Nos réf. : SCOT/17.001

Affaire suivie par Erwan Baconnier
Département Economie et Stratégie des Territoires
Tél : 02 40 44 60 69

Objet : Avis de la CCI sur le SCOT de CAP Atlantique

Monsieur le Président,

Je vous remercie de m'avoir soumis pour avis le projet arrêté du SCOT de CAP Atlantique. Après un examen attentif, la CCI Nantes St-Nazaire souhaite vous faire part de ses observations.

Concernant le projet de territoire

Le document arrêté porte un objectif clair d'insertion du territoire dans l'économie métropolitaine, par le renforcement des liens entre Cap Atlantique et les espaces agglomérés de St-Nazaire et Nantes. **Nous saluons avec force cette dimension du projet, qui est à même de faciliter l'accès des entreprises aux ressources métropolitaines** (notamment les compétences d'un marché de l'emploi élargi), et, plus globalement, à **chacun des territoires de tirer parti de leurs forces respectives.**

En parallèle, la poursuite de la dynamique constructive et l'objectif d'attractivité auprès des actifs sont également positifs, de même que, couplé à la stratégie de positionnement dans la métropolisation, et s'appuyant notamment sur les ressources littorales, la volonté de développement de « l'économie du bien-être » (incluant le développement du tourisme), et du numérique.

Concernant les zones d'activités économiques

Le SCOT prescrit un objectif de maintien dans le tissu urbain des activités qui ne génèrent pas de nuisances. Nous y souscrivons pleinement.

Parallèlement, compte tenu des objectifs de développement économiques et des besoins ne pouvant pas s'exprimer dans le tissu urbain, le document réserve 150 hectares d'ici 2035 pour des projets d'extensions ou de créations de zones d'activités.

Différents projets d'espaces d'activités économiques sont précisés, selon leur vocation :

- Les sites « vitrine », d'abord autour de la gare de La Baule, puis, dans un second temps, en continuité de la zone de Brais de la Carène, sur la commune de La Baule le développement d'un parc dit « CAP 5.0 » (environ 30 hectares).
- Les sites pour activités résidentielles. Ils correspondent pour partie à des espaces commerciaux (dont à La Turballe, cf. infra), mais aussi à des espaces mixtes (commerces-services-équipements), dont l'extension du centre-ville d'Herbignac, et l'extension du Parc du Poull'go (7 ha maximum, pour des activités liées aux activités primaires).
- Les sites industriels. Les sites projetés s'inscrivent en complément du site du secteur de Brais, avec un ensemble d'extensions de parcs existants prévues, pour un total de 77 ha, dont :
 - o Les Forgettes à Herbignac (+24 ha), ciblé pour de l'industrie sur de grands lots
 - o Le Pré-Govelin à Herbignac (+11 ha), ciblé pour de l'industrie ou de l'artisanat sur des lots de taille moyenne ;
 - o Le Poteau à Herbignac/Férel (+7 ha), ciblé pour de l'artisanat et de l'industrie, avec la volonté de tirer parti de la proximité de la 2*2 voies Nantes-Vannes ;
 - o Le Closos à Pénestin (+5 ha), ciblé pour de l'artisanat et la valorisation des ressources primaires ;
 - o Le Grand Crelin à St-Lyphard (+5 ha), sur le même cible ;
 - o Villejames et Bréhador à Guérande (+25 ha) pour répondre aux besoins industriels et de services de court terme de la partie sud du territoire (en attendant la mise en place de l'offre « vitrine » sur la commune de La Baule).

Tant la surface globale prévue que les vocations données nous semblent globalement pertinentes pour répondre aux besoins économiques du territoire. Nous apportons notamment notre soutien au projet de développement du parc « CAP 5.0 » en continuité de la zone de Brais. Ce parc d'activité viendra matérialiser l'objectif de liaison du territoire avec les dynamiques métropolitaines, tout en participant à créer, sur l'ensemble de cet espace, les conditions du développement de services mutualisés au service des entreprises : nous nous en réjouissons.

Nous attirons néanmoins votre attention sur le fait que les 25 hectares d'extension alloués aux parcs d'activités guérandais ne correspondent pas aux projets inclus dans le PLU de la commune récemment arrêté, qui totalisent, de façon phasée, environ 35 hectares. **Au regard de la demande aujourd'hui soutenue sur ce secteur et afin d'anticiper d'éventuels délais dans la réalisation d'autres parcs, il nous semblerait adéquat que le SCOT reprenne l'enveloppe du PLU (DOO – p. 74).**

Concernant le commerce

Les implantations commerciales sont fléchées suivant une double hiérarchisation :

- Une hiérarchisation entre les communes, calquée pour l'essentiel sur la structuration urbaine par ailleurs souhaitée. Les pôles urbains majeurs (la Baule, Guérande et Herbignac) ont vocation à accueillir tous les commerces jusqu'au plus structurants, La Turballe les commerces de rayonnement local et intermédiaire, les autres communes les commerces de proximité, en prenant en compte la fonction touristique le cas échéant.
- Une hiérarchisation au sein des communes, au sein desquelles priorité est donnée aux centralités, les espaces commerciaux de périphérie étant dédiés aux commerces ne pouvant pas s'intégrer dans le tissu urbain. Le SCOT prévoit, en complément, un ensemble d'orientations destinées à renforcer le dynamisme des centres-villes, incluant un objectif de polarisation, et un ensemble de prescriptions incitatives relatives à l'environnement commercial et aux locaux d'activités (stationnement, circulation, formes urbaines, règles d'implantation...). Enfin, le document n'autorise, pas les extensions de zones commerciales de périphérie existantes, et ne permet, pour l'essentiel, la création que d'un nouvel espace commercial, à la Turballe (Clos Mora).

Nous saluons dans l'ensemble ce schéma global, complet et pertinent, et qui nous semble apte à assurer dans le temps une structuration commerciale optimale du territoire, à limiter les déplacements et à préserver les polarités existantes, notamment de centre-villes.

Nous nous interrogeons néanmoins, de façon spécifique, sur les orientations prévues pour La Turballe, qui prévoient non seulement 9 hectares pour l'activité commerciale au sein de la zone à créer du Clos Mora, mais aussi la possibilité d'implantation de nouveaux commerces à La Marjolaine, à la fois au sein de la zone existante et au sein de la zone d'extension prévue en son nord.

Dans un contexte de tendance à la stagnation des dépenses commercialisables sur le territoire (et particulièrement sur son littoral), la conjonction de ces possibilités nous semble porteuse de risques pour le commerce de la commune et de celles alentours.

Considérant le projet du Clos Mora, et afin d'éviter une dispersion des flux commerciaux qui serait préjudiciable au développement d'une offre diversifiée, nous souhaiterions donc que soit supprimée la mention faite de possibilité d'implantations de nouveaux commerces à La Marjolaine (DOO – p. 73), où pourrait en revanche être prescrit un objectif de requalification dans le cadre d'une mutation vers des activités résidentielles hors commerce. Si, au regard de l'implantation urbaine de cet espace, nous adhérons par ailleurs à l'objectif d'accueil d'activités non nuisantes, nous voudrions rappeler que celles-ci ne se limitent pas aux services, et peuvent inclure des activités artisanales ou de petites industries : **le document devrait explicitement les prévoir.**

Les orientations prévues pour le Clos Mora (DOO – p. 56) précisent que les 9 hectares envisagés incluent le transfert d'un équipement commercial existant, ce qui limite sensiblement ce qui semble néanmoins toujours constituer un surdimensionnement : **l'espace dévolue aux activités commerciales pourrait encore être significativement réduit, au moins dans un premier temps de vie de ce nouvel espace économique, en incluant une notion de phasage.**

Concernant les activités nautiques

Le SCOT prévoit plusieurs orientations pour soutenir les activités nautiques, notamment :

- Un développement de la zone du Pladreau à Piriac (+3 ha) ;
- La création d'un pôle nautique à Camoël (4 ha) ;
- Un objectif d'optimisation du fonctionnement des espaces portuaires incluant une anticipation de leurs besoins d'extension ;
- Un objectif de maintien/développement du fonctionnement des cales de mises à l'eau et la possibilité d'en créer de nouvelles.

Nous soutenons pleinement ces orientations, qui devraient permettre de pouvoir bien répondre aux besoins des acteurs économiques concernés.

Concernant les activités économiques isolées

Le SCOT ne s'oppose pas à ce que les PLU, dans le respect de Loi Littoral, autorisent de façon ciblée des activités économiques isolées à s'étendre de manière limitée. Ce point est positif dans le contexte réglementaire actuel, et pourra permettre de prendre en compte les problématiques d'activités économiques dispersées, souvent liées au tourisme, et qui peuvent avoir des besoins d'extensions faibles, inclus pour des questions de mises aux normes.

Nous souhaitons néanmoins vous alerter ici sur les difficultés liées à l'application dans les PLU des Espaces Agricoles Pérennes (EAP), cartographiés dans le SCOT. Il n'est en effet pas possible, dans une telle cartographie à cette échelle, de tenir compte de l'ensemble des situations ponctuelles qui émergeront localement.

Aussi, pour éviter tout conflit d'interprétation et au regard du cadre légal actuel applicable aux espaces agricoles, il serait important que le SCOT précise les possibilités de modifications ponctuelles de ce zonage, afin, notamment, de pouvoir exclure des parcelles non exploitées par l'agriculture aujourd'hui sur lesquelles une activité économique isolée aurait des besoins limités d'extensions. **Le document arrêté évoque la possibilité pour les PLU « d'enrichir » ces EAP (DOO – p. 31) : une telle précision pourrait être insérée dans la parenthèse à suivre en mentionnant, explicitement, au-delà de la possibilité d'ajustements des contours, celle « d'adjonctions ou de retraits ponctuels de parcelles ».**

Concernant la carrière

Le SCOT identifie bien cette ressource du territoire. **Nous soutenons les orientations en découlant, autorisant l'extension de l'activité et permettant du point de vue des documents d'urbanisme la poursuite de l'exploitation.**

Concernant les mobilités et les infrastructures

Le document insiste avec force sur l'importance des mobilités, et notamment sur les projets de connexion en transports en commun à la Carène et à Notre-Dame-des-Landes. Il préconise le renforcement des nœuds de mobilités pour faciliter tous les parcours et inciter à l'usage de modes alternatifs à la voiture. Par ailleurs, le principal projet routier du territoire, la déviation vers la Turballe, est bien inscrite dans le document.

Ces orientations s'inscrivent notamment dans la volonté d'être plus liés à l'espace métropolitain, et nous les soutenons sans réserves : la facilitation des déplacements et des liens avec les pôles urbains extérieurs au territoire est en effet un élément crucial de la capacité de ses acteurs économiques à atteindre de nouveaux marchés, développer des partenariats et recruter des salariés correspondant aux besoins.

De même et enfin, l'importance que vous accordez au développement des réseaux numériques est légitime : ce facteur est de plus en plus prégnant dans les choix de localisation des entreprises et leur capacité à se développer.

La CCI émet, en conclusion, sous réserve de la prise en compte de ces observations, un **avis favorable** sur le projet de SCOT 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.

Yann TRICHARD
Président

