

#prise de position

Défendre les intérêts des 50 000 entreprises de Loire-Atlantique

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN :

PLACER L'ÉCONOMIE AU CŒUR DES POLITIQUES D'URBANISME

L'élaboration du PLUM de Nantes Métropole, un enjeu stratégique pour l'économie

“ L'élaboration d'un PLU unique pour toutes les communes de l'agglomération nantaise pour 2018 constitue l'opportunité de débattre des enjeux économiques sur la métropole.

L'emploi est, à juste titre, une préoccupation forte pour les élus, et ce sont les entreprises qui contribuent principalement à en créer. Les réflexions sur l'urbanisme et sur la forme que prendra la ville demain doivent donc évidemment intégrer les besoins, actuels et futurs, du monde économique.

Les enjeux climatiques, énergétiques et fonciers sont devenus des enjeux majeurs : les acteurs économiques doivent aussi les prendre en compte et parfois réinterroger leurs modes d'implantation.

Le PLUM en élaboration devra assurer la transition vers ce nouveau modèle de développement et porter une attention toute particulière au renouvellement de la ville sur la ville, quelle que soit la fonction (habitat, activités...). Pour les activités économiques, il s'agira de conforter l'économie au cœur de la métropole et de garantir son unité de fonctionnement.

Afin de relayer les préoccupations du monde économique, la CCI Nantes St-Nazaire souhaite d'ores et déjà s'inscrire dans une démarche partenariale avec la Métropole et avec les réseaux d'entreprises ; avec, en guise de première approche, l'expression des principaux points clés pour une bonne prise en compte de l'économie dans le futur PLUM. ”

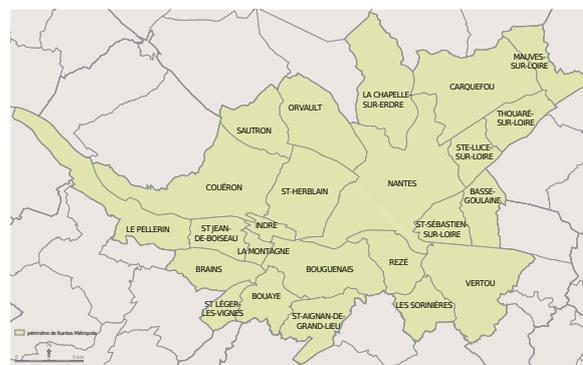
Alain Raguideau - Vice-Président CCI Nantes St-Nazaire
en charge de l'attractivité territoriale

L'ACCESSIBILITÉ : UN ENJEU MAJEUR POUR TOUTES LES ENTREPRISES DE LA MÉTROPOLE

Souvent citées comme critères déterminants d'implantation d'une entreprise, **l'accessibilité** aux équipements/services, etc., et la **capacité à se déplacer aisément**, quel que soit le mode, sur la métropole, constituent des facteurs essentiels de compétitivité et d'attractivité.

Les difficultés d'accès, de circulation, de stationnement, de franchissement au sein de l'agglomération nantaise pénalisent l'économie et accentuent la concurrence entre les espaces bien desservis et les espaces enclavés et encombrés. A terme, ce point faible pourrait même remettre en cause son attractivité relative, vis-à-vis d'autres grandes métropoles.

UN PLU UNIQUE POUR LES 24 COMMUNES DE NANTES MÉTROPOLE



Source : CCI Nantes St-Nazaire, DEST - Août 2015

Par ailleurs, la métropole nantaise ne fonctionne pas seule mais rayonne bien au-delà de son périmètre institutionnel : la capacité à accéder à la ville, à ses fonctions, à ses équipements et services métropolitains

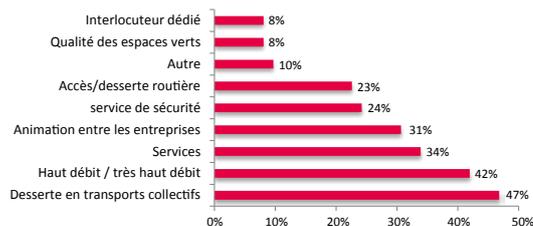
est cruciale pour le développement régional ; mais aussi pour le fonctionnement quotidien du bassin d'emplois nantais.

Nos points de vigilance :

- **Améliorer les conditions d'accès et de stationnements** dans le centre-ville de Nantes, tous modes de déplacement confondus : pour ne pas le désavantager, en termes d'implantation et de fréquentation, par rapport à des espaces périphériques beaucoup plus accessibles.
- **Anticiper les besoins de déplacements** et garantir une meilleure efficacité du système de transport nantais, sans opposer les modes : désengorgement du périphérique et mise en place de nouvelles solutions de franchissements ; logistique urbaine...
- **Garantir un bon niveau d'accessibilité des espaces économiques** : améliorer la desserte en transport collectif des grands parcs d'activités de l'agglomération ; desserte numérique...
- **Disposer d'une offre alternative à la voiture crédible** pour inciter au report modal : continuer à améliorer la performance du transport collectif.

- **Mettre en place une politique de stationnement** qui ne nuise pas à l'activité économique : des normes de stationnement plus cohérentes et moins rigides notamment pour les bureaux ; tarifs incitatifs ; aires de livraisons...

QUE FAUT-IL AMÉLIORER SUR VOTRE ZONE D'ACTIVITÉS ? NANTES MÉTROPOLE



Source : CCI - Enquête « Implantation économique, foncier et immobilier d'entreprise » - Septembre 2014



Credit photo : CCI Nantes St-Nazaire

La gare de Nantes : accéder et stationner, deux impératifs pour cet équipement d'envergure régionale.



Credit photo : CCI Nantes St-Nazaire

Le Parc tertiaire d'Armor : une desserte en transports collectifs à améliorer pour les salariés des entreprises.



N'hésitez pas à nous solliciter.
Toutes vos contributions seront utiles !

Chefs d'entreprises, clubs, réseaux, associations d'entreprises : vous êtes tous concernés et la CCI est à vos côtés pour vous aider à décrypter les enjeux de ce futur PLUM et pour relayer vos attentes et besoins auprès de Nantes Métropole.

Pour toutes questions et demandes d'informations, contribution, contactez-nous à l'adresse suivante : plum@nantesstnazaire.cci.fr

LA PLACE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LA VILLE : MIXITÉ ET COHABITATION VILLE - INDUSTRIE À RÉINVENTER

Dans un contexte où le foncier devient rare et contraint, particulièrement dans des métropoles dynamiques comme Nantes, **le renouvellement de la ville sur la ville** constituera le levier d'un développement plus économe de l'espace. L'économie ne fait pas exception et doit aussi intégrer cette nouvelle dimension. Aussi, maintenir des activités en « ville » devient un enjeu, alors même que la densification porte plutôt en elle un risque d'éviction des activités historiquement implantées en ville.

Il s'agit non seulement de **préserver des capacités d'accueil de l'activité économique en cœur de ville**, sur des espaces dédiés ou bien dans le cadre d'opérations urbaines mixtes (notamment pour le commerce, l'artisanat et les services, plus facilement « condensables ») ; mais aussi de préserver des mutations les espaces actuellement dévolus à l'industrie au sein des tissus urbains ou dans les zones d'activités existantes.

⊗ Nos points de vigilance :

- **Maintenir des espaces économiques et industriels en cœur d'agglomération**, et leur assurer les conditions d'un développement pérenne et durable. N'envisager leur mutation qu'en concertation avec l'entreprise concernée.
- Ne pas systématiquement concevoir une **friche industrielle** comme un espace potentiel de renouvellement à vocation seulement résidentielle : **mixer les usages et les fonctions** ; et reconsidérer son potentiel économique.



Crédit photo : CCI Nantes St-Nazaire

Les Batignolles à Nantes : un site industriel majeur à conforter par un zonage adapté.



Crédit photo : CCI Nantes St-Nazaire

Le renouvellement du Bas Chantenay : une opportunité pour maintenir l'activité économique au cœur de l'agglomération.

UNE REQUALIFICATION ET UNE OPTIMISATION DES SITES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le foncier économique devient précieux sur l'agglomération nantaise, d'autant qu'il bénéficie d'une proximité avec les grands équipements et services métropolitains qui renforcent son attractivité et en corollaire, la concurrence avec les autres usages du sol (agriculture, habitat...). **Son optimisation est donc nécessaire pour préserver la capacité d'accueil des entreprises, à long terme, sur la métropole nantaise.**

En parallèle, les entreprises industrielles, encore très présentes sur le territoire métropolitain et qui participent à sa capacité d'innovation, ont besoin d'espaces accessibles. Le maintien de capacités de développement pour l'industrie constituera un élément fort de sa compétitivité.

Nos points de vigilance :

- **Continuer à proposer des espaces d'accueil dédiés et accessibles** (desserte routière, transports collectifs, numérique...) pour les activités en développement, les nouvelles implantations, les besoins des entreprises industrielles.
- **Offrir des perspectives de développement aux entreprises** : tant en termes de foncier, d'immobilier (notion de parcours d'accueil)

que d'offres de services pour améliorer leur compétitivité.

- **Economiser l'espace** : avec des règles d'urbanisme ne freinant pas la densification ; mise en place de services communs ; requalification des zones anciennes et anticipation de l'obsolescence des parcs et bâtiments d'activités...

UN URBANISME COMMERCIAL À ADAPTER À LA VOCATION MÉTROPOLITAINE DE L'AGGLOMÉRATION NANTAISE

Le commerce est une activité économique structurante pour le territoire tant par sa fonction de proximité avec l'habitant que par sa contribution au rayonnement de la métropole et à l'animation de la vie urbaine. Il fait également vivre plus de 4 000 entreprises qui génèrent plus de 20 000 emplois ETP sur l'agglomération nantaise.

Par ailleurs, le commerce connaît une révolution avec la mutation profonde des pratiques d'achat et le développement du multicanal. On n'a, ainsi, jamais autant consommé hors magasins (e-commerce, marchés, vente directe...).

Dans ce contexte, l'urbanisme commercial doit accompagner ces évolutions et surtout permettre au territoire de s'organiser pour anticiper les besoins futurs.

Souplesse et pragmatisme sont nécessaires pour bien prendre en compte les mutations rapides du commerce.

Dès lors, il s'agit de répondre aux besoins de développement commercial sur la métropole : des capacités d'accueil organisées en centre-ville mais aussi en périphérie, implantation de nouveaux formats, accompagnement des nouveaux usages et réponse à une demande croissante...

Nos points de vigilance :

- **Apporter des conditions favorables au développement du commerce** particulièrement dans les centralités : conditions d'accès et de stationnement pour les clients et pour les livraisons, locaux adaptés, polarisation de l'offre plutôt que son éparpillement,...
- Organiser et renforcer **l'offre commerciale de proximité** autour des nombreux pôles de centralités existants.
- **Assurer une réelle complémentarité entre l'offre des zones commerciales dédiées** (principalement en périphérie) et **l'offre des centres-villes et centres-bourgs**. Dans une logique de consommation foncière raisonnée, il s'agit de réserver les pôles de périphérie pour des activités non à même de se localiser ailleurs, et notamment dans les centres-villes.



La Route de Vannes : un règlement d'urbanisme limitant les extensions commerciales, inadapté aux activités automobiles.

Crédit photo : CCI Nantes St-Nazaire

- Afficher une politique volontariste de **renforcement de l'offre commerciale dans les centres-villes**, particulièrement dans l'hypercentre nantais, plus qu'un blocage systématique et uniforme de la périphérie.
- **Alléger le dispositif réglementaire des zones commerciales UEc** qui bloque actuellement toute évolution du commerce sur les pôles périphériques et ne tient pas compte de leur diversité.



Crédit photo : CCI Nantes St-Nazaire

Les RDC commerciaux : à programmer dans le cadre d'un confortement des pôles commerciaux existants ; en fonction d'un potentiel économique avéré ; et via des locaux accessibles et adaptés.

EN SYNTHÈSE

LE MESSAGE DU MONDE ÉCONOMIQUE POUR LE PLUM

- 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 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.*