



Dynamiques économiques de la métropole nantaise et propositions pour le PLU Métropolitain

Porter-à-connaissance de la CCI - Décembre 2014



PREAMBULE : pourquoi un porter-à-connaissance ?	3
CONTEXTE : une dynamique économique favorable	4
LES ACTIVITES INDUSTRIELLES : un secteur clef menacé ?	13
- Principes de localisation	
- Enjeux	
- Préconisations	
LES SERVICES AUX ENTREPRISES : une forte croissance	21
- Principes de localisation	
- Enjeux	
- Préconisations	
LE COMMERCE : une activité qui maille le territoire	29
- Principes de localisation	
- Enjeux	
- Préconisations	
LE RAYONNEMENT METROPOLITAIN	40
- Constat	
- Préconisations	
CONCLUSION	45

PREAMBULE

♦ *L'élaboration du PLUM : une opportunité pour débattre des enjeux économiques sur l'agglomération nantaise.*

L'emploi est au cœur des préoccupations de tous les responsables politiques et économiques. La métropole nantaise se distingue depuis de nombreuses années par des performances remarquables, saluées et reconnues. Pour autant, une nouvelle ère s'est ouverte :

- pour les entreprises, 2008 a marqué un tournant décisif avec la nécessité de changer de modèle économique et de s'adapter en permanence pour rester dans la course ! Le pilotage agile est devenu la règle pour survivre et se développer.
- pour les territoires, et le nôtre en particulier, le foncier devient une denrée rare, pouvant même devenir dimensionnant pour le développement économique, ce qui nécessite incontestablement d'en optimiser l'usage et de l'économiser.

Dans ce contexte, le PLUM, qui est un outil de planification majeur du territoire, constitue une opportunité pour trouver un « juste » équilibre tenant compte des besoins et des contraintes propres aux entreprises (qui ne sont pas ceux de l'habitat) et de l'optimisation du foncier.

C'est pourquoi la CCI, en tant que personne publique associée représentante des entreprises, a souhaité réaliser ce document en amont de l'élaboration du futur PLU Métropolitain en associant l'ensemble des clubs et réseaux de la métropole nantaise.

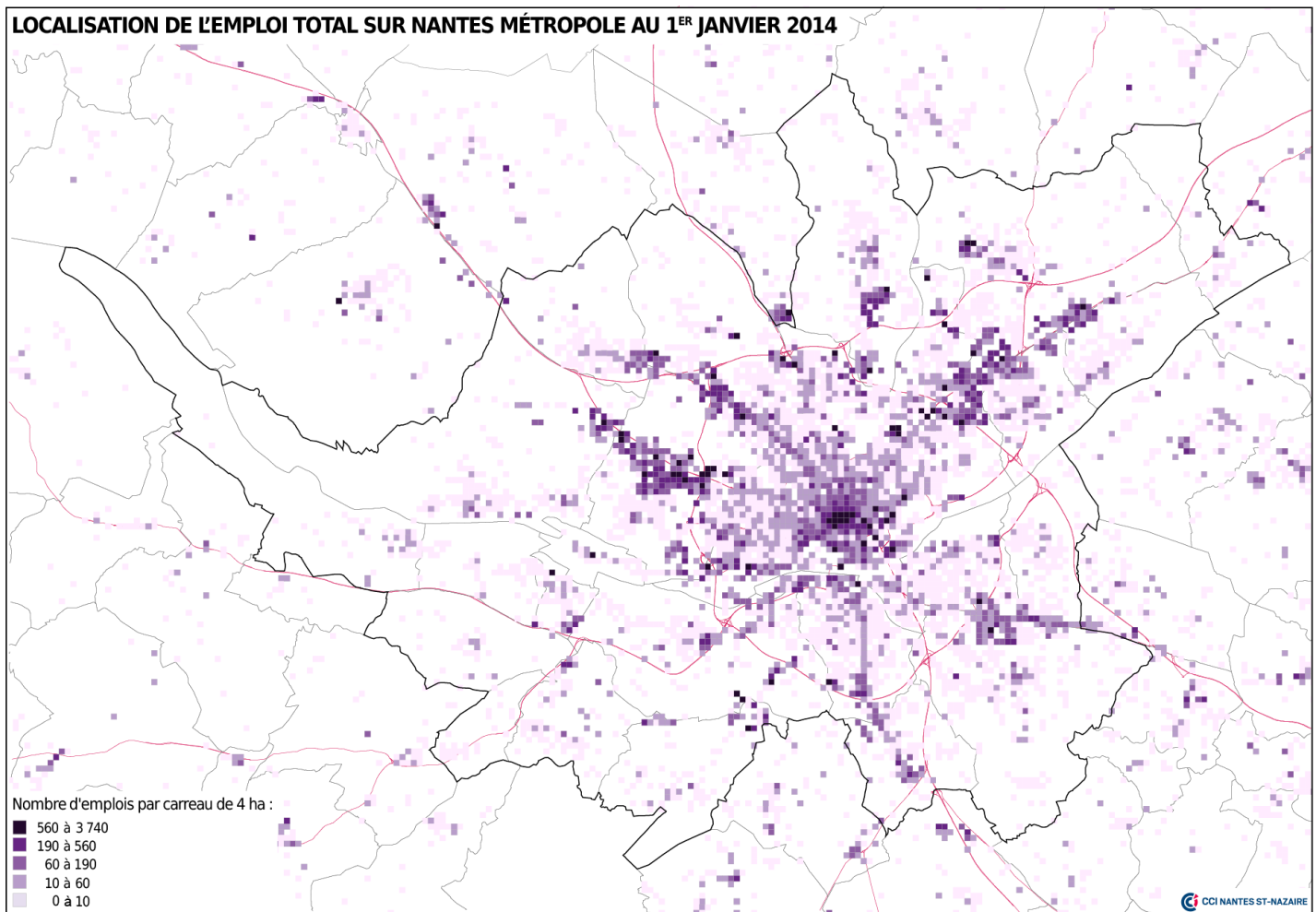
L'objectif est triple :

- ↳ mettre en avant les grandes dynamiques économiques de l'agglomération,
- ↳ porter les valeurs et attentes prioritaires des acteurs économiques territoriaux,
- ↳ faciliter l'appropriation du PLUM par les acteurs économiques.

Cette contribution doit nous servir à entamer un dialogue constructif pour aboutir, en 2018, à des orientations partagées par le plus grand nombre en matière d'urbanisme pour l'ensemble des 24 communes de l'agglomération et pour construire une métropole attractive et entreprenante avec l'ensemble des forces vives économiques du territoire.

L'élaboration de ce document a été nourrie d'échanges avec des représentants du monde économique : des élus de la CCI Nantes St-Nazaire, des clubs d'entreprises et réseaux, et des associations de commerçants de Nantes Métropole.

CONTEXTE : une dynamique économique favorable



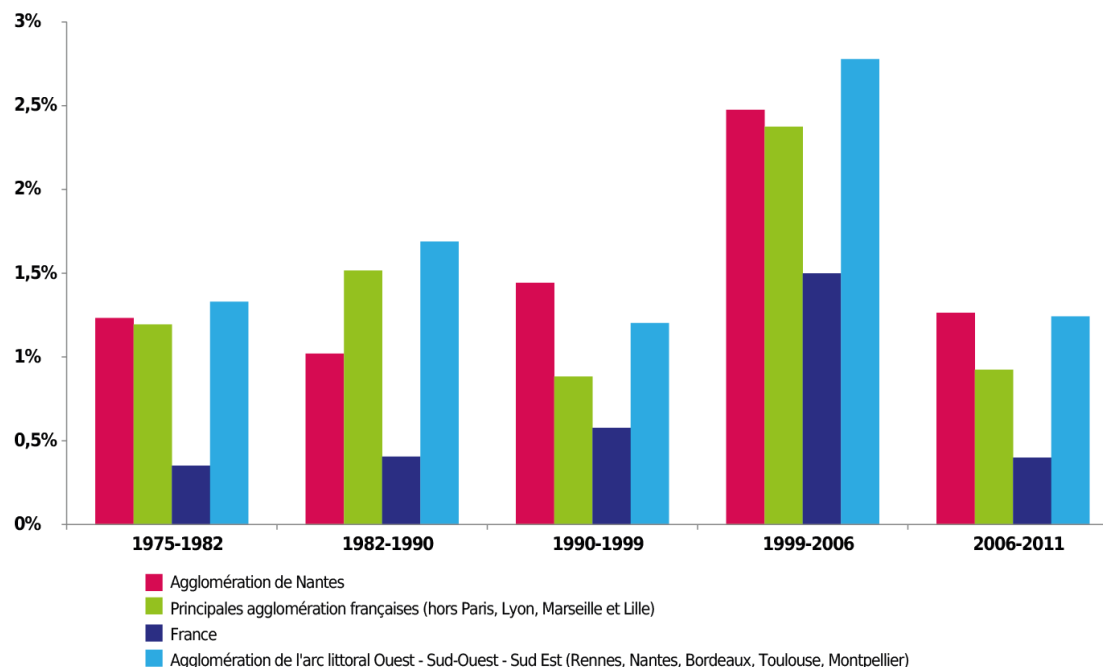
Les données utilisées dans le présent document sont, sauf mention contraire, les données du RCS de la CCI, qui rassemblent la majeure partie de l'emploi dans le secteur privé. Si elles ne peuvent être utilisées qu'avec précaution pour l'identification de polarités, elles sont en revanche particulièrement adaptées à l'analyse des logiques de localisation fondées sur des critères économiques, et, par suite, à la réflexion sur l'opportunité de favoriser ou contrecarrer ces logiques au regard de leurs effets sur l'organisation urbaine, l'activité économique, et l'emploi.

CONTEXTE : une dynamique économique favorable

◆ *Un fort développement de l'emploi*

L'agglomération nantaise connaît depuis deux décennies une croissance exceptionnelle – de sa population comme de ses emplois. Ces derniers se sont développés, pendant les années 1990 particulièrement, mais au cours des années 2000 également, selon un rythme élevé, **supérieur à la moyenne nationale comme à celle des principales agglomérations françaises**. En vingt ans, ce sont 100 000 emplois qui y ont été créés, inscrivant pleinement Nantes dans la **dynamique spécifique des agglomérations de l'arc littoral Ouest – Sud-Ouest – Sud-Est** (Rennes, Nantes, Bordeaux, Toulouse et Montpellier).

TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN DE L'EMPLOI TOTAL DE 1975 À 2011



(Source : INSEE, Recensements - Conception : CCI Nantes St-Nazaire)

Les comparaisons sont établies sur la base des agglomérations telles que les définit l'INSEE, c'est-à-dire correspondant aux unités urbaines (« ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) »). Il s'agit donc d'une définition physique, fondée sur la réalité d'une continuité bâtie, et, en ce sens, plus adaptée à des comparaisons que la définition politique, correspondant aux limites de l'EPCI. Pour Nantes, les deux ensembles se recoupent presque : l'unité urbaine de Nantes compte 24 communes, tout comme l'entité politique qu'est Nantes Métropole. Le Pellerin, Brains et Mauves-sur-Loire font partie de cette dernière, mais pas de l'unité urbaine. A l'inverse, Pont-Saint-Martin, Port-Saint-Père et Haute-Goulaine font partie de l'unité urbaine mais pas de Nantes Métropole.

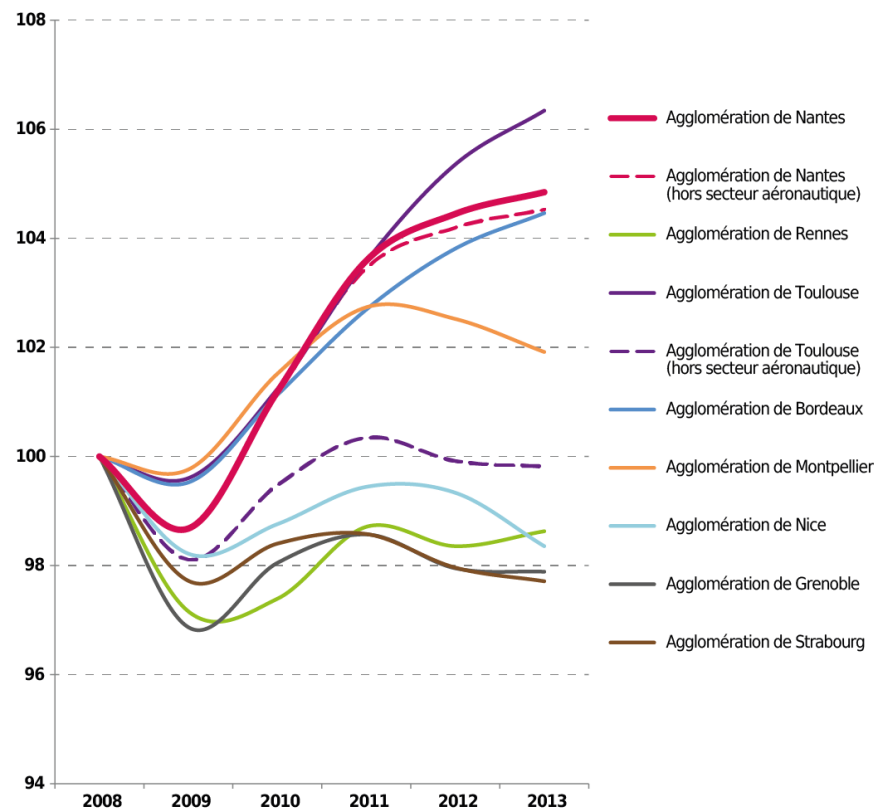
Les « principales agglomérations françaises » de comparaison utilisées dans ce document sont celles de Rennes, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice, Grenoble et Strasbourg.

CONTEXTE : une dynamique économique favorable

💧 *Une résistance de l'agglomération nantaise*

Les données les plus récentes, de 2008 à 2013 pour le seul emploi salarié du secteur concurrentiel, non seulement confirment cette dynamique mais tendent à indiquer, dans un contexte économique difficile, **une robustesse particulière de la métropole nantaise** : sa croissance n'est, parmi les grandes agglomérations françaises, surpassée que par Toulouse, qu'elle dépasse même très largement si l'on exclut le secteur aéronautique de l'analyse.

EVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DE 2008 À 2013 Base 100 en 2008



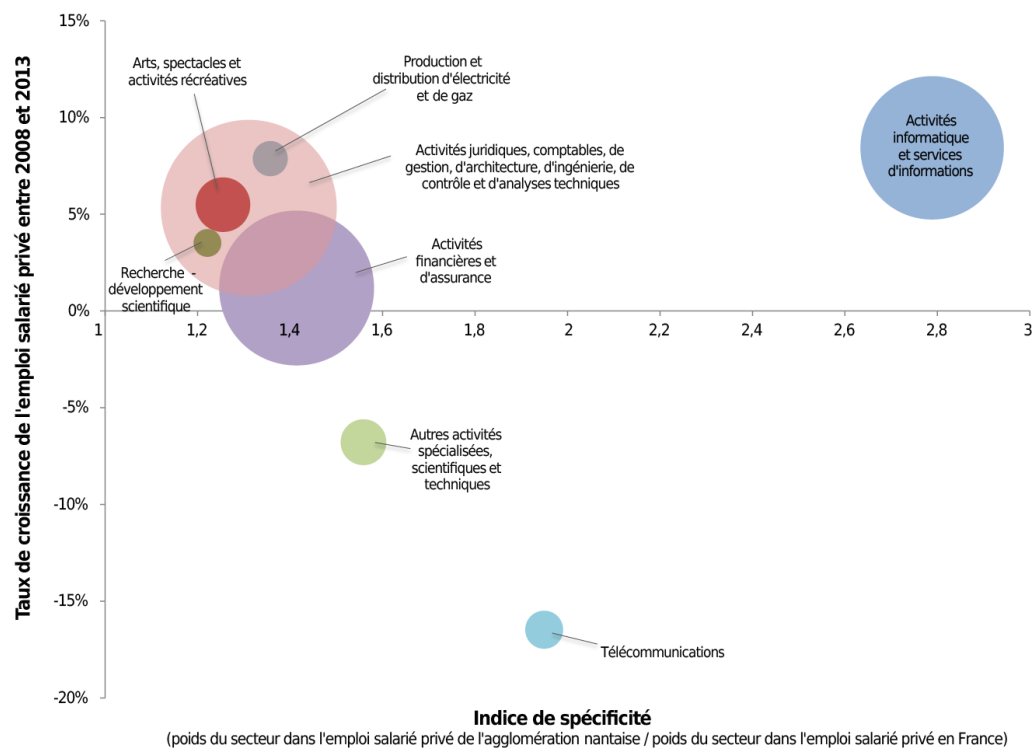
CONTEXTE : une dynamique économique favorable

💧 1^{er} atout : un positionnement économique avantageux, basé sur le tertiaire

Pour partie, ce développement de l'emploi trouve sa source dans un positionnement structurel favorable : la métropole, dans le cadre d'une tertiarisation rapide, **s'est progressivement positionnée dans des secteurs nationalement dynamiques**, au nombre desquels, parmi les plus employeurs, on peut notamment citer :

- **Les activités informatiques** (presque 3 fois plus présentes qu'en moyenne en France, et encore 1,4 fois plus que dans les agglomérations de comparaison) ;
- **Les activités financières et d'assurances** (1,4 fois plus représentées dans la métropole nantaise qu'en France et dans les autres grandes agglomérations) ;
- **Les activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture, d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques** (1,3 fois plus représentées qu'en France et 1,1 fois plus que dans les autres agglomérations) ;
- **Les arts, spectacles, et activités récréatives** (1,3 fois plus représentées qu'en France et 1,1 fois plus que dans les autres agglomérations).

LES SECTEURS CLEFS DE L'AGGLOMÉRATION



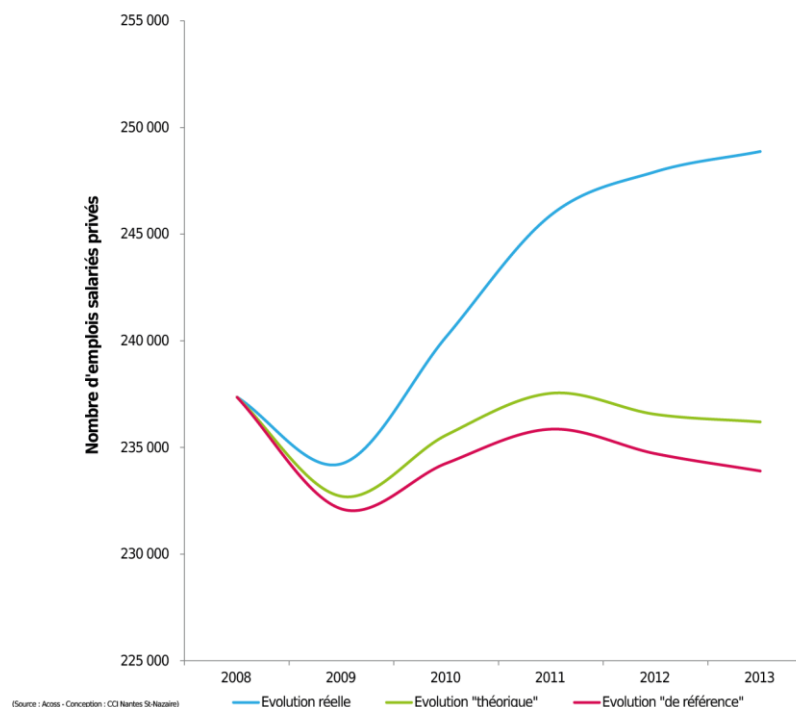
CONTEXTE : une dynamique économique favorable

💧 2nd atout : une dynamique territoriale favorable

Mais ce positionnement économique n'explique pas à lui seul l'intégralité de la croissance récente de l'emploi : l'analyse dite « structurelle/résiduelle » indique qu'il n'est à l'origine que d'un sixième de la création d'emploi salarié du secteur privé sur les six dernières années, l'essentiel étant imputable à des facteurs locaux, de nature territoriale.

Parmi eux, les effets d'agglomération, par lesquels les activités tendent à se concentrer dans les métropoles pour y bénéficier de la concentration de clients, de main d'œuvre, de services et de partenaires, ont naturellement joué un rôle prépondérant, mais la croissance de l'agglomération nantaise ne peut, comme le montre l'analyse comparée avec les autres métropoles, s'y réduire. C'est, plus largement, tout un écosystème englobant cadre de vie, proximité littorale, infrastructures, établissements d'enseignement supérieur et recherche et dynamique du milieu entrepreneurial qui semble pouvoir expliquer cette dynamique.

ÉVOLUTIONS RÉELLE ET THÉORIQUE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DE 2008 À 2013



L'évolution « théorique » correspond à l'évolution qui aurait eu lieu si chaque secteur économique avait enregistré sur le territoire les mêmes niveaux d'évolution qu'au niveau national. La différence avec l'évolution réelle correspond à la part de croissance imputable aux facteurs locaux.

L'évolution de « référence » correspond à la simple évolution de l'emploi national appliqué à l'agglomération nantaise, sans tenir compte de la répartition sectorielle. La différence avec l'évolution théorique correspond à la part de croissance imputable à la structure de l'économie.

CONTEXTE : une dynamique économique favorable

Dès lors, depuis six ans, **dans la plupart des secteurs économiques, soit la croissance de l'emploi a été plus importante, soit la diminution plus faible qu'en moyenne en France** (ainsi que, à l'exception du secteur des télécommunications, en comparaison avec les autres grandes métropoles).

C'est le cas de tous les secteurs présentant les plus fortes spécificités. Dans les « autres activités spécialisées, scientifiques et techniques », secteur englobant, principalement les activités de marketing, communication et publicité et dans lequel l'agglomération nantaise présente une spécificité marquée, l'évolution récente, une forte hausse de 15% de l'emploi, s'inscrit même à rebours complet des tendances nationales (-7%) ainsi que de celles des autres agglomérations (-1% en moyenne).

C'est également le cas, quoique de façon moins marquée, dans des secteurs non spécifiques à Nantes mais qui sont quantitativement les plus pourvoyeurs d'emploi (commerce de gros et de détail, services administratifs et de soutien, construction).

LES SECTEURS CLEFS DE LA MÉTROPOLE ET LEURS DYNAMIQUES D'ÉVOLUTIONS

Secteur d'activité (en 38 postes)	Nombre d'emploi fin 2013 dans l'agglomération nantaise	Part dans l'emploi salarié privé de l'agglomération nantaise	Indice de spécificité de l'agglomération nantaise par rapport à la France	Indice de spécificité l'agglomération nantaise par rapport aux grandes agglomérations françaises (hors Paris, Lyon, Marseille, Lille)	Evolution de l'emploi dans l'agglomération nantaise entre 2008 et 2013	Evolution de l'emploi en France entre 2008 et 2013	Evolution de l'emploi dans les grandes agglomérations françaises entre 2008 et 2013
Activités informatiques et services d'information	14 007	5,6%	2,8	1,4	30,1%	8,4%	18,8%
Télécommunications	3 694	1,5%	1,9	1,1	-10,7%	-16,5%	-8,6%
Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques	4 464	1,8%	1,6	1,5	14,9%	-6,8%	-0,6%
Activités financières et d'assurance	15 126	6,1%	1,4	1,4	10,3%	1,2%	6,5%
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	3 405	1,4%	1,4	1,3	11,0%	7,9%	9,5%
Activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture, d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques	17 177	6,9%	1,3	1,1	22,3%	5,3%	13,3%
Arts, spectacles et activités récréatives	5 324	2,1%	1,3	1,1	14,1%	5,5%	12,0%
Recherche-développement scientifique	2 702	1,1%	1,2	0,5	25,5%	3,5%	6,7%

(Source : Acoiss - Conception : CCI Nantes St-Nazaire)

CONTEXTE : une dynamique économique favorable

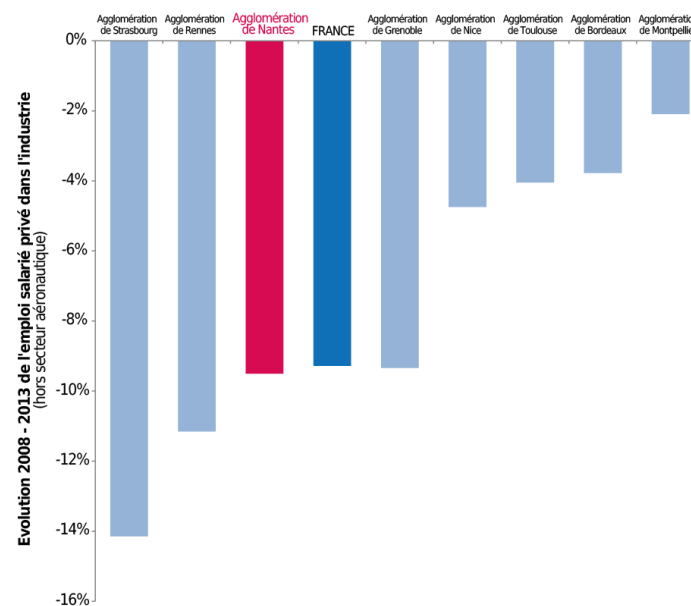
💧 *Gérer la croissance pour la préserver*

Le contexte économique national pèse néanmoins sur tous les territoires, tandis que, localement, **la concurrence croissante entre les différents usages du sol** (avec, outre les besoins afférents au développement démographique et ceux en foncier économique, la montée de la problématique environnementale) porte en elle le **risque d'une remise en cause des équilibres qui présidaient jusque là au développement**.

Certaines évolutions récentes ici interpellent :

- L'activité industrielle connaît de belles réussites et compte toujours pour 12% des emplois salariés privés (dans la moyenne des grandes agglomérations françaises) mais, interrogeant sa place à terme sur le territoire, **la dynamique de l'emploi de l'agglomération nantaise ne concerne pas l'emploi industriel**, dont le desserrement géographique est particulièrement marqué (cf. carte page suivante). L'évolution depuis 2008 est non seulement négative, mais, surtout, est, hors secteur spécifique de l'aéronautique, inférieure à l'évolution nationale (contrairement aux agglomérations de Bordeaux, Toulouse et Montpellier, mais aussi à des agglomérations beaucoup moins dynamiques, comme Nice et Grenoble) ;

EVOLUTION 2008 - 2013 DE L'EMPLOI INDUSTRIEL DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE :
(Hors secteur aéronautique)

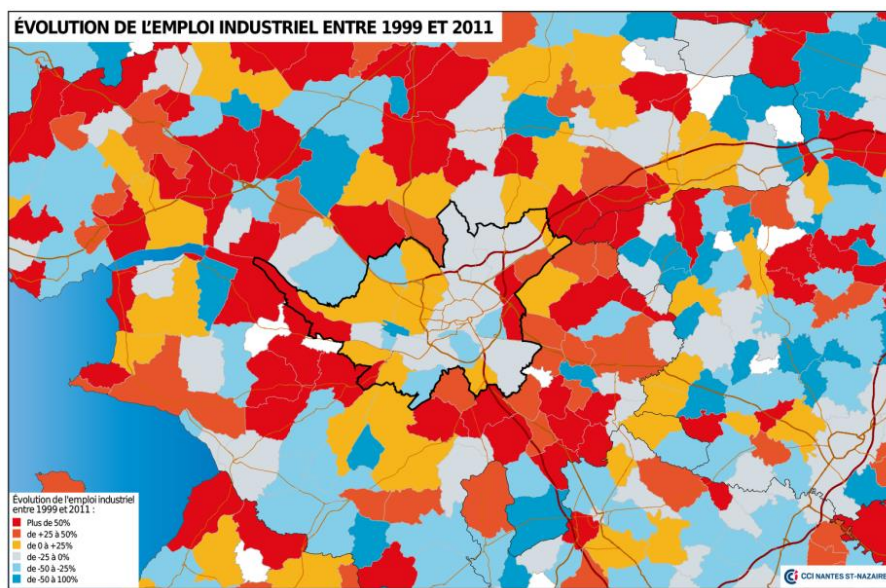
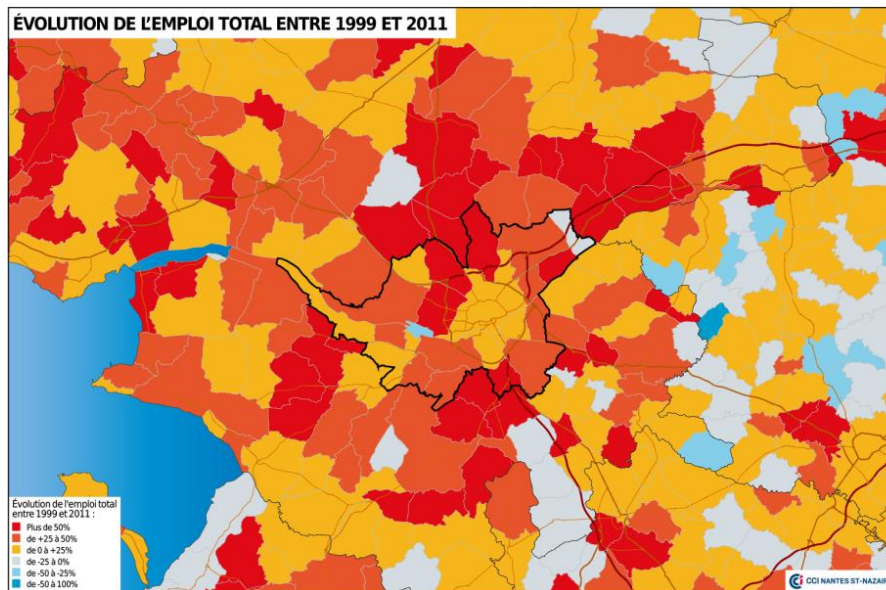


(Source : Acoiss - Conception : CCI Nantes St-Nazaire)

CONTEXTE : une dynamique économique favorable

- Interrogeant le maintien de l'unité de fonctionnement de la métropole (et, partant, de sa capacité à diffuser le savoir, à mutualiser les infrastructures et à offrir aux entreprises comme aux actifs un accès à un large marché du travail), **le desserrement de l'emploi tend désormais à essaimer bien au delà de ses frontières, avec un cœur d'agglomération connaissant une croissance relative moins importante que ses espaces périphériques.** Une étude récente du Conseil Général et de l'INSEE (janvier 2014) notait que la métropole perdait chaque année en moyenne 80 établissements au jeu des transferts intra-départementaux.

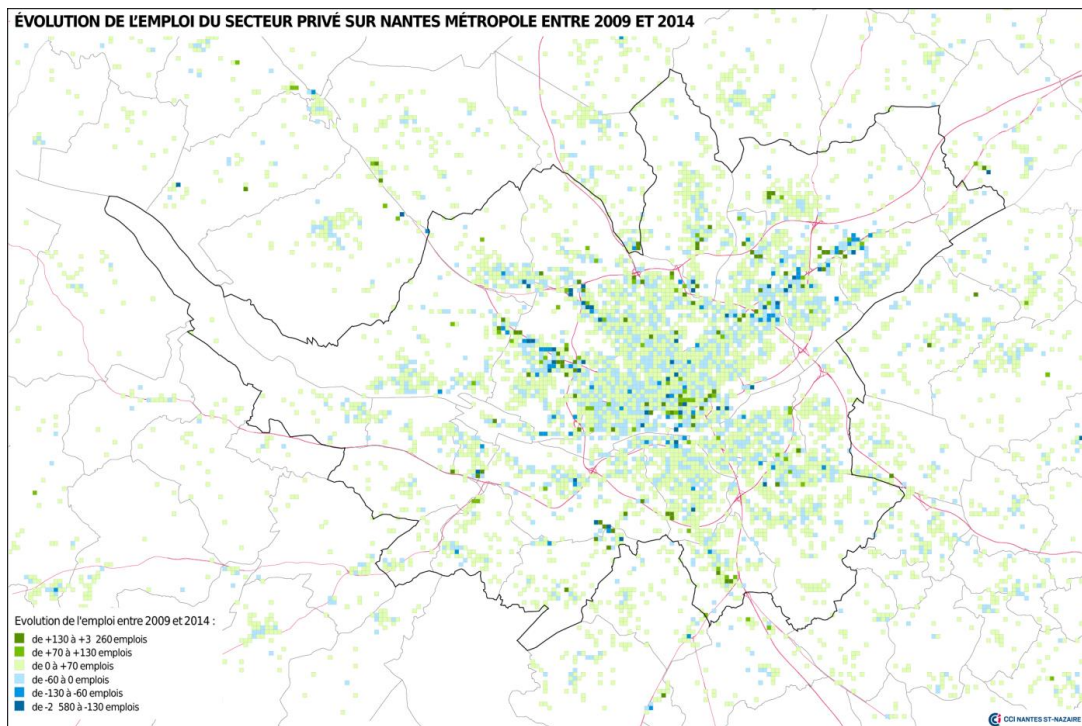
“ *Les difficultés d'accès aux sites d'activités, et le rallongement des temps de trajet dû aux difficultés de circulation et de stationnement réduisent le marché potentiel de l'emploi, et par conséquent, la capacité des entreprises à trouver les compétences nécessaires à leur développement. – Hugues Malhere Club d'entreprises Nant'Est.* ”



CONTEXTE : une dynamique économique favorable

- Interrogeant la perpétuation de son rôle dans l'attractivité de l'ensemble de l'agglomération, **dans l'hyper-centre, le nombre de commerces n'évolue plus** (cf. infra), malgré la croissance démographique importante de l'agglomération et de l'aire urbaine. Si le rythme de création d'emplois y est positif, c'est, par ailleurs, selon un rythme de presque 2 fois inférieur à celui de la périphérie - où se développe l'ensemble des activités.

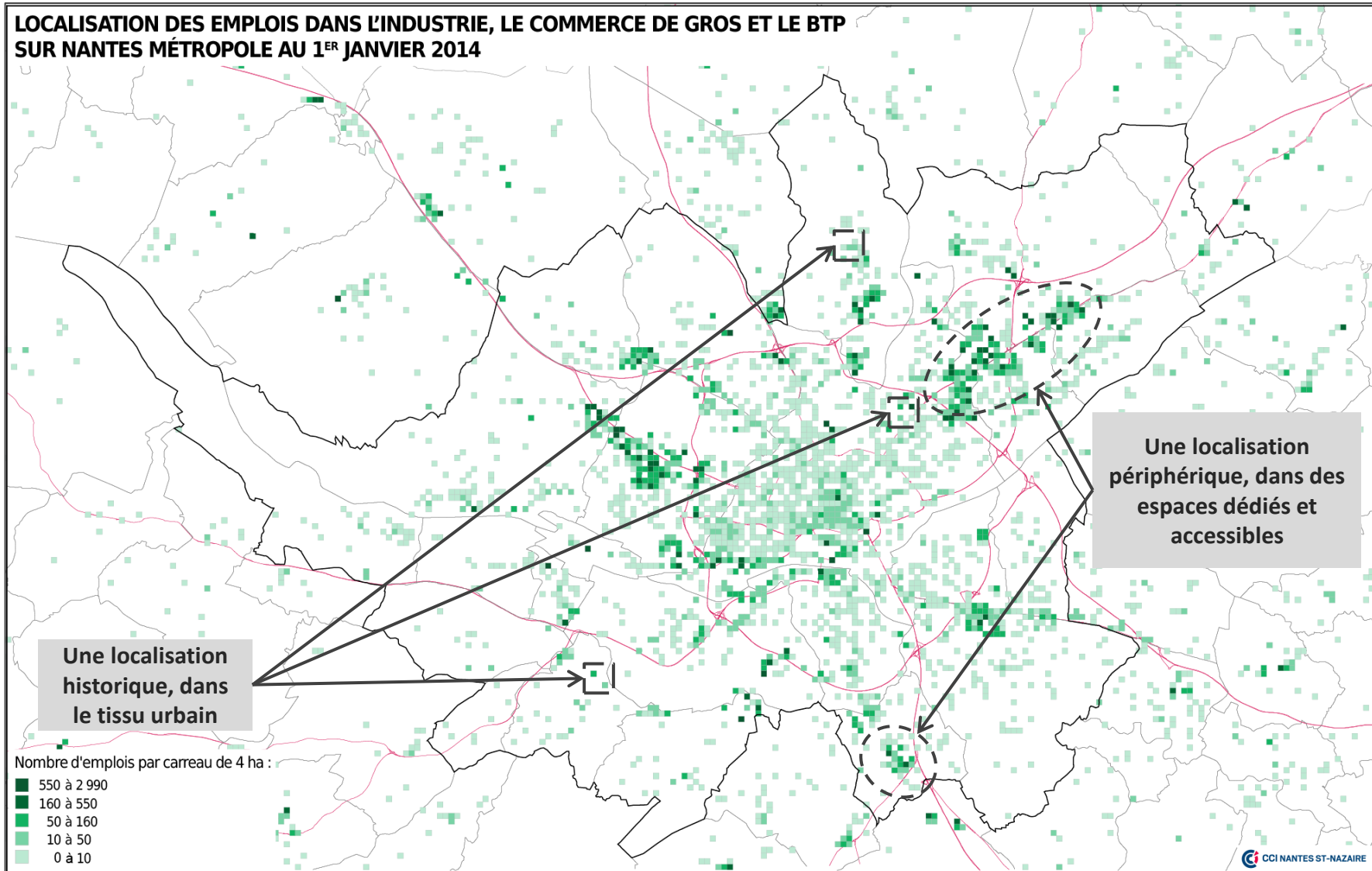
Alors que les tensions sur le foncier se multiplient et que l'évolution rapide de la structure économique de la métropole accélère l'inadéquation entre les besoins des entreprises d'un côté, et des biens immobiliers anciens et devenus inadaptés de l'autre, l'enjeu sera dès lors de **maintenir les conditions d'un développement économique pour lequel la métropole nantaise a par le passé démontré l'ampleur de ses capacités**. Le rôle du PLU métropolitain sera dans ce cadre majeur : les questions de **la place et de la qualité des espaces qui seront dévolues à l'activité économique**, mais aussi, plus largement, de **l'organisation de l'agglomération** constitueront des éléments cruciaux de sa capacité à préserver sa dynamique économique.



La croissance de l'emploi total du champ RCS s'est élevée à +6% entre 2009 et 2014 sur l'ensemble de Nantes Métropole, mais à +9% sur ses espaces extra-périphériques, contre +3% dans ses espaces intra-périphériques, dont +5% dans l'hyper-centre. Un centre élargi en voie de structuration, englobant Euronantes et le nord de l'île de Nantes, connaît néanmoins une croissance plus significative (+9%). Sur l'ensemble de l'île de Nantes, considérée seule, la dynamique est modérément positive (+3%).

En périphérie, les situations sont très contrastées, soulignant la problématique de la requalification d'espaces d'activités anciens, l'évolution route de Paris notamment interpelle, avec une baisse de 8% des emplois en 5 ans.

LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES : un secteur clef menacé?



LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES : un secteur clef menacé?

💧 Une localisation périphérique, dans des espaces dédiés et accessibles

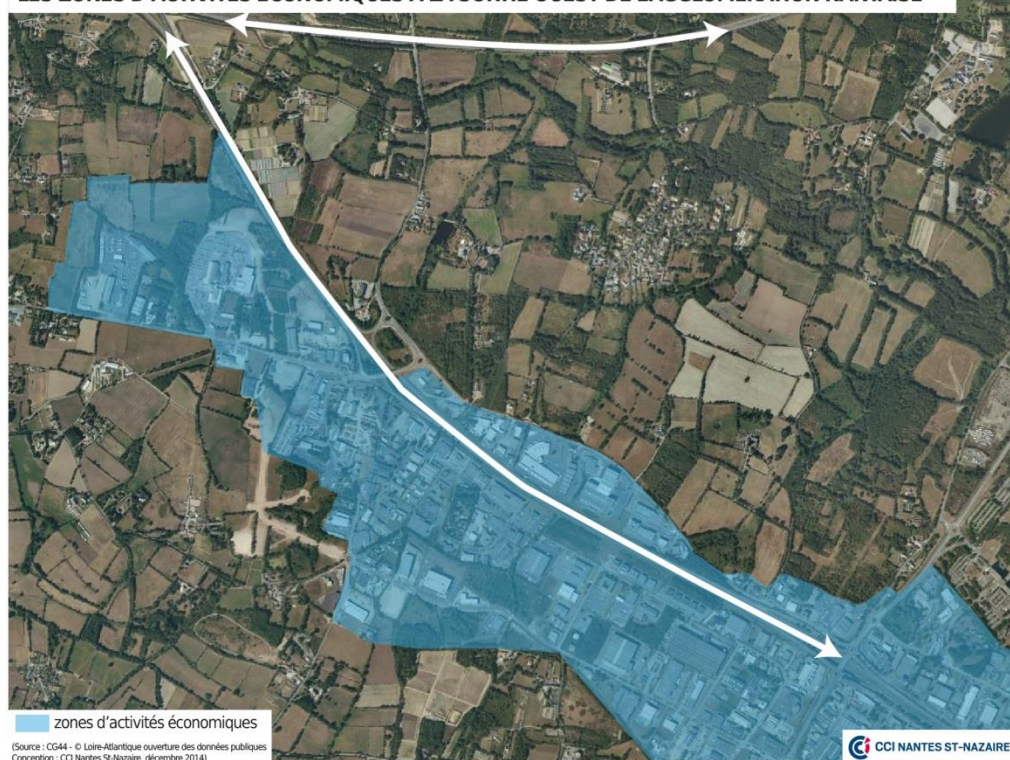
Les activités industrielles, à la recherche d'espace, de capacités de développement et d'accessibilité facilitée à des marchés le plus souvent supra-locaux, tendent à **se localiser majoritairement en périphérie des centres urbains**. Cette localisation permet par ailleurs un éloignement des espaces d'habitations, limitant les conflits d'usages. On retrouve ces mêmes logiques de localisation pour le commerce de gros et le BTP, de façon sensiblement plus marquée pour le premier, moins pour le second.

Chiffres-clés

54% des établissements du secteur industriel de Nantes Métropole se localisent en ZAE (contre une moyenne de 31% pour l'ensemble des établissements)

75% de l'emploi industriel de Nantes Métropole se localisent en ZAE (contre une moyenne de 61% pour l'ensemble de l'emploi)

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À LA SORTIE OUEST DE L'AGGLOMÉRATION NANTAISE



LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES : un secteur clef menacé?

◆ Une localisation périphérique, dans des espaces dédiés et accessibles

L'industrie procure des revenus globalement plus importants que les autres secteurs pour les populations urbaines à proximité¹, constitue un générateur d'activités pour les secteurs tertiaires, participe à la diversité sociologique et à la mixité fonctionnelle de la ville, et contribue fortement à sa capacité d'innovation. L'industrie trouve en retour dans les espaces urbains un accès à un marché de l'emploi important, diversifié et qualifié, la proximité de fournisseurs et clients, des aménités, des centres de décisions et de recherche (Airbus, Technocampus, IRT...), et plus globalement, une « ambiance urbaine » favorable à l'innovation et au développement. Sur Nantes Métropole, l'industrie présente aussi une dimension identitaire marquée.

La proximité avec la métropole continue dans ce cadre à être recherchée par les entreprises. Or, les industries nantaises sont aujourd'hui confrontées à des contraintes spatiales qui réduisent les capacités de développement, à des prix fonciers élevés et croissants, à des conflits d'usages avec la population / l'habitat, et, parfois, à des phénomènes d'éviction du tissu urbain. Dans ces conditions, **le maintien d'une offre dédiée attractive constitue une condition importante de la capacité des entreprises industrielles à poursuivre leur développement sur la métropole, et à limiter un déport plus lointain des activités préjudiciables à leur capacité à tirer parti des économies d'agglomérations.**

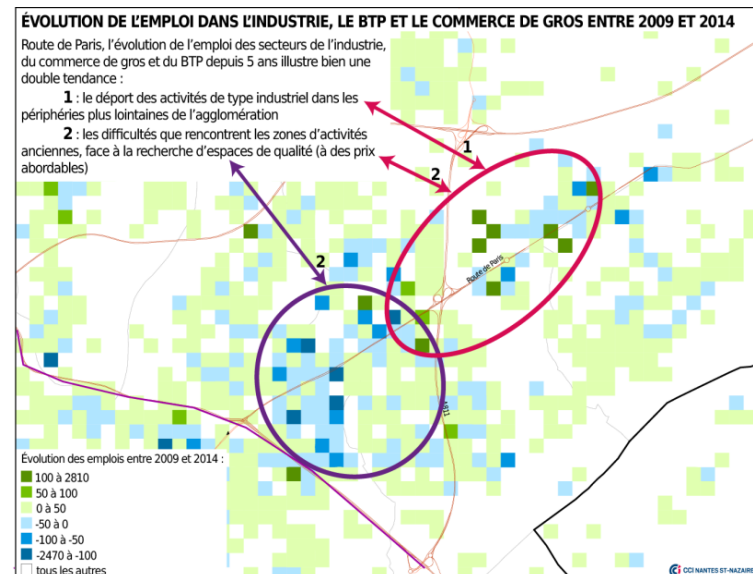
“ Il faut requalifier la route de Paris qui doit être un axe de transit entre les zones de Carquefou et de Nant'Est et non un obstacle. - **Club Nant'Est** ”

¹ - D'après l'Acoss, la caisse nationale du réseau des Urssaf, la rémunération moyenne mensuelle d'un salarié atteint, en mars 2014, 2 900€ dans l'industrie contre 2 400€ dans le secteur tertiaire (où les différences sont néanmoins particulièrement marquées, entre secteurs faiblement rémunérateurs comme la restauration (moyenne de 1 600€) ou le commerce de détail (1 800€) et activités fortement rémunératrices telles que la finance et l'assurance (3 900€) ou l'informatique (3 700€).

Sonamia choisit la Vendée pour grandir

L'entreprise spécialisée dans la fabrication de roues et d'essieux était à l'étroit à Basse-Goulaine. Elle a trouvé l'espace nécessaire à sa croissance à 25 km de là, dans le canton de Montaigu. «A Basse-Goulaine, le manque de place freine la productivité », juge le PDG

Ouest-France du 22 septembre 2013



LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES : un secteur clef menacé?

💧 *Une localisation périphérique, dans des espaces dédiés et accessibles*

Le PLUM pourra contribuer au maintien d'une offre dédiée attractive pour l'industrie en, notamment :

Proposant une offre foncière qui soit suffisamment importante et diversifiée pour être à même de répondre aux besoins générés par la croissance des entreprises industrielles, par leurs sorties du tissu urbain, et par leur nature même, faite de processus de production beaucoup moins susceptibles de densification que l'habitat ou les activités tertiaires ;

Préservant des espaces à vocation uniquement industrielle (UG) pour limiter les conflits d'usages avec d'autres activités, s'assurer d'un développement cohérent de la zone, permettre des mutualisations d'équipements et réduire les risques de mutations à moyen terme ;

S'assurant de la qualité de l'offre proposée, notamment en termes de desserte, par la route, mais aussi les transports en commun et le numérique (qui deviennent, sur Nantes Métropole, des demandes prépondérantes pour toutes les activités - cf. p.26) ;

« Protégeant » et « sécurisant » les espaces industriels existants des conflits d'usage avec l'habitat proche : zones tampons, prise en compte des flux poids-lourds... ;

Portant un objectif de requalification des zones d'activités vieillissantes, afin de restaurer leur image et leur attractivité, d'être en capacité de proposer une offre foncière et immobilière renouvelée, et de modérer la consommation d'espace ;

Instaurant des règles d'urbanisme adaptées au fonctionnement des entreprises, et suffisamment souples pour permettre leur développement tout en économisant l'espace (règles d'emprise au sol, de recul, de hauteur, etc.) ;

Maintenant un potentiel de développement sur place qui soit suffisamment important pour permettre une croissance modérée de l'activité sans déplacement de l'ensemble de l'appareil productif (dans le cadre d'un équilibre à trouver entre ce principe et celui d'une consommation modérée de l'espace).

LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES : un secteur clef menacé?

◆ Une localisation historique dans le tissu urbain

Avant de rechercher des implantations périphériques, **les activités industrielles se sont, historiquement, localisées principalement à proximité des lieux d'habitations, dans la ville ou les hameaux.** Par ailleurs, implantées à l'origine à l'écart des zones d'habitations, certaines activités, isolées ou en zones dédiées, en sont néanmoins aujourd'hui à immédiate proximité, **sous l'effet de l'expansion du tissu urbain.**

Chiffres-clés

650 établissements du secteur industriel de Nantes Métropole, représentant **7 700 emplois** se situent hors zones d'activités. Parmi eux, **480 établissements**, représentant **environ 4 000 emplois** sont localisés à moins de 20 mètres de zones d'habitations.



QUELQUES EXEMPLES D'ENTREPRISES INSÉRÉES DANS LA VILLE OU ISOLÉES ...



LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES : un secteur clef menacé?

💧 Une localisation historique dans le tissu urbain

La tendance au renouvellement et à la densification urbaine pose de façon toujours plus prégnante la question de la place des activités industrielles en ville :

- **de manière directe** , par le classement d'une zone économique ciblée comme zone de renouvellement urbain ;
- **de manière indirecte**, par l'enserrement progressif par des espaces résidentiels d'un site d'activités, pouvant amener la question de son acceptabilité vis-à-vis de la population.

Or, si certaines activités fortement consommatrices d'espaces et/ou générant des nuisances n'ont pas nécessairement vocation à occuper des espaces centraux dont la valorisation pour d'autres fonctions peut apparaître plus intéressante, **leur départ ne doit être considéré comme ni évident ni systématique**, et ne peut s'envisager que comme une solution parmi d'autres (réflexion sur les développements urbains, création de zones tampons, etc.) et **en collaboration étroite avec l'entreprise considérée, notamment au regard de ses investissements passés sur le site et de ses projets**.



Un site industriel nantais majeur et emblématique : les Batignolles.



Le cas d'Armor à Chantenay : un exemple de départ souhaité par l'entreprise.

LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES : un secteur clef menacé?

💧 *Une localisation historique dans le tissu urbain*

Le PLUM pourra créer les conditions favorisant le maintien voire le développement de l'industrie en ville en, notamment :

Organisant les développements des fonctions résidentielles d'une manière favorable à la pérennisation et à la sécurisation de l'activité économique et industrielle, notamment par un éloignement des zones d'habitat et la mise en place systématique de zones tampons (qui peuvent prendre la forme d'espaces naturels, mais aussi être constituées d'activités légères) ;

Confortant réglementairement les activités insérées dans les milieux urbains et les hameaux, en n'instaurant pas de zonages de renouvellement autrement que dans le cadre d'une concertation appuyée avec les entreprises concernées, et en ne restreignant qu'avec mesure et précautions les capacités de développement dans les hameaux des entreprises qui s'y trouvent ;

Maintenant autant que possible / ou en partie la vocation économique d'espaces en friche ou en renouvellement, dans une logique de mixité fonctionnelle.

“
Les zones tampons c'est anticiper des problèmes de voisinage, il faut le faire aussi bien au niveau des zones industrielles que logistiques. **Philippe Josse - CINA**
”

LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES : un secteur clef menacé?

Principes de localisations



Enjeux



Préconisations

- Les activités industrielles recherchent avant tout des **espaces périphériques** offrant des capacités de développement, une bonne accessibilité routière permettant l'accès aux marchés, et un éloignement des espaces d'habitations limitant les conflits d'usages.
- Les implantations historiques, **proches ou insérées dans le tissu urbain dense ou les hameaux**, demeurent néanmoins nombreuses.

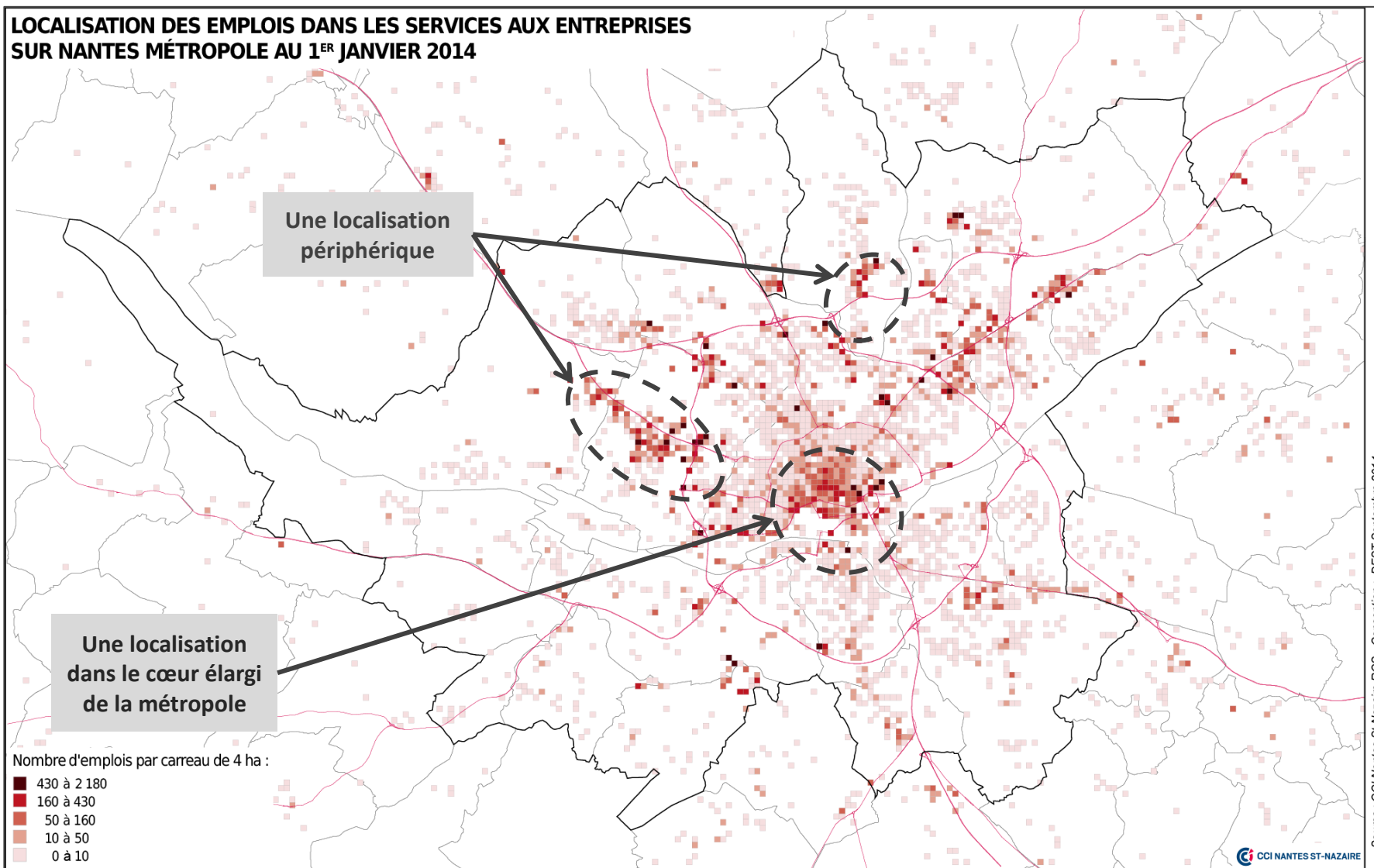
Alors que l'industrie offre globalement des revenus plus élevés que le secteur tertiaire et qu'elle participe à la mixité de la ville et à sa capacité d'innovation, **la tendance à la densification de l'habitat dans les tissus urbains remet en cause avec une force renouvelée la capacité des entreprises qui s'y situent à s'y maintenir**, tandis que **les contraintes foncières en périphérie y rendent les implantations plus difficiles**. Dans un contexte économique national qui lui est peu porteur, **le maintien de capacités spatiales de développement pour l'industrie constitue un élément crucial de sa compétitivité**.

Dès lors, il s'agit, notamment, de :

- **Continuer à proposer des espaces périphériques adaptées aux besoins de l'industrie**, en termes de *localisation* par rapport aux moyens de communication (numérique et transports en commun inclus), de *taille* et de *capacités de développement* de moyen terme et de *qualité et performance* de l'offre proposée (problématique de l'obsolescence des parcs d'activités) ;
- **Préserver des mutations les espaces actuellement dévolus à l'industrie**, que ce soit, dans le tissu urbain, vers l'habitat (en confortant réglementairement les activités industrielles en milieu urbain) ou, en zones d'activités, vers d'autres activités économiques (en restreignant l'implantation de commerces ou services dans les zones à vocation industrielle).

LES SERVICES AUX ENTREPRISES : une forte croissance

LOCALISATION DES EMPLOIS DANS LES SERVICES AUX ENTREPRISES SUR NANTES MÉTROPOLÉ AU 1^{ER} JANVIER 2014



LES SERVICES AUX ENTREPRISES : une forte croissance

♦ Une localisation dans le cœur élargi de la métropole

Le secteur des services aux entreprises est très présent en centre-ville, particulièrement dans le centre élargi de Nantes, où ils représentent presque 40% de l'emploi.

Au delà des considérations historiques, cette représentation importante demeure aujourd'hui fondée, essentiellement, sur des logiques **d'accessibilité à une clientèle extra-métropolitaine** (la gare TGV jouant ici un rôle primordial), sur la **proximité aux fonctions résidentielles**, ainsi que sur **l'image que génère le centre de la métropole**. Dans ce cadre, on observe une nette surreprésentation des **activités de conseil aux entreprises** d'une part, des **activités à l'interface avec la population ou ayant une clientèle mixte** d'autre part (activités financières et d'assurance, publicité et études de marché, multimédia, agence de travail temporaire...).

Chiffres-clés

Le centre élargi de Nantes (hyper-centre, Euronantes et nord de l'Île de Nantes) accueille environ **11 000 emplois** dans le secteur des services aux entreprises (soit 14% du total de Nantes Métropole).



LES SERVICES AUX ENTREPRISES : une forte croissance

♦ Une localisation dans le cœur élargi de la métropole

Les services aux entreprises constituent, et de plus en plus, le moteur économique de la métropole (cf. « Contexte », supra). Ils y ont connu une croissance importante depuis cinq ans, de l'ordre de +15%. La croissance dans le centre élargi de Nantes a également été forte, dans des proportions similaires. Le potentiel de développement futur en centralités, tant par croissance exogène qu'endogène, semble demeurer important.

C'est, dès lors, en complément **d'une offre de bureaux de qualité, suffisante et structurée**, dans le maintien **d'un cadre de vie urbain attractif - et ouvert sur l'agglomération** - que se situe la principale modalité de support à ces activités devenues cruciales pour son devenir économique.

Un cadre de vie urbain attractif

La société de gestion de navires V.Ships a décidé de quitter la région parisienne pour rejoindre Nantes, dans de nouveaux bureaux à deux pas de l'hyper-centre. « Cette décision a été prise dans le cadre d'un vrai projet destiné à améliorer la qualité de vie des collaborateurs » explique le président de V.Ships France.

Source : Mer et Marine
(<http://www.meretmarine.com/fr/content/vships-france-demenage-nantes>)



LES SERVICES AUX ENTREPRISES : une forte croissance

💧 *Une localisation dans le cœur élargi de la métropole*

Le PLUM pourra contribuer, dans les centralités urbaines, au maintien de conditions favorables à l'activité tertiaire en, notamment :

Privilégiant, pour les implantations tertiaires importantes, **des localisations en lien avec les lignes structurantes de transports en commun**, et tenant compte de l'accessibilité aux équipements structurants et aux services ;

Modulant fortement à la baisse les obligations maximales en termes de normes de stationnement, de façon à tenir compte des besoins des activités économiques en général (personnel provenant d'origines géographiques nombreuses et non suffisamment desservies par les transports en commun, accueil de personnes extérieures à l'entreprise, déplacements professionnels) et de la variété des besoins de chaque entreprise, pour, *in fine*, ne pas faire perdurer un désavantage concurrentiel important avec la périphérie et les autres métropoles françaises ;

Assurer une diversité de l'offre, en termes de typologie et de de taille, pour répondre à la diversité des besoins inhérente à la dynamique de la métropole (avec, notamment, l'importance des pépinières / hôtels d'entreprises).

Favoriser les changements d'affectation des bureaux en logements dans les quartiers tertiaires devenus obsolètes (et vice-versa) pour fluidifier les marchés immobiliers et éviter les friches.

LES SERVICES AUX ENTREPRISES : une forte croissance

🔴 Une localisation périphérique

L'implantation dans les centres urbains demeure une logique importante de localisation des services aux entreprises. Néanmoins, et pour une gamme de plus en plus large de services, la localisation en périphérie de l'agglomération a acquis progressivement une force nouvelle et rassemble aujourd'hui la moitié des emplois dans le secteur.

De même que pour les implantations en centralités, les **logiques d'accessibilité** sont naturellement fortes, et, **pour les entreprises disposant essentiellement d'un marché métropolitain ou départemental**, expliquent une telle implantation (confortée par le rapprochement physique avec les grandes entreprises, notamment industrielles). Moins prédominants que pour l'industrie, les besoins d'espace et les contraintes de coûts, plus ou moins prégnants selon l'activité, expliquent cependant également pour partie ces tendances.

Dans ces logiques, on retrouve de façon particulièrement marquée en périphérie les activités d'assistance à la production (toutes les activités informatiques mais particulièrement celle de maintenance, services administratifs...), ainsi que les services opérationnels (nettoyage, sécurité, transports et logistique). Parallèlement, **les entreprises sont de taille en moyenne deux fois plus importante qu'en centralités** (12 emplois en moyenne, contre 6 pour celles implantées dans le centre).

Chiffres-clés

34% des établissements du secteur des services aux entreprises de Nantes Métropole se localisent en ZAE (*contre une moyenne de 31% pour l'ensemble des établissements*)

65% de l'emploi du secteur des services aux entreprises de Nantes Métropole se localisent en ZAE (*contre une moyenne de 61% pour l'ensemble de l'emploi*).



Le parc d'activités tertiaires d'Ar Mor : une zone tertiaire récente en plein développement mais très mal raccordée au système de transport urbain.

🔴 Une localisation périphérique

Si certaines activités tertiaires ont vocation, autant que possible, à se localiser au sein des tissus urbains, **d'autres, de par leur taille, leur nature même ou l'intensité de leur relation avec des grandes entreprises de type industriel, nécessitent une localisation plus périphérique**, dont la quantité, mais, peut-être surtout, la qualité, notamment en termes de services offerts (et, parmi eux, l'accessibilité en transports et commun et le raccordement au très haut-débit) et de produits immobiliers, devient un élément déterminant de leur compétitivité.

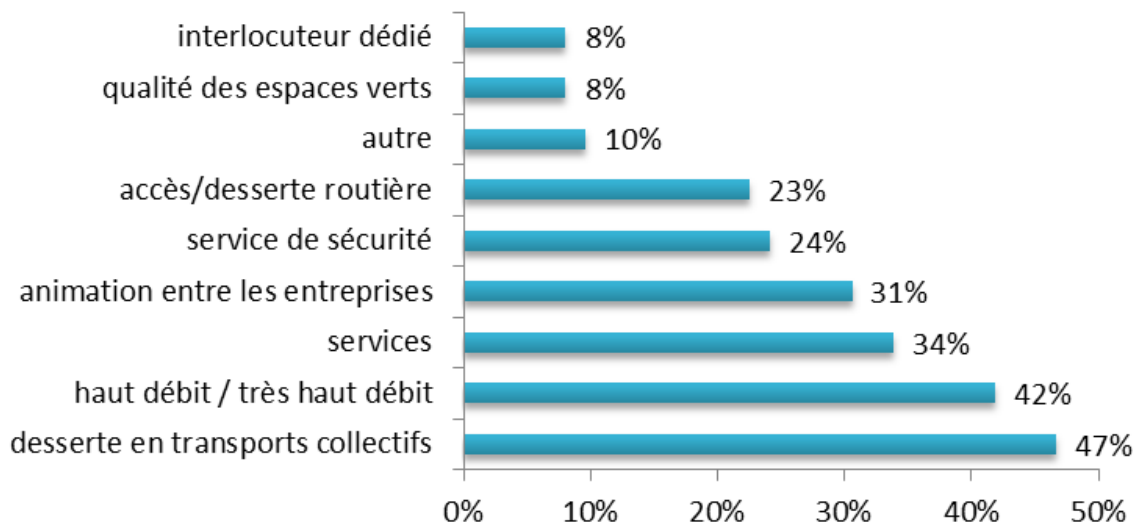


Les besoins des entreprises en zones d'activités

(Source : Enquête CCI – Octobre 2014)

Que faut-il améliorer sur votre zone d'activités ?

Nantes Métropole



LES SERVICES AUX ENTREPRISES : une forte croissance

🔴 Une localisation périphérique

Le PLUM pourra contribuer à la dynamique globale des services aux entreprises dans les espaces périphériques de l'agglomération, en :

Organisant la création et le développement d'activités tertiaires en **tenant compte de la structuration actuelle et future des lignes de transports en commun structurantes** ;

Réservant des espaces dédiés à proximité des implantations industrielles ;

Travaillant sur la qualité des parcs tertiaires (avec notamment des produits immobiliers adaptés à la diversité des besoins des entreprises), et en anticipant les risques d'obsolescence des parcs (en terme de qualité / fonctionnalité de l'offre, de services, et d'accès...) ;

Favorisant la densification et l'optimisation de ces espaces, par un accent mis sur la mutualisation d'équipements et la mise en place de règles d'utilisation des sols non trop contraignantes (emprise au sol, recul, hauteur, etc.) ;

Adaptant les normes de stationnement aux besoins de l'activité économiques et aux réalités de la desserte des sites d'activités.



LES SERVICES AUX ENTREPRISES : une forte croissance

Principes de localisations



Enjeux



Préconisations

La localisation des services aux entreprises obéit à **une double logique centralité élargie / périphérie**, en reflet :

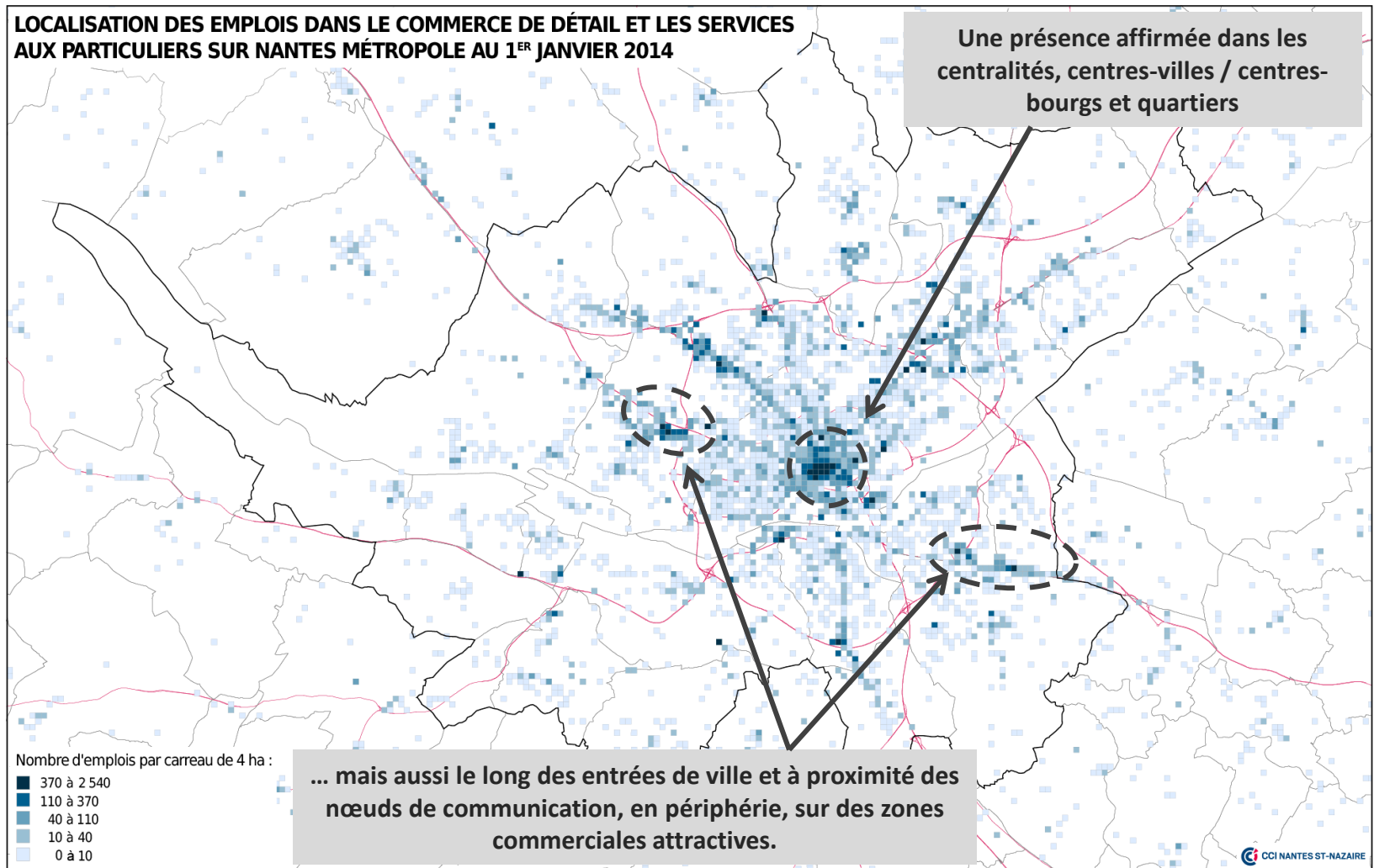
- De la recherche d'une proximité aux services et grands équipements ;
- De la recherche d'accessibilité et de proximité avec les grandes entreprises, notamment industrielles.

Le secteur des services aux entreprises a porté la croissance récente de l'emploi sur la métropole et y est désormais majoritaire. Sa dynamique future sera pour partie le produit du soutien donné aux déterminants structurels de sa force sur le territoire, au nombre desquels se comptent **la qualité du cadre de vie et l'intégration des différents espaces économiques de la métropole dans sa dynamique globale**.

Dès lors, il s'agira notamment :

- **De continuer à proposer une offre suffisante, diversifiée et de qualité ;**
- **D'assurer l'accessibilité des espaces accueillant ces activités**, et leur intégration complète dans le fonctionnement de l'ensemble de la métropole (ce qui passera, notamment, en périphérie par un travail sur la desserte en transports en commun, en centralités par des plans de circulations suffisamment clairs et des normes de stationnement suffisamment souples, pour répondre à la fois aux besoins généraux, et ceux propres à chaque activité, en matière d'accessibilité routière).

LE COMMERCE : une activité qui maille le territoire



LE COMMERCE : une activité qui maille le territoire

♦ Une polarisation du commerce

L'activité commerciale se répartit de façon naturellement diffuse sur l'ensemble des communes de l'agglomération.

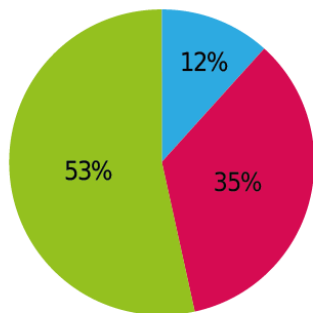
Les implantations commerciales s'apprécient au regard de critères de commercialité : densités de population et d'emplois, flux et facilités d'accès, synergies avec les autres fonctions urbaines et économiques...

Aussi, le commerce a tendance à se **polariser** :

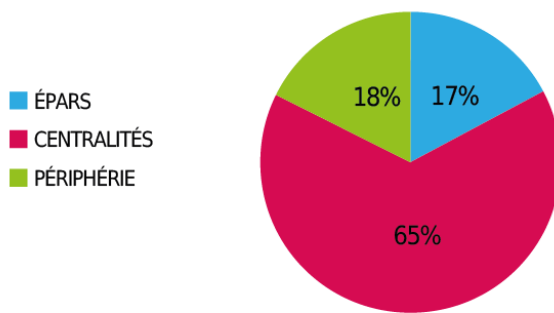
- traditionnellement sur les **centralités** (villes / bourgs et quartiers), les aménités urbaines étant propices au développement de cette activité ;
- mais son développement s'opère manifestement sur **des zones commerciales dédiées** ; et s'étire aussi sur les entrées de ville.

Au-delà du commerce physique, le développement **du e-commerce** est aussi une composante à prendre en compte en matière d'organisation de la ville et de flux logistiques (livraisons, points de retrait, ...).

Répartition des **864 574 m²** de surfaces commerciales sur Nantes Métropole - 2013



Répartition des **4 174 points de vente** sur Nantes Métropole - 2013



(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux 2013, CCI Nantes St-Nazaire)

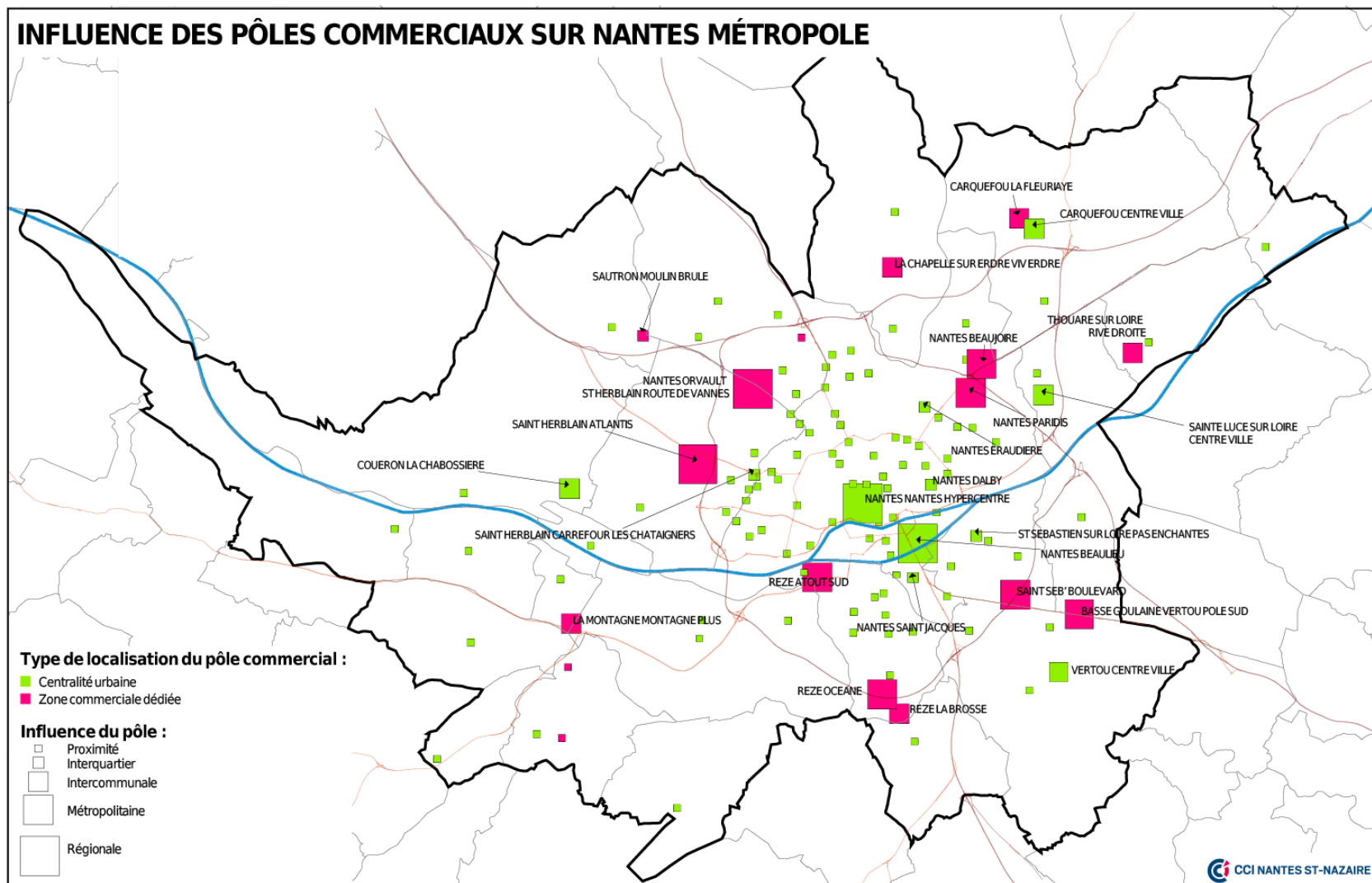
Chiffres-clés

89% des surfaces commerciales sont situées dans les **127 pôles** commerciaux de l'agglomération.

2/3 des points de vente sont localisés dans des centralités soit **1/3** des surfaces commerciales.

A lui seul, le centre-ville de Nantes n'occupe que **13%** des surfaces commerciales métropolitaines et concentre **27%** des commerces.

LE COMMERCE : une activité qui maille le territoire



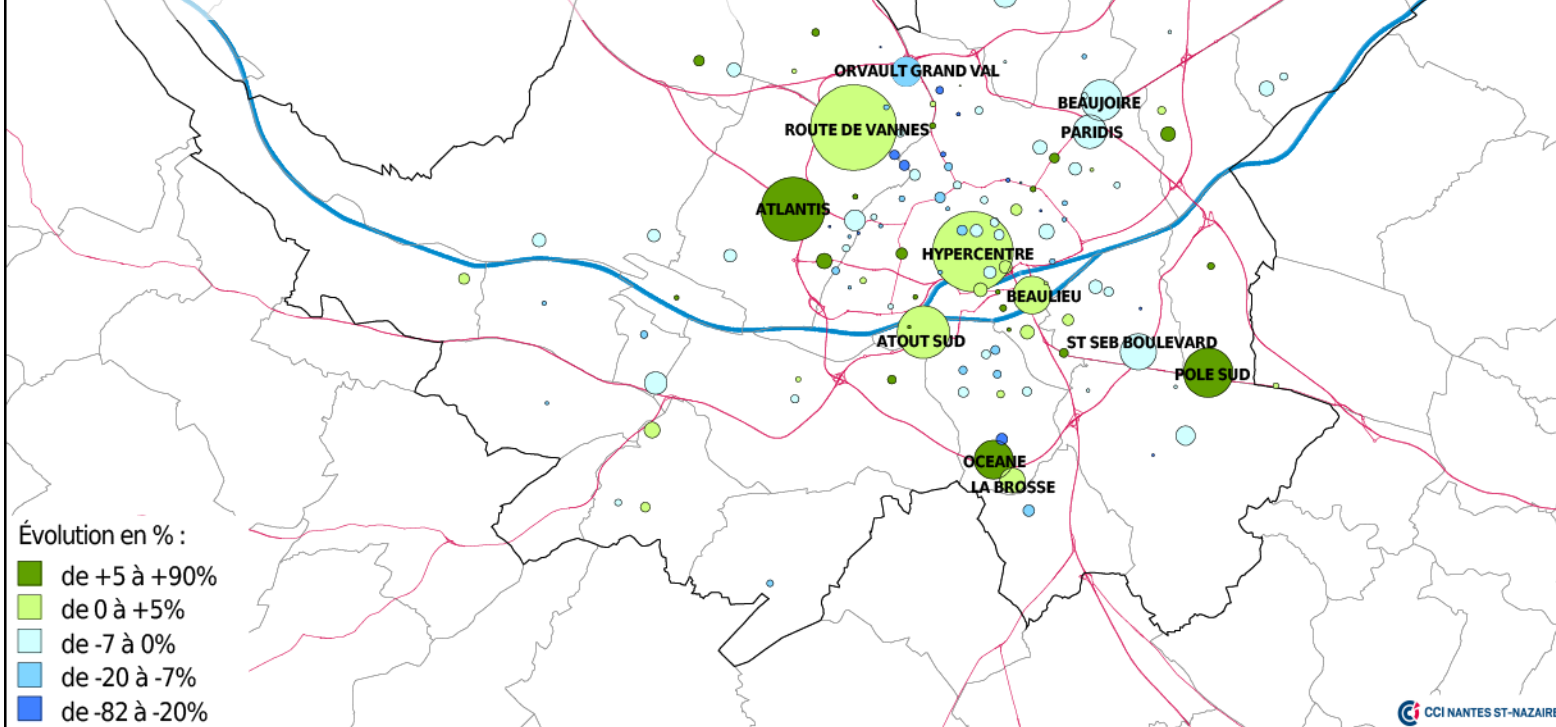
LE COMMERCE : une activité qui maille le territoire

Des évolutions contrastées

ÉVOLUTION DE LA SURFACE DE VENTE TOTALE ENTRE 2010 ET 2013

La période d'observation explique le résultat pour Atlantis : en 2010, de nombreuses surfaces venaient d'être détruites (dans le cadre des travaux d'extension de la galerie d'Atlantis le Centre) et en 2013, l'extension de la galerie marchande était opérationnelle. En pratique, le pôle n'a pas gagné en surfaces mais s'est densifié en nombre de points de vente.

La légère croissance des surfaces commerciales dans le centre-ville de Nantes n'est due quant à elle qu'à la réaffectation des anciennes galeries rue du Calvaire, vacantes à la date d'observation en 2010.



LE COMMERCE : une activité qui maille le territoire

💧 Des évolutions contrastées

Les dynamiques récentes ont plutôt profité à la périphérie, accentuant le déséquilibre avec le centre-ville, les centres-bourgs et les centres de quartiers. En effet, seuls les pôles de périphérie connaissent des évolutions positives en nombre de points de vente et en surfaces, tirées notamment par la croissance de grands pôles majeurs comme les zones Atlantis, Océane et Pôle Sud.

Sur les pôles de périphérie, on observe une croissance plus forte du nombre des points de vente que des surfaces. Cette évolution est certainement la conséquence des règles d'urbanisme commercial introduites dans le PLU en 2009 qui limitent fortement toutes les extensions commerciales sur les zones commerciales dédiées UEc mais encouragent, à l'inverse, la densification : à l'image de la rénovation complète d'Atlantis qui a gagné de nombreux magasins (plus petits, et notamment en équipement de la personne) sans augmenter la surface plancher globale du pôle.

Malgré la volonté de maîtrise du développement commercial de la périphérie, celle-ci a connu une croissance globale nettement supérieure au centre-ville, et notamment sur des segments qui lui sont directement concurrents. **Les contraintes inhérentes aux centres villes / centres-bourgs** (coûts d'approche plus importants, délais de sortie des projets plus longs, moins de surfaces disponibles, cadre réglementaire lié au PSMV pour l'hyper-centre de Nantes, accès et stationnements moins aisés...) représentent un désavantage concurrentiel qui ne contribue pas à favoriser un rééquilibrage de l'offre en faveur des centralités.

Evolutions 2010 - 2013*	Centralités (centres villes / bourgs / quartiers)	Zones commerciales dédiées
Nombre de points de vente	-3% Centre-ville de Nantes : -3%	+9%
Surfaces commerciales	-1% Centre-ville de Nantes : +1%	+4%
Nombre de cafés restaurants	-3% Centre-ville de Nantes : -4%	+17%

Source : Observatoire des Locaux Commerciaux - CCI Nantes St-Nazaire 2013

Sur les centralités, ce sont particulièrement les **pôles de quartiers** qui ont souffert : le nombre de points de vente a diminué de -5% et les surfaces de vente de -3%.

Sur les **centres-villes**, la baisse est moindre : -2% pour le nombre de points de vente et +1% pour les surfaces de vente. Des centres-bourgs comme Basse-Goulaine, Carquefou, Orvault, Indre, Sainte-Luce ont vu leur activité commerciale s'étoffer.

LE COMMERCE : une activité qui maille le territoire

♦ La polarisation du commerce dans les centralités

Le maintien de centralités commerciales accessibles et dynamiques.

Le commerce anime la ville et constitue souvent l'activité économique dominante et visible dans les cœurs urbains. Son maintien et son renforcement passent alors par :

- Sa **polarisation** : plutôt qu'éparpiller, regrouper l'offre sur **des lieux à forte intensité urbaine** et sur des lieux propices au développement de l'activité commerciale, pour répondre à la diversité des besoins commerciaux et pour assurer la rentabilité des points de vente.
- Des **conditions d'accueil et d'accès optimales** pour les commerces et leurs clients : ne pas accentuer les désavantages concurrentiels des centres-villes / centres-bourgs / quartiers vis-à-vis des zones commerciales dédiées qui disposent souvent d'une meilleure accessibilité, de grands volumes de stationnement gratuits, d'une offre organisée et groupée...
- L'anticipation et la mobilisation de **nouvelles surfaces commerciales** centrales.
- **La diversification de l'offre** : montée en gamme de l'offre du centre-ville de Nantes par la création de nouvelles surfaces ; prospection active d'enseignes nouvelles / concepts nouveaux tournés vers les centres-villes ; renforcement du maillage alimentaire et de proximité dans les centralités et les quartiers...

Ne pas faire d'erreurs !

Les choix du PLUM et les projets urbains associés dessineront la ville de Nantes des 30 prochaines années : ils doivent donc être l'occasion d'une réflexion approfondie et prospective sur le centre-ville commerçant de demain.

“ Pour éviter les erreurs du passé, la concertation entre la collectivité et les commerçants est primordiale : sur les grands projets et sur les besoins en structures adaptées pour les commerces de centre-ville » **N. Deniau-Million Plein Centre**



Place du commerce, cœur de ville nantais



Le pôle de quartier Hauts Pavés



Le centre-bourg de Bouaye

LE COMMERCE : une activité qui maille le territoire

♦ La polarisation du commerce dans les centralités

Le PLUM pourra contribuer à la polarisation du commerce sur les centralités en, notamment :

Veillant à une gestion du foncier et de l'immobilier commercial permettant de renforcer la polarisation du commerce :

- Réserver les espaces urbains stratégiques à forte commercialité pour des activités commerciales, notamment dans les cœurs de villes – bourgs, « là où il y a de l'intensité urbaine ».
- Définir des **linéaires commerciaux** (pour limiter le changement d'affectation d'une activité en logement) en nombre limité et sur des espaces continus et stratégiques pour garder des pôles viables économiquement et privilégier les regroupements.
- Etre vigilant sur le développement « tout azimuth » d'opérations mixtes habitat / commerces et **ne pas systématiser l'activité économique en rez-de-chaussée**.
 - S'assurer de la viabilité économique des locaux destinés au commerce.
 - « Produire » des locaux adaptés à l'activité commerciale, visibles, accessibles (stationnement client courte durée, espace livraison...).
 - Privilégier les opérations qui permettent de densifier les linéaires/pôles commerciaux existants plutôt que de recréer de nouvelles polarités commerciales ex-nihilo.
 - Privilégier l'incitation plutôt que la contrainte, par exemple en autorisant, dans les polarités, une hauteur de bâtiments supplémentaire de 1 mètre en cas d'implantation commerciale en rez-de-chaussée.
 - Envisager l'utilisation des rez-de-chaussée pour du stationnement, afin de maîtriser les coûts immobiliers (par rapport au stationnement en sous-sol) et permettre leur mutabilité.



“ Il faut utiliser autant que possible les fonciers disponibles pour développer et étoffer le commerce de proximité dans les centres-villes. **Véronique Bréhéret**
Commerçants du bourg d'Orvault ”



LE COMMERCE : une activité qui maille le territoire

♦ La polarisation du commerce dans les centralités

Le PLUM pourra contribuer à la polarisation du commerce sur les centralités en, notamment :

Créant les conditions d'un maintien de l'attractivité du (des) centre-ville(s) :

- Instaurer des **dispositifs incitatifs et un environnement favorable** pour le maintien ou l'implantation de commerces au sein des centralités : traitement de l'espace public, stationnements, **accessibilité** aisée et « tous modes », inscrire la piétonisation et ses répercussions dans un schéma global des circulations...
- Développer une **politique commerciale offensive et partenariale** (avec les acteurs du commerce et promoteurs) en faveur des cœurs de ville : anticiper / permettre la réalisation de cellules et d'équipements structurants et adaptés pour renforcer l'armature commerciale des centres...
- Particulièrement pour **l'hyper-centre de Nantes** : porter une réflexion sur l'agrandissement du centre-ville marchand : création de nouvelles surfaces de vente commercialisables (objectif SDUC fixé à 50 000 m²), avec notamment des surfaces de 200 à 1000 m², à même d'accueillir les nouveaux formats et nouvelles enseignes.

Portant une attention particulière aux pôles de quartiers et de centres-bourgs pour renforcer le maillage commercial de proximité : stationnements et accès ; complémentarité avec l'offre non sédentaire ; réflexion prospective sur la viabilité économique des pôles commerciaux et leur opportunité de développement en lien étroit avec les associations de commerçants.

“ Il faut s'occuper des quartiers, et pas seulement du centre-ville ! Il ne faut pas laisser se détériorer l'environnement de certains quartiers, mais leur donner les conditions de maintenir les commerces, et en premier lieu le stationnement ! - Richard Gouraud - UNACOD ”

LE COMMERCE : une activité qui maille le territoire

◆ *Un poids important des surfaces commerciales en périphérie sur des zones attractives, accessibles et multiformes*

La confortation de la périphérie comme lieu d'accueil d'une offre complémentaire au commerce des centres-villes.

De nombreux commerces s'installent en périphérie. Ils y trouvent un foncier de grande taille permettant l'implantation de **magasins notamment « espacivores »** (équipement de la maison, automobile, etc...). L'offre s'est aussi largement développée autour d'enseignes directement concurrentes du centre-ville de Nantes (équipement de la personne, culture loisirs...).

De plus, ils privilégient une localisation proche des grands axes routiers leur permettant d'être très accessibles, à quoi s'ajoute une large offre de stationnement : des avantages concurrentiels indéniables vis-à-vis des centralités, aux accès plus difficiles.

L'**hétérogénéité des pôles de périphérie** (en terme de profil, de rayonnement...) et la forte concurrence qui s'exerce entre eux mais aussi avec les pôles de centres-villes, nécessitent d'avoir un regard fin sur la gestion de l'urbanisme commercial. Tout l'enjeu du PLU sera, dans le cadre d'une **approche foncière raisonnée**, de « produire » en périphérie un aménagement commercial qui :

- propose une offre commerciale **dense et complémentaire** des centres (non localisable en centre-ville) ;
- permette d'accroître **l'attractivité commerciale** de la métropole (accueil de nouvelles enseignes, nouveaux formats non localisables entre centre-ville ...) ;
- réponde aux besoins de la **clientèle** et de la population métropolitaine ;
- assure la **pérennité économique** des entreprises ;
- génère un **urbanisme durable** et mieux intégré à la ville (qualité urbaine, paysagère, gestion des flux...).



Le cas des concessions automobiles de la route de Vannes

La route de Vannes accueille des activités spécifiques qui, depuis des années, ont accru le rayonnement de ce pôle sur des activités comme les concessions automobiles, le meuble et l'équipement de la maison.

Les règles d'urbanisme commercial introduites dans le PLU en 2009 (extension très limitée des surfaces) n'ont pas tenu compte de cette spécificité et s'appliquent à des activités qui, typiquement, ne peuvent s'implanter dans les centralités ; ont besoin d'espace mais aussi de flexibilité et de souplesse pour assurer leur développement.

LE COMMERCE : une activité qui maille le territoire

♦ *Un poids important des surfaces commerciales en périphérie sur des zones attractives, accessibles et multiformes*

Le PLUM devra dessiner, en périphérie, un urbanisme commercial adapté à la situation métropolitaine, en notamment :

Réservant le foncier en périphérie pour les activités non localisables en centre-ville, compte tenu de leur taille et contraintes : l'objectif étant de ne pas accentuer le déséquilibre centre-périphérie mais bien disposer d'une offre d'accueil complémentaire, pour de nouveaux formats et nouvelles enseignes sur la métropole.

Densifiant et recentrant les pôles commerciaux existants et appréciant leur extension en fonction de la maturité du site, de sa capacité d'accueil (accès, desserte TC...) et de la nature de l'implantation demandée.

Permettant une meilleure intégration paysagère et urbaine, notamment en entrée de ville, des équipements commerciaux de périphérie : « redonner de l'urbanité » aux pôles commerciaux de périphérie.

Interrogeant la pertinence / l'opportunité des règles d'urbanisme commercial (règle « des 5% ») pour répondre aux enjeux du commerce de l'agglomération : une politique de blocage excessif et uniforme du développement commercial sur les zones dédiées (notamment périphériques) ...

- ... ne fait pas forcément revenir les enseignes en centre-ville (sans, notamment, une politique offensive et volontariste en faveur du centre).
- ... peut être un frein à l'arrivée de nouveaux entrants « espacivores » (des volumes manquants ont été identifiés par le SDUC sur les secteurs de l'équipement de maison notamment) et un frein à l'évolution / rénovation nécessaire de certaines exploitations (ex. pôle automobile).
- ... peut opérer un report des implantations au-delà de la métropole avec un risque d'étalement urbain et commercial.

Renouvelant les approches en matière d'urbanisme commercial en intégrant la question du cross-canal et des nouveaux modes de distribution : un environnement de plus en plus concurrentiel pour le commerce physique qui nécessite souplesse et adaptabilité dans l'aménagement commercial.

LE COMMERCE : une activité qui maille le territoire

Principes de localisations



Enjeux



Préconisations

→ Le commerce est une activité qui maille le territoire et contribue à l'attractivité / la vitalité des centres-villes/bourgs et quartiers. Mais c'est avant tout une **activité économique qui a besoin d'être polarisée** : un magasin seul ne peut répondre à la diversité des besoins commerciaux.

→ Les pôles commerciaux de périphérie participent activement à la structuration et diversification de l'offre commerciale sur l'agglomération, notamment pour **l'accueil de commerces non localisables dans les centralités** (automobile, équipement de la maison...). Pour autant, les pôles périphériques ont eu tendance à diversifier leur offre commerciale et certains se sont positionnés aussi sur des segments directement concurrents du centre-ville (équipement de la personne, culture loisirs...).

Adapter l'urbanisme commercial aux problématiques de l'agglomération nantaise :

- Un maillage de **l'offre de proximité** à organiser et renforcer autour des nombreuses centralités.
- Un **équilibre** et une **complémentarité** entre les pôles de centralités et les pôles de périphérie à consolider.
- Un ajustement entre **l'offre et la demande** métropolitaine à garantir (en fonction de la croissance/répartition de la population, en fonction du rayonnement au-delà de l'agglomération).
- Des **pôles périphériques multi-formes** qui impliquent des approches différenciées.
- Des **capacités d'accueil suffisantes** à proposer pour les nouveaux formats, les nouveaux entrants afin d'accroître le rayonnement commercial métropolitain : tant dans l'hyper-centre nantais que sur des pôles périphériques pour certaines activités.

Dès lors, il s'agit, notamment, de :

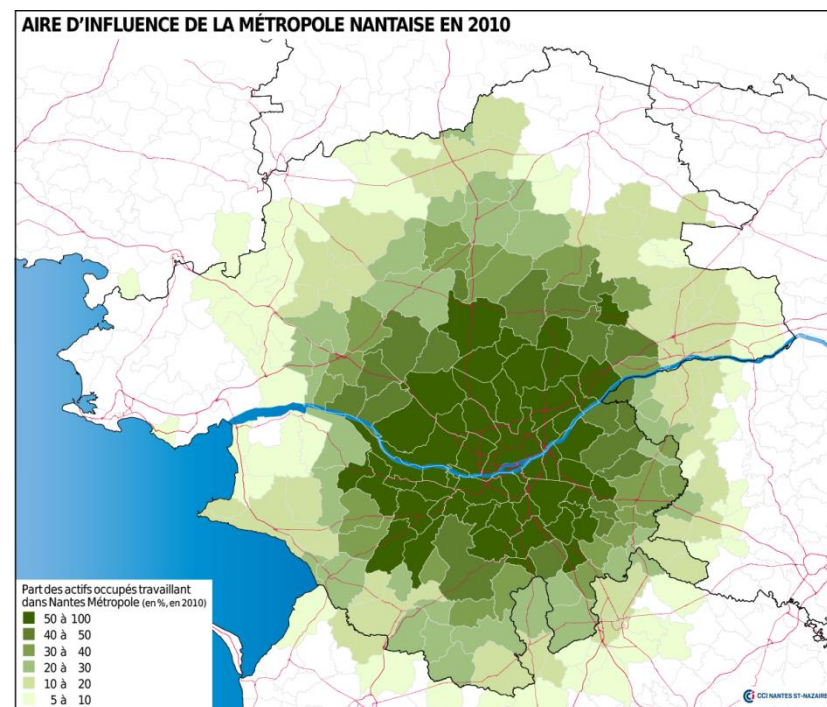
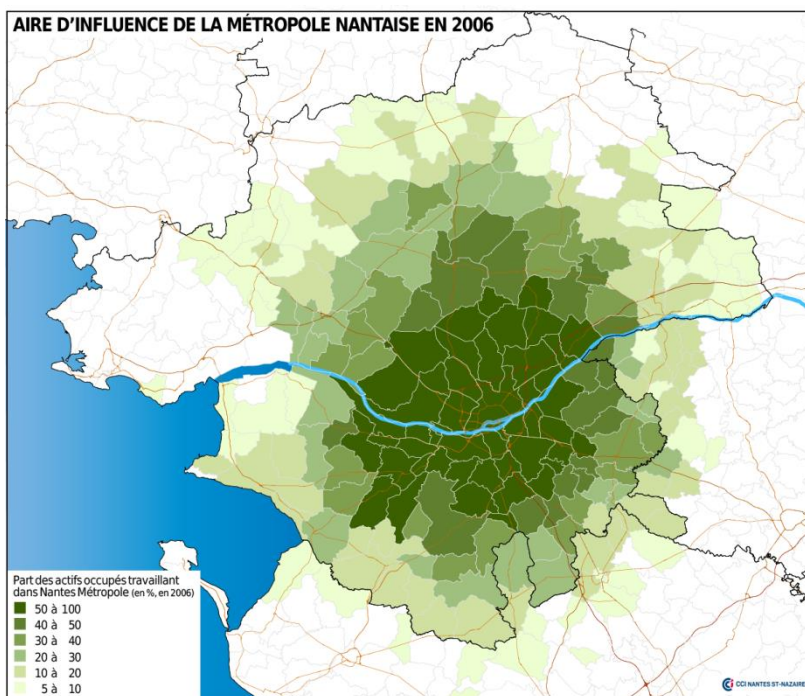
→ **Apporter les conditions nécessaires au maintien d'une taille-critique** suffisante dans les centralités et notamment dans l'hyper-centre nantais : mobiliser des surfaces et polariser les commerces sur des lieux propices au développement commercial (viabilité économique, accessibilité et stationnement...).

→ **Alléger le dispositif réglementaire des zones commerciales UEc** : les marges de manœuvre réglementaires pour « orienter » et « réguler » le développement commercial sont finalement réduites (*elles sont avant tout quantitatives*) ; ou en tous cas elles ne répondent pas aux problématiques de l'agglomération (*qui elles, sont qualitatives*). **Une régulation du développement commercial est nécessaire mais elle passe plus par un dispositif partenarial et pérenne d'animation que par la voie réglementaire.**

LE RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN

💧 *Une échelle de réflexion qui doit dépasser celle de l'agglomération*

Des mobilités domicile-travail intenses au sein de l'aire urbaine de Nantes.



En 2010, **29%** des actifs travaillant sur Nantes Métropole n'y vivent pas et habitent sur tout le reste du département, répartis de façon proportionnelle à leur éloignement de la métropole. En 2006, ils étaient **27%**. D'après l'étude AURAN - INSEE (mars 2013), on dénombre aussi **50 000** personnes supplémentaires sur Nantes Métropole entre 8h et 12h en semaine.

LE RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN

💧 Une échelle de réflexion qui doit dépasser celle de l'agglomération

Près de 65 000 personnes traversent la Loire pour venir travailler sur les communes nord de Nantes Métropole.

83% de l'emploi total de Nantes Métropole* est localisé en nord Loire.

Les déplacements du sud du département vers le nord de Nantes Métropole sont importants (56 200 personnes, soit le tiers des actifs du sud Loire) et croissants (+8%) d'autant plus en ajoutant les flux vendéens, et du Maine-et-Loire.

Ces dynamiques pointent le risque d'engorgement et posent la question des franchissements, ainsi que celle des dynamiques croisées de l'emploi et de la population ; et plus singulièrement celle du développement économique en sud-Loire.



Flux vers le nord de NM	2006	2010	Evolution
depuis le sud du 44	51 927	56 297	8,4%
depuis le nord du 44	184 776	191 557	3,7%
depuis la Vendée	3 547	4 472	26,1%

Flux vers le sud de NM	2006	2010	Evolution
depuis le sud du 44	35 977	37 883	5,3%
depuis le nord du 44	13 703	13 988	2,1%
depuis la Vendée	1 004	1 275	27,0%

→ La convergence de ces flux quotidiens est à organiser et nécessite une approche sur les déplacements qui dépasse évidemment le seul périmètre de l'agglomération.

💧 Une échelle de réflexion qui doit dépasser celle de l'agglomération

L'accessibilité aux sites et équipements métropolitains : une condition essentielle à leur rayonnement et à celui de la métropole.

Nantes concentre et polarise de nombreux **équipements structurants** (aéroport, gare TGV, port, parc d'exposition, cité des congrès, zénith, établissements d'enseignement supérieur et recherche...) dont le rayonnement est, a minima, métropolitain. **L'appareil commercial du centre-ville et l'offre touristique urbaine** (hébergements marchands, sites touristiques...) sont également assimilables à des équipements majeurs, au rayonnement supra-intercommunal. L'ensemble de ces sites constitue **un facteur d'attractivité** crucial pour la métropole.

Néanmoins, l'ampleur même du rayonnement de ces équipements dépend de leur ouverture sur leur aire d'attraction : la capacité à y **accéder**, mais également la capacité à **stationner** et/ou à s'inscrire dans un **parcours intermodal** sont déterminantes, pour le développement de la métropole comme de son aire d'influence.



La nouvelle gare TGV à Nantes : un projet qui doit inévitablement prévoir des parkings pour les futurs usagers !

Zoom sur le tourisme :

Les hébergements marchands :

- ✓ **108** hôtels et **20** résidences de tourisme sur Nantes Métropole.
- ✓ Capacité d'accueil portée à **17 500 lits** (12 700 pour les hôtels et 4 800 pour les résidences hôtelières) soit près de la moitié de l'offre hôtelière départementale.
- ✓ Une offre hôtelière qui s'est considérablement développée sur les **5 dernières années** accentuant la concurrence entre les différents établissements (et faisant faiblir les taux d'occupation).
- ✓ Une activité hôtelière majoritairement tournée vers le tourisme d'affaires qui mérite d'être structurée pour mieux valoriser la destination.

Le tourisme, levier de développement économique, de rayonnement métropolitain et vecteur d'image, s'est fortement développé sur les 10 dernières années, tant pour le tourisme d'affaires que pour le tourisme d'agrément (VAN, châteaux, machines de l'île, évènement...) faisant de Nantes une destination touristique, complémentaire de l'offre littorale...

💧 Une échelle de réflexion qui doit dépasser celle de l'agglomération

L'enjeu des déplacements : un « casse-tête » pour les entreprises.

- L'accès au centre-ville de Nantes pour les professionnels mobiles est de plus en plus difficile.

“ Les problèmes d'accessibilité sont aussi liés à des petits aménagements sur les voiries (comme la réduction des voies sur les pistes cyclables) qui finissent par accroître considérablement les temps de parcours et par générer des surcoûts économiques importants. - Michel Texier - ECLA ”

- Le **périphérique** nantais, les entrées d'agglomération et les principaux ponts sont de plus en plus saturés, principalement aux heures de pointe, ce qui impacte le bon fonctionnement du « hub logistique » nantais.
- De nombreuses **zones d'activités** ne sont pas encore suffisamment raccordées au réseau de transport collectif, alors même qu'elles accueillent de nombreux salariés. (Ex. ZAC Armor)
- Les **normes de stationnement**, trop volontaristes, contraignent la construction (normes maximales pour les bureaux) ou nuisent au fonctionnement des commerces (absence de normes minimales pour le logement et report du stationnement sur les voies publiques réservées préférentiellement aux commerces).
- La nature de l'offre de **stationnement en centre-ville**, de par ses capacités, son coût, et son accessibilité, désavantage fortement les commerces du centre-ville par rapport aux espaces de périphérie.

Les normes maximales de stationnement dans les PLU en vigueur.

Les PLU actuels, conformément aux orientations du PDU, fixent des **normes maximales** pour les constructions à usage de bureaux afin d'inciter à recourir aux transports collectifs ; et ce proportionnellement à l'intensité de la desserte. Si ces normes répondent à un objectif vertueux, elles s'avèrent trop contraignantes et peu adaptées à l'agglomération nantaise : **on peut les comparer à celles fixées par le PDU de l'Île de France, alors même que le niveau d'offre en transport collectif est nettement moins développé à Nantes qu'à Paris !** Pour mémoire, le CINA recommande des ratios de 1 place pour 70/80 m² de bureaux en centre-ville, et de 1 place pour 30/40 m² en périphérie.

Exemple :

Sur le quartier d'affaires **Euronantes**, la norme maximale de stationnement est fixée à 1 place pour 120 m² de surface plancher de bureaux ; à comparer au quartier de la **Défense** en région parisienne dont la norme maximale est de 1 place pour 90 m² de surface plancher de bureaux situés à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante.

Sur le secteur **Haluchère**, la norme maximale de stationnement est fixée à 1 place pour 80 m² de surface plancher de bureaux situés dans un corridor de 700 m autour des TC structurants ; à comparer aux **arrondissements péricentraux parisiens** (ex. 15^{ème}) dont la norme maximale est de 1 place pour 90 m² de surface plancher de bureaux situés à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante et 1 place pour 200 m² situés à moins de 500 m de plusieurs (2 ou plus) points de desserte TC structurante.

♦ *La préservation du rôle élargi d'une métropole attractive et accessible*

Le PLUM doit apporter les conditions favorables pour :

Construire une ville des « courtes distances » mais aussi une ville accessible de l'extérieur, pour tous ceux qui la pratiquent :

L'agglomération nantaise rayonne largement au-delà de ses frontières. Les aménagements et orientations de développement décidés sur Nantes impactent aussi les territoires limitrophes, et tous ceux qui bénéficient de ses équipements, services et plus largement de son offre territoriale (emplois, loisirs, commerces, infrastructures, tourisme...).

Autrement dit, il s'agit de proposer non seulement des infrastructures et des formes urbaines à même de faciliter les mobilités de « proximité » (pistes cyclables, réseaux de bus, continuités piétonnes,...) mais aussi **des infrastructures d'accès et de stationnements à même de conforter son statut de métropole.**

Garantir l'accessibilité de la ville, lieu de convergence des flux et des échanges :

- Améliorer le fonctionnement du périphérique, en requalifiant ou en élargissant certaines portions.
- Réaliser un nouveau franchissement de Loire intra-urbain supplémentaire, au plus proche du pont de Cheviré, pour supporter la croissance du trafic.
- Conforter et dimensionner les grands équipements à la hauteur des ambitions métropolitaines (gare TGV, transfert de l'aéroport...) et renforcer les connexions vers l'extérieur (LNOBPL, ...).
- Développer et structurer le réseau de transports en commun (TAN, Tram-Train...) à même de répondre à la croissance des besoins, et de proposer une offre alternative à l'automobile crédible : développement de transports collectifs transversaux, desserte des zones d'activités...
- Mettre en place une politique de stationnement qui ne nuise pas à l'activité économique (assouplissement des normes, tarifs incitatifs...).

CONCLUSION

◆ En synthèse : développer l'économie pour développer l'emploi.

- Prendre en compte la diversité des activités économiques, de leurs besoins et de leur localisation, par des approches « sur-mesure » et différenciées.
- Améliorer les conditions d'accueil des activités économiques au sein de la ville, lieu de flux, d'échanges et de mixité / synergie des fonctions.
- Conforter le rayonnement métropolitain et maintenir l'attractivité nantaise : assurer le bon fonctionnement global de « l'écosystème économique » métropolitain.
- Encourager la dynamique « d'entreprendre » et « entendre et traduire » le besoin de souplesse et de flexibilité des entreprises : *rigidité des schémas de planification vs accompagnement des mutations*.

**Une attente du monde économique :
Proposer un PLU « incitation » plus qu'un PLU « contrainte » !**

Les clubs d'entreprises et associations de commerçants ayant participé à la concertation organisée par la CCI en vue de l'élaboration du « porter-à-connaissance » du monde économique sur le PLUM.

- Les membres du Thème Stratégique n°8 « Attractivité de l'aire métropolitaine » de la CCI Nantes St-Nazaire piloté par Alain Raguideau
- Le CINA
- L'UNACOD
- Plein Centre
- L'association des commerçants de Pont-Rousseau Rezé
- L'association des commerçants du Bourg d'Orvault
- L'association des commerçants de la Route de Vannes
- ECLA - Couëron
- Nantes Est Entreprises
- L'association des entreprises du Parc d'Armor
- Le REV - Vertou
- Le Club Aigle (Grand Lieu)

Contacts CCI Nantes St-Nazaire :

Département Economie et Stratégie des Territoires

Erwan Baconnier : 02 40 44 60 69 / e.baconnier@nantesstnazaire.cci.fr

Anne-Cécile Bernard : 02 40 44 63 98 / a.bernard@nantesstnazaire.cci.fr