

## AVIS DES ENTREPRISES



### SOMMAIRE

<b>I. La concertation des entreprises sur la révision du SCoT</b>	
1. La concertation mise en place pour réviser le SCoT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire	
a. Le Schéma de Cohérence territoriale, un document de planification stratégique porté à l'échelle d'un bassin de vie .....	2
b. Une mise en concertation du SCoT, au moment de sa révision .....	2
2. La concertation auprès des entreprises	
a. Les participant.e.s aux « ateliers des entreprises » .....	3
b. Une mise en débat des modèles économiques actuels au regard des nécessaires transitions vers plus de sobriété .....	4
<b>II. La perception et les recommandations des entreprises participantes</b>	
1. Les forces et vulnérabilités du territoire du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire .....	6
2. Les alternatives à l'aménagement foncier, vues par les entreprises	
a. Des projets d'aménagement pour répondre à des besoins divers .....	6
b. Des alternatives d'aménagement perçues différemment selon les secteurs d'activités .....	7
c. Perception par les entreprises, des différentes alternatives d'aménagement	
• Densification de sites d'activités économiques .....	8
• Mutualisation et synergies .....	9
• Réhabilitation de friches .....	10
• Mixité fonctionnelle .....	11
<b>III. Conclusions</b> .....	12

## I. LA CONCERTATION DES ENTREPRISES SUR LA REVISION DU SCOT

### 1. La concertation mise en place pour réviser le SCoT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

#### a. Le Schéma de Cohérence territoriale, un document de planification stratégique porté à l'échelle d'un bassin de vie

Un SCoT rassemble les élus d'un territoire autour d'une vision partagée du développement et définit un projet politique de long terme à l'échelle d'un large bassin de vie.

Élaboré par les élus locaux, le SCoT :

- **Fixe le cadre pour les 20 ans à venir de toutes les questions d'aménagement du territoire.** Il a pour objectif d'assurer la cohérence des politiques publiques afin de satisfaire les besoins immédiats et futurs de la population tout en préservant les ressources pour les prochaines générations (transition écologique et prévention des risques naturels, adaptation au changement climatique...)
- **Définit les conditions d'un développement soutenable dans un souci d'équilibre territorial, de diversité des fonctions urbaines et de préservation de l'environnement.** Il fixe les orientations d'aménagement de l'espace, notamment en matière de préservation de l'environnement, d'organisation des mobilités, de développement urbain, économique et commercial.
- **Constitue un cadre de référence et oriente les documents d'urbanisme et de planification locaux** (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, etc.). Il intègre et décline l'ensemble des règles et orientations des documents d'échelle supérieure et constitue, en ce sens, un document « pivot » des politiques d'aménagement.

**Sur le territoire, les cinq intercommunalités** de Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglo, Erdre et Gesvres, Estuaire et Sillon et Pays de Blain, se sont **regroupées au sein du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire pour porter ensemble ce Schéma de Cohérence Territoriale.** Le Pôle Métropolitain fédère l'ensemble des acteurs autour de l'élaboration de ce document, et en garantit la mise en œuvre.

Le SCoT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a été adopté en 2016. En 2022, au terme des 6 ans d'application conformément au code de l'urbanisme, ce schéma a fait l'objet d'une évaluation. **Sa révision a été engagée et devrait aboutir en 2025.**

La première étape de préparation de la 3ème génération du SCoT est la rédaction du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

#### b. Une mise en concertation du SCoT, au moment de sa révision

Le SCoT est élaboré par les élus du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, en collaboration étroite avec les territoires qui le composent. Une concertation volontariste, animée à l'échelle de l'ensemble du territoire, vise à **enrichir les travaux des élus du SCoT.**

**Une première phase de concertation a été engagée sur la période avril - septembre 2023,** afin d'alimenter les premières réflexions au service du Projet d'Aménagement Stratégique.

Le processus de concertation mis en place s'appuie sur une structuration rigoureuse et transparente, du grand public à une stratégie de cibles, suivant des formats collectifs ou individuels, pour garantir un dialogue enrichi et construit :



Parmi les groupes mobilisés suivant un format collectif, ont été sollicités : les conseils de développement des 5 territoires intercommunaux, des habitants volontaires retenus pour former un « groupe citoyen », un groupe constitué d'élus municipaux, la société civile constituée et d'autres acteurs (associations, fédérations, établissements publics, syndicats professionnels, centres de recherche...) sollicités au travers des « cahiers d'acteurs », et les entreprises, mobilisées lors de 3 ateliers organisés avec la chambre de commerce et d'industrie.

Des temps de rencontre avec les entrepreneurs du territoire, des secteurs du commerce, de l'industrie et de l'artisanat, ont ainsi été organisés pour les faire participer à la définition de la vision commune qui présidera aux fondements du SCoT, et enrichir la phase de concertation préalable au débat du Projet d'Aménagement Stratégique.

Le présent « avis des entreprises » restitue les expressions des entreprises participantes telles que recueillies et synthétisées par Open Lande, qui a animé les rencontres et en a formalisé les résultats.

## 2. La concertation auprès des entreprises

### a. Les participant.e.s aux « ateliers des entreprises »

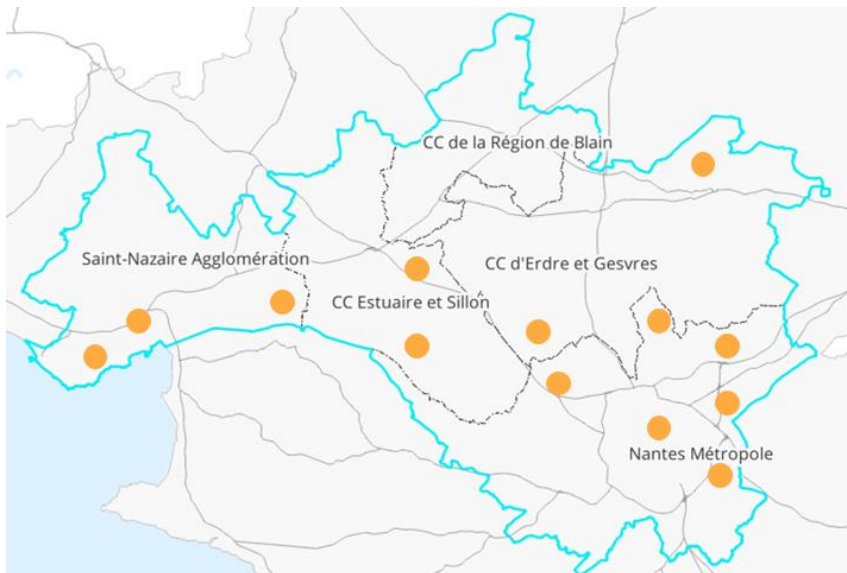
#### Mobilisation des participant.e.s via la Chambre de Commerce et d'industrie

Le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire s'est appuyé sur la CCI Nantes Saint-Nazaire pour solliciter la participation des entreprises à la concertation. Animatrice des réseaux économiques locaux, la CCI a ainsi invité les entreprises du territoire via son propre fichier de contacts et en s'appuyant sur le relais des services développement économique des intercommunalités. La participation aux ateliers s'est faite sur la base du volontariat.

Les 34 entrepreneurs et entrepreneuses qui ont participé à l'atelier opèrent dans des secteurs d'activités très variés :

- Plus de la moitié des entreprises appartiennent au secteur des services : architecture, expertise comptable, avocature, coaching, conseil en entreprises, gestion immobilière,
- 13 % des entreprises font partie du secteur du bâtiment : maçonnerie, rénovation, maîtrise d'œuvre, menuiserie,
- 9% des entreprises font partie du secteur de l'énergie avec la présence des principaux énergéticiens du territoire (centrale thermique de Cordemais, raffinerie Total Energies à Donges) et d'un gestionnaire de réseaux de distribution d'électricité,
- 7% des entreprises appartiennent au secteur de l'industrie et représentent les métiers de sous-traitance industrielle,
- Les autres entreprises appartiennent au secteur de la logistique, du grand commerce spécialisé ou du commerce de détail.

La localisation des entreprises participantes est la suivante :



Sièges des entreprises :  
Nantes, La Chapelle-sur-Erdre, Carquefou, Sainte-Luce-sur-Loire, Saint-Sébastien-sur-Loire, Sautron, Cordemais, Donges, Trignac, Saint-Nazaire, Malville, Vigneux-de-Bretagne, Nort-sur-Erdre

*Hors périmètre du SCoT* :  
La Baule, Pornic, Le Pouliguen

Parmi les 34 participant.e.s, on compte un certain nombre d'entreprises agissant en « têtes de réseaux », des élus de la CCI ou encore des représentants de Clubs d'Affaires. Il est ainsi possible d'estimer que les participants se sont exprimés au nom de leur entreprise et également au nom des entreprises qu'ils. elles représentent.

**A noter** : cet avis ne concerne pas les entreprises du secteur agricole, qui n'a pas été sollicité à ce stade mais le sera au titre des « partenaires publics associés »

## **b. Une mise en débat les modèles économiques actuels au regard des nécessaires transitions vers plus de sobriété**

Interroger les entreprises du commerce, de l'industrie et de l'artisanat, a semblé particulièrement nécessaire dans le contexte de l'entrée en vigueur de la loi « Climat et Résilience » qui consacre l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » en 2050 :

- Les modèles économiques actuels sont à l'origine de diverses pressions, notamment foncière, sur les écosystèmes naturels, bien souvent suivant le postulat de ressources illimitées,
- Débattre de ces modèles avec les acteurs économiques eux-mêmes, contribuera à mieux articuler préservation des espaces naturels et agricoles et développement des entreprises.



Animés par Open Lande, les ateliers avaient pour objectifs de :

- Comprendre les concepts de plafond écologique, plancher social et les appréhender à l'échelle d'un territoire
- Comprendre les notions de pressions et d'impacts et les appréhender à l'échelle d'une activité économique
- Articuler la question du développement économique et de la prospérité avec les enjeux de réduction de la consommation d'espaces fonciers
- Bâtir une vision commune du territoire

Trois ateliers territorialisés ont été organisés : territoire de Nantes Métropole (le 6 juillet 2023 à Nantes), territoire de Saint-Nazaire Agglomération (le 11 juillet 2023 à Saint-Nazaire) et territoire des trois communautés de communes Erdre et Gesvres, Estuaire et Sillon et Pays de Blain (le 12 juillet 2023 à Vigneux-de-Bretagne)



## II. LA PERCEPTION ET LES RECOMMANDATIONS DES ENTREPRISES PARTICIPANTES

### 1. Les forces et vulnérabilités du territoire du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

#### a. Forces

##### Attractivité du territoire

“Région dynamique”, “attractivité du littoral”, “territoire attractif”, “dynamique démographique”

##### Mobilités

“Bonne desserte routière”

##### Economie

“Variété d’entreprises”, “tissu industriel riche avec la présence de sous-traitants, “fournisseurs et locaux”, “bassin d’entreprises diversifié”, “dynamique collective des acteurs économiques et des collectivités”

##### Formation / éducation / innovation

“Tissu académique (université, écoles)”, “grande offre de formation”, “innovation portée par des entreprises grands comptes” “offre importante de la petite enfance aux études supérieures”

##### Mixité

“Diversité sociale”

##### Géographie

“Façade maritime”, “beaucoup de zones humides”, “qualité paysagère”, “Natura 2000”, “une présence de nature à préserver”, “situation géographique privilégiée”, “tourisme”

#### b. Vulnérabilités

##### Logement

“Une offre limitée et chère”, “foncier très cher”, “saturation de la disponibilité de logements”, “pénurie d’habitats adaptés aux besoins de tous”

##### Mobilités

“Transports en commun et mobilités douces pas assez développées”, “saturation des réseaux de transport”, “la circulation”, “transports en commun insuffisants pour relier certaines zones entre elles”, “peu de pistes cyclables dans les zones d’activités”

##### Environnement

“Zones humides et agricoles à préserver”

##### Résilience du territoire

“Adaptation au changement climatique”, “approvisionnement en eau potable à l’été 2022”, “Pressions sur les surfaces disponibles aujourd’hui et demain avec le ZAN et le risque de submersion”, “risques naturels” “évolutions futures de la qualité et de la quantité d’eau”

##### Economie

“Difficulté pour les entreprises de trouver des lieux pour s’implanter”, “activités portuaires très liées aux énergies fossiles”, “difficultés de recrutement”

##### Education

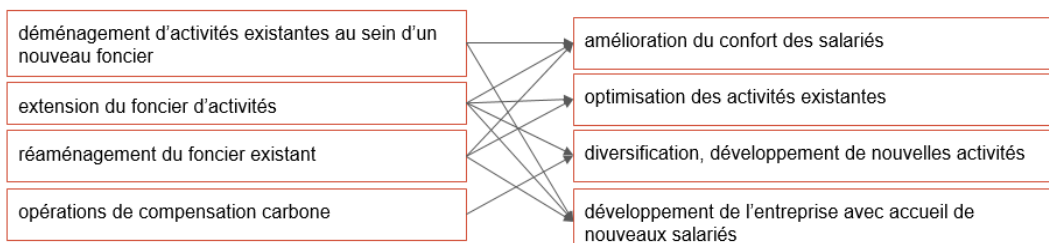
“Offre insuffisante dans les métiers techniques”

### 2. Les alternatives à l’aménagement foncier, vues par les entreprises

#### a. Des projets d’aménagement pour répondre à des besoins divers

##### Typologie des projets d’aménagement

(quelle est la nature du projet d’aménagement ?)



**Il en ressort que :**

- La logique d'implantation privilégiée par les entreprises à l'heure actuelle, repose sur l'existence d'un besoin de marché : « *le critère de choix n°1, c'est l'activité économique réelle ou en devenir* »
- La proximité est également un critère de premier plan : proximité de la clientèle, des principaux donneurs d'ordre et du domicile des salariés

**Verbatim de participant**

*“Les besoins de développement de nouvelles infrastructures pour la mobilité et l'industrie appellent à identifier de nouveaux gisements fonciers”*

**b. Des alternatives d'aménagement perçues différemment selon les secteurs d'activités**

Alternatives d'aménagement « ZAN-compatibles » présentées par la CCI

Densification de sites d'activités économiques



Réhabilitation de friches



Mutualisation et synergies



Mixité fonctionnelle



Perception par les entreprises participantes

- Tous secteurs confondus, la **densification** de sites d'activités économiques est l'**alternative la plus plébiscitée** par les entreprises participantes (32% des entreprises l'identifient comme l'option la plus envisagée).
- La **réhabilitation** de friches est l'**alternative la plus plébiscitée** par l'ensemble des entreprises du **secteur de l'industrie**. En revanche, cette option est la moins envisagée pour 50% des entreprises issues du secteur des services.
- La **mixité** fonctionnelle est l'**alternative la plus envisagée** par plus de 40% des entreprises du **secteur des services**. Par ailleurs, cette option est la moins envisagée pour l'ensemble des entreprises participantes issues des secteurs de l'énergie et de l'industrie.
- La mutualisation est l'alternative privilégiée par 20% des entreprises, tous secteurs confondus.

## c. Perception par les entreprises, des différentes alternatives d'aménagement

### Densification de sites d'activités économiques

#### Principales conditions de faisabilité évoquées

- Accompagnement de la part des collectivités
- Accessibilité des sites (transports en commun, mobilités douces, etc.)
- Dépollution des sites classés IPCE (installations classées protection de l'environnement)
- S'assurer de la possible cohabitation des activités

#### Points d'attention évoqués

- Quelle place aux espaces verts dans un contexte de densification ?
- Garantir la cohabitation des activités
- Nécessité d'accompagner la densification de la zone d'une amélioration des dessertes et de la fréquence des transports en commun pour répondre aux nouveaux usages induits
- Importance de penser la densification à la lumière des évolutions des habitudes de consommation et de (télé)travail
- Localisation du projet avec des impacts sur le recrutement et les déplacements domicile-travail des salariés

#### Impacts perçus

- +**
- Densification signifie plus grande offre de services
  - Possibilité de densifier l'offre de transports en commun, pertinence renforcée du covoiturage
  - Réduction des déplacements domicile / travail

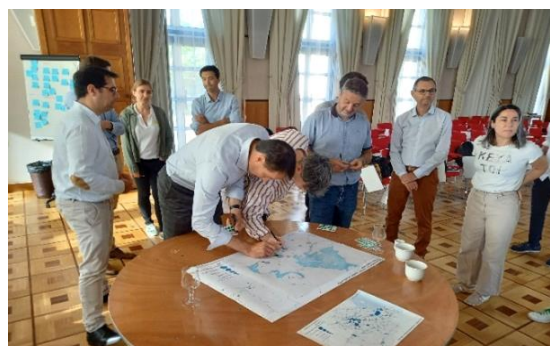
- 
- Dégradation du cadre de travail
  - Intensification du trafic routier

#### Exemples de modalités de mise en place

- Identification préalable du potentiel de bâti supplémentaire sur une zone
- Réaliser des diagnostics des bâtis existants (sols et structures)
- Définir le parcours immobilier
- Réalisation de programmes tests de densification

#### Verbatim de participant

*"Les règles d'urbanisme et les dispositions relatives aux zones d'activités agissent comme des contraintes à la densification des sites existants, par ex. pour les hauteurs des constructions, la distance du bâti par rapport à la voirie..."*





## Mutualisation et synergies

### Principales conditions de faisabilité évoquées

- Bénéficier de l'appui d'un acteur qui dispose d'un rôle "meta" pour impulser ce type de projets tels que les collectivités, associations d'entreprises, etc.
- S'assurer de la compatibilité des activités

### Points d'attention évoqués

- Des attentes vis à vis du rôle que pourraient jouer les collectivités dans l'accompagnement des entreprises à la mutualisation
- La localisation du projet avec des impacts sur le recrutement et les déplacements domicile-travail des salariés

### Impacts perçus

+

- Facilite la mise en place de mobilités partagées (covoiturage)
- Diversification des services disponibles
- Opportunités de mise en réseau

-

### Exemples de modalités de mise en place

- Identifier les fonciers disponibles
- Sur la zone, identifier ce qui est à mutualiser : réseaux de chaleur urbains, infrastructures énergétiques, transport domicile-travail, espaces communs de convivialité, mutualisation de services-conciergerie, restauration, parking, ...

#### Verbatim de participant

*"On a besoin d'avoir des programmes d'aménagement portés par les collectivités pour que les entreprises puissent se projeter"*



## Réhabilitation de friches

### Principales conditions de faisabilité évoquées

- Des aides nécessaires pour équilibrer les opérations
- Dépollution des sols
- Des offres de services à proximité
- La création de logements à proximité et des réseaux de transports en commun pour garantir l'accessibilité du site pour les salariés et les clients

### Points d'attention évoqués

- La dépollution et son coût
- La disponibilité des friches sur un territoire donné. Ex : peu de friches disponibles au sein de l'agglomération de Saint-Nazaire
- La localisation du projet et les impacts sur le recrutement et les déplacements domicile-travail des salariés

+

### Impacts perçus

-

- Évite la création de nouvelles zones artificialisées
- Mise en réseau et développement de synergies entre activités
- Mise en valeur du patrimoine

- Allongement des temps de trajet si site isolé

### Exemples de modalités de mise en place

- Identifier les friches disponibles et garantir l'accessibilité et la fiabilité de ces informations
- Réfléchir à stabiliser le modèle économique d'opérations de type "réhabilitation de friches". La piste de la mixité fonctionnelle avec du logement est évoquée.

#### Verbatim de participant

*"La logique d'implantation dépend de l'existence d'activités économiques dans la zone. Le critère n°1, c'est l'activité économique réelle ou en devenir"*



## Mixité fonctionnelle

### Principales conditions de faisabilité évoquées

- La compatibilité des activités situées dans un même bâti
- L'évolution des plans locaux d'urbanisme (trop souvent contraignant en matière de multifonctionnalité)

### Points d'attention évoqués

- La nécessaire proximité aux axes routiers fait de la mixité fonctionnelle une activité peu envisagée par les entreprises qui génèrent de nombreux flux logistiques

### Impacts perçus

- +**
- Qualité de vie avec un accès aux commerces facilité
  - Réduction des temps de trajet domicile-travail
  - Opportunités de mise en réseau et développement de synergies entre activités

- 
- Nuisances liées à la présence d'autres types d'activités
  - Possibilités d'agrandissement limitées

### Exemples de modalités de mise en place

- Travailler la question de la compatibilité des différents types d'activités en identifiant les interactions fonctionnelles
- Travailler la chronotypie pour optimiser les surfaces
- Identifier des fonciers adaptés pour des opérations de type mixité fonctionnelle

#### Verbatim de participant

*“La densification est une contrainte pour certaines activités, par exemple lorsqu'on a besoin de surfaces de stockage sans bâti sur une parcelle. Alors la solution d'un espace bâti mutualisé avec d'autres entreprises peut être une solution à envisager”*



### III. CONCLUSIONS

Le dérèglement climatique et la disponibilité de la ressource en eau font figures de sujets d'inquiétude pour les entreprises, bien que les services rendus par les écosystèmes naturels et le rôle qu'ils jouent dans le maintien des activités économiques restent encore peu connus

Avec l'objectif de "zéro artificialisation nette" en 2050, les entreprises se sentent déjà concernées par les enjeux de sobriété foncière et s'y confrontent dès lors qu'elles portent un projet d'aménagement.

Les entreprises soulignent :

- **L'importance d'un accompagnement renforcé des collectivités** pour appréhender l'ensemble des implications liées au ZAN et envisager les alternatives d'aménagement les plus adaptées.  
Ces attentes semblent appeler à l'évolution du métier de développeur économique, afin qu'il intègre des compétences relatives à de l'animation/facilitation et de l'accompagnement en proximité des entreprises.
- **La nécessité de connaître les règles** qui seront applicables et s'imposeront au territoire et aux acteurs, dont économiques, d'en connaître le calendrier de mise en œuvre et que ces règles soient tenables en termes d'objectifs et de calendrier : **cette clarification est une condition essentielle pour leur permettre de se projeter et d'investir.**
- **Que le sujet de la localisation de leur projet demeure prééminent** dans leurs décisions : la localisation influence (positivement ou négativement) les flux de mobilité entre une entreprise, ses clients, ses donneurs d'ordre et ses salariés. Ce constat peut être nuancé dans des configurations où le travail à distance est encouragé.

Ateliers de concertation et restitution des ateliers réalisés en partenariat avec :

