DIAGNOSTIC

Imaginons ensemble notre territaire paur demain !

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

› BESNÉ › DONGES › LA CHAPELLE-DES-MARAIS › MONTOIR-DE-BRETAGNE
› PORNICHET › SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX › SAINT-JOACHIM › SAINT-MALO-DE-GUERSAC
› SAINT-NAZAIRE › TRIGNAC

CARENE Saint-Nazaire agglomération

avec la participation de
addrn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

Document approuvé
le 4 février 2020

LES DIX COMMUNES DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-NAZAIRE, CARENE

SOMMAIRE

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL 4

Le plan Local d'Urbanisme intercommunal : le projet d'aménagement du territoire 5
Le PLUi, un document en cohérence avec les autres stratégies territoriales 8
Zoom: 10 communes - 1 intercommunalité - 1 projet commun 9
L'engagement de l'agglomération de la CARENE dans un PLUi 10

L'AGGLOMÉRATION À GRANDE ÉCHELLE 12

L'agglomération au cœur d'un bassin d'emploi et d'un bassin de vie dynamiques 13
Une agglomération attractive en interaction constante avec les territoires voisins 13
Zoom: Le SCoT, le document-cadre du PLUi 19
Le développement urbain et fonctionnement du territoire de la Région de Saint Nazaire et Estuaire 24
Une agglomération aux identités multiples 24
Une urbanisation autour de l'armature historique du territoire 30

POPULATION, LOGEMENT ET CADRE DE VIE 65

Les dynamiques sociodémographiques 66
Une croissance démographique positive mais différenciée 66
Zoom: la mobilité résidentielle 70
Une population vieillissante et des ménages de plus en plus petits 72
Des situations sociales différentes d'est en ouest 76
Les besoins en logement 83
Une offre de logements complémentaire au sein de l'Agglomération de Saint-Nazaire 83
Vers un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux 89
Un parc réhabilité 91
Zoom: la réglementation thermique 92
Un marché du logement dynamique et diversifié 93
Les besoins en équipement et niveaux de services 105
À chaque espace son niveau d'équipements 105
Les équipements structurants 106
Une bonne couverture en équipements de proximité dans les centralités 108
Les besoins en services de mobilité et les pratiques 112
Une habitude automobile bien ancrée 112
Le stationnement automobile, une préoccupation publique et privée 115
La perspective de nouveaux usages de la voiture 118
Des transports collectifs à l'échelle de l'agglomération 120
Un potentiel vélo sous exploité 122
La marche, proximité et quotidien : une marge de progression encore importante 124

LA SITUATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE 128

Une croissance de l'emploi essentiellement portée par l'industrie 129
Zoom: le schéma d'accueil des entreprises (SAE) de l'agglomération de Saint-Nazaire 130
Le développement de l'économie résidentielle un atout pour la stabilité de l'économie 131
Une croissance de l'emploi qui profite en partie aux locaux 134
Zoom: les demandeurs d'emploi sur l'agglomération 135
Des perspectives encourageantes pour les grands donneurs d'ordres 136
Une croissance soutenue par l'économie présentielle 138
Le commerce, un secteur stratégique en difficulté 139
Le foncier économique, une ressource précieuse et convoitée 148
Zoom: les zones d'activités 160
Une offre touristique qui se diversifie et se diffuse sur le territoire 164
L'agriculture, une activité économique valorisant le territoire 166
Zoom: le PEAN de Saint-Nazaire Nord 168
Un recul de l'activité agricole 169
un espace agricole pluriel 170

L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE 177

Un territoire qui s'artificialise 178
La lutte contre la consommation des espaces agricoles et naturels 179
Analyse de la capacité de mutation et de densification 186

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Introduction générale au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le PLUi, un projet d'aménagement du territoire.....5

Le PLUi, un document en cohérence avec les autres stratégies territoriales.....8

L'engagement de l'agglomération de la CARENE dans un PLUi.....10

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est à la fois un document de stratégie de développement et un document opérationnel mobilisant les outils pour sa mise en œuvre. Ce document de panification réglementaire fédère autour d'un projet de territoire et planifie un projet de développement durable pour les 10 à 15 prochaines années. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol et sert de référence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, d'aménager...).

Les récentes évolutions législatives de la planification urbaine

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), en vigueur depuis le 13 décembre 2000, modifie la structure générale de l'aménagement du territoire à l'échelle locale. Cette législation remplace les Plans d'Occupation des Sols (POS) par les PLU. La démarche du législateur est de donner aux collectivités un outil d'aménagement allant au-delà d'une simple maîtrise du droit du sol. Ce nouveau document d'urbanisme apporte des éléments favorisant la construction d'une vision stratégique autour de thématiques primordiales comme la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Ce projet de territoire est traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La prise de conscience des problématiques environnementales a conduit à l'élargissement des leviers réglementaires existant dans les PLU. La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12juillet 2010 dite loi «ENE» ou «Grenelle 2», a notamment renforcé le contenu à caractère environnemental dans le PLU, tout en incitant à l'élaboration de PLU intercommunal, celui-ci étant présenté comme le plus pertinent en termes d'échelle pour traiter de ces problématiques. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové promulguée en 2014 donne la priorité à l'échelon intercommunal et les outils au PLUi pour être plus opérationnel et donc «facilitateur» de projet. En parallèle la loi renforce les outils permettant de lutter contre l'étalement urbain.

Les pièces constitutives d'un PLUi / *(article L151-2 et suivants du Code de l'urbanisme)*

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend plusieurs pièces. Il expose tout d'abord un diagnostic du territoire territoire en appui des prévisions économiques et démographiques et au regard des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Il établit un inventaire des capacités de stationnement. Il comprend aussi l'état initial de l'environnement (EIE), qui établit, sur le territoire concerné, une analyse dynamique et systémique, qui permet de mettre en évidence les relations entre les différentes thématiques environnemental pour permettre d'identifier les principaux enjeux environnementaux. Document support de l'évaluation environnementale dont il constitue le référentiel, il décrit les perspectives de son évolution probable si le PLUi n'est pas mis en œuvre, et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de ce dernier.

Il contient enfin une partie de justification des choix retenus pour élaborer le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Pont de Saint-Nazaire

Un PLUi créé les conditions pour assurer

- Un développement équilibré
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- Le respect de l'environnement

... et doit traiter de

Développement économique
Habitat
Stationnement
Equipement
Consommation d'espaces
Aménagement de l'espace
Espaces naturels
Espaces agricoles
Capacités de densification
Transports

L'évaluation environnementale

Cette démarche vise à intégrer les préoccupations environnementales et de santé le plus en amont possible lors de l'élaboration du PLUi, ainsi qu'à chaque étape importante du processus de décision publique (principe d'intégration), et d'en rendre compte au public, notamment lors de l'enquête publique (principe de participation). Elle traduit également les principes de précaution et de prévention : les décisions autorisant les projets et approuvant les plans et programmes et autres documents d'urbanisme doivent être justifiées, notamment quant au risque d'effets négatifs notables sur l'environnement et la santé, ces derniers devant être évités, réduits ou compensés (dans cet ordre de priorité).

Le Code de l'environnement cite les plans et projets soumis à évaluation environnementale. L'évaluation intervient soit de façon systématique, pour les plans s'appliquant sur un territoire concerné par un site du réseau Natura 2000, soit après examen au cas par cas. La CARENE, concernée par plusieurs sites de ce type y est soumise de façon systématique. Le fait que le territoire soit en grande partie couvert par le Parc Naturel Régional de Brière (PNRB) renforce les enjeux de cette évaluation.

Le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue le projet politique de la collectivité. Il doit :

- définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- définir les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs
- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il sera traduit règlementairement à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit et graphique. Le PADD est la clef de voûte du PLUi, puisqu'il conditionne le contenu des pièces opposables aux autorisations d'urbanisme. Il sert de base juridique pour accompagner le choix de la procédure adaptée d'évolution du PLUi (modification, révision, mise à jour…).

Pornichet

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles relèvent :

- des OAP sectorielles, qui définissent les conditions d'aménagement pour un quartier ou un secteur ;
- des OAP d'aménagement, qui peuvent s'appliquer seules, en l'absence de dispositions réglementaires, en zones urbaines et à urbaniser ;
- des OAP patrimoniales, dites thématiques, qui offrent la possibilité aux collectivités de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine.

Ces pièces traduisent de façon opérationnelle les orientations du PADD. Elles offrent une plus large souplesse que le règlement dans la réalisation des projets et s'imposent aux autorisations d'urbanisme par un rapport de compatibilité.

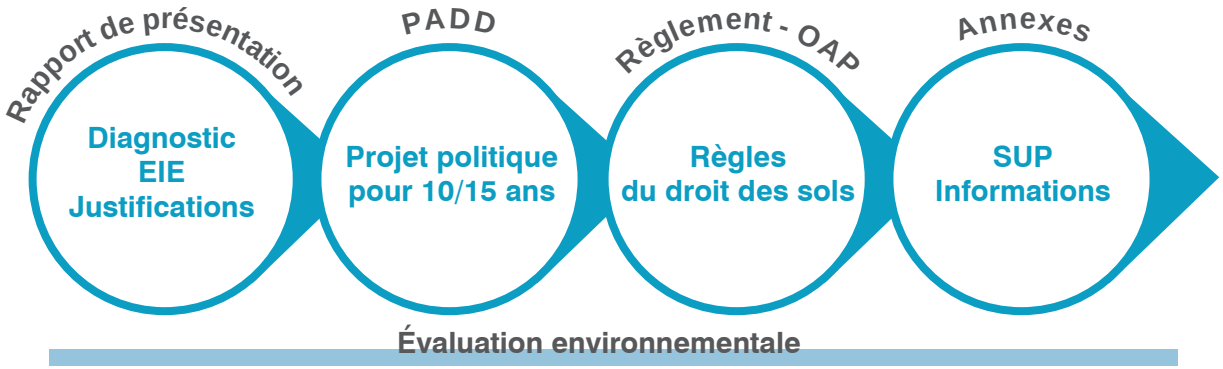
Le règlement écrit et graphique

Le règlement traduit le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en règles qui vont s'appliquer à toutes les autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Le règlement d'un PLUi est constitué de deux pièces :

- le règlement écrit, qui fixe les règles générales applicables à chaque zone du PLUi en termes d'affectation et destination des constructions, de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, et d'équipements et réseaux ;
- le zonage, qui délimite graphiquement ces zones et matérialise les servitudes qui grèvent le droit des sols à la parcelle.

Il est fréquemment accompagné d'annexes qui viennent donner des informations complémentaires utiles à la mise en œuvre des règles prescrites.



Les annexes

Les annexes font figurer les servitudes d'utilité publique (SUP), qui s'imposent aux documents d'urbanisme et limitent l'utilisation du sol, ainsi que les données supplémentaires nécessaires à la bonne information du public. Les annexes obligatoires sont fixées par le Code de l'urbanisme (art. R151-51 à art. R151-53).

Autorisations d'urbanisme : La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux projetés par rapport aux règles d'urbanisme. Ces autorisations sont de plusieurs ordres selon la nature et l'importance des travaux : certificat d'urbanisme, déclaration préalable de travaux, permis de construire, d'aménager, de démolir.

Rapport de conformité : l'autorité compétente pour édicter la norme inférieure ne pourra faire que ce qui lui est autorisé par la norme supérieure. En urbanisme, c'est par exemple l'interdiction de toute différence entre le règlement et l'autorisation d'urbanisme.

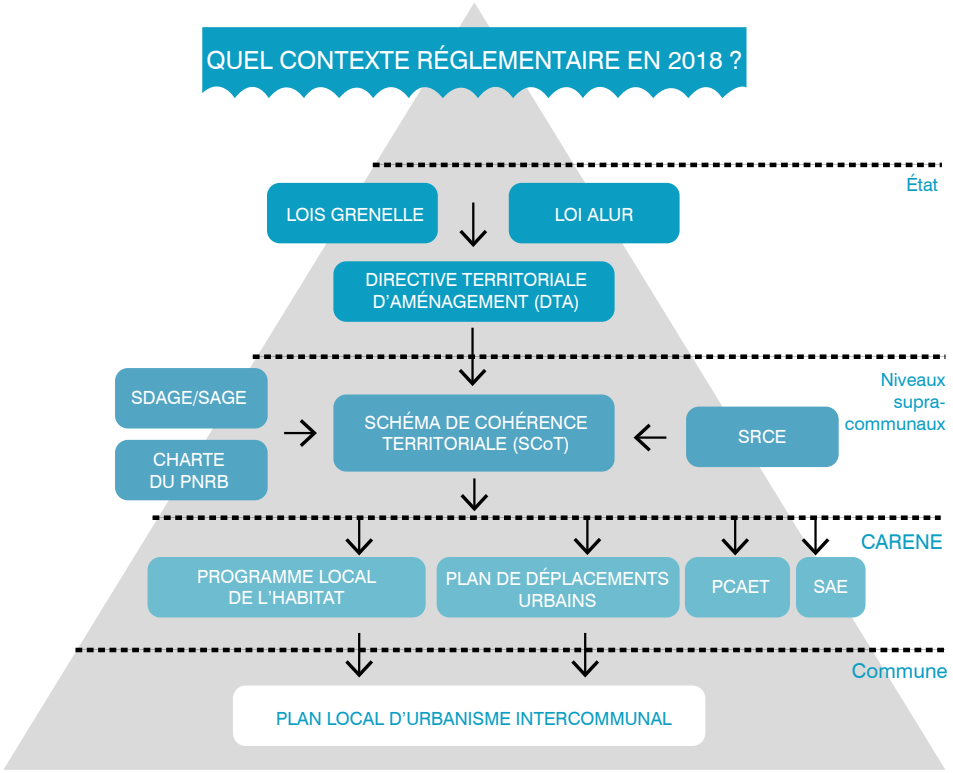
Rapport de compatibilité : un rapport de non contrariété : la norme inférieure peut s'éloigner de la norme supérieure, à condition de ne pas la contredire.

Rapport de cohérence : un rapport de non contradiction (moins contraignant que le rapport de compatibilité) ; le règlement du PLU ne doit pas compromettre la réalisation d'une orientation du PADD.

Fedrun, Saint-Joachim

LE PLUI, UN DOCUMENT EN COHÉRENCE AVEC LES AUTRES STRATÉGIES TERRITORIALES

Le PLUi doit respecter la hiérarchie des normes et documents établis à d'autres échelles. C'est un document encadré, notamment concernant les objectifs de lutte contre l'étalement urbain ou le maintien de la mixité sociale. Néanmoins, le PLUi dispose de marges d'interprétation pour exprimer et fixer un projet de territoire adapté et partagé.

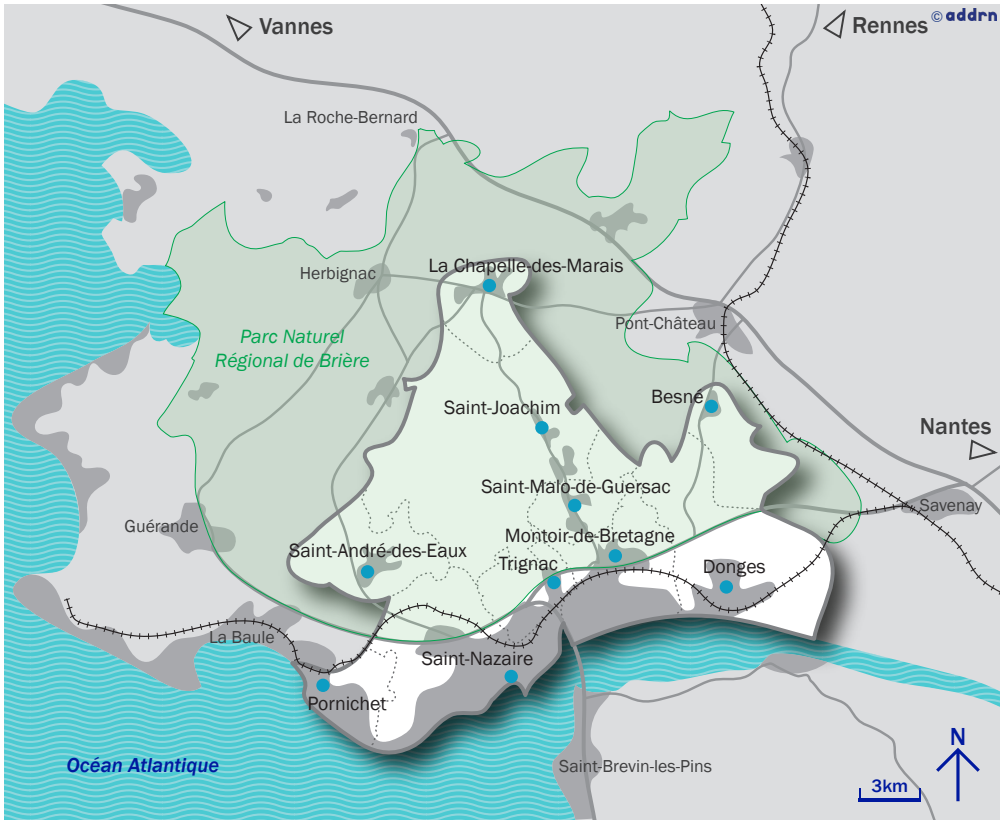


10 COMMUNES - 1 INTERCOMMUNALITÉ - 1 PROJET COMMUN

La communauté d'agglomération de la région nazairienne, la CARENE

La Communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE), créée en 2001, est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) composé de dix communes, qui souhaitent ensemble se développer de façon harmonieuse et solidaire, en respectant leur territoire. Pour ce faire, la CARENE s'est dotée de plusieurs compétences :

aménagement numérique
développement économique
zones d'activités
politique de la ville
tourisme
eau
environnement
assainissement
aménagement de l'espace communautaire
plan local d'urbanisme
parcs de stationnement d'intérêt communautaire
projet culturel
voirie
équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
programme local de l'habitat
enseignement supérieur/recherche



122 932 habitants (en 2015)

- Saint-Nazaire : 69 784 habitants
- Pornichet : 10 146 habitants
- Donges : 7 699 habitants
- Trignac : 7 636 habitants
- Montoir-de-Bretagne : 7 058 habitants
- Saint-André-des-Eaux : 6 197 habitants
- La Chapelle-des-Marais : 4 069 habitants
- Saint-Joachim : 3 934 habitants
- Saint-Malo-de-Guersac : 3 181 habitants
- Besné : 2 958 habitants

31 800 hectares (ha)

- dont 15 600 ha de zones humides
- 5% du département de Loire Atlantique
- 9 communes sur 10 couvertes totalement ou partiellement par le Parc Naturel Régional de Brière (PNRB)
- 13 km de façade littorale, en continuité des rives de l'estuaire et du linéaire côtier de la presqu'île

ZOOM

L'ENGAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE LA CARENE DANS UN PLUI

Les fondements d'élaboration du PLUi

Les instances communautaires constituées suite aux élections de 2014 ont engagé une démarche de construction du projet d'agglomération 2016-2022.
Aussi, forte des ambitions portées par la nouvelle mandature et le projet d'agglomération, la décision de construire un PLU à l'échelle intercommunale était une opportunité que les élus ont saisie après une phase d'information et de sensibilisation de l'ensemble des représentants des 10 communes.
L'échelle communautaire est pertinente car elle correspond au territoire de vie des habitants et permet de coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, de développement économique et touristique, d'environnement et de transition énergétique.
Cette démarche répond également aux obligations législatives de transfert de compétence PLU à l'échelle intercommunale et vient succéder au schéma de secteur de 2008 couvrant le territoire et devenant caduc à la révision du SCoT Nantes Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016.

Une 1ère étape a permis à la CARENE de se voir attribuer la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », par arrêté préfectoral du 17 novembre 2015. Le Conseil communautaire du 15 décembre 2015 a, dans un second temps, prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Une gouvernance organisée

Une charte de gouvernance

La Charte de Gouvernance, souhaitée par les dix Maires de l'agglomération ainsi que les élus communautaires, détermine les principes fondateurs de la démarche d'élaboration du PLUi. La charte établit des modalités d'élaboration collaborative et partagée, pour permettre d'atteindre un aménagement du territoire dans le respect des identités communales. Elle a été signée lors de la 1ère Conférence intercommunale qui s'est réunie le 1er décembre 2015.

Des instances de gouvernance dédiées

Conformément au Code de l'urbanisme, le PLUi est élaboré en collaboration avec les communes. Ainsi, si c'est bien le Conseil communautaire de la CARENE qui débat et délibère, l'élaboration partagée se fait par le biais d'autres instances :

- Un comité de pilotage (COPIL) présidé par le Président de l'EPCI ou le Vice-président en charge de l'urbanisme intercommunal, composé de l'ensemble des Maires des communes et/ou leur adjoint à l'urbanisme ou leurs suppléants et élargi au 1er Vice-président en charge du Plan de Déplacement Urbain et à la Vice-présidente en charge du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Il est l'instance décisionnaire et de pilotage définissant les enjeux stratégiques et le garant de leur prise en compte dans le PADD. Il se réunit à toutes les grandes étapes d'avancement et d'arbitrages du PLUi, et a minima préalablement à la réunion des instances communautaires.
- Un comité de suivi présidé par le Vice-président en charge de l'urbanisme intercommunal et réunissant l'ensemble des adjoints à l'urbanisme (ou leur suppléant), et leur binôme technique. Il est l'instance de suivi «opérationnelle» et de force de propositions tout au long de l'élaboration du PLUi. Il se réunit à une fréquence régulière.
- Un comité technique constitué des référents techniques des communes permet de préparer au mieux ces instances.

SCHÉMA GOUVERNANCE

Les objectifs du futur PLUi de l'agglomération

cf tableau ci-contre, extrait de la délibération de prescription de l'élaboration du PLUi (15/12/2015)

Le tout dans un souci constant :

- d'équilibre entre toutes ces composantes,
- de maîtrise de la consommation foncière,
- d'optimisation du tissu urbain en travaillant les formes urbaines et les densités dans le respect des spécificités territoriales,
- d'identification et de valorisation de la Trame Verte et Bleue,
- de respect de la loi Littoral à laquelle quatre communes de l'agglomération sont soumises (Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint-Nazaire),
- de valorisation du patrimoine et de traduction des identités.

LES OBJECTIFS DU FUTUR PLUI DE L'AGGLOMÉRATION

Thématiques	Principaux constats*	Enjeux locaux auxquels doit répondre le PLUi
Habitat	Une installation des familles et des jeunes actifs davantage en périphérie de l'agglomération CARENE voire bien au-delà, sur les territoires ruraux. Ce phénomène induit un vieillissement accéléré des centres et des territoires malgré une production de logements intensifiée au sud de la RN171/RD213 ;	• Rééquilibrer vers le cœur d'agglomération l'offre en faveur des jeunes actifs et des familles (cf. PLH révisé pour la période 2016-2021) ; • Privilégier le renouvellement urbain dans une logique d'économie d'espace • Proposer une offre de logements abordables, et adaptée aux besoins et aspirations des habitants (typologie, surface, formes urbaines,...).
Économie	Un renforcement de la logique de hiérarchisation et de qualification des pôles économiques et de rationalisation « spatiale » dans la continuité du Plan de Développement Économique adopté en 2006 et en cohérence avec le Schéma d'Accueil des Entreprises, élaborés en parallèle du PLUi.	• Permettre le confortement et le développement de notre socle industriel, portuaire, tertiaire et artisanal ainsi que l'émergence de filières innovantes, dont celles des Energies Marines Renouvelables (EMR) et du numérique ; • Favoriser le développement et la structuration d'une offre touristique attractive et accessible à tous les publics ;
Commerce	Un besoin d'améliorer l'attractivité des pôles commerciaux.	• Qualifier et rendre accessibilité les pôles commerciaux.
Consommation foncière	Une réduction effective de 10% de la consommation foncière par rapport à la précédente période, se répartissant différemment entre habitat et développement économique au regard notamment de la spécificité du tissu industriel de l'agglomération.	• Planifier et mobiliser les gisements fonciers en renouvellement urbain. • Proposer une densification raisonnée et adaptée.
Mobilité	Face aux dynamiques territoriales de plus en plus multipolaires et génératrices de déplacements, des projets ont été mis en œuvre comme la ligne hélYce de Bus à Haut Niveau de Services (BHNS), mais les enjeux qui en découlent dépassent le seul périmètre de l'agglomération pour un territoire élargi aux territoires voisins, et pour lequel l'usage de la de la voiture particulière est favorisé.	• Favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements pour diminuer le trafic automobile, notamment le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle et plus spécifiquement les modes actifs (piétons et vélos) (cf. Plan de Déplacement Urbain (PDU) - horizon 2030).
Environnement/ risques/ énergie-climat	En matière de préservation des espaces agricoles, le maintien d'un équilibre entre espaces urbains, naturels et agricoles, notamment par la valorisation d'espaces agricoles pérennes à plus de 20 ans.	• Traduire le projet environnemental en cours de structuration à l'échelle de l'agglomération tant en matière de préservation et de valorisation de l'économie agricole, de protection des paysages et des milieux naturels particulièrement riches sur notre territoire, de lutte contre l'érosion de la biodiversité, de consolidation d'une identité territoriale forte et de valorisation de notre cadre de vie ; • Prendre en compte les dispositifs approuvés (PPRT [plan de prévention des risques technologiques] Donges), en cours d'élaboration (PPRT à Montoir de Bretagne, PPRL [plan de prévention des risques littoraux de la presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire]) et les aléas connus sur notre territoire (AZI [Atlas des Zones inondables] Estuaire et AZI Brière) ; • Favoriser la maîtrise de l'énergie et la production d'énergies renouvelables et prendre en compte la qualité de l'air en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

**Issus de l'analyse des résultats de l'application du Schéma de secteur délibéré par le Conseil communautaire le 4 février 2014.*

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

L'AGGLOMÉRATION À GRANDE ÉCHELLE

L'agglomération au cœur d'un bassin d'emploi et d'un bassin de vie dynamiques 13

Le développement urbain et fonctionnement du territoire de la Région de Saint Nazaire et Estuaire 24

L'AGGLOMÉRATION AU CŒUR D'UN BASSIN D'EMPLOI ET D'UN BASSIN DE VIE DYNAMIQUES

UNE AGGLOMÉRATION ATTRACTIVE EN INTERACTION CONSTANTE AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

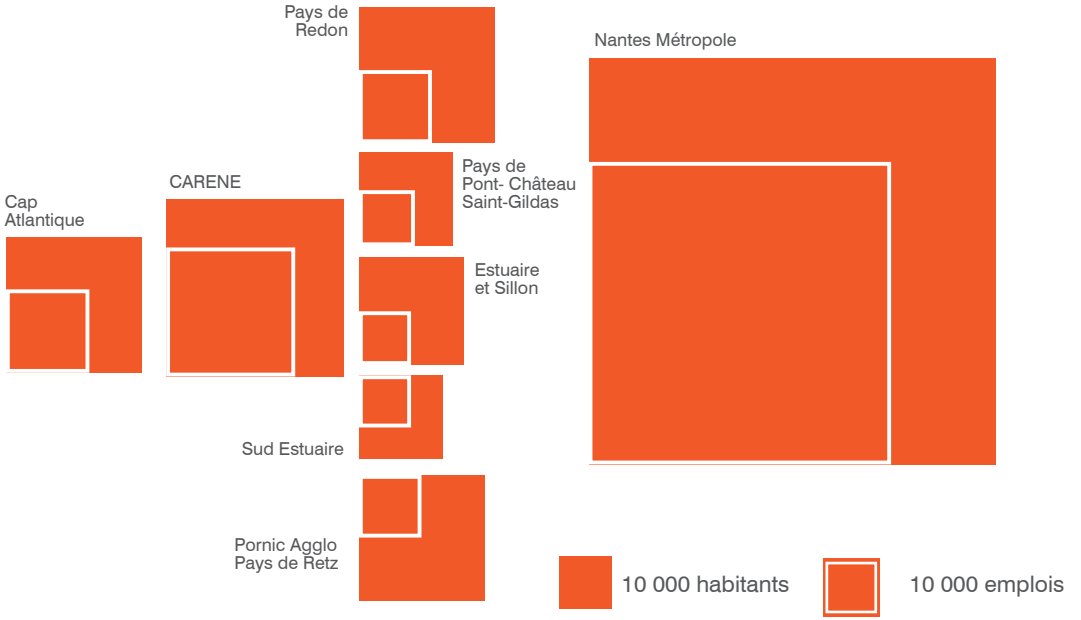
Au cœur d'une région littorale et rétro-littorale de 420 000 habitants

Avec près de 123 000 habitants (Insee 2015) et plus de 58 000 emplois, l'agglomération de Saint-Nazaire est la deuxième agglomération de Loire-Atlantique, après celle de Nantes, à une cinquantaine de kilomètres de là, avec laquelle elle structure un vaste système métropolitain. Saint-Nazaire est également l'une des agglomérations de taille moyenne qui compte au sein du réseau des villes de la façade atlantique (avec Brest, Lorient, Vannes et La Rochelle entre autres).

L'agglomération, moteur d'un vaste bassin d'emplois, est au cœur d'une région littorale et rétro-littorale de 420 000 habitants et de plus de 147 000 emplois. Ville-centre, Saint-Nazaire s'inscrit dans un système urbain polycentrique qui voit s'affirmer des villes de plus petite taille comme polarités structurantes participant ainsi à l'organisation des complémentarités territoriales (Guérande, Pont-Château, Savenay, Pornic...). Plus au nord du territoire, Redon, et son agglomération, ouvre le territoire sur la Bretagne.

- **4ème agglomération régionale** après Nantes, Le Mans et Angers
- **2ème agglomération** de Loire-Atlantique après Nantes Métropole
- **122 932 habitants** en 2015
- **1 habitant sur 10** de Loire-Atlantique (9 %)
- **+ 1100** habitants supplémentaires chaque année
- **2nd pôle d'emploi** de Loire-Atlantique après Nantes Métropole
- **58 678** emplois en 2015
- **47 481** emplois salariés privés en 2017 (11 % du département)

POPULATION ET EMPLOIS



Source : Insee 2013

Intercommunalités	Habitants	Emplois
Nantes Métropole	630 072	339 457
CA de la Région Nazairienne et de L'Estuaire *(CARENE)*	122 932	58 678
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique *(Cap Atlantique)*	73 463	23 920
CC du Pays de Redon	65 903	20 997
CA Pornic Agglo Pays de Retz	55 815	15 328
CC Estuaire et Sillon	37 575	11 451
CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois	34 808	8 304
CC du Sud-Estuaire	29 468	8 766

Source : Insee 2015

Un fonctionnement territorial s'appuyant sur des territoires vécus

Au quotidien, la vie des habitants ne se limite pas à l'agglomération de Saint-Nazaire ; celle-ci s'inscrit en effet dans un système territorial qui comprend la presqu'île guérandaise ainsi que l'amont de l'estuaire.

Ce fonctionnement territorial du quotidien s'explique notamment par la complémentarité et la forte perméabilité entre chaque commune. Ce système diffère du modèle concentrique habituel « centre-périphérie ». Le territoire s'organise davantage autour de la bande côtière, composée de petites villes et d'une ville moyenne, Saint-Nazaire, qui concentre les fonctions urbaines majeures ainsi qu'une part importante de la population. Une partie de cette zone côtière est par ailleurs fortement marquée par la saisonnalité. L'été, l'ouest de la zone agglomérée vit ainsi « intensément » au rythme du tourisme et de ses usages.

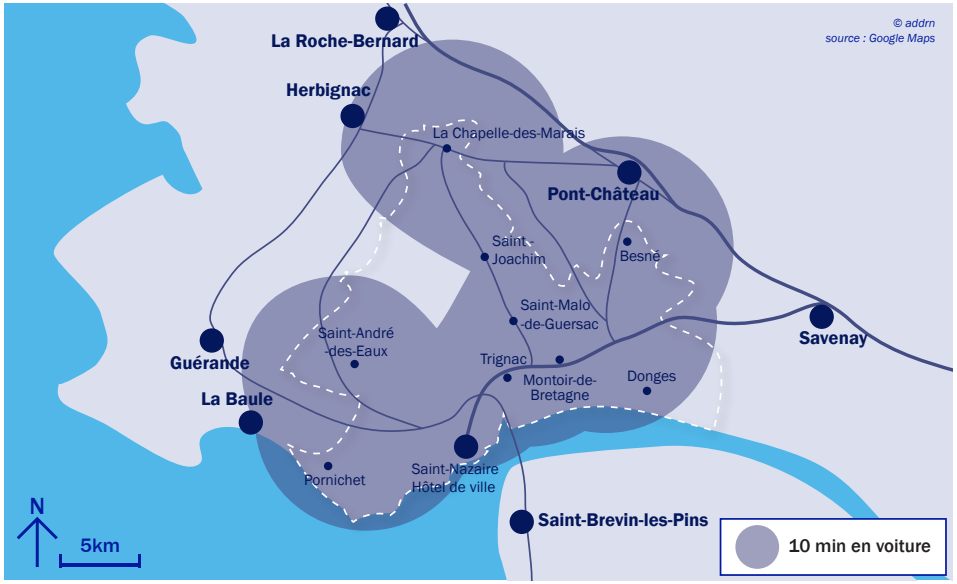
Si la bande côtière rayonne, elle est aussi relayée dans le territoire rétro-littoral par un maillage dense de petits pôles dynamiques qui favorisent les échanges et les complémentarités. L'organisation du territoire n'oppose donc pas la ville et la campagne, mais génère des complémentarités permettant d'irriguer l'ensemble du territoire de façon homogène. Les habitants empruntent souvent plusieurs villes au quotidien.

En effet, quelle que soit la commune de résidence, les gares, services, grands commerces(...), situés dans un pôle de l'agglomération elle-même ou sur ses franges, sont accessibles en un quart d'heure.

Le fonctionnement du territoire est profondément influencé par cette géographie urbaine : les pratiques des habitants sont spontanément « multi-polaires » : on va à la plage à Pornichet, tout en fréquentant le marché de La Baule, en allant à la piscine de Guérande et en faisant ses courses à Saint-Nazaire ou Trignac. Les habitants « picorent » sur un vaste territoire car les lieux de loisirs, d'animation, de travail(...), y sont disséminés.

UNE AGGLOMÉRATION AU CŒUR D'UN SYSTÈME TERRITORIAL POLYCENTRIQUE

UNE AGGLOMÉRATION ACCESSIBLE DEPUIS ET VERS LES TERRITOIRES VOISINS

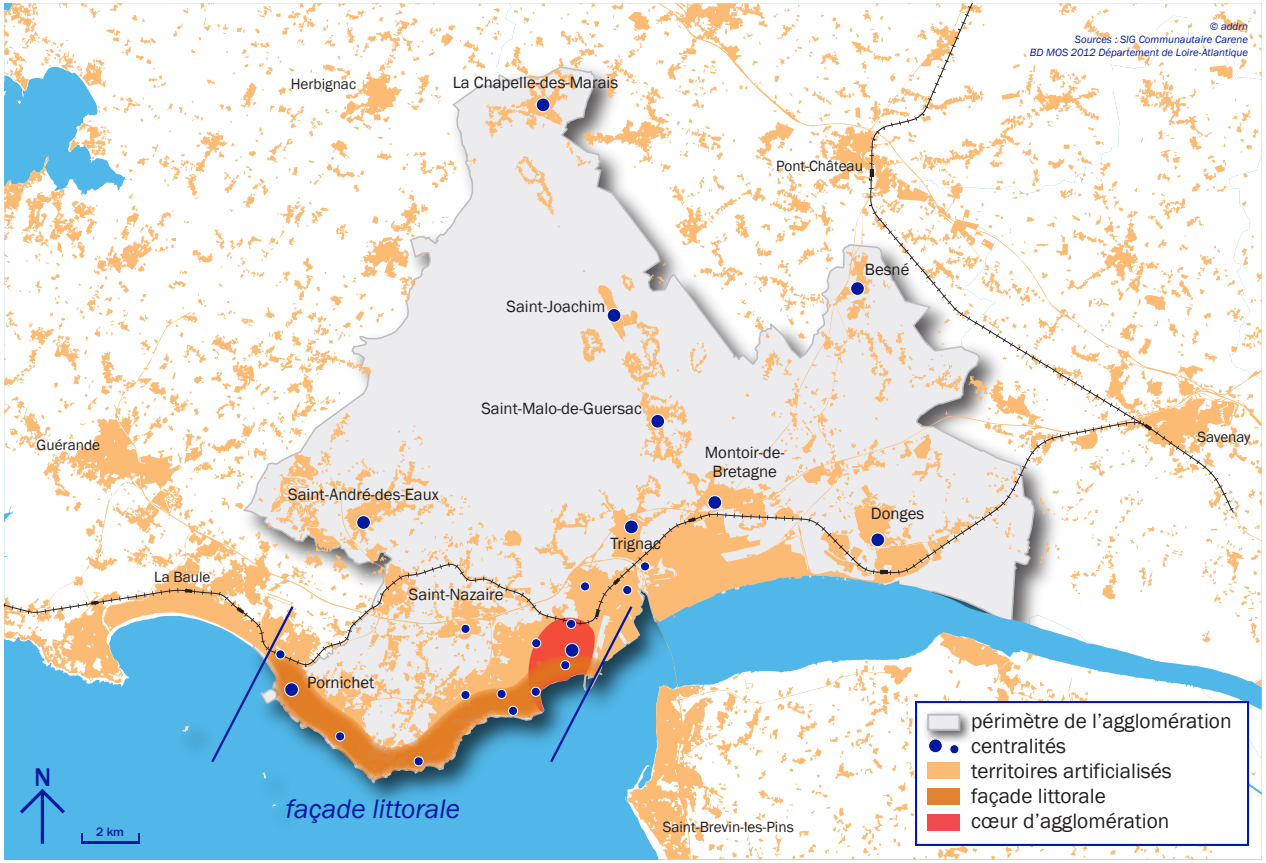


La façade littorale métropolitaine : espace de l'agglomération marqué par une continuité urbaine, qui concentre les fonctions et équipements structurants ayant un rayonnement plus large que les limites de l'agglomération.
S'y retrouvent notamment :

- le cœur d'agglomération comprenant le centre-ville marchand de Saint-Nazaire, de grands équipements sportifs, de loisirs et culturels comme le complexe Léo Lagrange, la Soucoupe, le VIP ou le théâtre,
- à l'ouest de Saint-Nazaire, la cité sanitaire et le campus universitaire,
- l'hippodrome, le port de plaisance, le Quai des Arts, ainsi que les équipements privés à fort pouvoir attractif comme le casino et les thalassothérapies à Pornichet,
- les plages, vecteur de forte attractivité,
- aux franges de la façade sont implantées plusieurs polarités commerciales périphériques structurantes : Océanis, Grand Large et l'Immaculée.

Centralité de proximité : il s'agit du cœur d'une commune ou d'un quartier. Saint-Nazaire, Pornichet, Trignac et Montoir-de-Bretagne présentent ainsi plusieurs centralités au-delà de leur centre-ville. Elles sont le relais du cœur d'agglomération en termes d'équipements et de services. Ce sont des lieux de rencontre pour les habitants. Elles s'organisent le plus souvent autour d'espaces publics (place, esplanade, square…) et concentrent des commerces (boulangerie, charcuterie, pharmacie, tabac-presse, supérette…) et des équipements et services de proximité (poste, marchés…). Peuvent également s'y trouver des repères identitaires (église par exemple), qui permettent de situer ces centralités au loin dans le paysage urbain.

CENTRALITÉS ET CŒUR D'AGGLOMÉRATION



Centre ville, Saint-Nazaire

Des complémentarités et coopérations en lien avec les territoires institutionnels et au délà

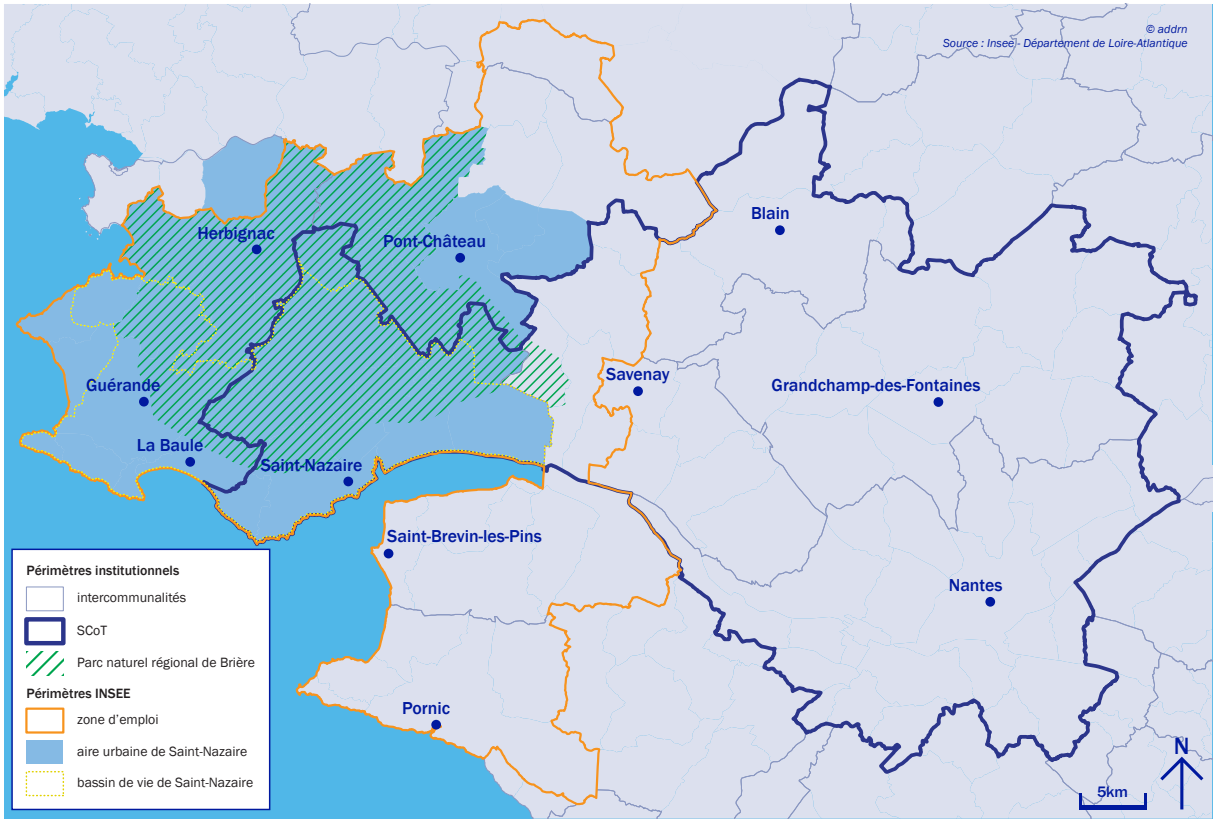
D'autres coopérations territoriales institutionnalisées se superposent au périmètre de coopération intercommunale de l'agglomération et tissent un réseau d'alliances nécessaires à l'action publique.

L'agglomération est notamment partie prenante de la dynamique métropolitaine Nantes-Saint-Nazaire basée sur un projet de territoire commun (le SCoT) et une dynamique de projets d'ensemble, qui renforcent l'envergure nationale de tout le territoire.

À noter également que neuf communes de l'agglomération sur dix font tout ou partie du Parc Naturel Régional de Brière ; Pornichet étant considérée comme une des villes portes du Parc. Ce cadre permet notamment de « décentrer » le regard de la bande côtière urbanisée et de prendre en compte le fonctionnement territorial autour de la Brière, qui dépasse largement le périmètre de l'agglomération.

Fedrun, Saint-Joachim

PÉRIMÈTRES INSTITUTIONNELS ET PÉRIMÈTRES INSEE



Aire urbaine ou « grande aire urbaine » : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaillent dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Bassin de vie : le terme désigne le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants (commerces, enseignement, santé, transports, sports, loisirs et cultures).

Zone d'emploi : espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

Le pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire

Reliées par la Loire, Nantes et Saint-Nazaire entretiennent historiquement des relations étroites liées depuis le 1er janvier 2017 par l'existence même du pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire, à la fois territoire et institution métropolitaine. Cet espace de coopération et de gouvernance, entre 5 intercommunalités, lui permet d'accroître sa visibilité nationale en tant que porte de la façade atlantique.

En témoignent la présence de sites universitaires, portuaires, et industriels qui disposent d'un pied dans chaque agglomération. Les voies de communication routières, ferroviaires et fluviales entre les deux agglomérations sont aussi des éléments essentiels au fonctionnement de la métropole.

L'organisation territoriale du pôle métropolitain est régie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), projet de territoire partagé. Le second SCoT approuvé le 19 décembre 2016 affirme des engagements pour le développement et le positionnement du territoire à l'horizon 2030 qui s'imposent au PLUi de l'agglomération.

La mise en œuvre d'actions d'intérêt métropolitain est également un vecteur fort de dialogue et de rapprochement (schéma logistique, mise en valeur des atouts touristiques du territoire avec les sites Eau et Paysages, protection de l'environnement et suivi des émissions de polluants et de gaz à effet de serre…).

LE PÔLE MÉTROPOLITAIN NANTES / SAINT-NAZAIRE

- **61** communes - 5 intercommunalités
- **1872** km²
- **80 %** d'espaces naturels et agricoles
- **867 130** habitants (2015)
- **440 741** logements (2015)
- **429 083** emplois (2015)
- **3,2** millions de déplacements par jour

LE PNRB

Le Parc Naturel Régional de Brière (PNRB)

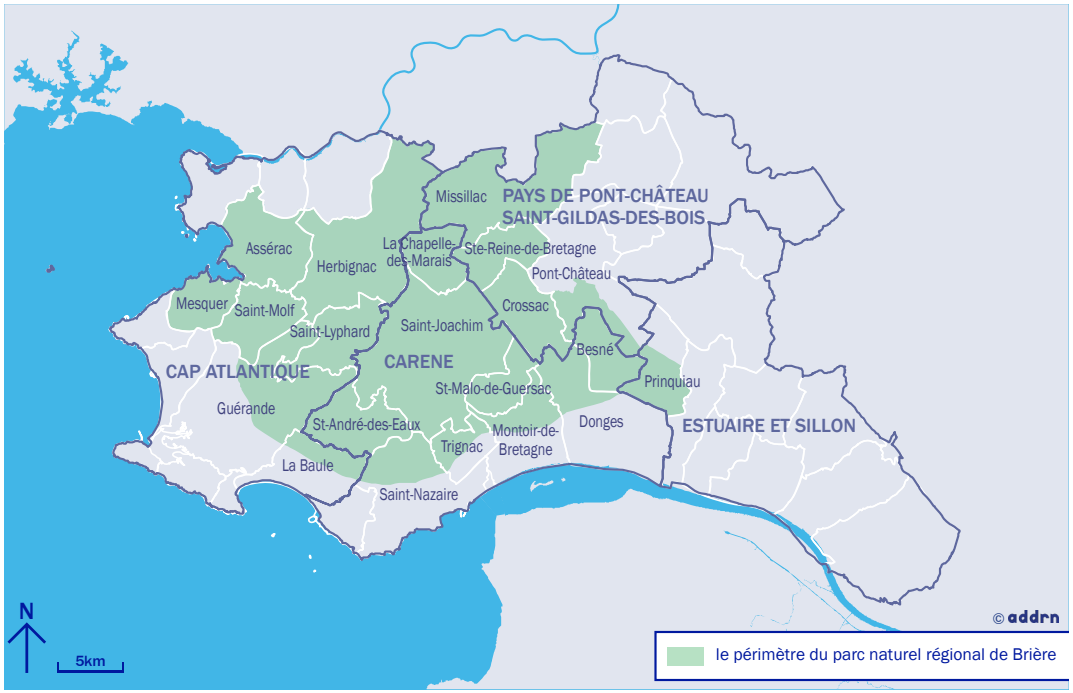
Créé en octobre 1970, le Parc Naturel Régional de Brière est l'un des plus anciens PNR de France. Il est également l'un des plus petits : il couvre 54 800 hectares, 21 communes et 4 intercommunalités. Il est aussi l'un des territoires de parc les plus soumis à la pression de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols. En effet, les marais de Brière sont en position rétro-littorale directe et c'est toute la presqu'île de Guérande et au-delà qui connait une forte attractivité.

Les marais de Brière constituent une véritable armature naturelle remplissant de multiples fonctions, notamment dans leur contribution au cycle de l'eau, puisqu'ils retardent et atténuent l'intensité des crues (rôle d'absorption et de stockage), alimentent les nappes phréatiques, et sont à la fois réservoirs de biodiversité et régulateurs de microclimats. Ces diverses fonctions naturelles font des marais de Brière un élément incontournable du territoire en matière de préservation de l'environnement et de maintien de la biodiversité.

Dès le début du XXe siècle, avec l'essor industriel de l'estuaire de la Loire, les Briérons ont délaissé les activités traditionnelles liées à l'exploitation du marais pour aller rejoindre les chantiers navals. Le manque d'entretien lié à la réduction du travail des hommes dans ces marais a porté préjudice à un patrimoine pourtant important aux yeux de ses habitants. C'est dans ce contexte qu'a été établi le Parc Naturel Régional de Brière.

L'action du Parc est guidée par une charte qui traduit les ambitions en matière de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire, de développement économique et social, et d'accueil touristique, charte révisée et adoptée par décret en date du 21 août 2014.

LE PARC NATUREL RÉGIONAL DE BRIÈRE



Saint-Malo-de-Guersac, Parc Naturel Régional de Brière

LE SCOT, LE DOCUMENT-CADRE DU PLUI

L'intégration des orientations et objectifs du SCoT

Outre le respect des objectifs généraux fixés par le Code de l'urbanisme à l'article L101-2, le futur PLUi devra intégrer les objectifs et orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la métropole Nantes-Saint-Nazaire. Le SCoT est l'outil réglementaire et « intégrateur » des dispositions issues des documents supra-communaux traitant de politiques sectorielles spécifiques (Directive Territoriale d'Aménagement, charte du Parc Naturel Régional de Brière, Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau…).

Ainsi le PLUi, dans un rapport de compatibilité devra, se référer juridiquement au SCoT pour assurer sa légalité au regard des objectifs portés par l'ensemble des documents de rang supérieur.

LE SCOT NANTES-SAINT-NAZAIRE ET LE PLUI

- Construction de logements : partager la responsabilité
- Parc existant : assurer la qualité des logements dans le temps
- Besoins en logements : répondre à tous les habitants

- Affirmer les priorités en matière de stratégie énergétique
- Préserver les espaces naturels, agricoles, forestiers, les faire connaître, les rendre visibles
- Valoriser l'agriculture, activité essentielle
- Préserver la ressource en eau
- Développer les réponses adaptées face aux risques

- Urbanisation : se développer dans un espace limité
- Renforcer les centralités à toutes échelles
- Eco-métropole : construire la ville autour de l'eau et poursuivre la dynamique de qualité
- Façade Atlantique : tirer parti de l'ouverture littorale

- Emploi pour tous : cultiver une économie diversifiée et accompagner le déploiement des filières créatrices d'emplois
- Miser sur les complémentarités entre les territoires et prioriser les centralités
- Maîtriser l'implantation des commerces
- Logistique : renforcer l'innovation et la compétitivité de l'estuaire

- Rendre évidente la ville des courtes distances
- Relier les territoires grâce à une offre performante des transports collectifs
- Favoriser des usages raisonnés de la voirie et limités de la voiture
- Nouvelles pratiques de mobilité : accompagner les changements et innovations à venir
- Structurer une offre multimodale quant aux transports de marchandises
- Renforcer l'accessibilité inter-régionale, nationale et internationale du territoire

ZOOM

UNE AGGLOMÉRATION « EXCENTRÉE » MALGRÉ LES GRANDES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES ET FERROVIAIRES

À l'échelle nationale, l'agglomération est excentrée des corridors de déplacements continentaux entre grandes métropoles européennes. Mais l'agglomération est, avec son adresse maritime à l'embouchure de la Loire, positionnée comme le port aval de Nantes et une place portuaire de la façade Atlantique.
À l'échelle régionale, l'agglomération nazairienne est positionnée au carrefour des axes breton-vendéen et ligérien. Porte d'entrée vers la presqu'île guérandaise, seul point de passage entre le Nord Loire et le Sud Loire en aval de Nantes, l'agglomération occupe ainsi une position stratégique à l'Ouest de la Loire-Atlantique.

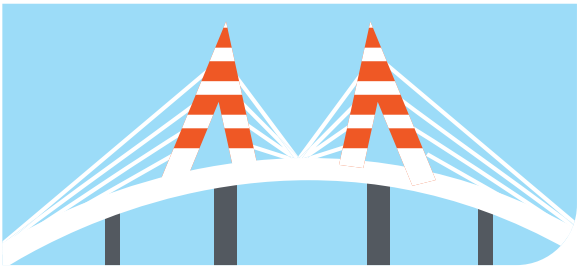
Saint-Nazaire via Nantes

Située à l'Ouest du département et en aval de Nantes, l'agglomération de Saint-Nazaire est placée en « bout de ligne » tant routière que ferroviaire. Elle est ainsi fortement dépendante de sa connexion à Nantes (gare de Nantes, périphérique nantais) pour une ouverture territoriale à plus grande échelle, notamment sur l'Arc Atlantique ou pour rejoindre efficacement les agglomérations bretonnes (Rennes notamment). Elle subit aussi les effets de la congestion et les contraintes d'infrastructures de la métropole nantaise.

Sur le plan ferroviaire, l'optimisation du raccordement aux infrastructures fret de Saint-Pierre-des-Corps, place logistique bien positionnée à l'échelle européenne, constitue un enjeu pour le développement économique du territoire. Si d'autres projets visent à renforcer l'interconnexion et l'accessibilité ferroviaire de l'agglomération, rien n'est encore acté :

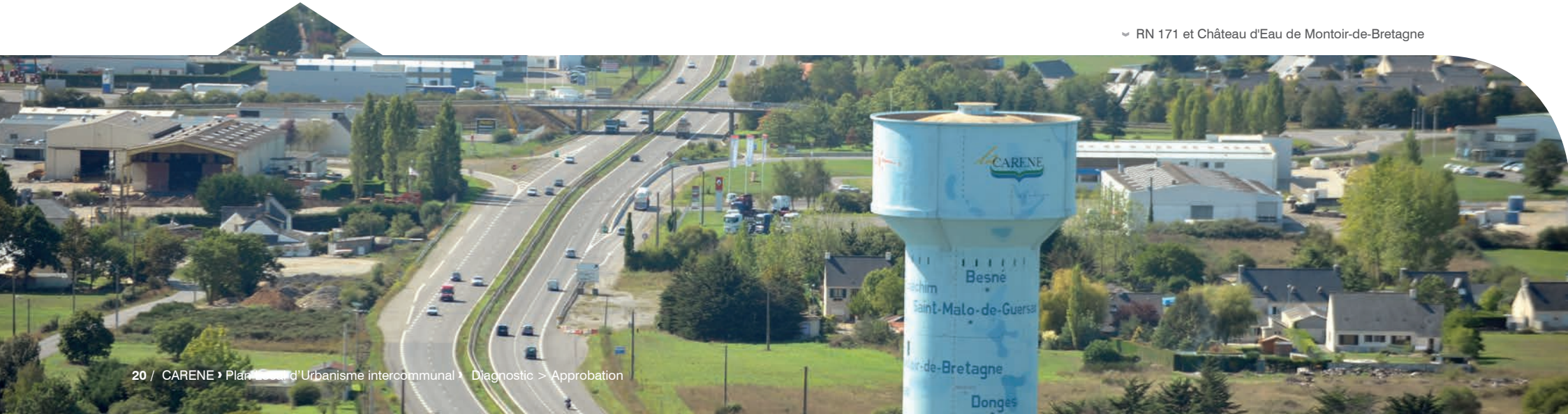
- le projet de virgule ferroviaire à proximité de Savenay pourrait permettre de sortir l'agglomération du seul système nantais et offrir une alternative ferroviaire efficace pour relier l'Ile-de-France via Rennes.

Sur le plan routier, l'absence de voies rapides au Sud de la Loire, à partir de la commune de Cheix-en-Retz, contribue à la concentration des flux à destination de la CARENE sur la rive nord et la RN171. La configuration actuelle et le manque de lisibilité des itinéraires de la rive sud ne favorisent pas une nouvelle répartition des flux qui optimiserait l'usage du franchissement de la Loire via le pont de Saint-Nazaire.

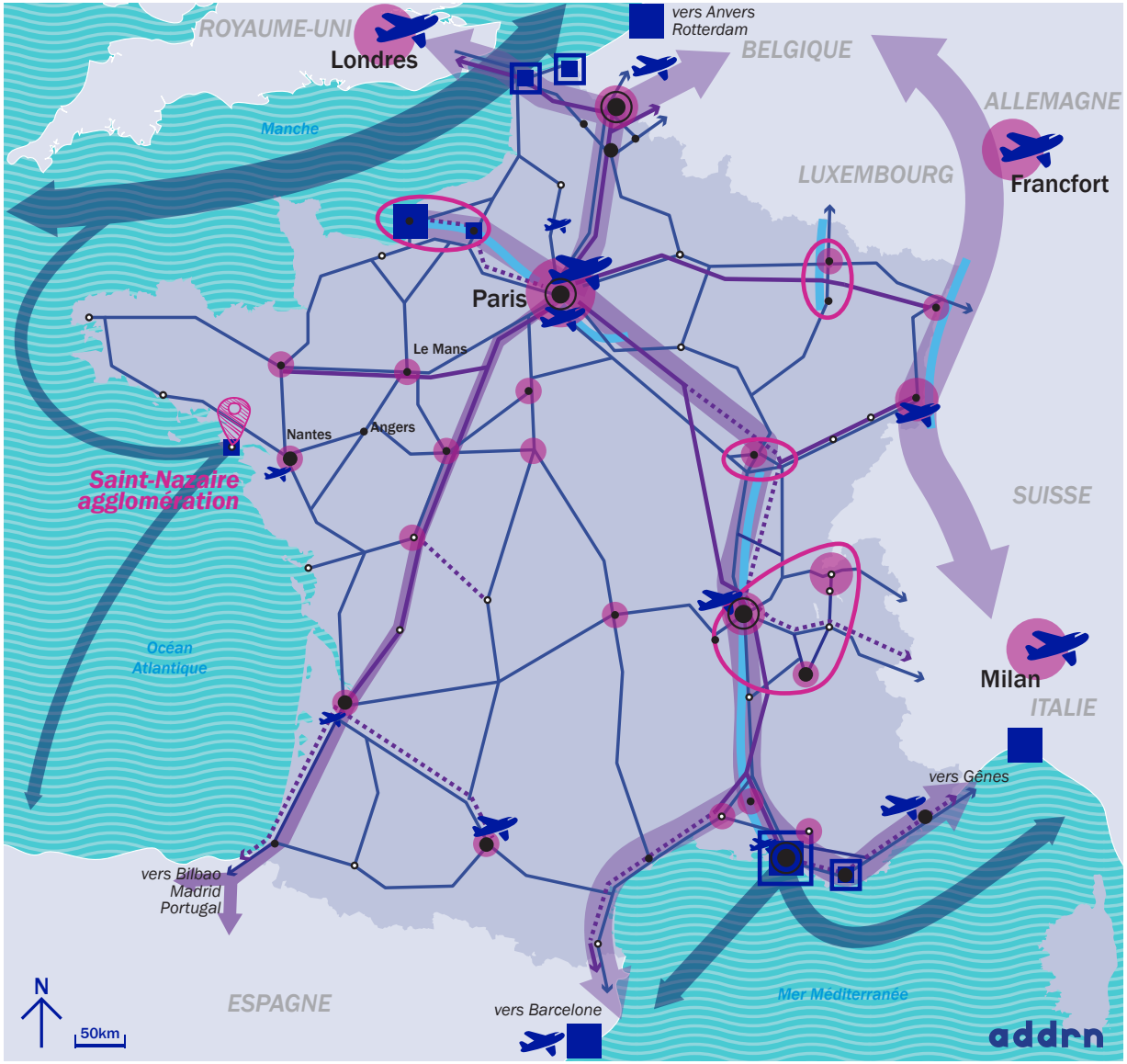


- + **long pont** de France
- **2 millions** d'euros de travaux par an
- Tirant d'air : **61 mètres**
- Interdit aux convois exceptionnels et poids-lourds **de plus de 40 tonnes**

RN 171 et Château d'Eau de Montoir-de-Bretagne



L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-NAZAIRE DANS LE SYSTÈME DE TRANSPORT NATIONAL ET INTERNATIONAL



Principales voies de communication

- axes routiers majeurs
- lignes ferroviaires à grande vitesse en service/en projet
- principales voies navigables

Grandes infrastructures

principaux ports *(en volume de trafic marchandises)*

- à l'échelle européenne
- à l'échelle nationale
- accueillant un trafic voyageurs

principaux aéroports *(en volume de trafic voyageurs)*

- rayonnement mondial
- rayonnement national
- autres aéroports

Grands axes et carrefours

axe maritime majeur

- d'intérêt mondial
- d'intérêt méditerranéen
- d'intérêt européen

axe continental majeur

- d'intérêt européen supérieur
- d'intérêt européen et national majeur
- d'intérêt européen et national secondaire

carrefours

- mondiaux
- européens
- nationaux

- systèmes d'échanges locaux

Grandes agglomérations

population par unité urbaine de plus de 100 000 habitants, INSEE 2013

- plus d'1 million d'habitants
- de 500 000 à 1 million
- de 200 000 à 500 000
- de 100 000 à 200 000

ZOOM

LE GRAND PORT MARITIME NANTES - SAINT-NAZAIRE

25,4 millions de tonnes
de trafic de marchandises

4ème
grand port maritime national

25ème
port européen

Un port énergétique…

Donges, 3ème terminal pétrolier de France

Le trafic énergétique, c'est 62% du trafic total *(en 2015)*

… connecté à un appareil industriel puissant

avec de grands donneurs d'ordre *(Chantiers de l'Atlantique, MAN, Cargill, Airbus, Elengy, General Electric)*

… et à un site aéroportuaire *(Montoir-de-Bretagne)*

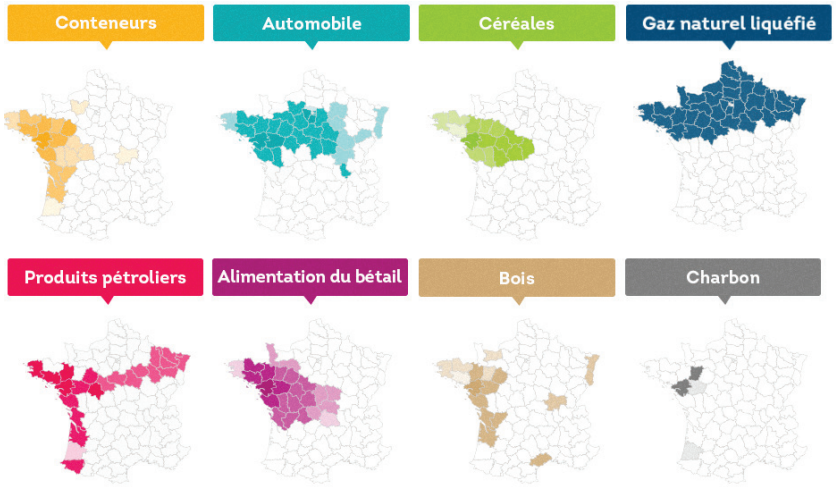
au service de l'outil industriel : 7ème aéroport français pour le trafic fret

Un port d'estuaire

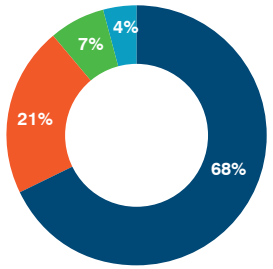
23 millions d'euros dépensés chaque année pour assurer le dragage *Source : Ouest-France*

DES HINTERLANDS SOUVENT INTERRÉGIONAUX

Source : GPMNSN



MODE DE TRANSPORT UTILISÉ POUR LE PRÉ ET POST-ACHEMINEMENT DE MARCHANDISES EN 2015



- Route
- Oléoducs et gazoducs
- Ferroviaire
- Fluvial

2 655
escales de navires

1 400 trains
de marchandises

173
Transferts par barges fluviales

PRINCIPAUX ENJEUX :

- **Le maintien et le confortement d'un rayonnement fort au sein de sa région urbaine.**
- **Le développement et la structuration des coopérations avec les territoires voisins.**
- **Le confortement d'une dynamique économique et d'une dynamique d'accueil à l'échelle régionale.**

Centre-bourg, Besné

Front de mer, Saint-Nazaire

LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE DE LA RÉGION DE SAINT NAZAIRE ET ESTUAIRE

UNE AGGLOMÉRATION AUX IDENTITÉS MULTIPLES

L'eau : un marqueur de l'identité du territoire

Bordée par l'océan Atlantique, la Loire et le marais de Brière, l'agglomération se caractérise par la présence de l'eau (40% du territoire sont occupés par des milieux humides et des surfaces en eaux).

Cette position entre estuaire de la Loire, littoral atlantique et marais de Brière, constitue depuis un siècle et demi le principal moteur de son développement économique, autour de trois grandes activités : l'industrie (constructions navales et aéronautiques), les activités portuaires, et le tourisme. L'attractivité résidentielle qui en découle vient à son tour porter l'économie. Cette richesse naturelle nourrit les réflexions autour de l'avenir du territoire.

À ces trois grandes entités correspondent des fonctions dominantes. Ainsi, la façade littorale de Saint-Nazaire à Pornichet, concentre les grandes fonctions urbaines, touristiques et les deux tiers de la population. L'espace estuarien de Saint-Nazaire à Donges regroupe l'essentiel de l'économie productive. L'espace Brière, à forte dominante résidentielle, couvre les communes situées au nord de la RN171 et appartenant au Parc Naturel Régional de Brière (PNRB). Cet espace est particulièrement fédéré autour de l'identité briéronne.

Une mosaïque de dix paysages

Tant les espaces naturels et agricoles que les espaces urbains de l'agglomération sont empreints de la présence de l'homme. Les activités humaines ont ainsi participé à l'affirmation de 10 unités paysagères distinctes, alliant nature et urbanisation.

LES 10 UNITÉS PAYSAGÈRES COMPOSANT LE PAYSAGE DE L'AGGLOMÉRATION

Le grand marais

le marais indivis

#marais indivis
#chalands
#ports de Brière
#canaux

Le bocage rétro-littoral

entre mer et marais, l'urbanisation du bocage de l'ouest de l'agglomération

hameaux et villages
#haies bocagères
#habitat individuel
#terres agricoles #PEAN

La ville rétro-littorale

entre côte urbanisée et campagne habitée

#lotissements pavillonnaires
Parc paysager # Hippodrome
#équipements sportifs

La côte urbanisée

la frange littorale bâtie de Saint-Nazaire à Pornichet

patrimoine balnéaire
#villas #pêcheries #sentier littoral
#fronts de mer urbains
#plages #côtes rocheuses

Les faubourgs nazairiens

entre espaces de nature et intensité urbaine, des centralités nazairiennes

patrimoine pavillonnaire et jardiné
#Bassin de Guindreff # Bois Joalland
la vallée de la Trébale
les îles de terre

Les marais insulaires

la couronne d'île de Brière autour du marais indivis

îles de Brière
#levées
#terres hautes - basses
#gagneries

Le bocage du marais

entre les marais insulaires et le Sillon de Bretagne

hameaux et villages
#zones humides #terres basses
#maisons individuelles
#terres hautes à usage agricole

Le cordon urbain

les centralités urbaines rétro-littorales le long des axes majeurs

route de Nantes - route bleue
#Frange Sud #entrées de villes
#portes d'agglomération
centralités

La vallée de la Loire

à l'est de la raffinerie de Donges

terres basses
#pâtures
#parcours Estuaire

La Loire monumentale

paysages industriels ligérien & estuarien

pont de Saint-Nazaire
#cheminées #raffinerie
#le Très Grand Portique
#estuaire #bassins, forme Joubert

Le grand marais : le marais indivis

#marais indivis
#chalands
#ports de Brière
#canaux

Le marais indivis est un vaste espace d'eau et de canaux façonnés par les hommes et support d'une biodiversité remarquable. Classé site Natura 2000, il constitue la deuxième plus grande zone humide de France après la Camargue. Le marais est un espace confidentiel, accessible par chalands depuis les quelques ports de Brière et visible essentiellement depuis la « chaussée de Brière » (RD 50). Pour les Briérons, c'est un lieu de ressources historiques (chasse, pêche, pâturage…) qui a fondé une identité forte autour de ces usages et des savoir-faire qui en sont issus (la construction navale notamment). L'organisation spatiale des « îles » de Brière répond historiquement à des nécessités vivrières ainsi qu'à une optimisation des ressources disponibles : ces formes d'habiter particulières (urbanisation en anneau, implantation des maisons en pignon, mitoyenneté, chaumières,…) fondent, avec les paysages naturels de marais, l'image de ce territoire qui fait destination touristique.
L'abandon de nombreuses levées (ces parcelles entre la route annulaire et les marais, langues de terre utilisées notamment pour amarrer le chaland et accéder au marais) a vu des boisements se développer. Ce phénomène lié à la topographie très plane entraine une fermeture par à la topographie très plane entraine une fermeture par le développement de la strate arbustive des fenêtres paysagères sur le marais indivis. Le marais est beaucoup moins perceptible aujourd'hui. Par ailleurs, la disparition de l'exploitation de la coupe de roseau, et de l'extraction de la tourbe et du « noir de Brière* » ont favorisé « la fermeture du marais* ».

Le bocage rétro-littoral : entre mer et marais, l'urbanisation du bocage de l'ouest

hameaux et villages
#haies bocagères
#habitat individuel
#terres agricoles #PEAN

Le bocage rétro-littoral est délimitée au sud par des axes routiers (RD 92 et 492). Les haies bocagères forment une maille qui s'étend de la limite nord de la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire au Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) de Saint-Nazaire Nord ainsi qu'au Bois Joalland à Saint-Nazaire.

Cette campagne, entre frange littorale et grand marais de Brière, connait de légers vallonnements qui esquissent le relief du coteau guérandais et la différencient de la frange Est du marais plus marquée par la présence de terres basses humides.

Le bocage rétro-littoral est une unité paysagère en tension. La présence de foncier disponible (contrairement à l'est du marais qui dispose de peu de foncier en terres hautes) à proximité des secteurs d'emplois et de loisirs y a engendré une urbanisation diffuse à tel point qu'on peut parler aujourd'hui de campagne habitée. Un phénomène qui par son ampleur questionne son intégration paysagère ainsi que l'animation des bourgs.

Parc Naturel Régional de Brière

*Noir de Brière : vases extraites des canaux et plans d'eau pour améliorer la qualité du sol des jardins et des cultures.
*Fermeture du marais : l'envasement du marais et le développement des roselières favorisent sa «fermeture», autrement dit son comblement, car un marais pour être pérennisé, nécessite d'être entretenu.

La côte urbanisée : la frange littorale bâtie de Saint-Nazaire à Pornichet

patrimoine balnéaire
#villas
#pêcheries
#fronts de mer urbains
#plages #côtes rocheuses

La côte urbanisée est constituée du front bâti face à la mer et de la première épaisseur au sein de laquelle l'influence littorale s'exprime directement par l'orientation du bâti, le patrimoine balnéaire et les espaces publics.

La frange littorale de l'agglomération se séquence par l'alternance de côtes rocheuses, de plages de sable blond et de boisements littoraux mais aussi d'ambiances urbaines très diversifiées : fronts de mer de centre-ville, quartiers résidentiels balnéaires, quartiers portuaires. La requalification récente des espaces publics en front de mer a permis de développer une véritable continuité le long de cette côte urbanisée, développant ainsi la visibilité et l'accessibilité du littoral.

La ville rétro-littorale : entre côte urbanisée et campagne habitée (Saint-Nazaire et Pornichet)

#lotissements pavillonnaires
Parc paysager # Hippodrome
#équipements sportifs

La ville rétro-littorale, sans avoir « vue sur mer » ni même bénéficier de grandes percées sur l'océan, emprunte à l'atmosphère littorale de la côte urbanisée et en constitue la première couronne.

Les quartiers concernés sont relativement denses et se composent essentiellement d'habitat pavillonnaire, de quelques collectifs et de grands équipements notamment de loisirs (hippodrome, parc paysager, centre aquatique…) qui viennent créer de vastes espaces naturels de respiration dont la connexion au littoral reste à créer.

Le déploiement depuis les années 60 de la ville rétro-littorale est limité au nord par le boulevard nazairien du docteur René Laennec et à Pornichet par la Route Bleue RD213 et la coupure d'urbanisation.

La proximité du littoral et des principales centralités de l'agglomération induisent une forte attractivité de ces quartiers.

Les faubourgs nazairiens : entre espaces de nature et intensité urbaine des centralités nazairiennes

patrimoine pavillonnaire et jardiné
#Bassin de Guindreff # Bois Joalland
la vallée de la Trébale
les îles de terre

Les faubourgs nazairiens composent la lisière ouest de Saint-Nazaire, assurant une transition paysagère entre la campagne bocagère habitée et la centralité d'agglomération.

Véritable couronne pavillonnaire, ces quartiers correspondent aux phases d'expansion urbaines contemporaines amorcées au début des années 1960. Délimités par le Boulevard Charpak au nord, les faubourgs nazairiens sont par ailleurs identifiables par l'alternance de pavillonnaire jardiné et de grands ensembles. La proximité du Bois Joalland, du bois de Porcé, du bois d'Avalix, des étangs de Guindreff et de la Belle Hautière lui confèrent un réel écrin de nature au cœur de la ville.

Ces quartiers sont engagés depuis quelques années dans une dynamique de renouvellement urbain portée par l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et le PRIR (Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional), l'implantation de la Cité sanitaire et la requalification paysagère des boulevards.

Les marais insulaires : la couronne d'îles de Brière autour du marais indivis

îles de Brière
#levées
#terres hautes - basses
#gagneries

Les marais insulaires sont égrenés le long de la route départementale RD 50 («Chaussée de Brière»).

Lisière Est du grand marais en interface au Sud avec les centralités du cordon urbain, les marais insulaires correspondent à la couronne d'îles de Brière et de marais le long de la chaussée de Brière (RD50) et en partie sur la Route de Nantes RN171.

Ce paysage est caractéristique par son horizontalité et ses îles de très faible altitude identifiables par la forme urbaine caractéristique de gagneries, de levées et canaux, de chaumières.

Cette imbrication ancienne des marais et de l'urbain contribue grandement à l'identité paysagère singulière de l'agglomération et constitue un cadre de vie à la fois remarquable et contraint.

Le bocage du marais : entre les marais insulaires et le Sillon de Bretagne

hameaux et villages
#zones humides #terres basses
#maisons individuelles
#terres hautes à usage agricole

Délimité à l'est, au-delà de la CARENE, par les pré-reliefs du sillon de Bretagne et à l'ouest par les marais insulaires humides, le bocage du marais correspond majoritairement aux territoires agricoles et de hameaux de Besné et Donges.

Le modelé subtil du relief distingue le bocage du marais des marais insulaires par une présence moindre des canaux et des terres basses immergées et de fait par d'autres formes urbaines que les îles de Brière.

Le bocage et les pâtures sont l'expression du façonnage agricole du territoire, de même que la dynamique d'urbanisation et les secteurs d'activités économiques témoignent de l'attractivité de ce territoire générée par la desserte de la route de Nantes et de la RD773 vers Pontchâteau.

Le cordon urbain : les centralités urbaines rétro-littorales le long des axes majeurs

route de Nantes - route bleue
#entrées de villes
#portes d'agglomération

Le cordon urbain correspond aux cinq centralités articulées autour de la route de Nantes – route bleue (RN165) et qui composent les noyaux d'urbanisation historiques autour de l'estuaire et de ses activités: le centre-ville et les quartiers d'Herbins, Méan et Penhoët de Saint-Nazaire, celui de Certé à Trignac, puis les villes de Montoir-de-Bretagne et Donges.

Ces centralités urbaines ont la particularité d'être à l'interface entre des équipements industriels, des ambiances littorales et ligériennes, des ambiances rétro-littorales et des ambiances de marais, constituant ainsi des portes d'agglomération sur les grands paysages emblématiques du territoire.

Les composantes structurantes de cette entité paysagère sont la frange sud du Parc Naturel Régional de Brière, les entrées de villes, les portes d'agglomération et le dialogue entre petit et grand. En effet, ces quartiers résidentiels et commerçants, offrent tous des échappées visuelles sur les marais mais aussi sur les grandes infrastructures industrielles, parfois très proches. Il en est ainsi du très grand portique qui domine le quartier de Méan, de la raffinerie de Donges qui composent la ligne d'horizon à Montoir de Bretagne, des navires en construction qui participent du paysage mouvant du centre-ville de Saint-Nazaire,...

Chantiers de l'Atlantique, Saint-Nazaire

La Loire monumentale : paysages industriels ligérien & estuarien

pont de Saint-Nazaire
#cheminées
#raffinerie
#le Très Grand Portique
#estuaire #bassins, forme Joubert

Du grand bassin nazairien à la raffinerie de Donges, cette entité est délimitée au nord par la voie ferrée Nantes/Saint-Nazaire, les implantations industrielles actuelles et anciennes et le Boulevard des Apprentis à Saint-Nazaire.

Elle est indissociable de l'identité de l'agglomération au même titre que le grand marais. Il s'agit du monument industriel de l'estuaire de la Loire. Depuis le fleuve, la route de Nantes ou le train, des "verticalités repères" zèbrent de rouge et blanc et d'acier l'horizontalité du fleuve : pont de Saint-Nazaire, Très Grand Portique, cheminées et autres grues…

La Loire monumentale comprend un paysage de « géants » très changeant au rythme des chantiers de paquebots, des débarquements… et un paysage nocturne identifiable (grâce aux lumières de la raffinerie de Donges) depuis la route ou le train.

La vallée de la Loire : à l'Est de la raffinerie de Donges

terres basses
#pâtures
#parcours Estuaire

La « vallée de la Loire » se situe en amont de la raffinerie de Donges et se poursuit dans la direction de la commune de Lavau-sur-Loire.

Il s'agit de la portion de l'estuaire de la Loire où le fleuve n'est pas encore zone industrialo-portuaire et où les terres se confondent en hiver entre marais et surlageurs fluviales. Le paysage est particulièrement changeant en fonction des marées et des saisons. C'est un paysage peu associé à l'agglomération, tant l'estuaire est synonyme de zone industrialo-portuaire pour ce territoire. Cette entité paysagère est pourtant très étendue en amont. Sa confidentialité est aussi le fait d'une accessibilité et d'une visibilité, depuis les grandes infrastructures routières, réduites.

UNE URBANISATION AUTOUR DE L'ARMATURE HISTORIQUE DU TERRITOIRE

Des origines...

Les patrimoines bâtis et naturels de l'agglomération de Saint-Nazaire sont le fruit de ses caractéristiques géographiques et le reflet des activités humaines qui s'y sont succédé depuis la période néolithique comme en atteste la présence de plusieurs mégalithes entre Brière et estuaire.

Les différentes interventions archéologiques pratiquées sur le territoire témoignent d'une activité très tôt fondée sur les échanges maritimes et fluviaux, ainsi que d'une augmentation de l'intensité des flux lors de la période gallo-romaine. Cette augmentation s'explique par l'aménagement de voies d'accès terrestres.

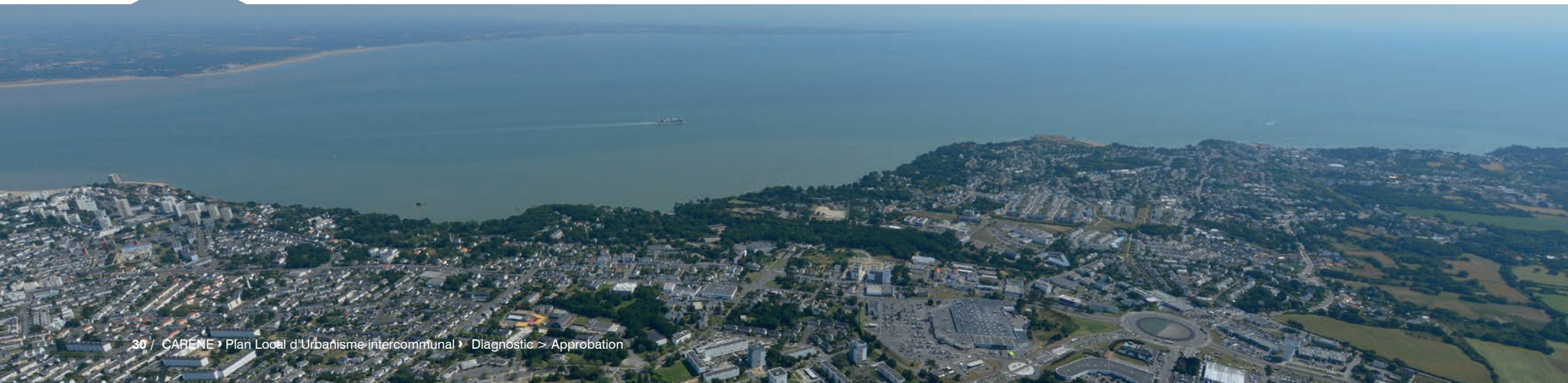
Avec la christianisation, des îlots de peuplement se développent, autour de chapelles ou d'établissements monastiques, à Montoir-de-Bretagne, Trignac ou Saint-Malo-de-Guersac, l'installation de migrants venus de Bretagne durant le V^{ème} siècle entraine la constitution des bourgs.

Au Moyen-Âge les puissances féodales s'affirment, avec le château de Donges défendant l'estuaire, ou celui de Montoir-de-Bretagne. Des maisons nobles complètent le paysage, qui en conserve des traces aujourd'hui encore (à Donges ou Saint-André-des-Eaux).

- Peu de terres émergées
- **25 %** du territoire artificialisé
- **40 %** d'eau

Estuaire de la Loire

Vue aérienne, Saint-Nazaire



Front de mer

... à aujourd'hui

L'urbanisation s'est ensuite d'abord développée le long du littoral où l'on retrouve une urbanisation linéaire et presque continue qui s'étire de Donges à Pornichet et même jusqu'au Croisic, organisée autour des principales voies de communication d'Est en Ouest, soit la RD 213 en premier lieu, puis les voies d'irrigation du littoral ensuite.

En revanche du nord au sud, cette urbanisation se structure autour d'une urbanisation diffuse où se succèdent des vides et des pleins plus ou moins urbanisés et denses avec des centres-villes, des bourgs et une campagne habitée peu dense.

L'essor du tourisme balnéaire et notamment l'arrivée du chemin de fer a également permis le développement de la villégiature et entraîné l'édification d'architectures ostentatoires (villas, hôtels, hôtels particuliers…).

Dans le centre-ville de Saint-Nazaire, la reconstruction suite aux bombardements de la seconde guerre mondiale va permettre la constitution d'un ensemble urbain cohérent, sous l'égide de l'architecte Noël Le Maresquier, dont la reconnaissance patrimoniale constitue aujourd'hui un enjeu majeur pour la commune. La seconde guerre mondiale a également eu de fortes répercussions sur la commune de Donges et son centre-ville qui a connu un processus de reconstruction. Le bourg d'origine ayant été détruit, il fut déplacé et reconstruit. L'enjeu est de préserver ce patrimoine de la reconstruction, mais aussi d'engager une revitalisation pour lutter contre la vacance et le vieillissement du bâti qui nécessite des réhabilitations énergétiques. Le parti pris de la reconstruction du centre-bourg s'est appuyé sur d'importants espaces publics qui laissent aujourd'hui des opportunités de renouvellement urbain intéressant. De même, des espaces tournés vers certains usages à une époque et répondant à ce moment précis à des besoins spécifiques, présentent aujourd'hui des capacités de mutation pour de l'habitat, comme le camping municipal en partie ou l'ancienne école de Donges. L'accueil de nouveaux habitants dans le centre-bourg constitue un enjeu fort, pour conforter et optimiser les équipements et services. Le poids pris par l'urbanisation hors bourg peut le déséquilibrer, notamment ses équipements/services. L'accueil de nouveaux habitants et son intensification est une des réponses à apporter pour assurer sa revitalisation.

Le développement de la commune de Trignac est également fortement lié à l'histoire du territoire, à savoir l'essor des chantiers de l'Atlantique. En effet, Le développement du bourg de Trignac a été étroitement lié à celui des forges qui alimentaient les chantiers de l'Atlantique. Le centre-ville a été structuré par et pour l'usine et a connu pendant 50 ans un développement urbain et démographique soutenu. Aujourd'hui, il souffre notamment d'un trafic routier important nuisant à son image et à sa qualité de vie. En effet, suite à une étude de renouvellement du centre-ville menée en 1997, plusieurs entreprises ont été relocalisées dans la zone Altitude dans la perspective d'une nouvelle desserte routière améliorée, afin de permettre au centre-ville de se développer au sud. Le projet de desserte ayant

été abandonné mais les entreprises relocalisées, le bourg est ainsi confronté à un important trafic de poids-lourds (un toutes les 6 minutes en moyenne quotidiennement dans le bourg). Une nouvelle étude lancée en 2013 pour répondre aux problématiques urbaines du centre-ville a mis en exergue la nécessité de donner la priorité au renouvellement urbain, notamment autour de l'hôtel de ville et de certains équipements qui pourraient muter pour offrir de nouvelles opportunités foncières. L'enjeu pour Trignac est donc d'envisager une nouvelle desserte de la zone Altitude pour répondre aux problématiques de trafic du centre-bourg et de mettre en œuvre un processus de renouvellement urbain.

L'urbanisation de Montoir-de-Bretagne s'est développée majoritairement dans le bourg qui regroupe les services et les nombreux équipements. Toutefois, le quartier de Bellevue constitue aussi une enclave singulière et une petite polarité, déconnectée du bourg. Elle regroupe près de 800 habitants et la majorité des logements sociaux de la commune. Les commerces fonctionnent grâce à la proximité des zones d'activité et des flux qu'elles génèrent. Mais son développement est contraint par ces activités qui causent des nuisances, notamment l'aéroport. De même, comme pour le centre-bourg de Trignac, elle est confrontée au trafic important de poids lourds étant enserrée entre la zone Altitude et de Cadréan. L'enjeu en commun avec Trignac est la mise en œuvre d'une desserte alternative du quartier de Bellevue pour permettre le désenclavement et le renouvellement du secteur, mais aussi le confortement du bourg de Montoir-de-Bretagne.

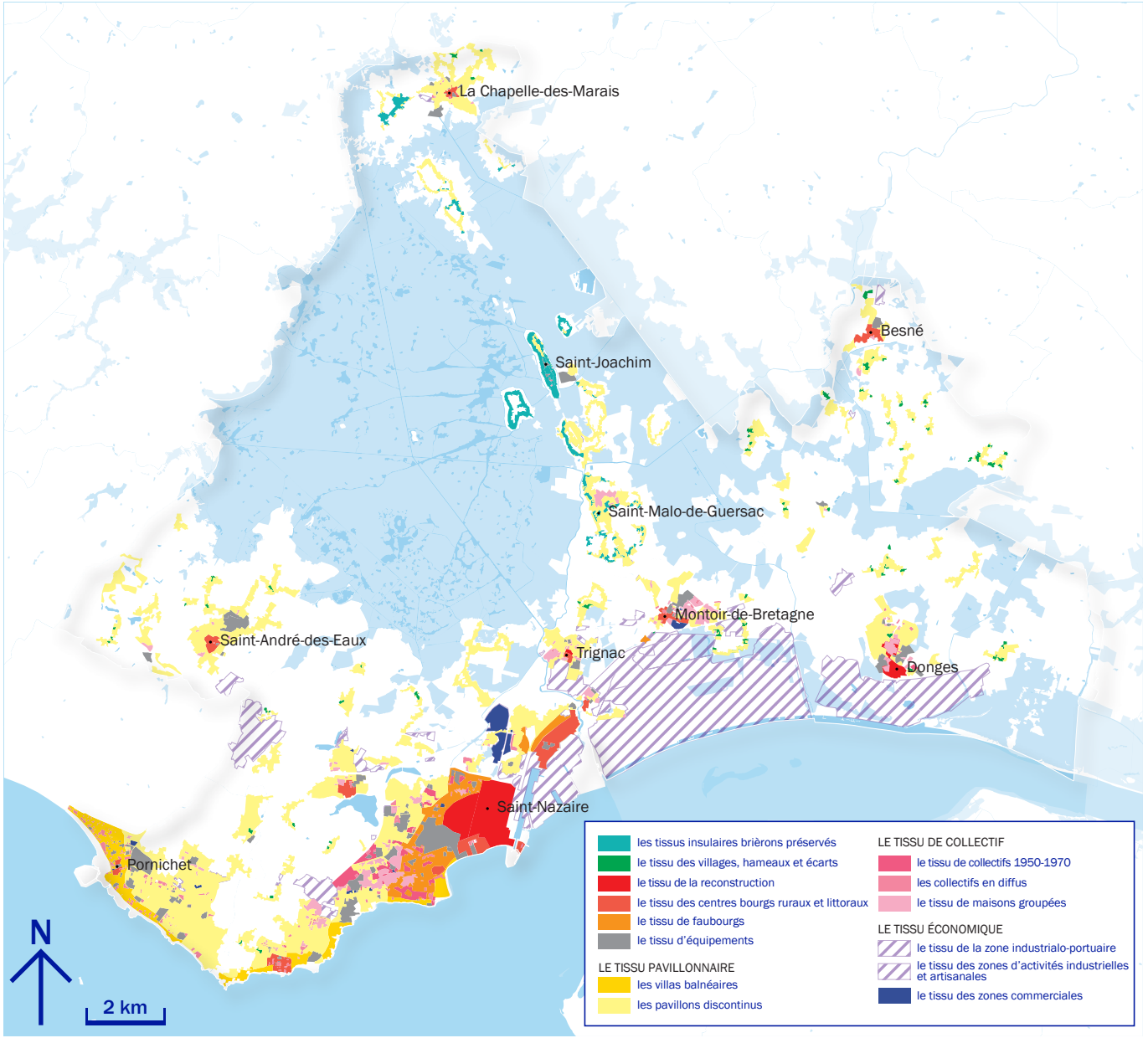
Les communes de Brières sont historiquement marquées par la contrainte du marais et marais et des inondations qui nécessitent de prendre en compte les changements climatiques et d'adapter les choix d'urbanisation en conséquence. Par ailleurs, l'habitat s'est développé d'une façon distincte sur ces territoires, prenant appui sur les terres hautes des marais, offrant une morphologie urbaine et un rapport au paysage très spécifique :

- implantation sur les îles le long d'une voie périphérique en forme d'anneau suivant le contour de l'île,
- maintien de surface cultivée au centre de l'île appelée gagnerie,
- implantation des maisons de façon perpendiculaire à la voie de ceinture et à l'alignement pour conserver un accès aux marais,
- bâti constitué d'une habitation avec grenier et une ou deux annexes de petites dimensions, couverte de chaume extrait des roselières du marais.

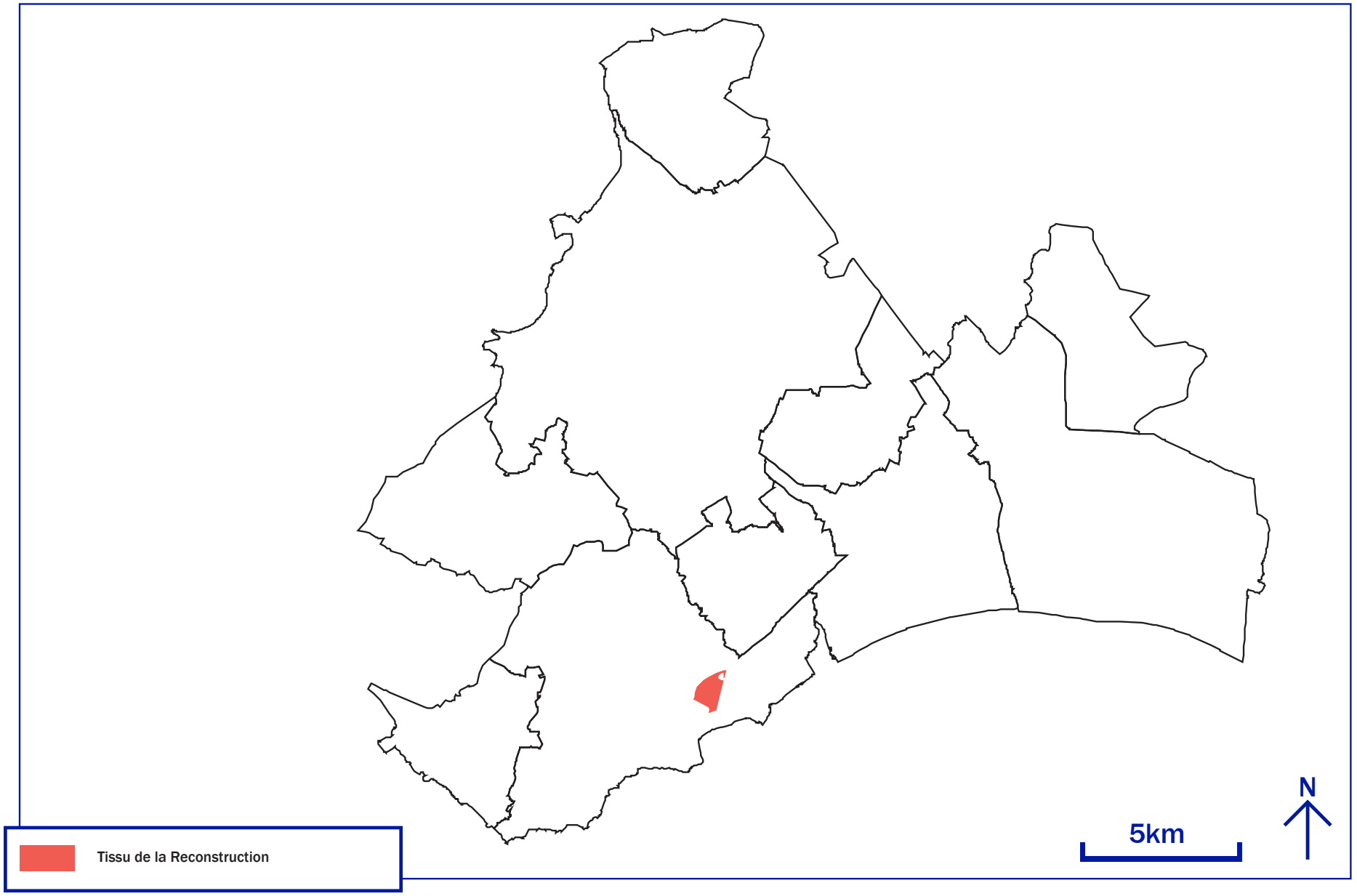
Les développements urbains récents ont vu ce modèle spécifique s'étioler, du fait de maisons pavillonnaires implantées en parallèle à la voie, non mitoyennes, avec des jardins à l'arrière et un espace de stationnement à l'avant. Ce développement a modifié la structure de la morphologie urbaine des îles et la lecture du paysage. La visibilité des marais étant moins facile depuis l'espace public.

Centre-ville, Saint-Nazaire

LES FORMES URBAINES DE L'AGGLOMÉRATION



RÉPARTITION DE LA FORME URBAINE DE LA VILLE RECONSTRUITE



DESCRIPTION MORPHOLOGIQUE

Système parcellaire et implantation du bâti centre-ville reconstruit hors planification à Saint-Nazaire

Le tissu de la reconstruction

Le secteur entre le boulevard Victor-Hugo et la première ceinture de la ville (boulevard des années 1960) se distingue du tissu planifié du centre-ville.

La reconstruction s'est opérée sur le réseau viaire préexistant et les îlots bâtis sont plus vastes et de formes aléatoires.

La densité bâti plus faible préserve de vaste «coeur d'îlot».

Les typologies bâtis sont variées, constituées essentiellement de maisons d'habitation de la reconstruction mitoyennes et à l'alignement sur voies ou en recul pour le stationnement d'un véhicule.

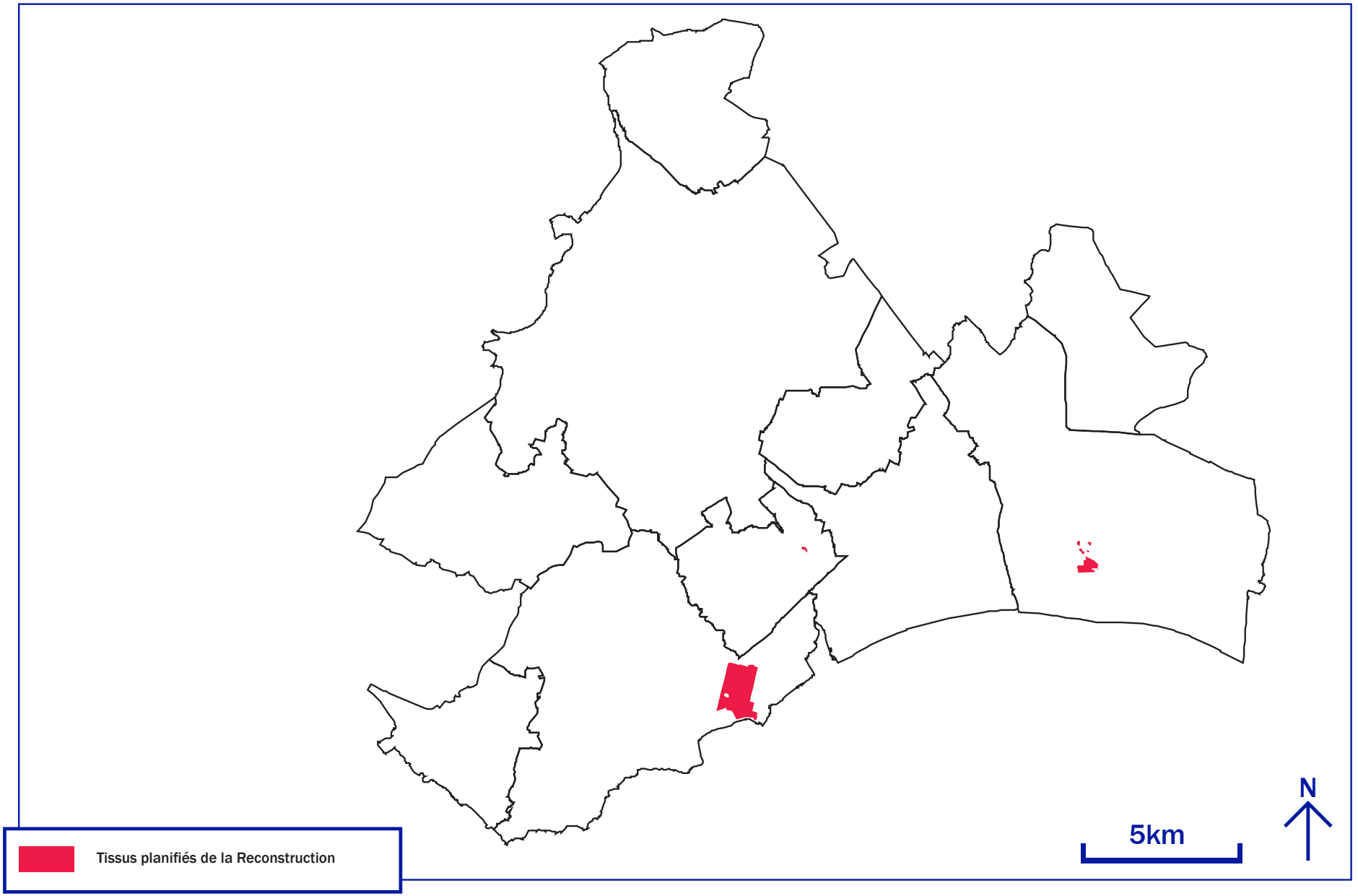
Enjeux

Maîtrise de la grande capacité d'évolution urbaine de ce tissu qui offre des opportunités foncières importantes (extensions de l'habitat individuel sur les jardins, renouvellement urbain d'espaces délaissés...) et une proximité avec le centre-ville.

Requalification de certains boulevards et d'espaces publics attenants pour redonner un caractère urbain aux quartiers.

Mise en relation de ces quartiers par la continuité des espaces verts et des liaisons douces.

RÉPARTITION DE LA FORME URBAINE DE LA VILLE RECONSTRUITE



Système parcellaire et implantation du bâti centre-ville reconstruit de Saint-Nazaire

Les tissus de la Reconstruction planifiée

On trouve ce tissu dans le centre bourg de Donges et le centre-ville de Saint-Nazaire, les bombardements de la Seconde Guerre mondiale ayant détruit 85% de la ville de Saint-Nazaire et la totalité de l'ancien bourg de Donges situé sur les rives de l'estuaire.

Jean-Noël Le Maresquier, architecte en chef pour la reconstruction de Saint-Nazaire applique les principes de la Charte d'Athènes avec un urbanisme qui va rompre avec la ville du passé. À Saint-Nazaire on parlera de ville planifiée : le bâti est organisé sur une trame fonctionnelle rigoureuse constituée de rues rectilignes, qui se croisent à angle droit, largement dimensionnées pour la voiture (grands boulevards et avenues avec stationnement latéral), dessinant de grands îlots bâtis de forme rectangulaire avec cour de stationnement et/ou jardins en cœur d'îlot. Les espaces publics sont vastes et structurés par des immeubles de composition monumentale. Les espaces semi-publics de copropriété en cœur d'îlot accueillent stationnements, garages et jardins privatifs.

Le bâti est implanté en alignement de la voie publique ou en léger retrait autorisant le stationnement avec clôture maçonnée pour les maisons, et en limite séparative, composant des fronts bâtis continus. Les îlots bâtis étant relativement fermés, un passage sous porche est courant. Les constructions annexes de type garages sont regroupées dans le cœur d'îlot.

Les typologies bâties sont variées, de la maison de ville, aux collectifs avec rez-de-chaussée commerciaux et équipements publics mais organisés pour répondre à une composition urbaine. Le gabarit nazairien d'immeuble d'habitation collectif le plus courant est constitué d'un rez-de-chaussée et de trois étages avec combles.

À Donges, le tissu est composé de petits collectifs en R+2+combles et de maisons de ville d'un étage avec des combles.

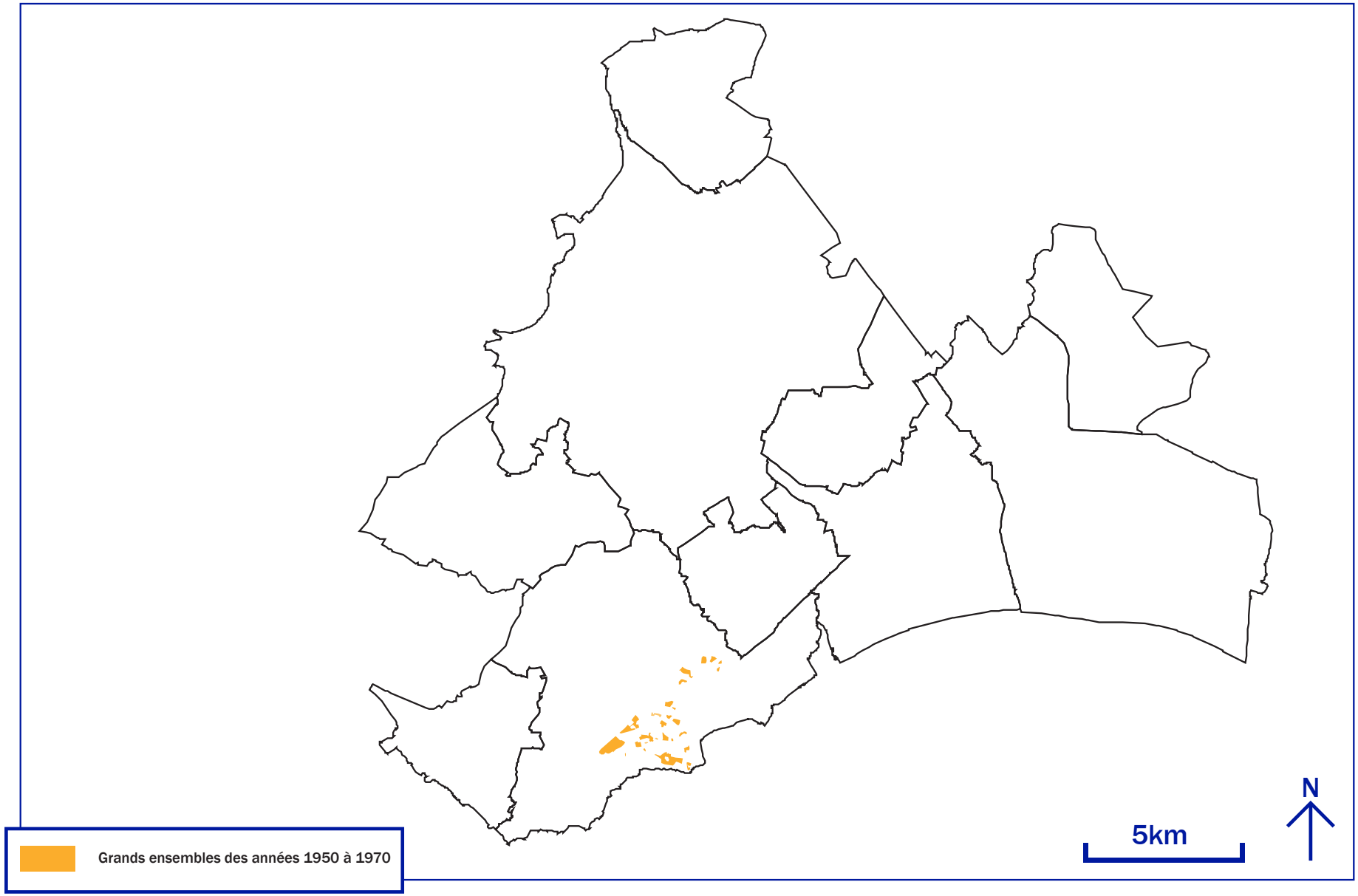
La trame urbaine constituée d'îlots relativement fermés dessine une distinction forte entre espace public très minéral et cœurs d'îlot de copropriétés, inaccessibles et quasi invisibles au public, qui révèlent des jardins d'agréments.

Enjeux

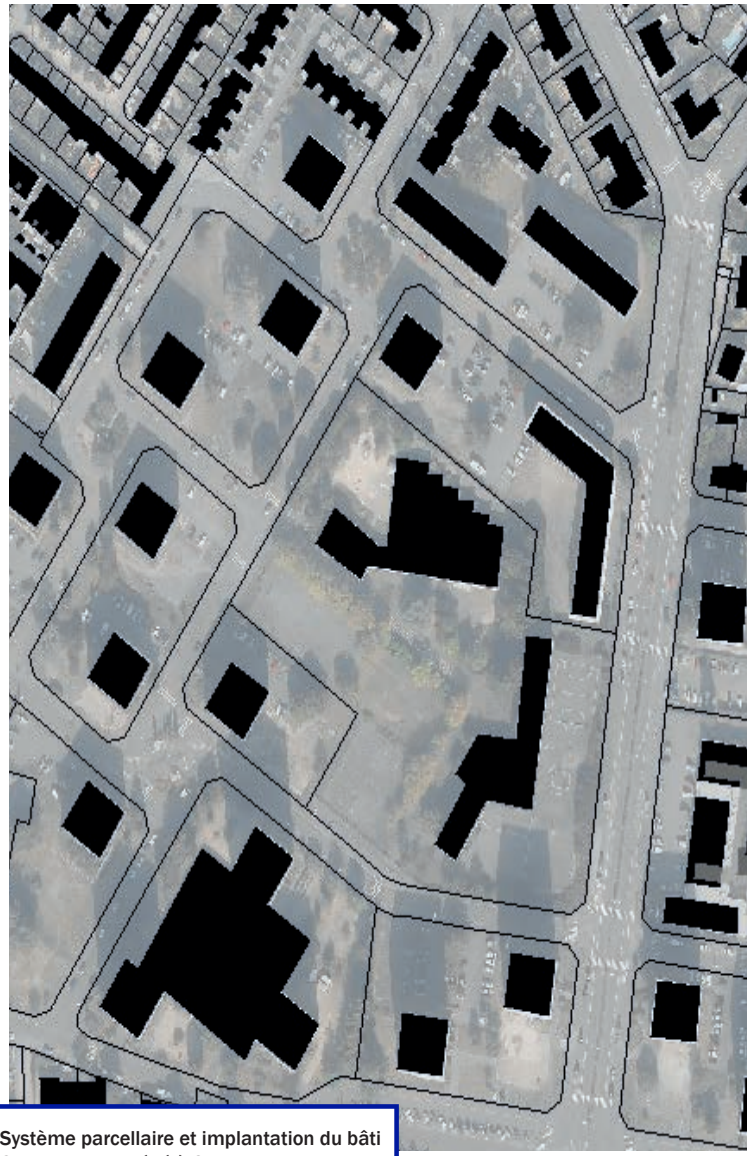
Réhabiliter le patrimoine des années 1950 en conciliant qualité patrimoniale et rénovation énergétique.

L'ambition architecturale du plan de la reconstruction de Saint-Nazaire peutaujourd'hui être prolongée avec des opérations de densification et de renouvellement urbain innovant.

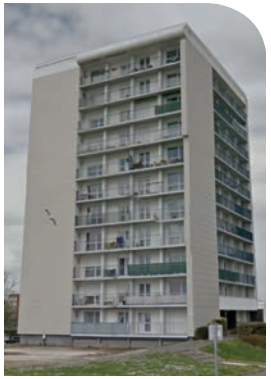
RÉPARTITION DES GRANDS ENSEMBLES RÉALISÉS DE 1950 À 1970



DESCRIPTION MORPHOLOGIQUE



Système parcellaire et implantation du bâti
Quartier de Kerlédé à Saint-Nazaire



Les grands ensembles des années 1950 à 1970

Ce tissu concerne les grands ensembles de logements sociaux construits à Saint-Nazaire et à Trignac. Ils se présentent sous forme d'ensembles de collectifs non mitoyens, principalement des barres et des tours, implantés à l'alignement ou en retrait des voies publiques et associés à de vastes espaces libres intégrant des zones de stationnement ou des zones engazonnées et arborées. Certains rez-de-chaussée accueillent des cellules commerciales.

Les parcelles de ces opérations sont grandes et de forme variable, l'implantation du bâti, le plus souvent en retrait de la voie publique et des limites séparatives, est en rupture avec la forme urbaine traditionnelle et son rapport à la rue. Les bâtiments présentent une faible emprise au sol et une hauteur pouvant aller jusqu'à R+5 avec combles pour les constructions des années 1950 et jusqu'à R+10 s'agissant des grands ensembles des années 1970.

Les vastes espaces ouverts d'agrément qui caractérisent ces ensembles, sont accessibles à tous (ce qui a pu générer des problématiques d'entretien et d'appropriation des pieds d'immeubles) et sont perceptibles depuis l'espace public de la rue.

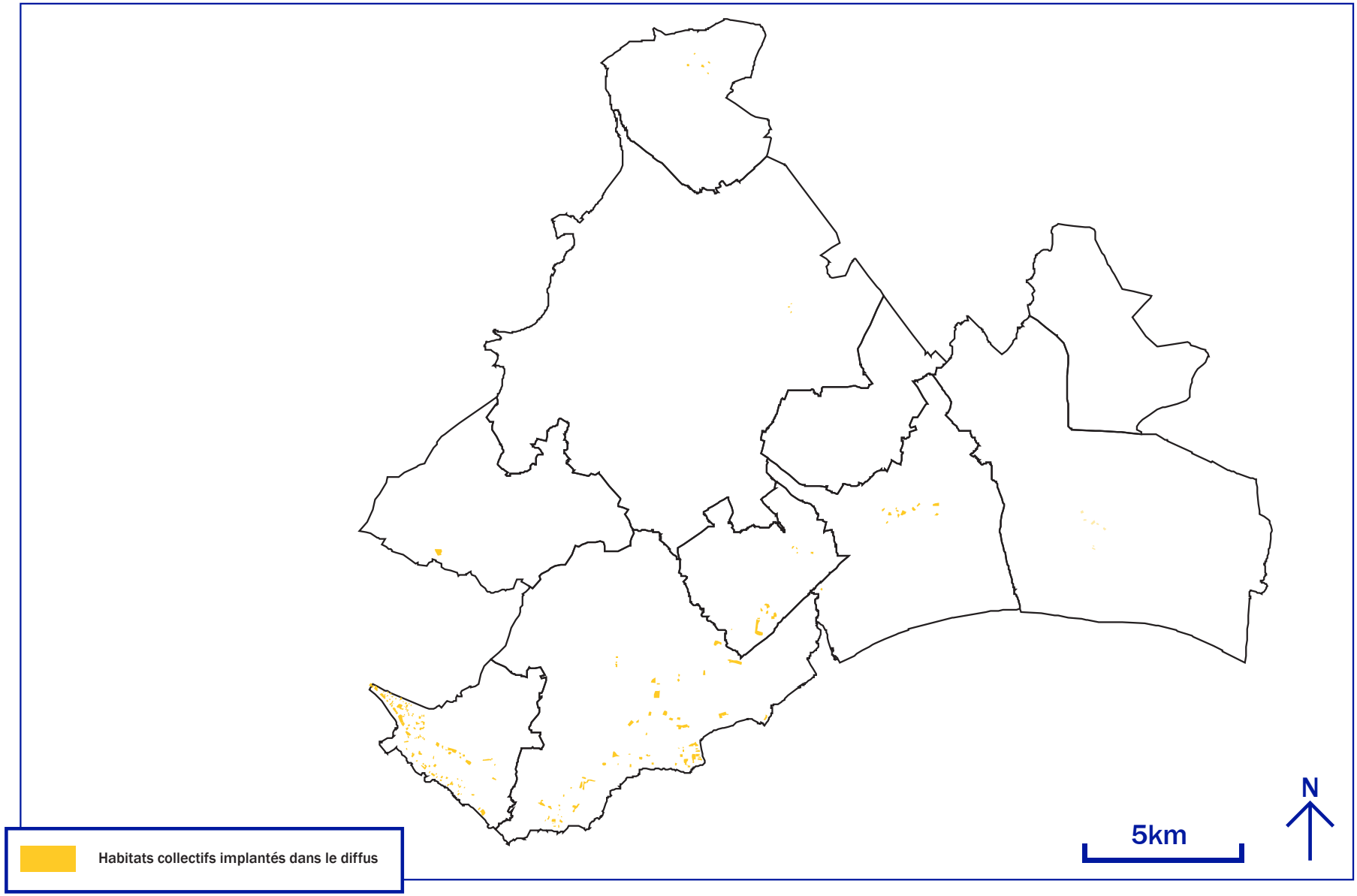
L'agglomération a engagé deux vastes opérations de rénovation urbaine (dites ANRU) « Ville-Ouest » à Saint- Nazaire et « Certé-Trignac » à Trignac ; des opérations qui ont permis la réhabilitation et la valorisation des immeubles les moins dégradés, la démolition des ensembles bâtis les plus déqualifiés et déqualifiants pour le quartier, la programmation de nouveaux équipements, d'espaces publics redessinés et la construction de logements individuels.

Ces opérations de rénovation urbaines sont en grande partie achevées. Aujourd'hui, les quartiers en géographie prioritaire de Saint-Nazaire couverts par un Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR), sont visés par des interventions faisant l'objet d'une requalification moins lourde qu'un programme ANRU.

Enjeux

Poursuivre le renouvellement urbain

RÉPARTITION DES IMMEUBLES COLLECTIFS IMPLANTÉS DANS LE DIFFUS



DESCRIPTION MORPHOLOGIQUE

Système parcellaire et implantation du bâti boulevard des Océanides à Pornichet

Les immeubles d'habitat collectif implantés dans le diffus

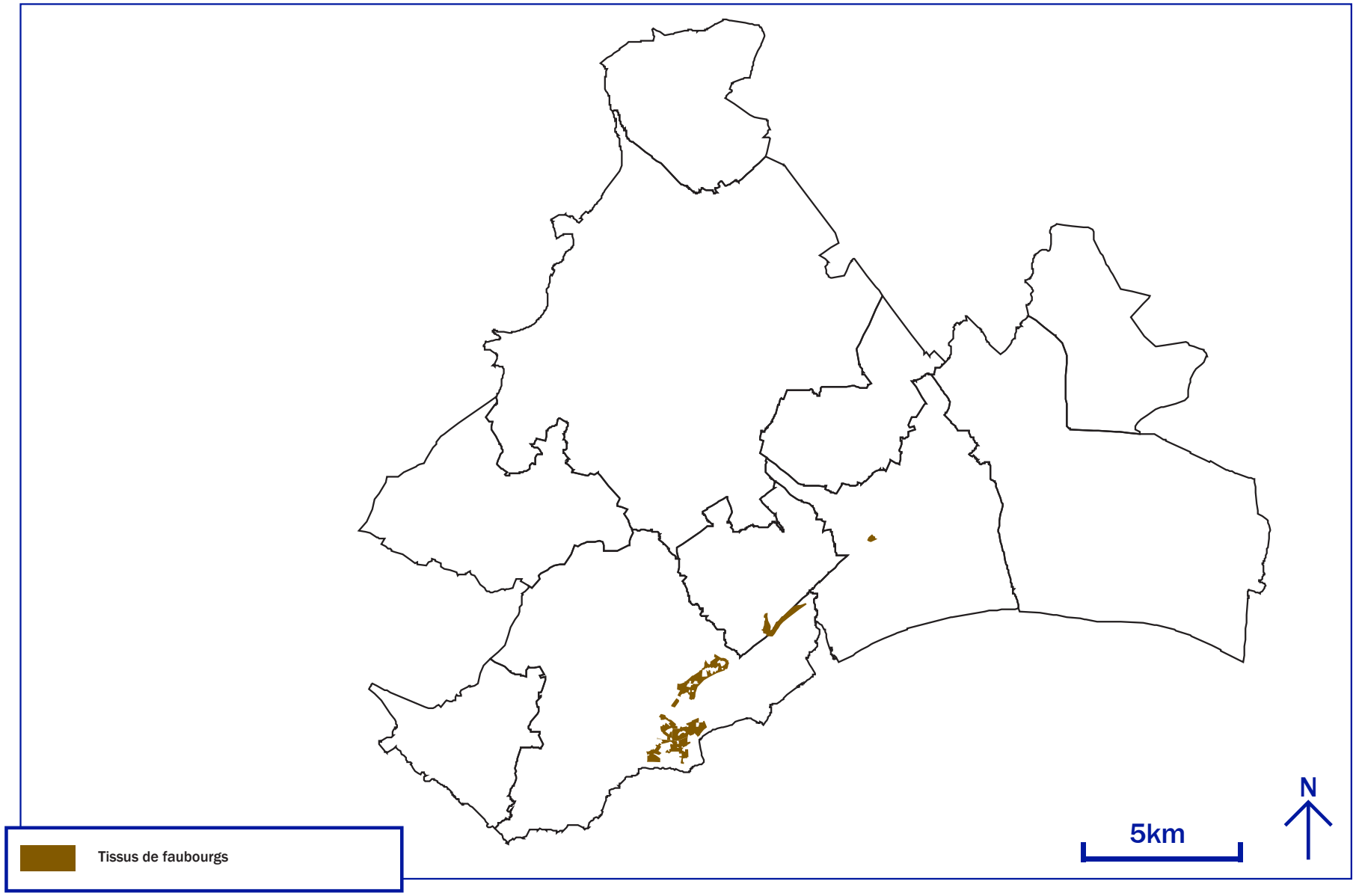
Ces opérations de logements collectifs sont disséminées dans la ville ; elles témoignent d'un renouvellement urbain spontané souvent récent. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies publiques, les espaces libres se retrouvant en cœur d'îlot plus ou moins végétalisé et arboré. Ces espaces sont souvent qualifiés en stationnement lorsque celui-ci n'est pas enterré.

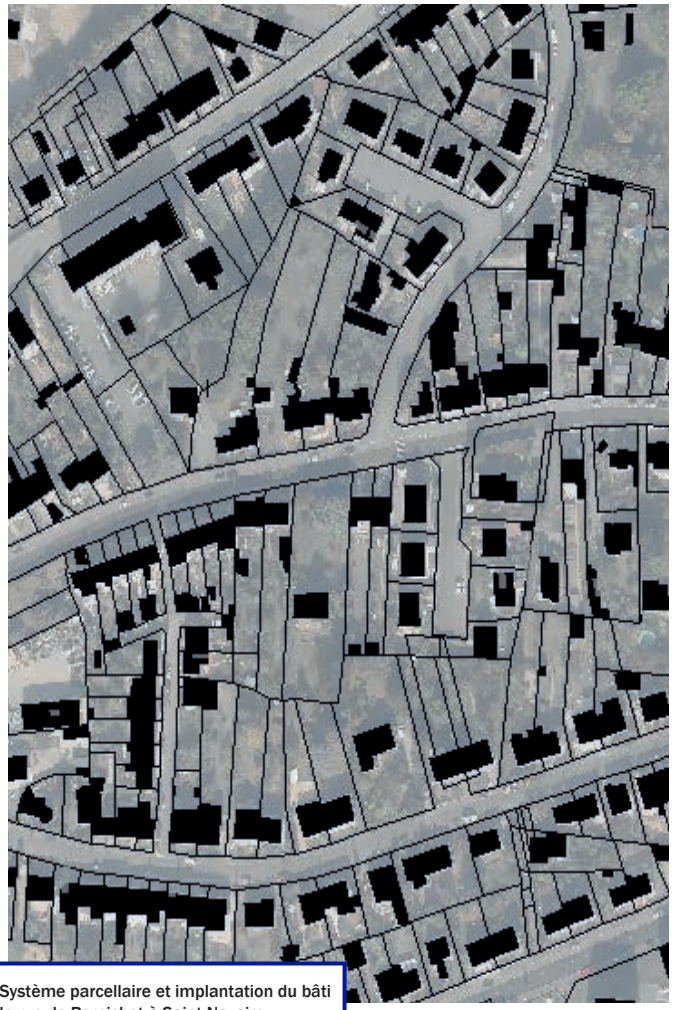
Les parcelles souvent petites sont optimisées aux dépens parfois des espaces de pleine terre et de la qualité végétale des cœurs d'îlots.

Enjeux

Encadrer le renouvellement urbain de collectifs en diffus dans les secteurs de pression foncière qui peut être très peu qualitatif, par défaut de prise en compte de la composition urbaine existante du tissu environnant : rupture d'alignements et de continuités, hauteur de la construction pas adaptée au gabarit de la rue, vis-à-vis trop importants sur les jardins privatifs attenants, absence d'espace de pleine terre et imperméabilisation de la parcelle.

RÉPARTITION DE LA FORME URBAINE DE FAUBOURG





Système parcellaire et implantation du bâti la rue de Pornichet à Saint-Nazaire

Le tissu de faubourgs

Ce tissu prolonge la ville de la reconstruction et le quartier ancien de la Havane à Saint-Nazaire. Il regroupe une diversité de vocations et de typologies bâties, de l'habitat (tissus de collectif en diffus, opérations de collectifs des années 1970, maisons en diffus et opérations de maisons groupées des années 1950 principalement), aux commerces le long des voies de desserte principales et équipements publics de quartier. L'urbanisation s'est développée le long d'axes structurants, des boulevards, qui ont repoussé les limites de la ville au fil du développement urbain.

Ces faubourgs présentent un caractère hétérogène en termes d'implantation urbaine, en contraste avec la ville tramée et projetée de la reconstruction. Les espaces publics sont moins présents que dans le centre historique et souvent à caractère végétal (espaces verts publics ou délaissés urbains).

Le parcellaire de l'habitat est de forme variable, et plutôt dimensionné, favorisant en cœur d'îlot les jardins potagers dans les années d'après-guerre devenus jardins d'agréments aujourd'hui. L'implantation des différents types de bâti est variée : en alignement sur voie ou en retrait avec alignement d'une clôture maçonnée, isolés parfois mais le plus souvent implantés en limite séparative. Les hauteurs et volumes sont hétérogènes, de la simple maison en rez-de-chaussée à l'immeuble collectif. Les alignements des grands boulevards, les rues secondaires plantées, et les jardins d'agrément sur rue des habitations participent à caractériser l'ambiance végétale de ces faubourgs.

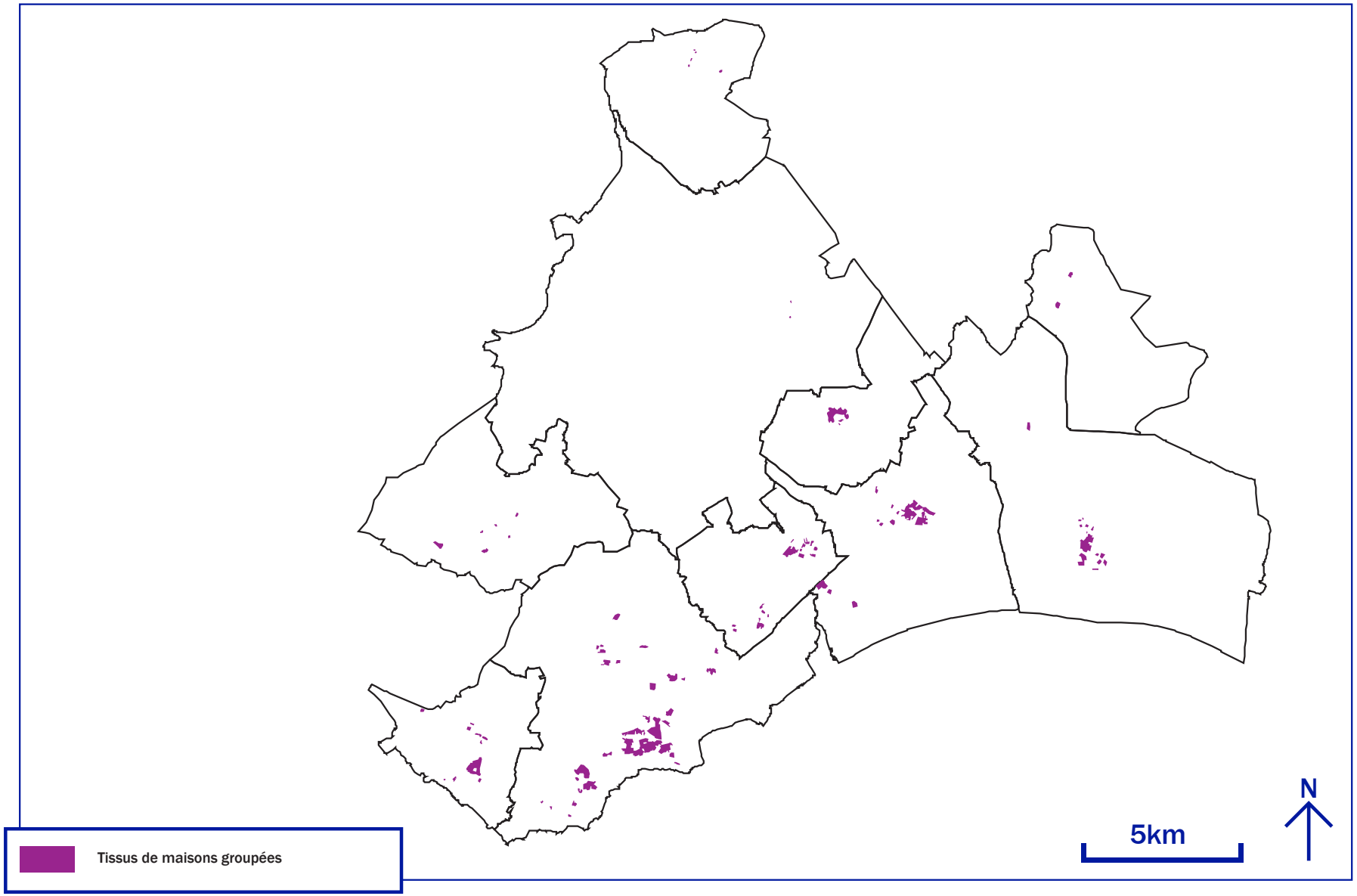
Enjeux

Maîtrise de la grande capacité d'évolution urbaine de ces tissus de faubourg qui offrent des opportunités foncières importantes (extensions de l'habitat individuel sur les jardins, densification des ensembles de collectifs des années 70, renouvellement urbain d'espaces délaissés..) et une proximité avec le centre-ville.

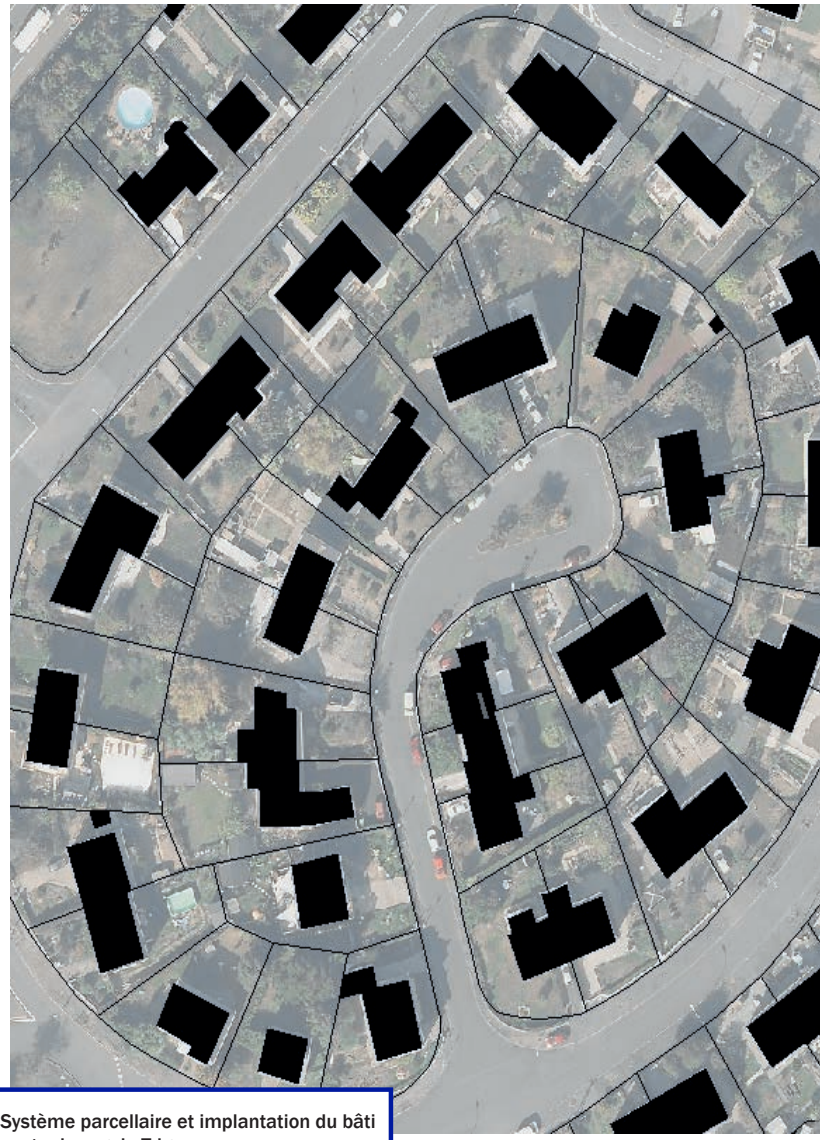
Requalification de certains boulevards et d'espaces publics attenants pour redonner un caractère urbain aux quartiers.

Mise en relation de ces quartiers par la continuité des espaces verts et des liaisons douces.

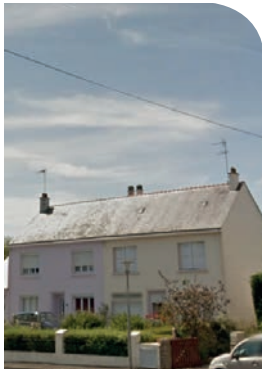
RÉPARTITION DES ENSEMBLES DE MAISONS GROUPÉES



DESCRIPTION MORPHOLOGIQUE



Système parcellaire et implantation du bâti centre-bourg de Trignac



Le tissu de maisons groupées

Petites maisons entourées de jardinets, marqueurs de la cité ouvrière de Trignac, maisons «jumelles» ou maisons en «séquences» de la reconstruction à Saint-Nazaire, ensemble de maisons individuelles des années1970 à aujourd'hui, il s'agit de petits lotissements construits de maisons similaires ou de modèles déclinés.

Les maisons individuelles jumelées ou en bande s'implantent souvent en retrait de la voie pour permettre un stationnement aérien devant le garage et profitent d'un jardin d'agrément à l'arrière.

Ces îlots de maisons individuelles sont relativement denses en comparaison du modèle pavillonnaire, avec une mitoyenneté du bâti et des tailles de parcelles plus petites (parcelles sensiblement identiques dont la taille varie selon l'époque de conception du lotissement).

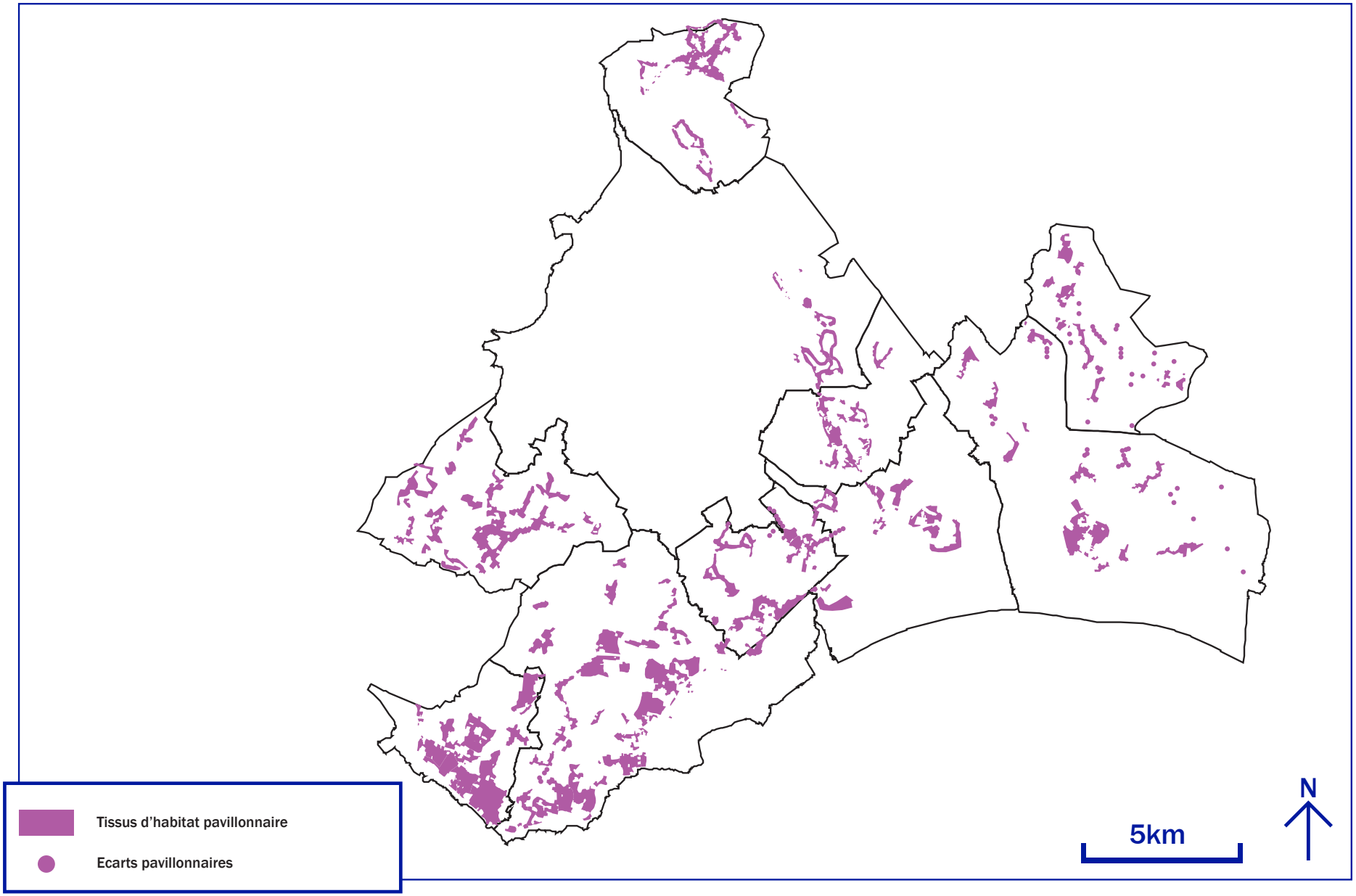
Les voiries possèdent des dimensions et fonctions variables : il peut s'agir de voies structurantes ou internes au quartier, au statut public ou privé. Le réseau viaire peut parfois être déconnecté du tissu environnant pour les lotissements les plus anciens avec un système viaire constitué d'impasses à usage d'aire de retournement.

La caractéristique de ces opérations et ce qui en fait la qualité tient au caractère planifié de la composition urbaine, une certaine densité urbaine et l'homogénéité architecturale du bâti et du traitement uniforme des clôtures. Cette qualité urbaine et architecturale reste toutefois inégale ; les opérations de la reconstruction à Saint-Nazaire avec les maisons de types Broux, Baizeau ou Demur et celles des HBM dans les années 1960 sont identitaires.

Enjeux

De nombreuses opérations de maisons «jumelles» ou en «séquences» à Saint-Nazaire notamment, sont à préserver et mettre en valeur ; elles répondent aux aspirations des modes de vie actuels (maison lumineuse, jardin..) et constituent des espaces urbains de qualité.

RÉPARTITION DE LA FORME URBAINE D'HABITAT PAVILLONNAIRE



DESCRIPTION MORPHOLOGIQUE

Système parcellaire et implantation du bâti
hameaux du golf à Saint-André des Eaux

Le tissu pavillonnaire

Tissu en constant développement depuis les années 1950, il progresse de manière diffuse au gré des opportunités foncières ou au sein d'un tissu résidentiel de type lotissement, projeté par découpe foncière et tracé de voirie.

Dans ces deux modes d'urbanisation, le parcellaire sur lequel s'implante la maison est assez homogène, rectangulaire et large pour répondre aux critères relativement standardisés des constructeurs d'habitat individuel. Le pavillon, de un à deux niveaux avec ou sans combles, est implanté en milieu de parcelle et en recul de la voie afin de libérer une emprise pour le stationnement et répondre à une demande d'individualité. L'architecture des maisons et le traitement des clôtures très hétérogènes ne participent pas de la cohérence urbaine.

Cette typologie mobilise un foncier très conséquent, (emprises parcellaires très généreuses dans les années 1970 qui sont réduites aujourd'hui) associé à un réseau de voies larges pensé pour les déplacements automobiles mais pas pour apaiser l'ambiance et la vitesse. Les chaussées et les trottoirs sont ainsi surdimensionnés dans des espaces qui gagneraient en apaisement à partager une voirie plus confidentielle.

Les continuités urbaines de certains de ces lotissements avec les tissus existants environnants ne sont pas toujours satisfaisantes (schéma viaire complexe, nombreuses impasses) et les isolent spatialement du reste de l'espace bâti.

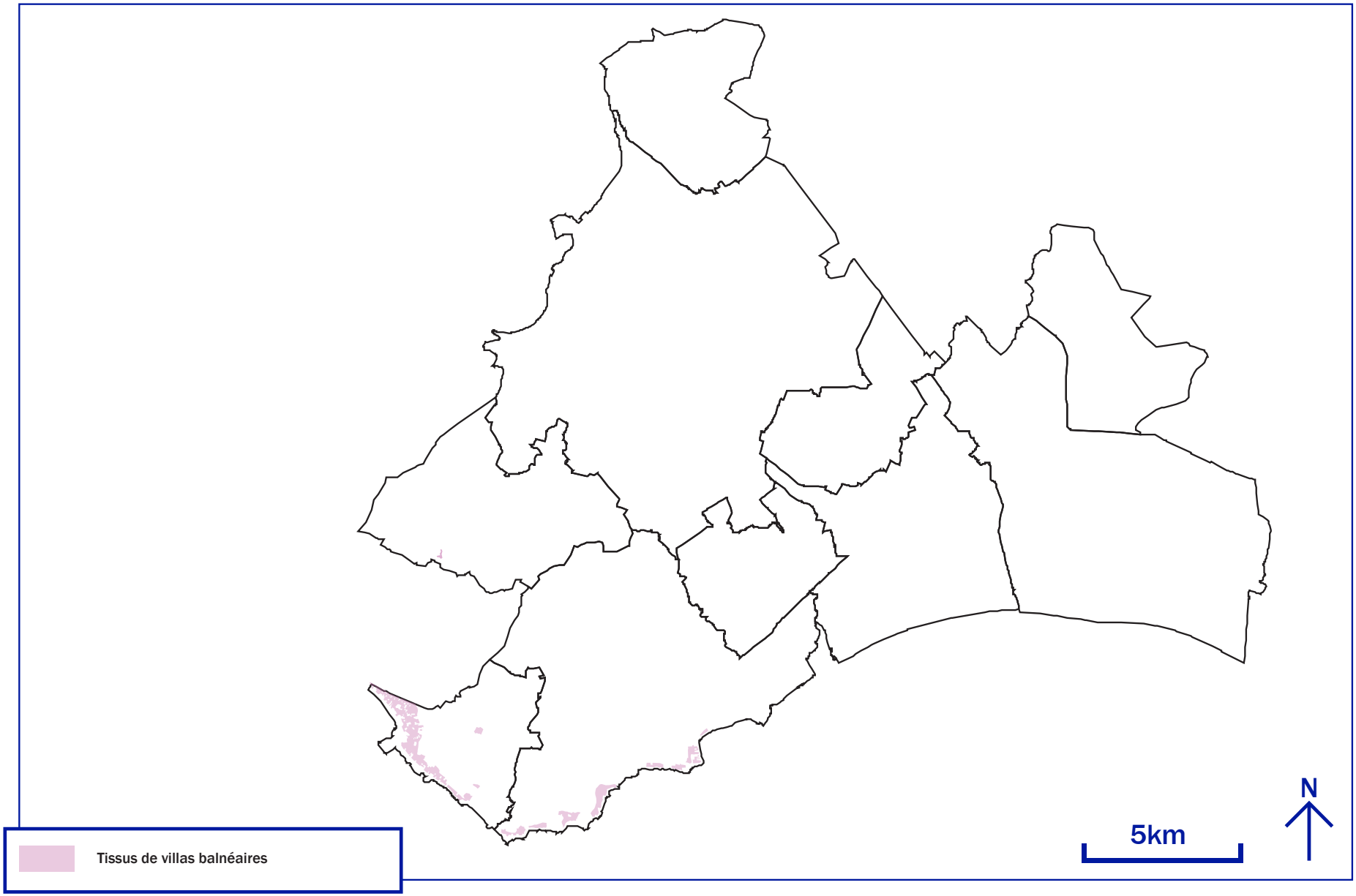
La présence végétale relève du jardin privatif «de devant» et de la haie sur rue, la voirie ne faisant pas toujours l'objet de plantations.

Enjeux

La qualité de ces tissus tient souvent davantage à l'ambiance paysagère (haies conservées, arbres de hautes tiges des jardins perceptibles depuis la rue..) et aux traitements des voiries qu'à la cohérence bâtie, difficile à maîtriser compte tenu du mode d'urbanisation. La conservation des arbres, des haies est donc un enjeu prépondérant.

Le renouvellement de ces tissus, par extensions ou par démolitions-reconstructions, doit permettre une densification progressive qualitative (venir à l'alignement de la voirie, des limites séparatives…).

RÉPARTITION DES TISSUS DES VILLAS BALNÉAIRES



DESCRIPTION MORPHOLOGIQUE

Système parcellaire et implantation du bâti route de Saint-Marc à Saint-Nazaire

Le tissu des villages, hameaux et écarts

Ces constructions témoignent du développement de l'activité des bains de mer puis de la villégiature bourgeoise à la fin du XIX^{ème} siècle, le long du littoral, de Saint-Nazaire à Pornichet.

Ces villas, le plus souvent isolées sur leur parcelle, sont implantées librement dans de grands parcs arborés en front de mer avec pour seule règle d'implantation la vue dégagée sur l'océan.

La villa forme un tout avec l'espace non bâti qui l'entoure et la met en scène, notamment par ses arbres de haute tige et ses clôtures souvent de pierre taillée. Un espace de représentation sur rue permet l'accès à la villa et la met en scène avec une clôture sur rue au vocabulaire élaboré qui protège l'intimité du jardin et ne bloque pas les vues mer. Un jardin «salon d'été», face à l'océan prolonge les pièces de vie et offre des espaces ombragés sous des pins ou des pergolas.

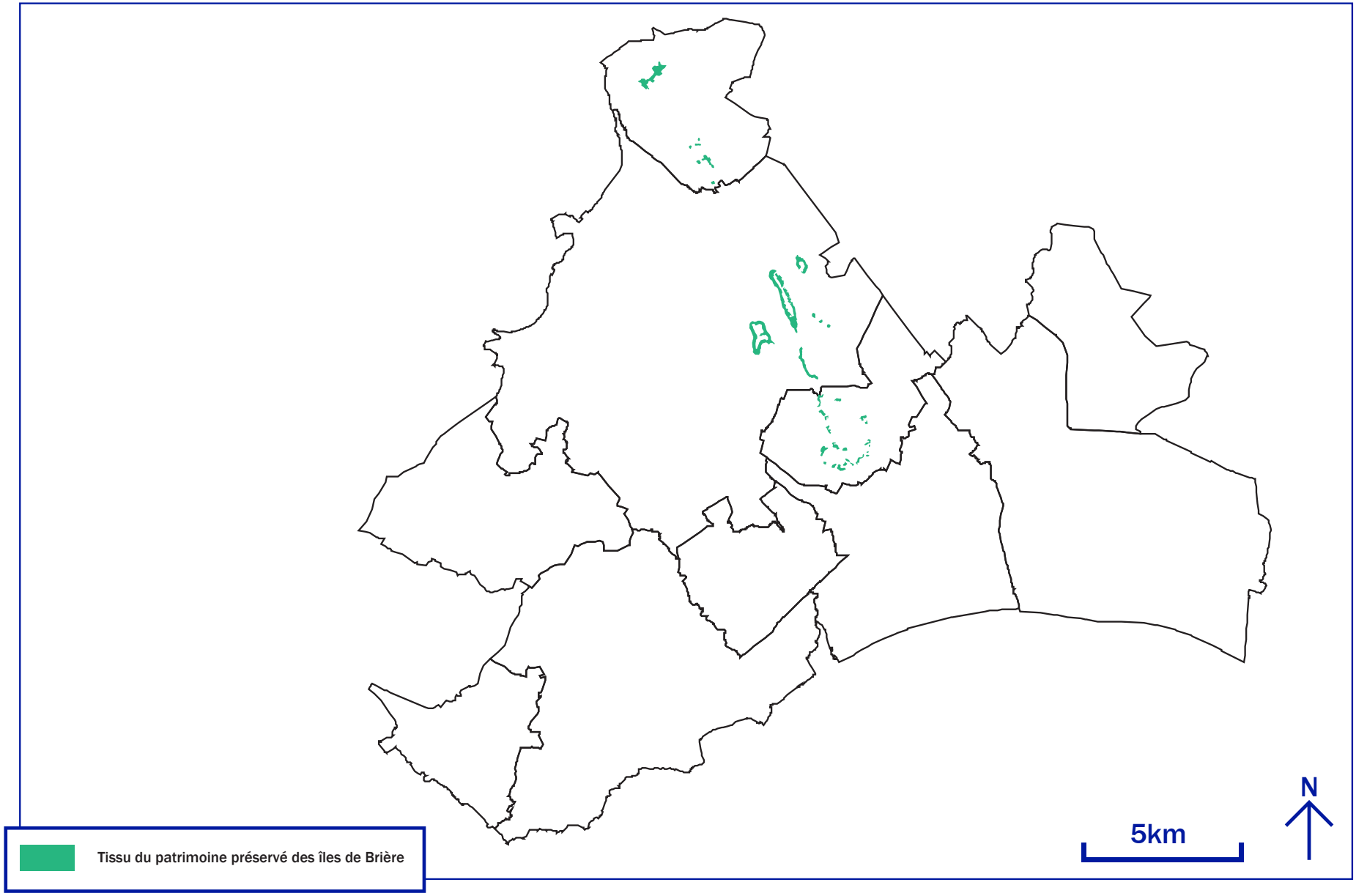
L'éclectisme architectural caractérise ces villas, notamment la diversité de références, de matériaux, de couleurs et de volumétries employés. Les éléments d'architectures que sont les tourelles, balcons, bow-windows participent du rapport étroit des espaces intérieurs avec le paysage.

Enjeux

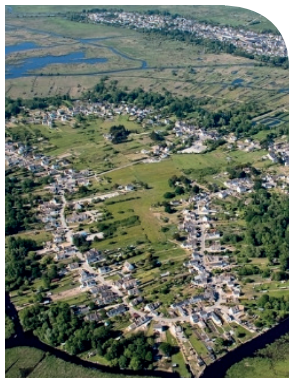
Préserver les grandes emprises foncières de ces villas (mise en scène du bâti, préservation des vues sur l'océan depuis l'espace de la rue) et le vélum végétal d'ensemble.

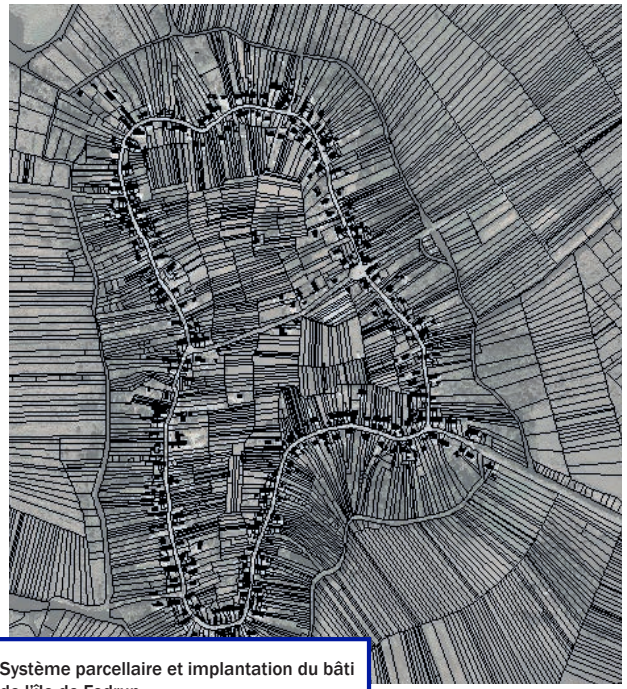
Protéger ce patrimoine bâti identitaire dans son intégralité (clôture, végétaux, villas) et le réhabiliter en conciliant qualité patrimoniale et rénovation énergétique.

RÉPARTITION DU TISSU DU PATRIMOINE PRÉSERVÉ DES ÎLES DE BRIÈRE



DESCRIPTION MORPHOLOGIQUE





Système parcellaire et implantation du bâti de l'île de Fedrun

Les tissus insulaires brièrons préservés

Certains secteurs bâtis de la région des marais de Brière ont gardé tout ou partie de leur implantation bâtie d'origine (Saint-Malo-deGuersac, Saint-Joachim, La Chapelle-des-Marais) très spécifique dans sa morphologie urbaine et son rapport au paysage, car étroitement liée aux anciennes activités vivrières et au caractère insulaire de ces territoires marécageux.

Ce tissu a évolué au cours des siècles et le développement urbain en a fortement modifié la physionomie (des communes telle que Montoir ou Trignac ont perdu ce caractère insulaire avec l'assèchement des marais).

La première période d'urbanisation des îles de Brière répond à un besoin vivrier : l'habitat s'est implanté le long d'une voie périphérique en forme d'anneau qui suit le contour de l'île, à l'interface entre les terres hautes cultivables qu'étaient les gagneries et les marais qui étaient exploités. Le dispositif urbain permettait à chacun un accès aux marais depuis le centre de l'île avec une implantation des maisons perpendiculairement à la voie de ceinture et en alignement sur un parcellaire très étroit et long.

Ce sont des maisons de très petits exploitants agricoles, une habitation avec grenier et une ou deux annexes de petites dimensions quelquefois adjacentes mais le plus souvent détachées de l'autre côté du chemin. La maison briéronne est couverte en chaume extrait des roselières du marais.

La deuxième période d'urbanisation au début du XX^{ème} siècle se fera au centre des îles, en lieu et place de l'espace agricole avec une densification urbaine le long des axes de déplacements qui tendent à désenclaver le marais. Sur l'île de Pendille à Saint-Joachim, maisons de bourg en mitoyenneté, église, mairie, viennent dessiner un axe urbain dense et resserré en opposition à l'urbanisation de ceinture. Le développement urbain était encore contenu dans le périmètre des « îles » d'origine.

Les développements urbains plus récents ont vu l'habitat ou les infrastructures s'implanter à l'extérieur des îles et le long des axes routiers reliant les îles entre elles. Un modèle différent s'est développé, celui de la maison individuelle pavillonnaire implanté parallèlement à la voie, non mitoyen, avec espace de représentation et stationnement à l'avant souvent en enrobé et jardin d'agrément à l'arrière. Ce développement urbain a modifié la lecture du paysage (visibilité du marais), et pose la question de la préservation d'espaces naturels sensibles (imperméabilisation des sols, gestion de ce patrimoine avec la disparition des acteurs du monde agricole...).

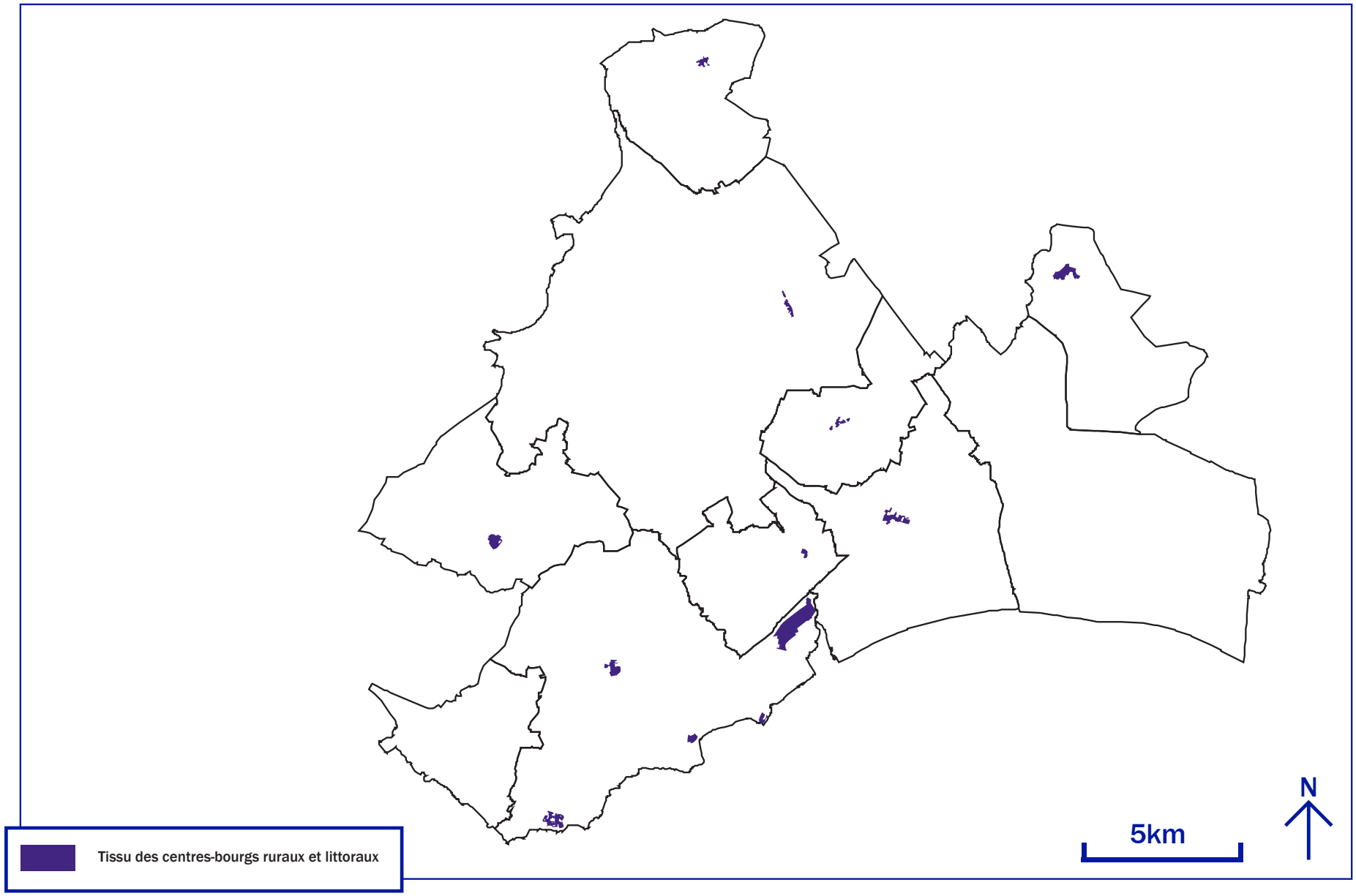
La présence du marais est très forte depuis le tissu de ceinture, avec des vues et une imbrication du végétal dans le tissu bâti (jardins des maisons parfois peu «domestiques », servitude de passage vers le marais...) et contraste avec le caractère très minéral des rues centrales de desserte, où le bâtiment à l'alignement ne donne pas à voir les jardins privatifs et où seules les plantations d'agrément des espaces publics attestent de la présence végétale.

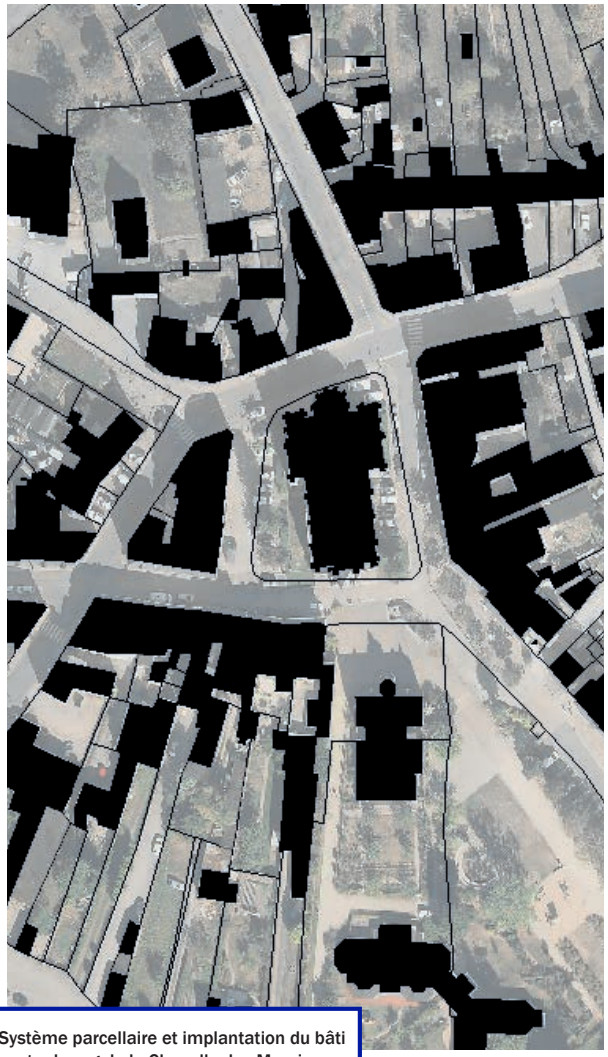
Enjeux

La densification et le renouvellement urbain des îles de Brière doivent s'adapter à la spécificité du territoire des marais insulaires et à l'équilibre fragile entre espaces naturels et espaces bâtis.

La spécificité et l'identité de cette « ambiance briéronne » doit être préservée en conciliant modes de vie actuels et contrainte du bâti existant (servitudes de passage, intimité entre jardins...) dans les tissus de ceinture, en préservant pour les constructions nouvelles un rapport au paysage des marais ouvert, avec des usages à valoriser (découverte faune et flore, activité de loisirs..) et une empreinte bâtie respectueuse (prise en compte du caractère d'inondabilité, imperméabilisation des sols, emprise au sol des constructions...).

RÉPARTITION DES CENTRALITÉS RURALES ET LITTORALES





Système parcellaire et implantation du bâti centre-bourg de la Chapelle des Marais

Le tissu des centres-bourgs ruraux et littoraux

Les centres-bourgs et leur tissu caractéristique correspondent à l'organisation bâtie d'origine de cette grande région de marais qui a pu s'installer sur des surfaces émergentes de terre plus importantes (en contraste avec les tissus des îles briéronnes) et qui s'est développée de façon plus traditionnelle en structure morcelée, linéaire ou en étoile.

Ils se distinguent au sein du paysage en fonction du secteur géographique dans lequel ils se trouvent aujourd'hui. Ils constituent un ensemble urbain relativement dense organisé par l'implantation du bâti le plus souvent à l'alignement de la voie et en limites séparatives. Ces alignements bâtis dessinent la rue et les places aux abords des édifices tels que l'église ou la mairie. Le bâti possède une forte valeur architecturale et patrimoniale, qu'il s'agisse d'habitat (maisons de bourg, maisons bourgeoises, hôtels particuliers) ou d'édifices aux fonctions structurantes (église, mairie, école…).

Les styles architecturaux et typologies de construction peuvent varier, juxtaposant les héritages patrimoniaux de différentes époques. La hauteur du bâti est assez homogène et rarement supérieure à un étage avec combles.

Les centres-bourgs anciens absorbés au sein de l'espace aggloméré de villes telles que Saint-Nazaire ou Pornichet se distinguent des centres-bourgs de communes rurales par une identification urbaine et architecturale moins aisée. Densification, renouvellement urbain et extension urbaine ont participé à rendre moins homogènes et identifiables ces tissus.

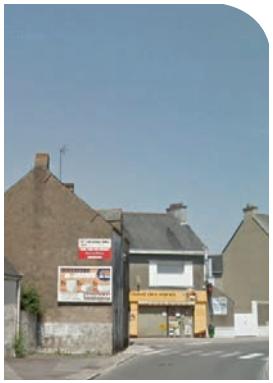
Ces centres bourgs sont souvent à dominante minérale, avec en présence végétale, les arbres des places publiques et les jardins des équipements (mairie, école,...) parfois perceptibles depuis l'espace de la rue.

Enjeux

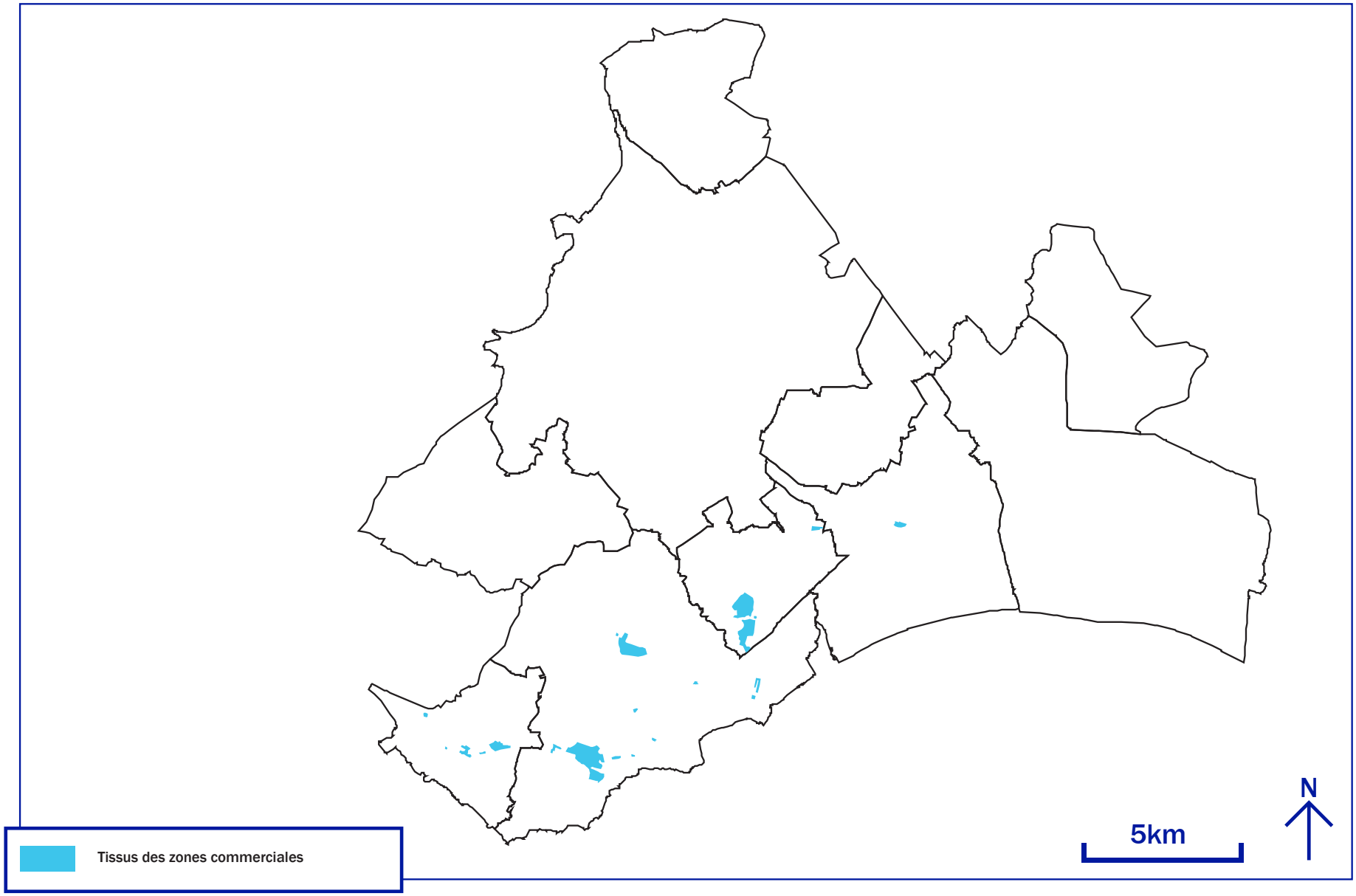
Une vigilance spécifique devra être portée sur la préservation et/ou le renouvellement du bâti ancien constitutif des espaces publics structurants des centres-bourgs (implantation, hauteur, ...).

Le renouvellement urbain sera cohérent avec le tissu ancien en réglementant l'emprise et les gabarits de construction, avec une vigilance particulière pour les immeubles d'habitat collectif qui s'implantent dans les bourgs littoraux subissant une pression foncière importante.

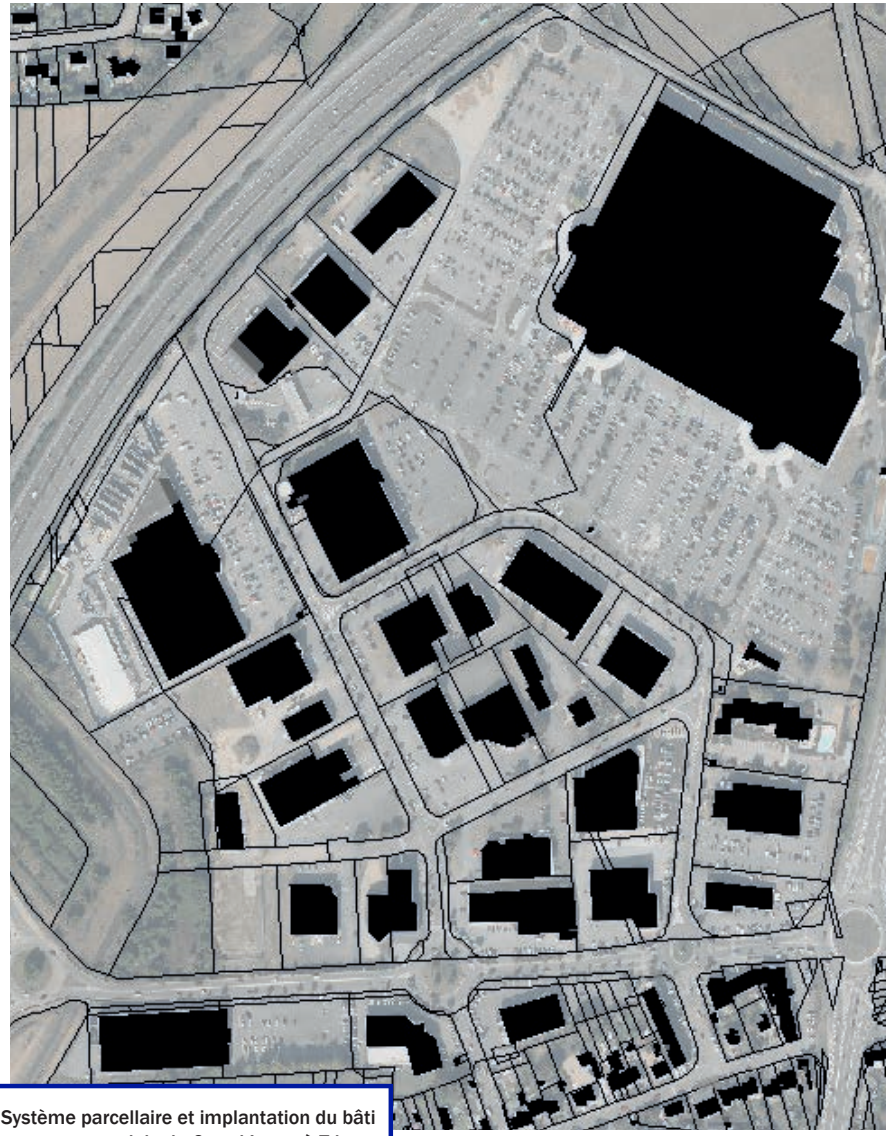
La densification et le renouvellement doivent permettre de conserver la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables,…) qui participent à l'identité et à la qualité de ces centres-bourgs.



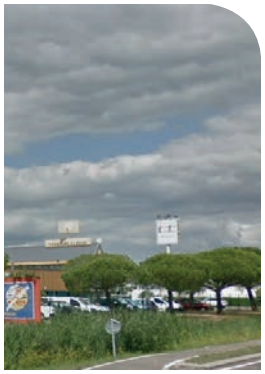
RÉPARTITION DES ZONES COMMERCIALES



DESCRIPTION MORPHOLOGIQUE



Système parcellaire et implantation du bâti
zone commerciale du Grand Large à Trignac



Le tissu des zones commerciales

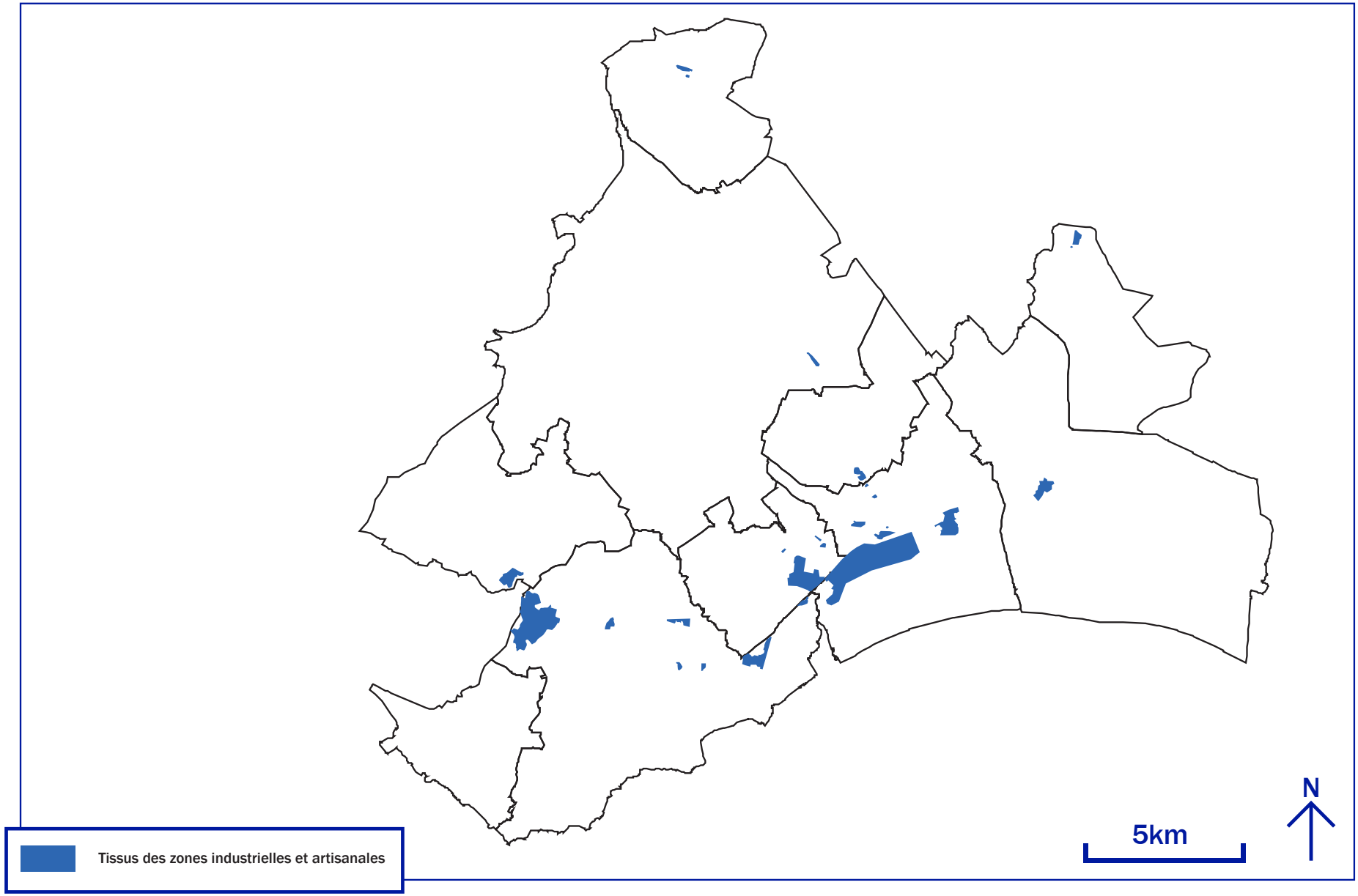
Ce tissu regroupe les halles commerciales et les grandes surfaces alimentaires, positionnées le long d'axes structurants favorables à la visibilité commerciale et à l'accessibilité (entrée de ville, boulevard de ceinture,...). Il s'agit d'un tissu d'îlot ouvert constitué de grands volumes bâtis (souvent de type entrepôts fermés sur leurs façades arrières et latérales), et de vastes espaces de parking, avec une organisation sur la parcelle qui répond, elle aussi à des critères commerciaux d'accessibilité. Un parking clientèle largement dimensionné est positionné en façade avant, les aires de stockage, de gestion des déchets et de livraison sont quant à elles à l'arrière des structures (sans attention souvent portée à la qualification de ces espaces de services).

La place de la voiture dicte la composition de ces espaces avec une voirie largement dimensionnée et parfois peu rationnelle dans son tracé, et de vastes poches de parkings indépendants pour chaque enseigne. Les aménagements pour le piéton et le vélo sont rarement traités comme un mode alternatif à la voiture. Ces zones commerciales s'adaptent aux nouveaux modes de consommation et notamment aux pratiques de «click and collect», qui ne vont pas dans le sens d'une réduction de la place de la voiture. Les aménagements les plus récents témoignent d'une meilleure prise en compte de l'organisation de ces espaces avec un accompagnement végétal de la voirie, une prise en compte des modes doux, un encadrement plus homogène de la publicité par enseigne, une attention à la qualité architecturale du bâti

Enjeux

La question des espaces de stationnement et de l'imperméabilisation des sols est un enjeu important de ces espaces. Il s'agira notamment de permettre la gestion raisonnée des eaux pluviales et la préservation des espaces de pleine terre.

RÉPARTITION DES ZONES D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES



Système parcellaire et implantation du bâti
la zone d'activités économiques de Brais à Saint-Nazaire

Le tissu des zones d'activités industrielles et artisanales

Ces tissus économiques se constituent par le regroupement d'activités artisanales, tertiaires ou industrielles. Celles-ci sont le plus souvent implantées à distance des tissus agglomérés pour optimiser leur accès routier d'une part et minimiser les nuisances d'autre part.

Le bâti composant le tissu de ces zones d'activités est hétérogène en termes de typologie architecturale et de volumétrie, de l'entrepôt de très grandes dimensions, à l'atelier de l'entreprise artisanale, au petit immeuble de bureaux, voire au préfabriqué. L'organisation de ces zones répond prioritairement à des contraintes de dimensionnement et de fonctionnalité des voiries et des impératifs de visibilité des entreprises. L'entreprise à l'échelle de sa parcelle doit répondre prioritairement à des besoins d'espaces de stockages, d'aire de service et de stationnement.

La cohérence des implantations, du traitement des limites, des volumes, des matériaux, du traitement végétal n'est pas toujours un objectif affiché, l'éloignement de ces activités des centres villes ayant progressivement affranchi l'entreprise des contraintes et préoccupations d'insertion urbaine et architecturale.

Selon l'ancienneté de ces secteurs d'activité, cette intégration dans le contexte urbain et environnemental est plus ou moins qualitative et impactante pour les paysages dans lesquels ils s'inscrivent. L'accompagnement paysager de ces zones se résume souvent au mieux à la conservation de franges boisées résiduelles de l'activité agricole, à quelques arbres d'alignement le long des axes principaux et des surfaces engazonnées interstitielles.

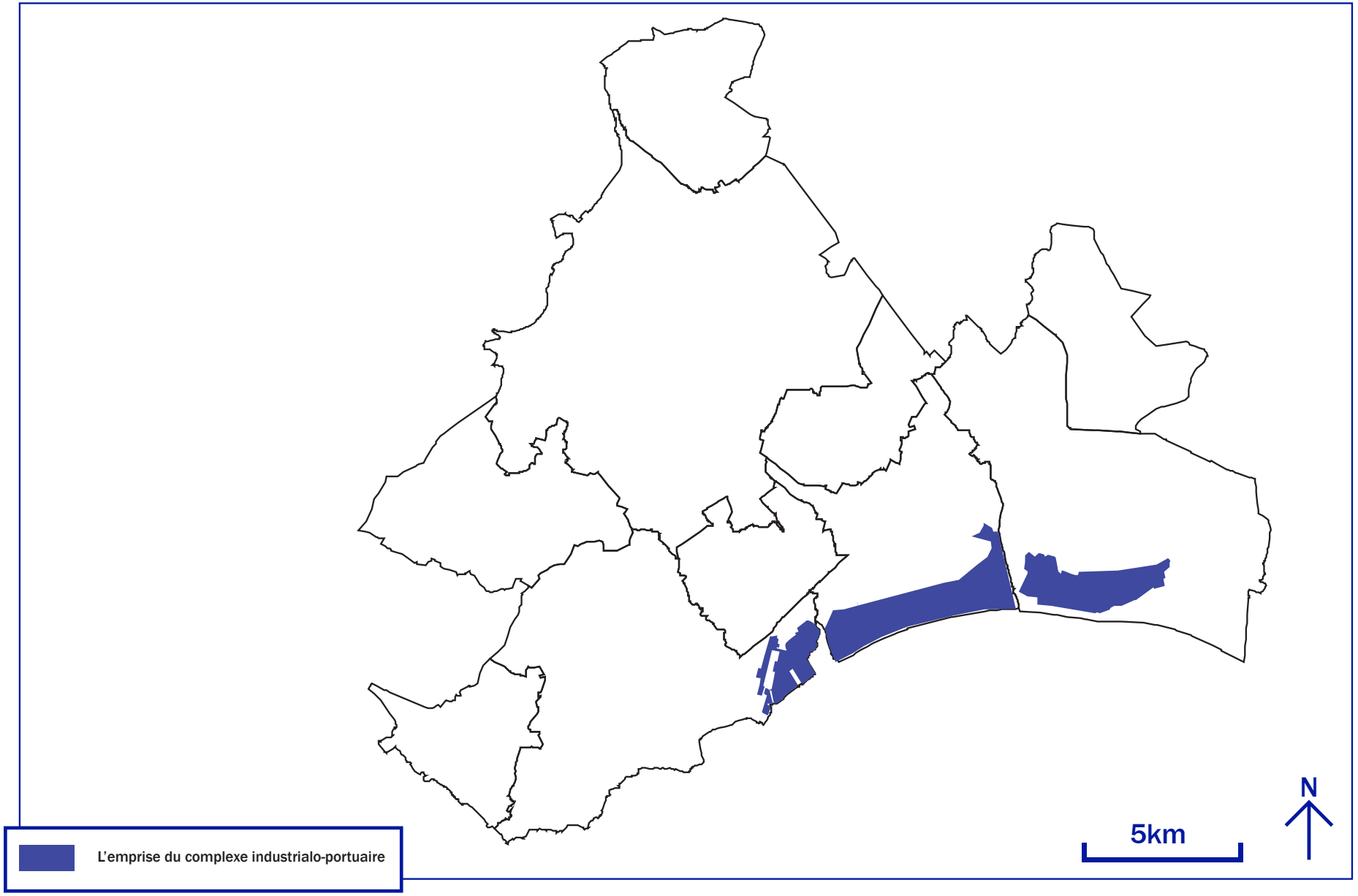
Enjeux

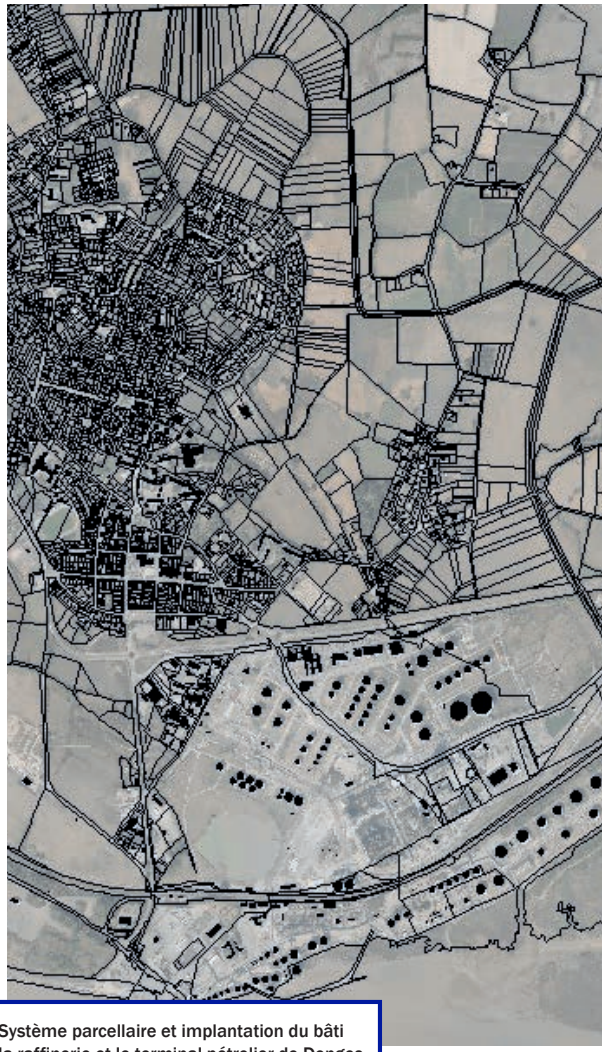
- L'implantation de certains programmes (maison médicale, hôtels d'entreprises, sièges administratifs,...) dans ces zones d'activités réinterroge la qualité de «vie» des usagers au sein de ces quartiers d'activité et fait émerger un besoin de qualité urbaine.

- La qualité de ces tissus tient beaucoup à l'ambiance paysagère (arbres de hautes tiges le long de voiries et accompagnement végétal latéral, végétalisation des limites parcellaires des entreprises, traitement des bassins de rétention,...) qu'il s'agit de préserver et d'amplifier.

- La démarche environnementale est un enjeu fort pour ces sites, la préservation des ressources étant indispensable au maintien du développement économique. Il s'agira notamment de permettre une organisation de la parcelle qui optimise le foncier, la mise en œuvre de dispositifs d'énergies renouvelables, la moindre imperméabilisation et la préservation des espaces végétalisés existants.

LE COMPLEXE INDUSTRIALO-PORTUAIRE DE SAINT-NAZAIRE À DONGES





Système parcellaire et implantation du bâti
la raffinerie et le terminal pétrolier de Donges

Le complexe industrialo-portuaire

Il s'agit du tissu de la zone industrialo-portuaire (ZIP) de Donges à Saint-Nazaire avec des séquences très différentes, du port énergétique et logistique au port industriel et au port urbain.

Au cœur du port énergétique et logistique, les terminaux méthanier et pétrolier et la vaste plateforme logistique accueillent grues, engins de déchargement continu, bandes transporteuses, tours de distribution et de pesage, entrepôts et espaces de stockage.

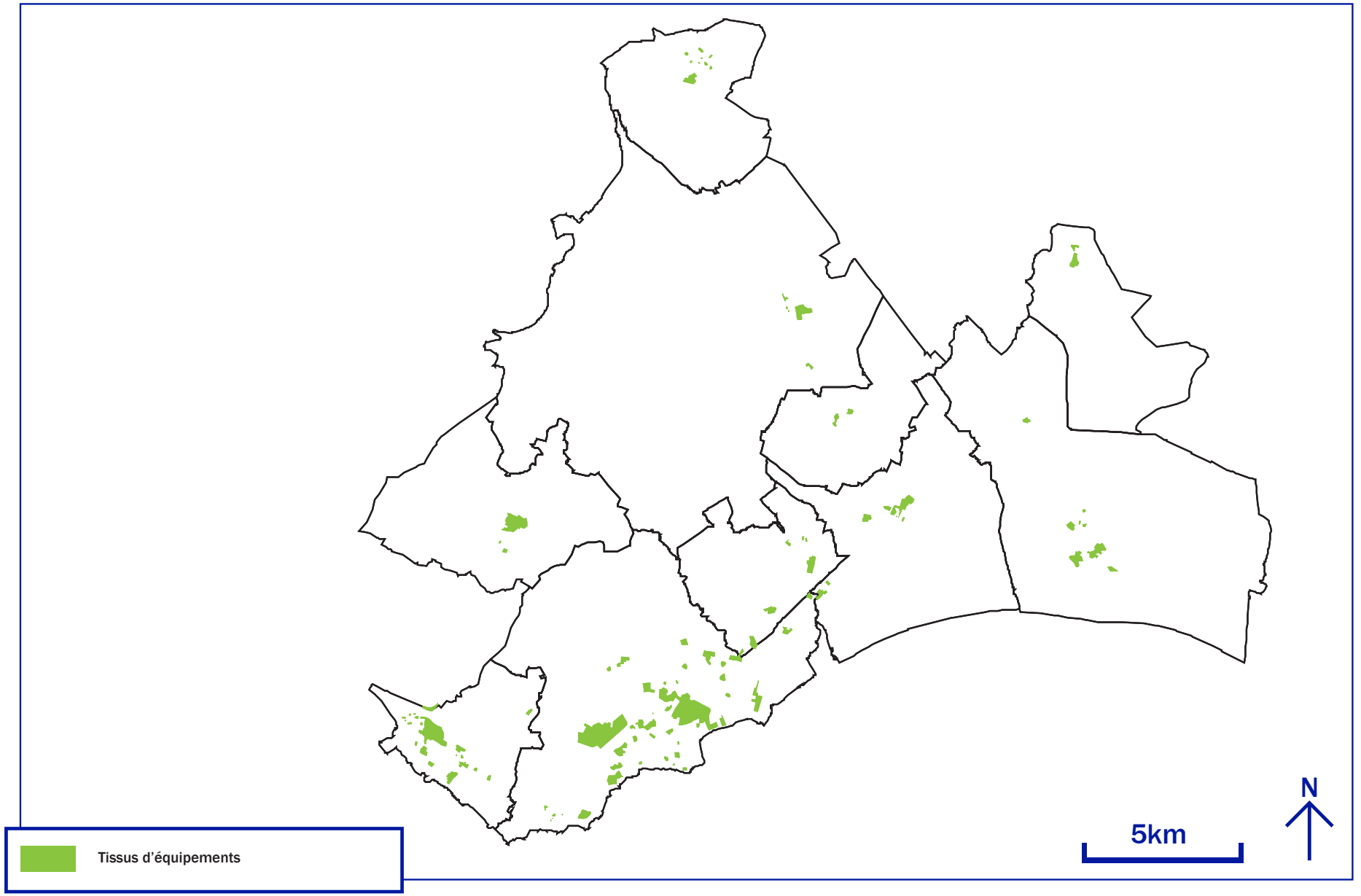
Le port industriel, au contact de la ville, notamment des quartiers de Méan-Penhoët, accueille les chantiers navals STX et des entreprises diverses ; un tissu constitué de bâtiments tertiaires, d'entrepôts de grandes hauteurs et de dimensions importantes et de vastes zones de stationnement. Il est l'objet de reconfiguration urbaine avec des stratégies de mutation de foncier, de démolitions et de reconstruction de bâtiments au gré des enjeux économiques des entreprises et de l'actuel dévoiement du boulevard des Apprentis. L'hétérogénéité du bâti, peu qualifié et peu entretenu et la présence très invasive de la voiture dans l'espace public, impactent la qualité urbaine de ce tissu.

Au sud, le port urbain autour du bassin de Saint-Nazaire a comme caractéristique de regrouper des fonctions résidentielles, portuaires, nautiques et touristiques en position d'interface avec le centre-ville.
Site historique de la constitution du port de Saint-Nazaire, son activité s'organise autour des bassins qui qualifient le paysage du port urbain au port industriel jusqu'au quai de Méan-Penhoët, et constituent un ensemble remarquable d'un point de vue urbain et paysager.

Enjeux

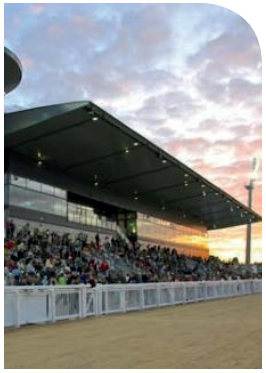
- La qualité « urbaine » ne se limite pas aux seuls lieux habités de la ville. Aujourd'hui les zones d'activités font l'objet d'un regard nouveau, on y réinterroge les enjeux de qualité sous l'angle de la complémentarité des usages, accompagné d'une cohérence urbaine et d'un souci de valorisation architecturale et paysagère.
- Repenser la place du stationnement dans ces espaces.
- Valorisation des interfaces port industriel/ boulevard d'entrée de ville.

RÉPARTITION DES TISSUS D'ÉQUIPEMENTS



DESCRIPTION MORPHOLOGIQUE

Système parcellaire et implantation du bâti complexe sportif de Montoir de Bretagne



Les tissus d'équipements

Il regroupe les équipements scolaires, sportifs, administratifs et culturels.
Ce tissu s'organise soit sous forme de «campus» avec des équipements implantés de façon autonome sur de vastes emprises foncières constituées de zones de stationnements et d'espaces libres parfois peu structurés. Sur le territoire de l'agglomération cette typologie de tissu est présente dans de nombreuses communes, il correspond à une pratique des années 1960, qui a perduré jusqu'au début des années 2000, de concentration des équipements permettant d'en mutualiser le stationnement et d'en faciliter l'accès, l'aménagement et l'entretien. Le parc des sports à Saint-Nazaire est caractéristique de cette morphologie urbaine, avec un bâti implanté dans un environnement aéré, ouvert et paysager, propice au développement de continuités paysagères et écologiques.

Ce tissu caractérise également les grands équipements constitutifs d'îlots plus urbains souvent remarquables par leur bâti patrimonial et monumental (tribunal ou école Jean Jaurès à Saint-Nazaire par exemple).
Le foncier est optimisé avec une articulation entre bâti, espaces libres et stationnement.

Se trouvent également dans cette catégorie les campings municipaux et privés qui recouvrent une forme urbaine particulière. Parfois proches des formes d'habitat individuel groupé lorsqu'ils sont constitués de bungalows, ils peuvent également s'apparenter à des formes proches des parcs urbains lorsqu'ils sont seulement équipés de quelques bâtiments en dur (piscine, bloc sanitaire, restaurant,...).

Enjeux

- Permettre une densification, voire une restructuration urbaine des tissus de type «campus» dont les emprises foncières sont importantes.
- Ouvrir et ré-adresser ces grandes poches d'équipements pour qu'elles ne constituent pas des enclaves au sein du tissu urbain.

UN PATRIMOINE RICHE À RÉVÉLER

Le concept de patrimoine revêt un concept riche de sens. Il renvoie à ce dont on hérite de l'histoire ancienne ou récente et ce qu'on va léguer aux générations suivantes. C'est également un témoignage de cette histoire en matière de modes de vie, d'évènements historiques, d'identité territoriale.

Le patrimoine est également une notion qui réunit et qui fédère autour de repères communs. L'engouement des Français pour le patrimoine local et national témoigne de l'importance qu'on lui accorde. Il est aussi porteur d'identité locale, de qualité du cadre de vie.

Aussi, le patrimoine renvoie aussi bien à des choses matérielles, édifices, quartiers, villes, œuvres d'art mais aussi immatérielles comme la mémoire locale, les langues, les usages, les savoir-faire…

C'est également une notion subjective d'ordre esthétique, symbolique et spirituel. Chacun aborde le patrimoine et ce qui fait patrimoine de différentes manières.

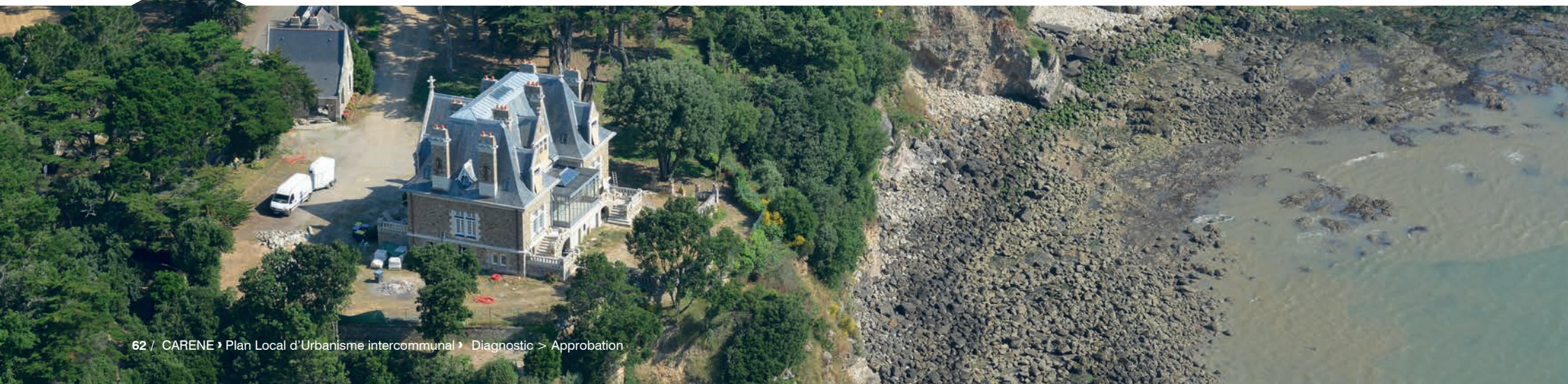
Le territoire de la CARENE est marqué par de nombreuses identités paysagères dont le patrimoine bâti constitue un élément important. L'occupation humaine remonte à 4 300 ans avant J. Ch. en Brière et a participé à façonner et modeler une partie de ce paysage. Les habitants de Brière vivaient essentiellement en autarcie dans le marais d'où ils tiraient les différents éléments de subsistance (élevage, tourbe pour se chauffer, chasse, pêche, roseau pour le toit de chaume, culture dans les îles…). Ils ont également développé une forme d'habitat typique à partir du XVIII et XIX^{ème} siècle composé de modestes constructions couvertes de chaume et leurs dépendances, qui sont des témoignages d'un mode de vie.

Ce système en autarcie s'est délié à partir de la fin du XIX^{ème} siècle avec le désenclavement routier et ferroviaire mais aussi l'essor industriel de la Basse Loire, dont les témoins principaux sont les forges de Trignac et les chantiers navals, qui ont offert aux Briérons la possibilité de travailler à l'extérieur du marais, et qui gagnent les chantiers navals par le petit train du Morbihan.

En effet, Saint-Nazaire, petit bourg organisé autour d'une église regroupant quelques dizaines de foyers d'agriculteurs, de marins, d'artisans et de pilotes qui guident les navires dans l'estuaire vers Nantes, va connaître un fort développement à partir du milieu du XIX^{ème} siècle. L'augmentation des tonnages et l'ensablement de la Loire rend difficile l'accès au port de Nantes, qui perd de son importance, du fait aussi de la fin du trafic négrier. La nécessité d'un port en eaux profondes capable d'accueillir les gros navires se fait donc sentir, et en 1838, le Conseil général de Loire Inférieure, après homologation du ministère des travaux publics arrête la décision de creuser un bassin à flot. Le trafic se développe de façon si importante qu'un deuxième bassin à Penhoët est creusé. Comptant 3 700 habitants en 1838 incluant Pornichet, la ville compte 21 000 habitants cinquante ans plus tard. La ville accueille également la société Scott qui y construit des paquebots à coque de fer d'où sortiront une quinzaine de paquebots jusque dans les années 1920, où une baisse de charge se fait ressentir, entrainant l'essor d'une autre industrie, l'aéronautique, qui fabriquera dans un premier temps des hydravions du fait de la proximité de la mer. En parallèle la ville connait un essor rapide, avec la ville neuve qui s'étend autour des quais et du bourg historique du Petit Maroc et atteint 39 000 habitants en 1940.

La seconde guerre mondiale et l'occupation allemande transforment Saint-Nazaire en port militaire et les travaux de construction de la base sous-marine débutent en 1941, qui devient rapidement une cible militaire stratégique pour les alliés. Ces derniers lancent un raid en mars 1942 pour détruire l'écluse de la forme

Villa balnéaire, Saint-Nazaire



Joubert. En représailles, les allemands rasent en partie la vieille ville, puis les bombardements alliés finissent de détruire l'ensemble de la ville, qui est placée au rang de forteresse par Hitler. Si bien que Saint-Nazaire sera la dernière ville libérée d'Europe le 11 mai 1945.

La reconstruction de la ville commence en réalité dès 1941-1942 avec le régime de Vichy qui engage des professionnels et des procédures pour reconstruire les quartiers déjà endommagés suite à l'arrivée des Allemands. Noël Le Maresquier est nommé dès 1942 comme architecte en chef de Saint-Nazaire et confirmé après la libération. Toutefois, La reconstruction débute véritablement après 1945, Saint-Nazaire étant détruite à 85 %. L'organisation opérationnelle des architectes de la reconstruction nazairienne est importante et très hiérarchique, ce qui fait qu'environ cinquante architectes différents ont œuvré à ce travail, entraînant une certaine hétérogénéité architecturale, mais encadrée par deux contraintes : le plan de la reconstruction (découpage des îlots, nivellement, prescriptions sur certains boulevards) et le gabarit imposé par Noël Le Maresquier. La reconstruction s'achève en 1962.

La ville de Donges a également connu ce phénomène de la reconstruction. En effet, la commune connaît une industrialisation en parallèle de Saint-Nazaire avec le passage du train et la création du port visant à désengorger celui de Saint-Nazaire en 1917. Quelques années plus tard, plusieurs raffineries de pétrole sont construites. Le bourg d'origine est détruit par des bombardements en juillet 1944. Il sera reconstruit plus de deux kilomètres à l'intérieur des terres, éloigné de la Loire et de la raffinerie qui avait attiré les bombardements alliés, et confié en particulier à l'architecte en chef Jean Dorian qui « dessine » l'église et la mairie. Le centre-ville de Donges est organisé selon un plan défini, qui fonde aujourd'hui son caractère remarquable.

L'histoire du territoire se fonde aussi sur son identité littorale et balnéaire. En effet, sur Saint-Nazaire, en parallèle du développement de la ville nouvelle entre 1838 et 1940, des villas et des hôtels particuliers de style victorien notamment voient le jour le long du front de mer, où des équipements nécessaires sont mis en œuvre (casino, établissement de bain de mer). Les constructions se multiplient à partir de 1860 avec l'arrivée notamment du chemin de fer. Cependant, à partir des années 1960, certaines villas commencent à disparaître au profit d'immeubles qui permettent à un plus grand nombre d'accéder à la vue sur mer.

Le développement de la station balnéaire de Pornichet débute en revanche à partir de 1879, date de l'arrivée du train qui va permettre le développement de cette commune, fondé sur l'exploitation et le commerce du sel. Les premières villas puis les hôtels s'implantent en bord de mer entre le quartier de la gare et l'actuel boulevard des Océanides et entre la pointe du Bé, Congrigoux et à Sainte-Marguerite. La commune va se différencier de La Baule qui connaît aussi un essor important en développant le tourisme pour enfants avec de nombreuses colonies de vacances qui s'implantent. Mais à partir des années 1960, le tourisme de masse s'impose ayant pour effet une urbanisation très importante du littoral entre Pornichet et Saint-Nazaire. Malgré tout, de très nombreuses villas ont été conservées sur le territoire.

Littoral, Pornichet

PRINCIPAUX ENJEUX :

- **La préservation de la mosaïque de paysages naturels et urbains, supports des identités de l'agglomération.**
- **Le respect des identités de l'agglomération à travers les formes urbaines, enjeu de densification, perméabilité du tissu, gabarit structurant le centre bourg à préserver.**
- **La réduction de l'exposition de la population aux risques inondation et submersion marine.**
- **La prise en compte de la thématique eau et son intégration dans les politiques de développement, notamment en matière de préservation des espaces humides et de gestion des eaux pluviales.**

Saint-André-des-Eaux

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Population, logement et cadre de vie

Les dynamiques sociodémographiques 62

Les besoins en logements 78

Les besoins en équipement et niveaux de services 97

Les besoins en services de mobilité et les pratiques 104

LES DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE MAIS DIFFÉRENCIÉE

Une agglomération qui accueille modérément ou en marge de la dynamique métropolitaine

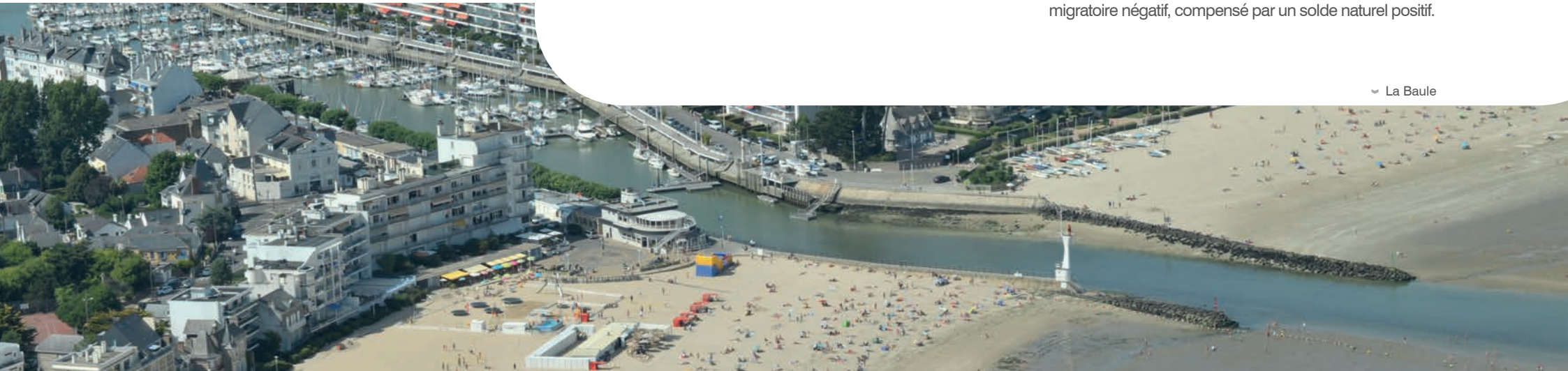
L'agglomération de Saint-Nazaire connaît une croissance démographique plus modérée que d'autres territoires en Loire-Atlantique. Jusqu'au début des années 2000, le solde naturel restait l'élément moteur de l'évolution démographique des communes de l'agglomération. Le phénomène s'est depuis inversé, et cette croissance est désormais portée essentiellement par un solde migratoire, excédentaire. La croissance de la population départementale est tirée quant à elle par le solde migratoire (+0,6%) et le solde naturel (+0,5%) dans des proportions presque similaires et exprime des réalités territoriales bien différentes.
Si l'accroissement démographique de l'agglomération reste globalement positif, notamment grâce au solde migratoire (0,7%) alors que le solde naturel évolue de seulement 0,2%, il n'est cependant pas homogène sur l'ensemble de son territoire.

Un estuaire et une façade littorale très habités

La population est aujourd'hui essentiellement regroupée au sud-est du territoire, à proximité de l'estuaire et de la côte, supports des activités. Par ailleurs, les possibilités d'urbanisation au nord de la RN171 sont limitées par la Brière. Le développement de l'agglomération côtière s'est fait dans un mouvement progressif d'est en ouest, consécutivement à l'avènement des stations balnéaires (Pornichet, La Baule,…) mais aussi au développement, à partir des années 1970, de l'ouest de Saint-Nazaire, commune très étendue, dont les capacités foncières à l'ouest ont été vecteur de développement, jusqu'à former une bande littorale urbanisée sans discontinuité avec Pornichet, vers La Baule et Le Pouliguen.
À l'instar d'autres agglomérations de taille moyenne, le poids démographique de la ville centre de Saint-Nazaire a diminué ces dernières années par rapport aux autres communes de l'agglomération qui gagnent proportionnellement davantage d'habitants. La ville s'inscrit depuis peu dans une dynamique positive due tant à son solde naturel que migratoire.

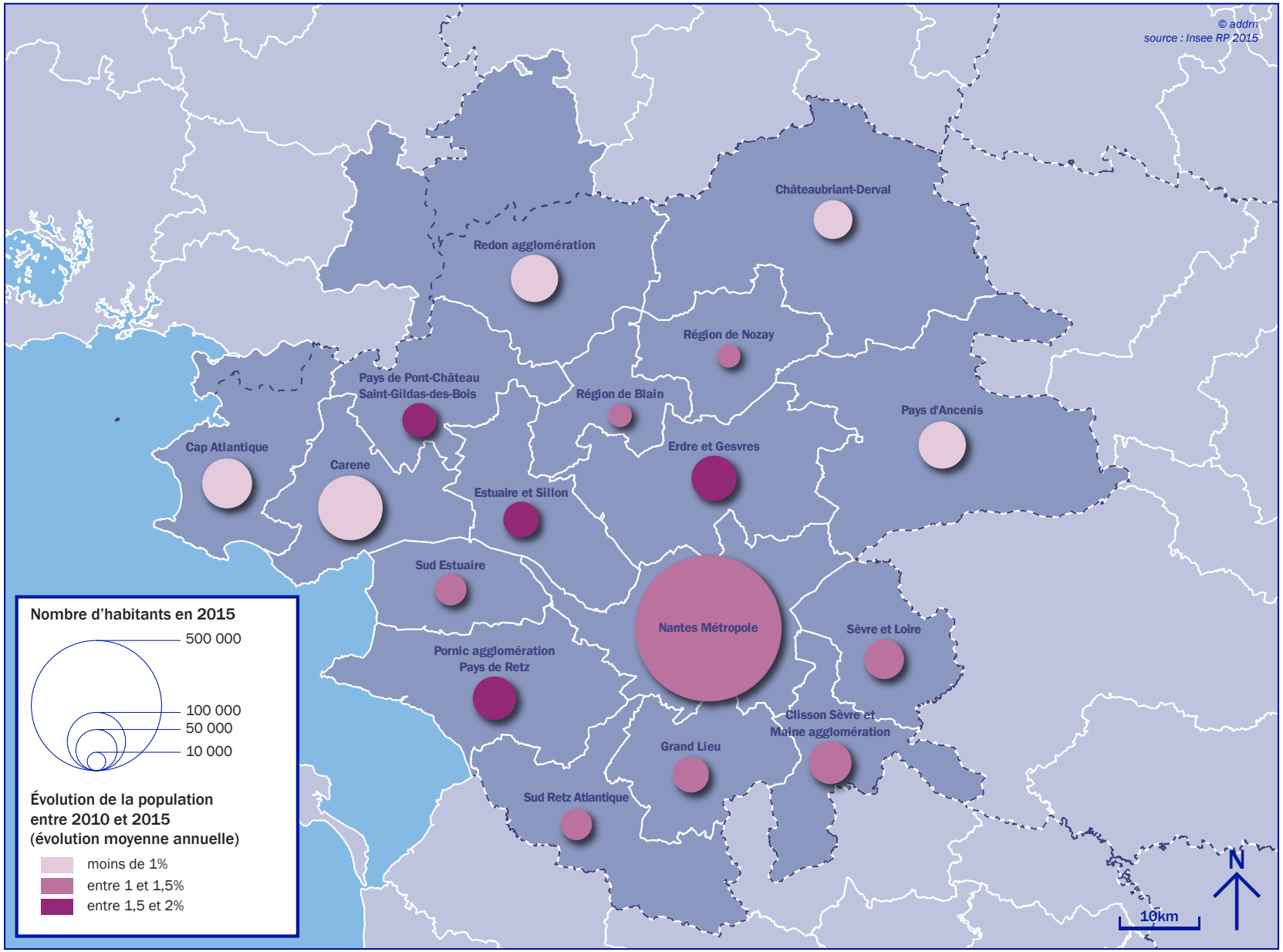
Après avoir doublée entre 1970 et 2000, la population de Pornichet -seconde ville de l'agglomération- diminue (-0,1% par an entre 2010 et 2015). En raison de sa situation côtière et de son caractère balnéaire qui la rendent attractive, en particulier auprès des seniors, la commune affiche un solde migratoire positif (+0,4%) contrebalancé par un solde naturel négatif (-0,5%). Ces deux phénomènes sont liés : l'attractivité résidentielle et la pression foncière contribuent à la hausse des prix de l'immobilier, ce qui freine contribuent à la hausse des prix de l'immobilier, ce qui freine l'installation de jeunes ménages. Pornichet n'échappe pas au phénomène de vieillissement de la population. Les + de 60 ans représentent 31,3% de la population actuelle. Ce vieillissement est renforcé par l'arrivée de résidents âgés. Au final, c'est d'ailleurs moins le nombre de naissances qui diminue, que le nombre de décès qui augmente.

Les communes de l'estuaire gagnent elles aussi de la population de façon constante depuis une dizaine d'années. Donges et Montoir-de-Bretagne bénéficient, de plus, d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs et forts. À l'inverse, Trignac, dont la croissance démographique est plus modérée, présente un solde migratoire négatif, compensé par un solde naturel positif.



La Baule

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE



Saint-Nazaire, plusieurs réalités

La densité moyenne de population élevée à Saint-Nazaire (1 491 hab./km² en 2015) recouvre toutefois des réalités différentes au sein de la ville. Trois zones de forte densité de population se dégagent : les quartiers centraux et historiques (Hyper centre, Centre Halles, Hôtel de ville, Gambetta, Jardin des Plantes), les quartiers Ouest (comme la Chesnaie et Perthuischaud) et le secteur de Kerlédé. Cette densité de population est à mettre en relation avec la densité de logements (maisons de ville mitoyennes et petits collectifs dans le centre-ville, majorité de logements collectifs sociaux dans les autres quartiers). À noter que c'est justement dans ces quartiers aussi que la baisse de population se localise, due, entre autres au faible turn-over dans les logements sociaux (vieillissement sur place des habitants) et au déficit d'attractivité de certains types de logements dans le centre-ville.

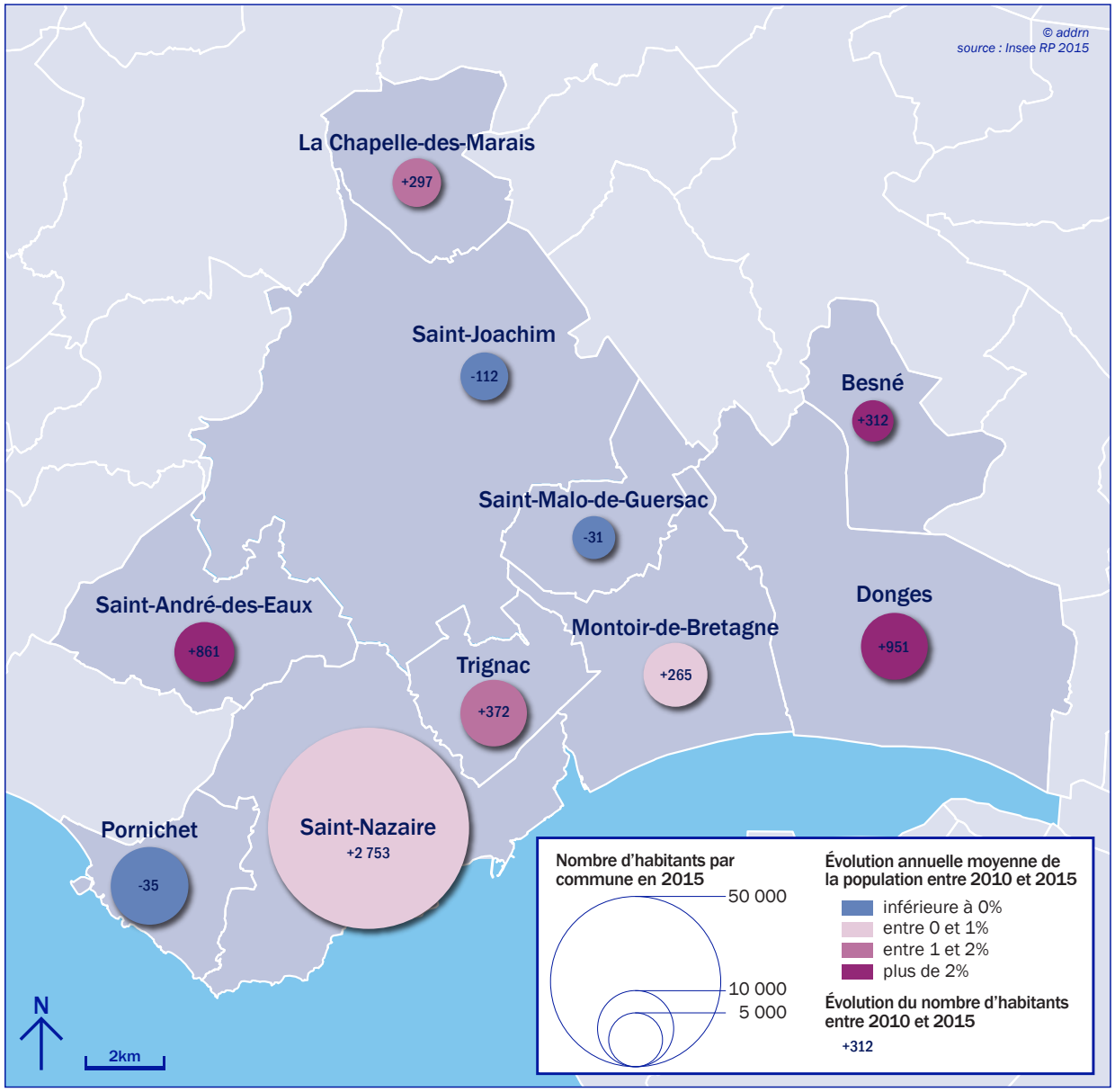
Une montée en puissance des communes du « pourtour » de l'agglomération

Depuis les années 2000, la dissociation entre lieu de résidence et lieu d'emploi s'accentue et l'agglomération nazairienne ne fait pas figure d'exception en la matière. Ainsi, de nombreux habitants ont choisi de vivre dans les communes voisines de la ville-centre, où le coût du logement individuel est souvent attractif, et où les services et équipements se sont développés en conséquence ces dernières années.

À Saint-André-des-Eaux, la population a quadruplé et celle de Besné a doublé depuis 1962. Avec La Chapelle-des-Marais, qui connait une croissance démographique soutenue depuis plusieurs années, ces communes présentent des soldes naturel et migratoire forts. Depuis 15 ans, elles attirent beaucoup de familles en âge d'avoir des enfants. Saint-Joachim et Saint-Malo-de-Guersac affichent de leur côté de faibles soldes naturel et migratoire depuis plusieurs années, en raison de leurs maigres capacités foncières et des difficultés à engager le renouvellement urbain (morcellement foncier fort).

- **0,9%** de croissance démographique annuelle
- **1,3 %** en Loire Atlantique
- **69 784** habitants à Saint-Nazaire en 2015
- Plus d'1 habitant de l'agglomération sur 2 est nazairien
- **1 414 naissances** en 2015 dans l'agglomération
- 1 naissance sur 2 à Saint-Nazaire

POPULATION EN 2015 ET TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL MOYEN ENTRE 2010 ET 2015



TYPOLOGIE DES COMMUNES

Communes de la façade littorale : Pornichet et Saint-Nazaire

Communes estuariennes : Trignac, Montoir-de-Bretagne et Donges

Communes de la Brière ou sous influence : Besné, La Chapelle-des-Marais, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac

- **122 932** habitants en 2015
- **84%** de la population vit dans les communes de la façade littorale et de l'estuaire

ZOOM

LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

L'attractivité résidentielle d'une commune est multifactorielle, dépendant de paramètres assez subjectifs comme le cadre de vie et d'autres plus objectifs comme la proximité du lieu d'activité ou le marché immobilier (prix, offre,…).

En moyenne près d'un habitant sur 10 est un nouvel arrivant dans la commune de résidence en 2013. Ces déménagements sont restés principalement dans une aire géographique proche (le département). La mobilité résidentielle est plus faible dans les communes de Saint-Malo-de-Guersac et Saint-Joachim où l'offre de nouveaux logements est réduite.

Les communes de Saint-Nazaire et Pornichet sont les principales portes d'entrée des nouveaux arrivants venant d'un autre département. Les nouveaux arrivants qui ne connaissent pas leur territoire ont en effet tendance à s'installer d'abord dans les communes les plus urbaines, disposant du panel de services et d'une offre locative importante. À cela s'ajoutent peut-être à Pornichet les résidents qui viennent s'installer sur la côte à la retraite.

Les 3 communes qui disposent du parc de logements le plus important (Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire) sont celles où s'observe logiquement la plus forte mobilité résidentielle intra-communale*. Et c'est à Saint-Nazaire, ville à l'échelle de trajectoires résidentielles, que ces mouvements sont les plus marqués.

**Trignac est à part, puisque ne sont pas comptabilisées les personnes relogées de l'ANRU à Certé.*

Le profil des arrivants et sur quel secteurs

Une analyse croisant les variables sociodémographiques de l'Insee a mis en évidence les profils des personnes nouvellement installées dans l'agglomération de Saint-Nazaire, ainsi que ceux qui l'ont quitté en 2013.

En 2013, plus de 8 000 personnes, provenant de l'agglomération de Saint-Nazaire ou d'ailleurs, ont emménagé dans une des 10 communes de l'agglomération. Parmi elles :

- 2 125 personnes sont parties d'une des communes de l'agglomération pour aller s'installer dans une autre commune, toujours au sein de l'agglomération ;
- 2 628 personnes viennent d'une autre commune située dans le département de la Loire-Atlantique ;
- 3 288 sont originaires d'une commune d'un autre département français ou de l'étranger

.

Saint-Nazaire, en tant que ville-centre et ville universitaire, accueille la majorité des nouveaux habitants. Certains profils y sont ainsi davantage présent qu'ailleurs sur le territoire :

- les jeunes actifs, de 20 à 24 ans et de profession intermédiaire, qui vivent seuls et sont locataires majoritairement dans le privé en collectif ;
- les travailleurs étrangers venant d'un autre pays de l'Union européenne, essentiellement des hommes travaillant en tant qu'ouvriers dans l'industrie ou la construction ;
- les étudiants diplômés du baccalauréat, de 18 à 25 ans, habitant seuls dans un meublé plutôt ancien et surtout originaires de l'agglomération nantaise ou du département d'Ille-et-Vilaine ;
- les familles monoparentales venant principalement de Nantes, sans emploi et locataires d'un logement social ;
- les personnes vivant en communauté*, originaires notamment de Saint-Brévin-les-Pins ou de Guérande.

D'autres types de population sont surreprésentés dans certaines communes. Pornichet, ville balnéaire, accueille ainsi des propriétaires retraités, majoritairement âgés de 60 à 74 ans, mais également les étudiants diplômés du baccalauréat, en raison de la proximité des sites universitaires et de sa vie nocturne animée. À l'image de Pornichet, Saint-André-des-Eaux est une ville attractive particulièrement pour les propriétaires retraités, ainsi que pour les familles avec enfants (monoparentales ou non), en général propriétaires d'une maison récente.
Le reste des communes de l'agglomération accueille en majorité des couples biactifs de 30 à 39 ans avec ou sans enfants, propriétaires d'une maison.

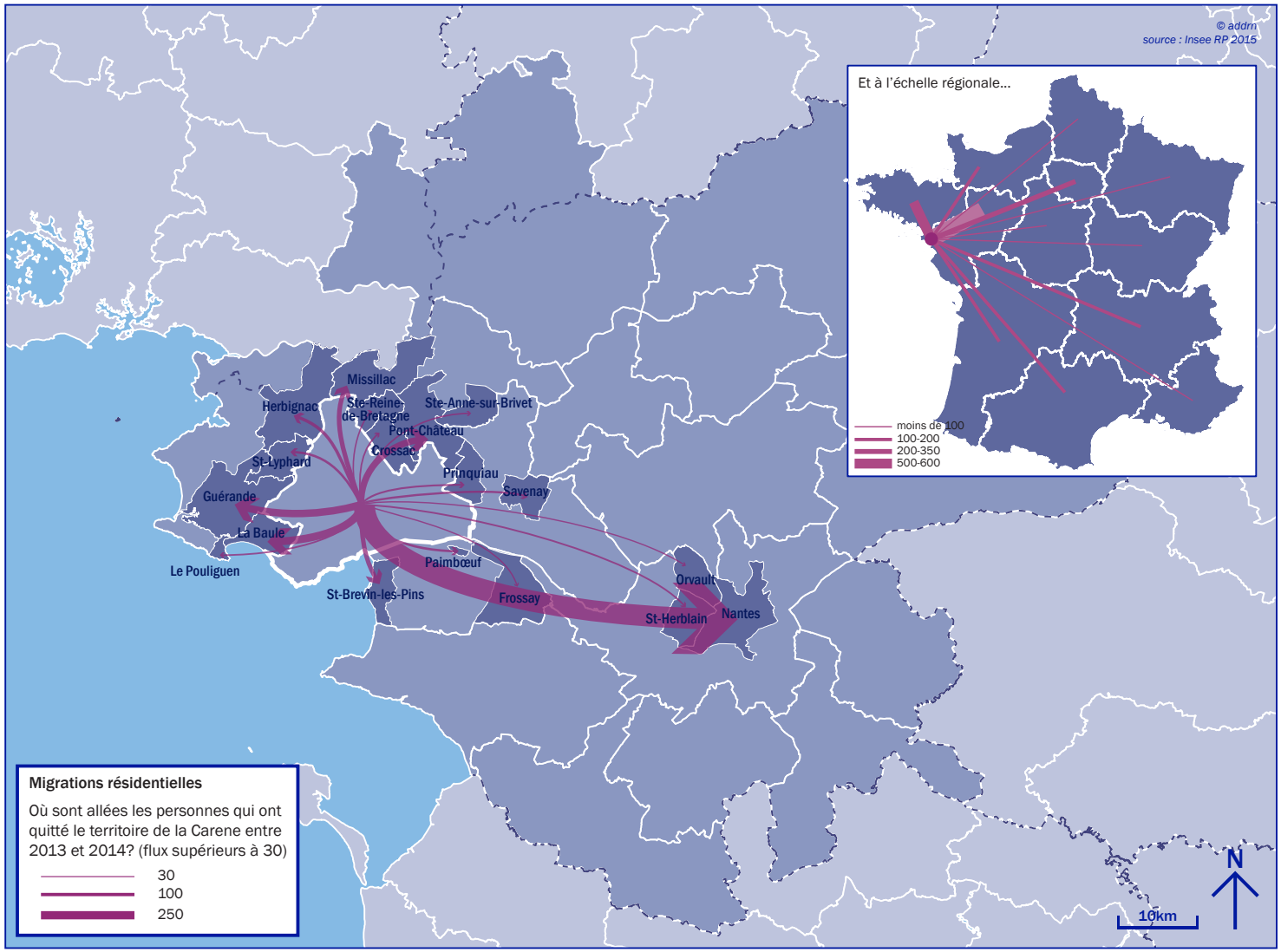
** Les communautés regroupent :*

- *Les services de moyen ou de long séjour des établissements de santé, les établissements sociaux de court, moyen et long séjour, les maisons de retraite, les foyers et résidences sociales ou assimilés ;*
- *Les communautés religieuses ;*
- *Les établissements hébergeant des élèves ou des étudiants, y compris les établissements militaires d'enseignement ;*
- *Les autres communautés.*

Les migrations et vers quelle destination

Plus de 5 000 personnes qui habitaient en 2014 dans l'agglomération de la région de Saint-Nazaire l'ont quitté en 2015. Parmi ces personnes, 57 % ont emménagé dans une autre commune du département de Loire-Atlantique.
Les communes situées à proximité immédiate de l'agglomération de Saint-Nazaire, telles que Saint-Brévin-Les-Pins, Guérande, Missillac, Herbignac ou encore Pont-Château, accueillent la majorité des personnes qui ont quitté l'agglomération nazairienne. En termes de profils, sont surreprésentés les couples biactifs peu diplômés, travaillant en tant qu'ouvriers ou exerçant une profession intermédiaire, ainsi que des familles monoparentales, locataires d'un logement social.
L'agglomération nantaise représente la deuxième destination des personnes quittant le territoire, attirant particulièrement des jeunes actifs de moins de 30 ans, des étudiants diplômés du baccalauréat de moins de 25 ans vivant seuls ou en colocation, et des personnes vivant en communauté.
Enfin, en 2015, les profils les plus représentés parmi les personnes ayant quitté l'agglomération nazairienne pour s'installer dans une autre région ont été les couples biactifs diplômés, les retraités et les étudiants diplômés du baccalauréat de moins de 25 ans vivant seuls.

MIGRATION DE LA POPULATION DE LA CARENE EN 2013 ET 2014



UNE POPULATION VIEILLISSANTE ET DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS PETITS

Une population vieillissante…

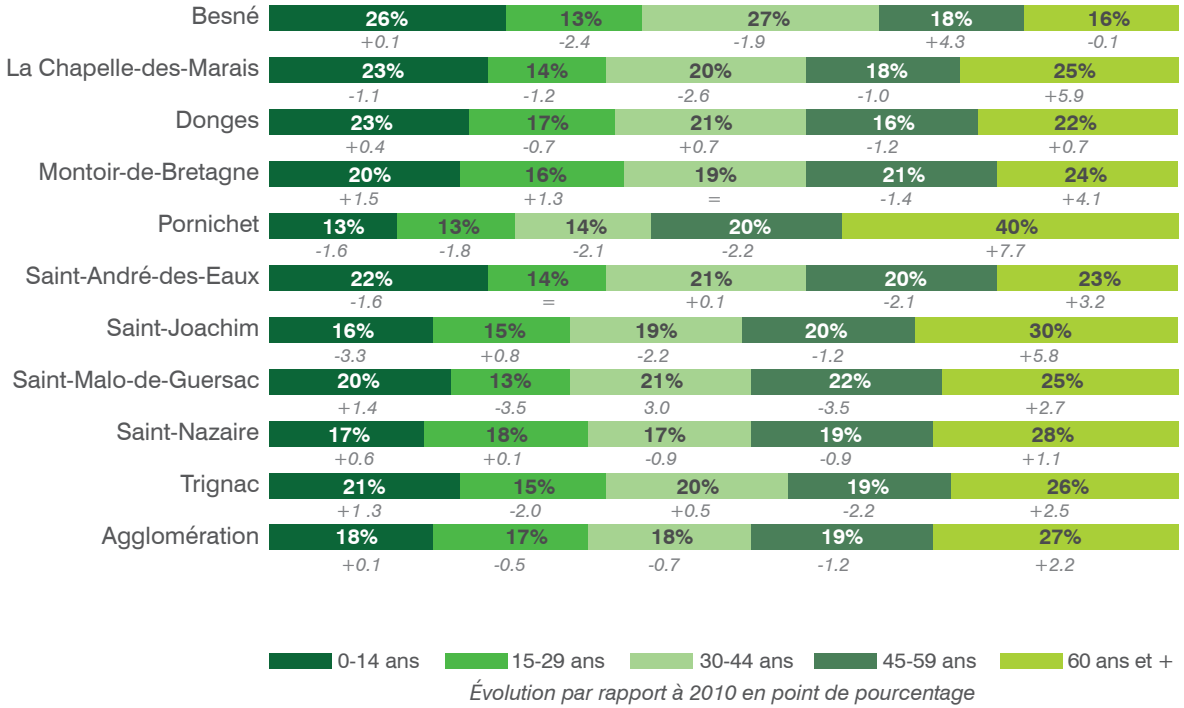
En 2015, plus d'un habitant de l'agglomération sur quatre est âgé de 60 ans et plus, contre un sur cinq en 1999. À l'échelle nationale et européenne, le vieillissement en partie dû à l'allongement de la durée de vie est accentué par l'arrivée à l'âge de la retraite des générations du baby-boom (1945-1975, *définition INED*). Cette tendance est amplifiée dans l'agglomération nazairienne en raison de l'attrait qu'exerce le littoral, où les personnes à fort pouvoir d'achat ou ayant constitué un capital ont plus de facilité à s'installer.

À Pornichet, 40% de la population a plus de 60 ans, taux en hausse constante ces dernières années. Les quartiers du front de mer connaissent un vieillissement particulièrement prononcé en raison du marché foncier qui est coûteux et de la faiblesse du marché de la construction neuve. Aussi, ces quartiers restent très peu accessibles aux jeunes ménages et a fortiori aux primo-accédants. À Saint-Nazaire, 27% de la population est âgée de plus de 60 ans. Les quartiers les plus vieillissants sont ceux de Villès, Kerlédé, la Trébale, du Jardin des Plantes et de l'Immaculée. En cause, une occupation ancienne des logements avec peu de renouvellement, qu'il s'agisse du parc de logements locatifs sociaux comme à Kerlédé ou de logements individuels du parc privé. À Saint-Marc-sur-Mer, des opérations récentes et une dynamique spontanée de densification ont renouvelé la population, permettant l'arrivée de ménages plutôt aisés. C'est également dans ces secteurs que se trouvent des ménages plus petits (couples sans enfants, retraités, personnes seules) et/ou plus aisés que la moyenne.

… mais une jeunesse qui se maintient

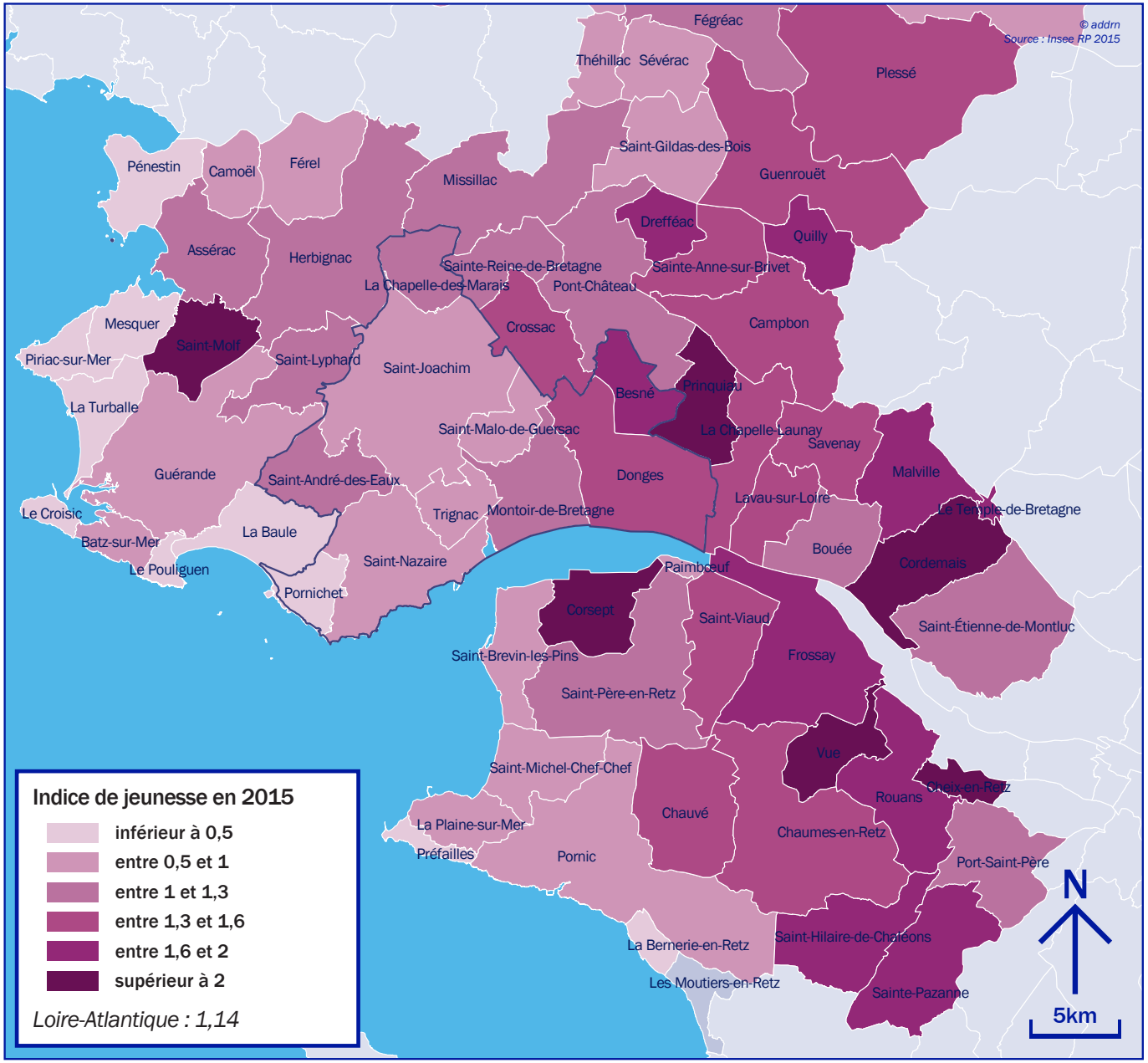
Parallèlement, la part des moins de 30 ans est restée stable dans le territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire. Ils représentent ainsi plus d'un tiers des habitants de l'agglomération.
Les 15-29 ans sont peu présents dans les petites communes, ce qui s'explique par le départ des jeunes adultes en études ou en activité vers les centres urbains, mais la part importante des 0-14 ans vient compenser ce phénomène.

POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE EN 2015



Évolution par rapport à 2010 en point de pourcentage

UN INDICE DE JEUNESSE FAIBLE EN VILLE ET EN BRIÈRE, PLUS FORT AUX FRANGES DE L'AGGLOMÉRATION



L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

- **Plus d'1 habitant sur 4** est âgé de plus de 60 ans dans l'agglomération et **1 habitant sur 10** a plus de 75 ans.
- **1/4** de la population a plus de 60 ans à Saint-Nazaire
- **1/3** de la population a plus de 60 ans à Pornichet
- **1/3** des habitants de l'agglomération a moins de 30 ans.

Des ménages plus petits et plus nombreux…

Une tendance nationale…

Avec l'évolution des modes de vie (mise en couple plus tardive, décohabitations, séparations…) et le vieillissement de la population, la taille des ménage a diminué de façon générale en France. Le nombre de ménages s'accroît tandis que leur taille diminue, et le nombre de personnes vivant seules augmente.

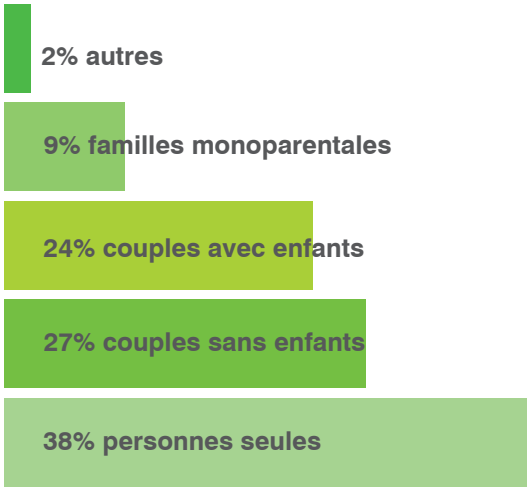
Des ménages plus petits, mais une structure qui demeure familiale

Si le nombre de ménages a globalement augmenté, le nombre moyen de personnes par ménage a diminué entre 2010 et 2015 pour quatre communes de l'agglomération (Montoir-de-Bretagne, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim et Saint-Malo-de-Guersac). À contrario de toutes les tendances locales et nationales, Besné voit cet indicateur augmenter (+0,1 personne) par rapport à 2010, témoignant de la forte dynamique d'accueil de jeunes ménages que n'a pas amoindri pour autant le vieillissement de la population. La taille des ménages est stable à La Chapelle-des-Marais, Donges, Pornichet, Saint-Nazaire et Trignac. Malgré le constat d'une baisse générale, huit communes de l'agglomération (Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Saint-Joachim, Trignac, Saint-André-des-Eaux et Saint-Malo-de-Guersac) présentent un nombre moyen de personnes par ménage supérieur à celui enregistré aux échelles nationale et départementale. Néanmoins, sur l'ensemble de la CARENE, la moyenne est légèrement inférieure à ces dernières puisqu'elle plafonne à 2,1 personnes par ménage, sous l'influence de Saint-Nazaire.

NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGE

	2010	2015
Agglomération de Saint-Nazaire :	2,2	2,1
Besné	2,6	2,7
Donges	2,5	2,5
La Chapelle-des-Marais	2,5	2,5
Montoir-de-Bretagne	2,4	2,3
Pornichet	2,0	2,0
Saint-André-des-Eaux	2,7	2,6
Saint-Joachim	2,4	2,3
Saint-Malo-de-Guersac	2,5	2,4
Saint-Nazaire	2,0	2,0
Trignac	2,3	2,3
Loire-Atlantique	**2,3**	**2,2**
France (métropolitaine)	**2,3**	**2,2**

QUALIFICATION ET PART DES MÉNAGES (2015)



Une concentration des très petits ménages sur le littoral

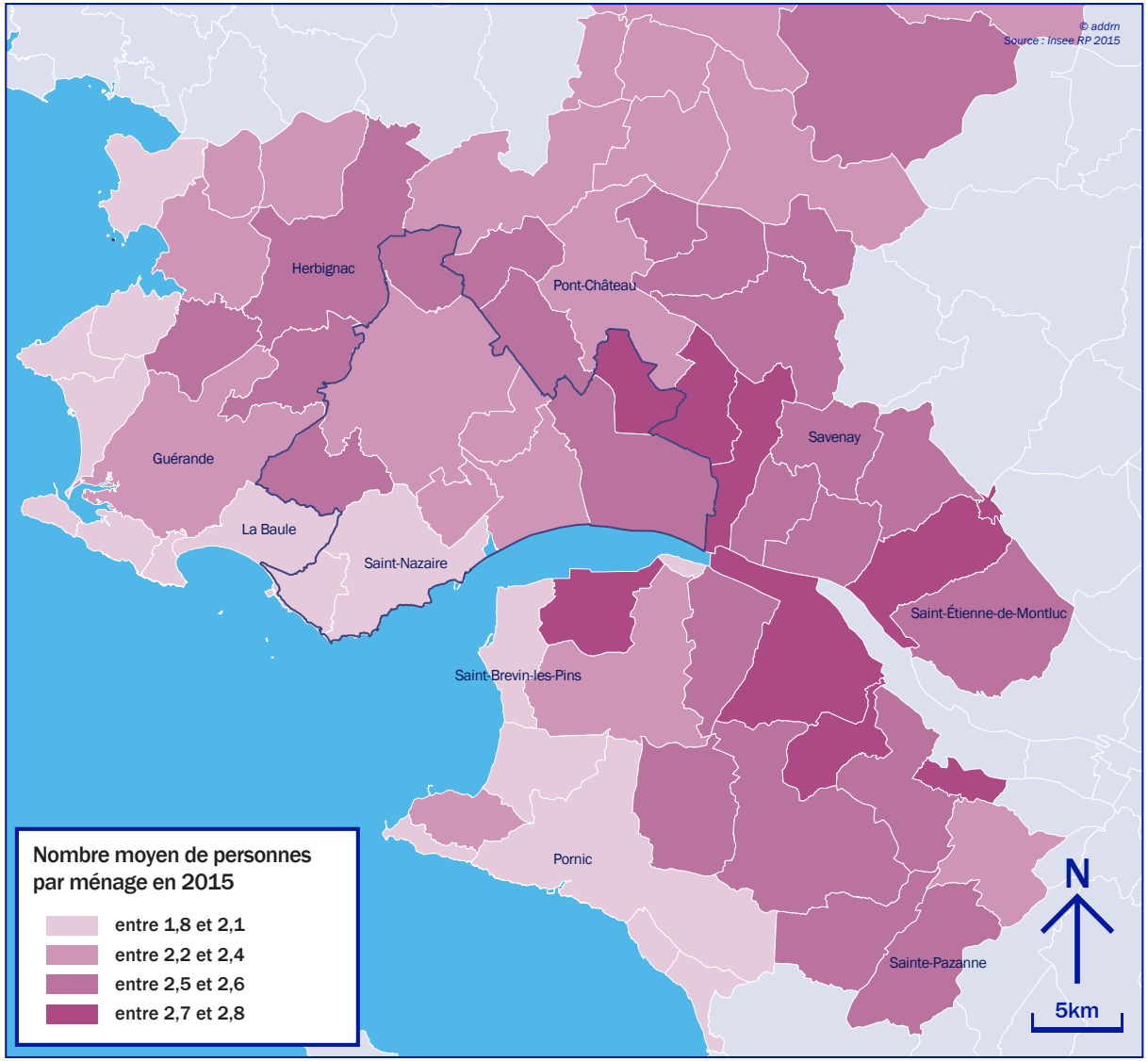
La proportion de personnes vivant seules est forte notamment à Saint-Nazaire (44 %) et à Pornichet (40%). Cela s'explique par la typologie du parc de logements de ces communes. Saint-Nazaire propose en effet une offre de logements plus diversifiée que dans d'autres communes avec une part plus élevée de petits logements et de logements sociaux où, dans un contexte de parcours résidentiel moins aisé, les occupants sont vieillissants. Par ailleurs, l'offre de produits individuels en accession, produit qui intéresse particulièrement les familles, est moins attractive qu'ailleurs en termes de rapport entre surfaces (bâties et non bâties) et prix. Par ailleurs, l'urbanisation de ces quinze dernières années a renforcé la part du collectif dans ces communes.

À Pornichet, le marché littoral est assez peu accessible aux jeunes ménages, de par la forte représentation de résidences secondaires et d'un prix du foncier élevé. À l'inverse, une forte hausse du nombre de couples avec enfants est constatée à Besné et Donges, où sont également en progression la taille des ménages et la part des enfants de moins de 14 ans. Parmi les ménages vivant à Montoir-de-Bretagne et Saint-Nazaire, on dénombre 10% de familles monoparentales.

Des personnes vivant seules plutôt âgées

Parmi les personnes vivant seules sur le territoire, 38% sont âgées de plus de 64 ans. Cela s'observe particulièrement à Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Joachim -où la population se renouvelle peu-, ainsi qu'à Donges et Montoir-de-Bretagne.
À contrario, à Pornichet et Saint-Nazaire, la part des jeunes de moins de 25 ans vivant seuls est plus forte qu'ailleurs. Ce phénomène est une résultante du caractère central et urbain des deux communes. Celles-ci possèdent une offre d'équipements et de services répondants aux aspirations de ces populations (proximité des zones d'études et d'emplois, des équipements structurants, des éléments des vies culturelles et nocturnes,...).

DESSERREMENT DES MÉNAGES : UNE DYNAMIQUE HÉTÉROGÈNE



- **57 205** ménages en 2015 contre 53 134 en 2010
- Près de 40% **des ménages** sont composés d'une personne vivant seule
- Près d'**1 ménage sur 3** est une famille avec enfants

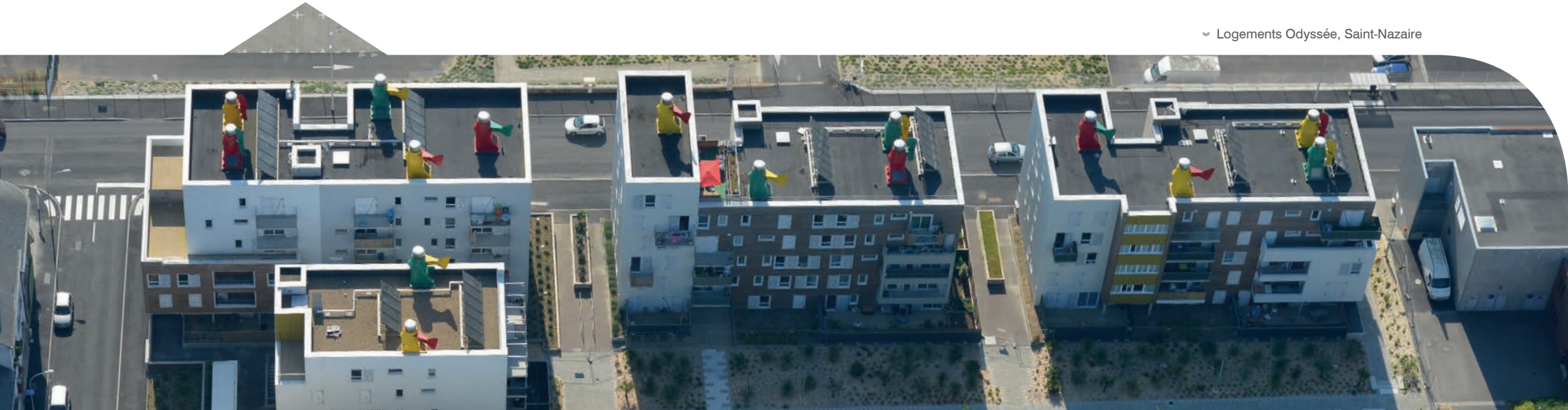
DES SITUATIONS SOCIALES DIFFÉRENTES D'EST EN OUEST

Des situations de pauvreté et de précarité marquées dans l'agglomération

L'analyse des situations d'emploi et de revenus des ménages de l'agglomération de la CARENE traduit des signes de précarité de certaines populations sur le territoire. Plusieurs indicateurs démontrent des situations de pauvreté plus présentes dans l'agglomération qu'ailleurs dans le département, à l'exception du cœur de l'agglomération nantaise et du nord du département.
L'agglomération participe ainsi fortement au développement économique du département le plus dynamique de la Région, tout en étant confrontée à des problématiques sociales prégnantes.
En 2015, 12,4 % des ménages se trouvaient sous le seuil de pauvreté, et plus des 2/3 d'entre eux vivaient à Saint-Nazaire.
Toutefois, on note que l'écart de niveau de vie entre les populations les plus aisées et les plus démunies est moins élevé à l'échelle de la CARENE que sur la presqu'île Guerandaise, mais plus élevées que certains autres territoires voisins comme les communautés de communes de Sud-Estuaire. À noter également que les revenus les plus faibles perçus au sein de l'agglomération sont moins modiques qu'ailleurs dans le département. Malgré cela, une analyse plus fine du territoire dévoile de fortes disparités entre les revenus les plus importants et les plus faibles au sein des communes de Saint-Nazaire et Pornichet, les plus peuplées.

Saint-Nazaire

Logements Odyssée, Saint-Nazaire



Des niveaux de vie très disparates

Exception faite de Saint-André-des-Eaux et Pornichet, les communes de la CARENE présentaient en 2011 un revenu médian inférieur à celui de la Loire-Atlantique. Ces chiffres traduisent une concentration des populations les plus aisées dans les communes littorales et rétro-littorales de l'ouest de la CARENE. Cette réalité territoriale est celle des communes littorales du sud de la presqu'île de Guérande, issue de leur histoire balnéaire.

Saint-Nazaire, comme tout pôle urbain, connait des disparités entre quartiers plutôt aisés dans le sud et les quartiers d'habitat social. Le taux de pauvreté y est le plus élevé de l'agglomération. Il s'élève à 14%. Les habitants des communes de l'est, particulièrement Saint-Joachim, Montoir-de-Bretagne et Trignac, disposent de revenus médians faibles (moins de 1 500 euros). Cela implique des situations de précarité récurrentes (immobilité résidentielle, précarité énergétique, éloignement de l'emploi, baisse de mobilité,...).

À l'ouest, Pornichet et Saint-André-des-Eaux cumulent la part la plus importante de ménages imposables (70% environ) et connaissent un taux de pauvreté quasiment divisé par deux au regard de celui de l'agglomération. À Pornichet, la part des salaires et traitement (toutes activités confondues) est sous-représentée par rapport au reste du territoire, à l'inverse de la part des pensions et retraites, la plus élevée de l'agglomération. Ces deux communes connaissent aussi des situations de pauvreté en parallèle, il en ressort donc que les disparités de niveaux de vie entre les ménages sont davantage marquées que dans le reste de l'agglomération ou en Loire-Atlantique.
Besné présente une part de revenu d'activité élevée (70 % contre 62 % en Loire-Atlantique) et peu de ressources issues des retraites, ce qui est le fait de l'attractivité de la commune pour les actifs.

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros et considéré à 50% du revenu médian). En France celui-ci est fixé à 846 euros en 2017.

Hippodrome, Pornichet

Des cadres et des retraités plus présents sur la façade littorale

Toutes catégories socio-professionnelles (CSP) confondues, celle des retraités est la plus représentée dans l'agglomération de Saint-Nazaire, témoignant, une nouvelle fois, du vieillissement de la population observé plus fortement qu'ailleurs dans les territoires littoraux et rétro-littoraux.

À Pornichet et Saint-André-des-Eaux, les cadres et les artisans sont plus nombreux alors que les ouvriers sont moins représentés que dans le reste du territoire. C'est également dans ces territoires que la proportion de personnes diplômées de l'enseignement supérieur est la plus élevée, et celle des personnes sans diplôme la moins élevée. La part des revenus d'activités non salariées (commerçants, professions libérales…) y est également la plus élevée de l'agglomération. La proximité géographique de la Presqu'île de La Baule-Guérande contribue à l'attrait de ces communes pour les cadres et les artisans, qui bénéficient d'une qualité de vie bonifiée par la proximité de la mer.

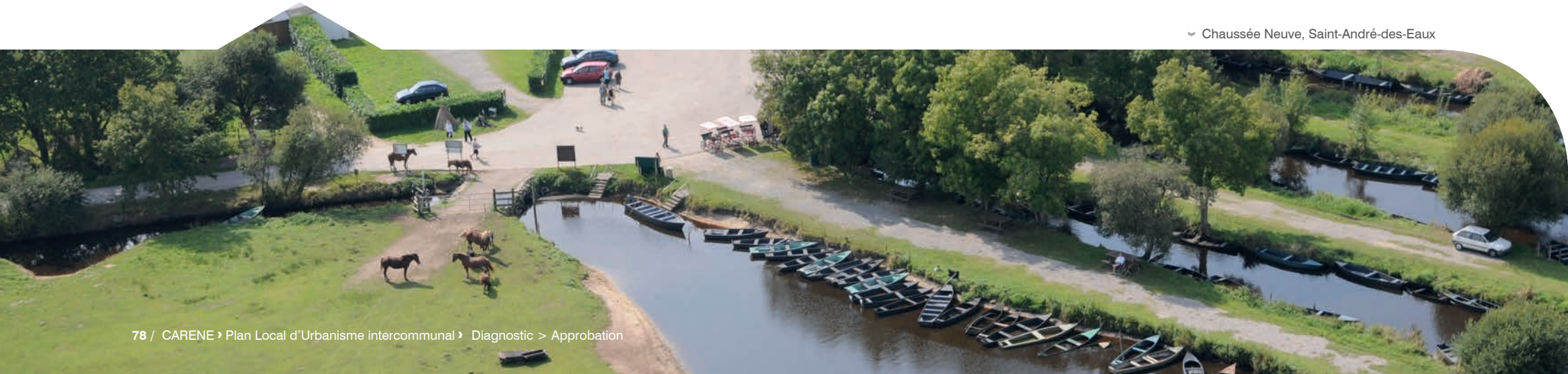
Les communes estuariennes voient les ouvriers et les employés surreprésentés de par l'implantation historique d'industries et d'activités. C'est également dans ces communes que la part de personnes peu ou non diplômées est la plus forte. Ces caractéristiques s'étendent (avec plus de nuances) aux communes de Brière dont la population est historiquement très liée à l'économie industrielle et portuaire.

Besné, dont la position géographique lui permet d'échanger également avec la Communauté de communes de Pontchâteau, présente une population plus diversifiée de professions intermédiaires, d'artisans et d'ouvriers, mais où les employés sont toutefois sous-représentés.

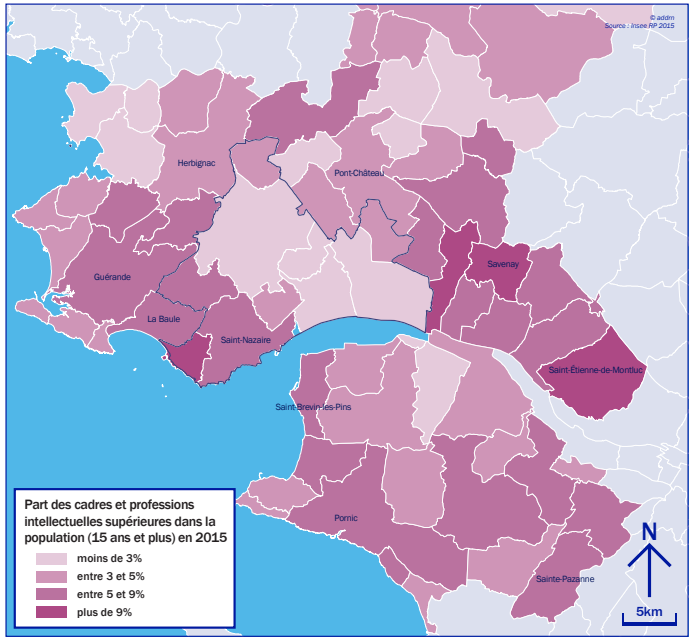
Bien que l'agriculture constitue une composante majeure de l'identité territoriale, les agriculteurs ne représentent que 0,1% des actifs de l'agglomération de plus de 15 ans, un taux plus faible qu'au niveau national (3,5% de la population active en 2015). Ils sont principalement localisés à Saint-André-des-Eaux et Donges, communes où les productions agricoles sont importantes. Cette faible proportion doit être comprise au regard de la transformation du système agricole aux niveaux national et européen depuis l'après-guerre. Les évolutions techniques et financières, portées par les différentes étapes de la Politique Agricole Commune (PAC), ont contribué à restructurer les exploitations et à limiter les besoins en main d'œuvre. Elles ont également redessiné les structures agraires ainsi que les paysages de la CARENE.

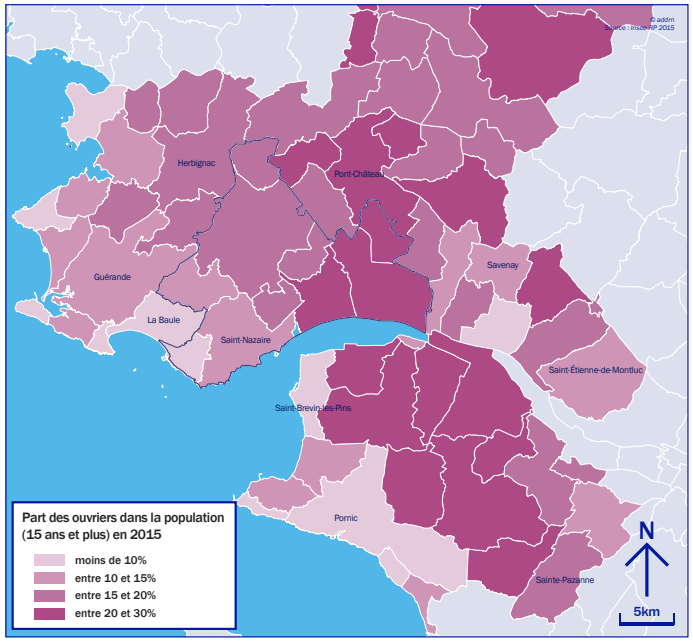
Agriculture

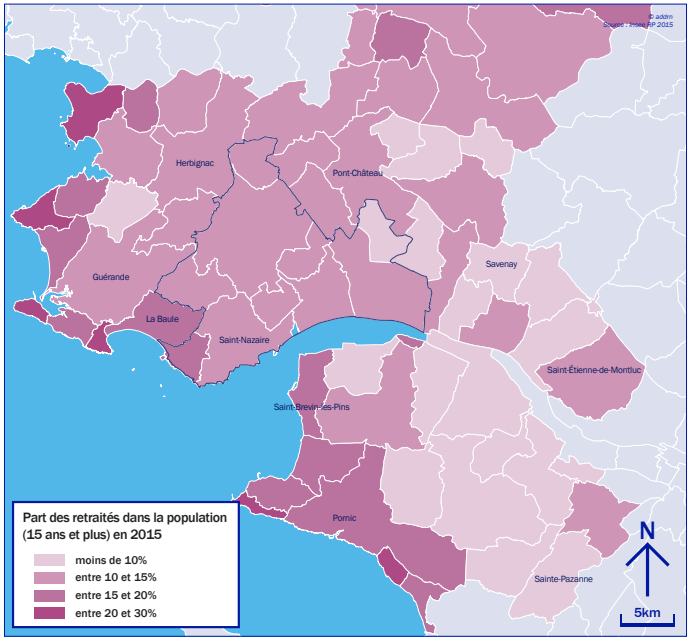
Chaussée Neuve, Saint-André-des-Eaux



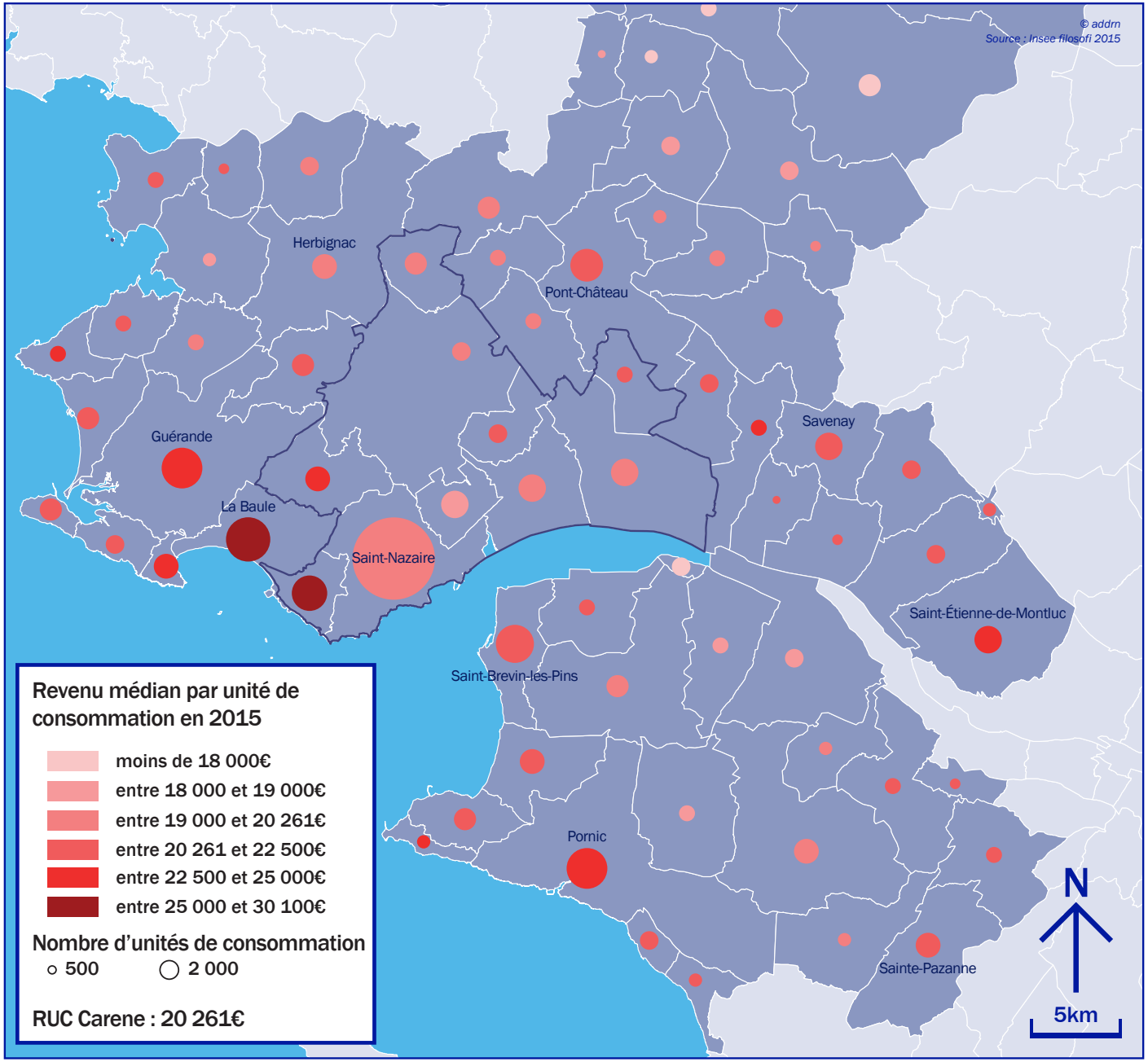
› POPULATION SELON LEUR CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE







LES POPULATIONS AISÉES ET LES CADRES À L'OUEST DE L'AGGLOMÉRATION



- Un taux de pauvreté de **12%** dans l'agglomération contre 9.7% en Loire-Atlantique et 11,1% en Pays de la Loire
- Une personne vivant seule a un revenu annuel médian de **19 966 € / UC** au sein de l'agglomération
- **20 364 €/UC** en Loire-Atlantique
- **57 %** de ménages imposables dans l'agglomération contre 65% en Loire-Atlantique

PRINCIPAUX ENJEUX :

- **La prise en compte de la croissance démographique des communes de Brière et de l'Estuaire.**
- **L'impulsion d'une dynamique démographique pour permettre un rééquilibrage de la pyramide des âges et des catégories socioprofessionnelles, et la maîtrise de la croissance de la population dans l'ensemble de l'agglomération.**
- **La réduction des inégalités sociales et territoriales.**
- **La prise en considération de l'évolution des modes de vie et des réalités sociodémographiques.**

Front de mer, Saint-Nazaire

ENJEUX ET PERSPECTIVES EN MATIÈRE D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Le territoire de l'agglomération connaît une réelle dynamique démographique ainsi qu'un fort dynamisme économique. La conjoncture économique est particulièrement intéressante, en particulier pour les grands donneurs d'ordres dont les carnets de commandes sont remplis pour les 10 prochaines années. Le Pole Métropolitain envisage ainsi une évolution de 11 à 14% du nombre d'habitants d'ici 2030.

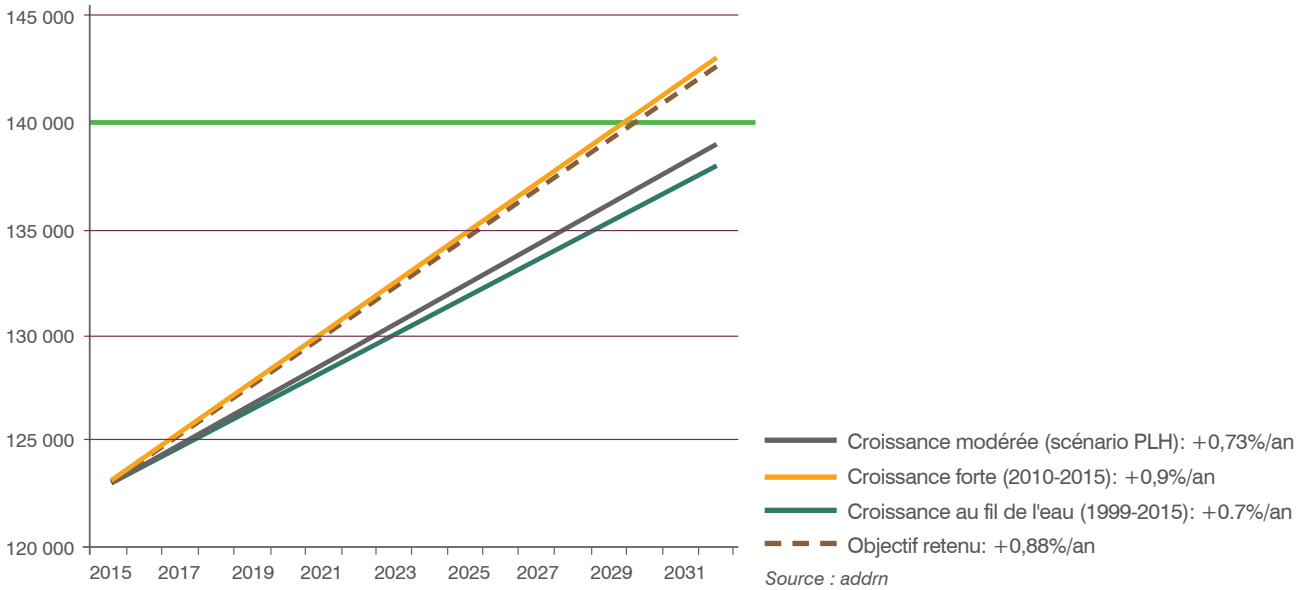
Afin d'anticiper la trajectoire démographique et ainsi les besoins qui en découle notamment en matière de production de logements, le diagnostic du PLUi modélisé 3 scénario d'évolution, visant à éclairer les choix de développement opérés dans le cadre du PADD.

- **Scénario ambitieux,** une croissance forte (+0,9 %/an) : poursuite de la dynamique démographique récente (2010–2015), celle-ci reste toute de même inférieure à la croissance démographique de la Loire-Atlantique sur la même période (+ 1,3%/an),

- **Scénario «au fil de l'eau»:** des projections établies sur la base de la croissance démographique connue ces seize dernières années (1999–2015), soit +0,7%/an,

- **Scénario «PLH»,** une croissance modérée: une croissance retenue par le PLH (+ 0,73%/an) qui se voulait plus ambitieuse que la période de référence 1999-2011 (+0,6%/an). Elle reste cependant inférieure aux évolutions démographiques de ces dernières années.

SCÉNARIO DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-NAZAIRE



Source : addrn

LES BESOINS EN LOGEMENT

UNE OFFRE DE LOGEMENTS COMPLÉMENTAIRE AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT NAZAIRE

Caractéristiques et structuration du parc de logements

Entre 2009 et 2014, en moyenne 1 275 logements supplémentaires ont été mis sur le marché chaque année. 58 % de ces nouveaux logements ont alimenté le parc nazairien, devant Pornichet, Donges et Montoir-de-Bretagne. Les besoins quantitatifs exprimés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021 sont un peu inférieurs (1 050 logements supplémentaires), les besoins ayant été estimés dans un contexte de moindre dynamique. A noter qu'ils sont en accord avec le Plan Départemental de l'Habitat définit sur la période 2014-2019, en partenariat avec les territoire.

Dans l'ouest de la Loire-Atlantique, il s'agit de l'intercommunalité qui a enregistré l'augmentation relative de son parc de logements la plus significative, juste devant la communauté de communes d'Estuaire et Sillon. Par ailleurs, cette hausse est supérieure à celle du département ou de la région.

En outre, le parc de logements de l'agglomération se caractérise par la surreprésentation des appartements (45 % contre 37 % en Loire-Atlantique et 27 % dans les Pays de la Loire). Ils sont surtout localisés à Pornichet et Saint-Nazaire, marchés littoral et urbain. Toutefois, sur le territoire, la maison individuelle demeure la forme d'habitat la plus répandue.

Une majorité de résidences principales

L'agglomération de Saint Nazaire est avant tout un territoire vécu à l'année où plus de 8 logements sur 10 sont des résidences principales.

Plus de 12 % de résidences secondaires, une répartition inégale

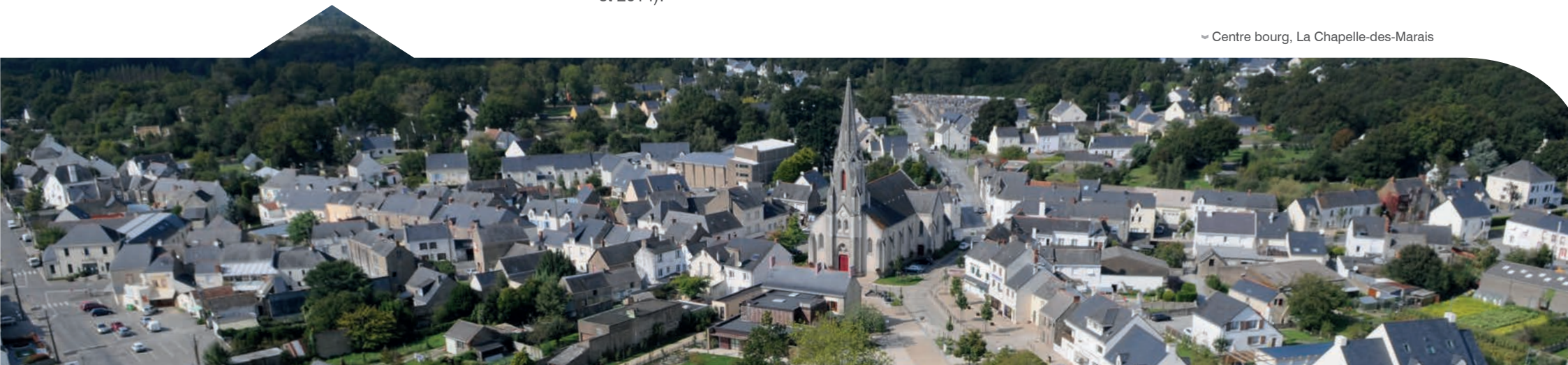
Une partie des logements de l'agglomération est à vocation de résidence secondaire, sous l'influence du littoral et de son histoire balnéaire. Les résidences secondaires sont principalement concentrées à Pornichet (53% du parc) et, dans une moindre mesure à Saint-Nazaire, en particulier dans les quartiers ouest, contigus à Pornichet (Saint-Marc) ou en hyper centre-ville (quartier Ville Port et Hyper Centre).

La baisse récente de la part des résidences secondaires, observée dans la Région et le Département est moins marquée pour l'agglomération (-0,3 points entre 2009 et 2014).

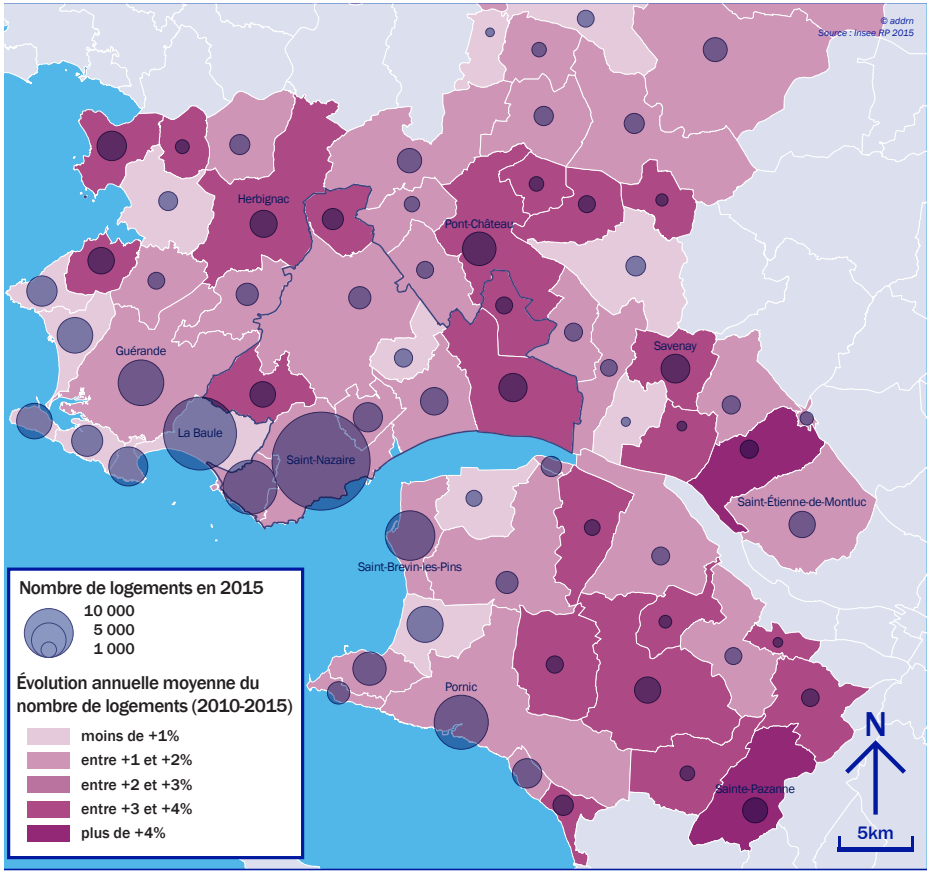
Une vacance des logements élevée à Saint-Joachim et Saint-Nazaire

L'agglomération présente un taux de vacance (7,4%) plus fort que celui du département (+1,5 point). La part de logements vacants varie de 5 à 11 % selon les communes de l'agglomération. C'est à Saint-Joachim que le taux est le plus élevé, commune dont le parc de logements s'accroit mais qui maintient le même nombre d'habitants depuis les années 1960. Certains quartiers de Saint-Nazaire sont également davantage confrontés au phénomène de la vacance. Le centre-ville qui compte ¼ du parc de logements, concentre 38 % de la vacance communale. Les logements locatifs y sont plus nombreux et sujets à une rotation fréquente. En outre, certains logements de la Reconstruction du centre-ville n'ayant pas fait l'objet de réhabilitation et/ou de mises aux normes deviennent aujourd'hui moins attractifs et souffrent de la concurrence des nombreuses nouvelles constructions dans le centre-ville ou dans des quartiers voisins (quartier de Ville-Port par exemple).

Centre bourg, La Chapelle-des-Marais



LE LITTORAL CONSTRUIT

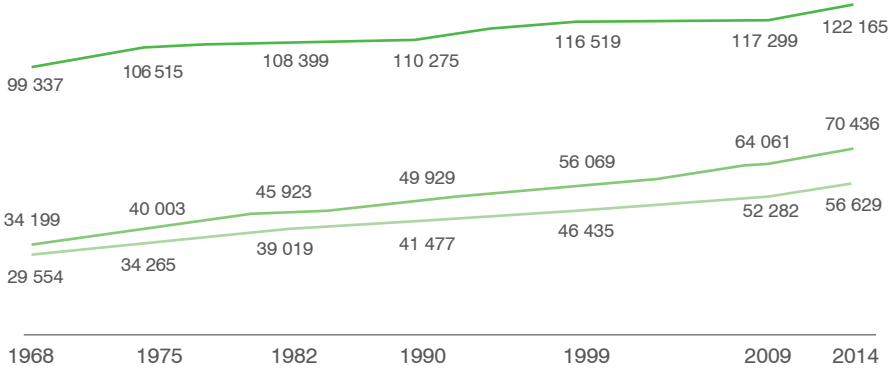


- **70 436 logements** dont plus de la moitié à Saint-Nazaire, en 2014
- **38 082** maisons
- **31 823** appartements
- **56 629** résidences principales, **80%** des logements
- **8 607** résidences secondaires et logements occasionnels, **12%** des logements
- **Plus de la moitié** des logements à Pornichet sont des résidences secondaires et logements occasionnels
- **5 200** logements vacants
- Un taux de vacance de **7%**
- **Saint-Nazaire et Saint-Joachim** présentent les taux de vacance les plus élevés (8 et 11%)

Source: Insee RP 2014

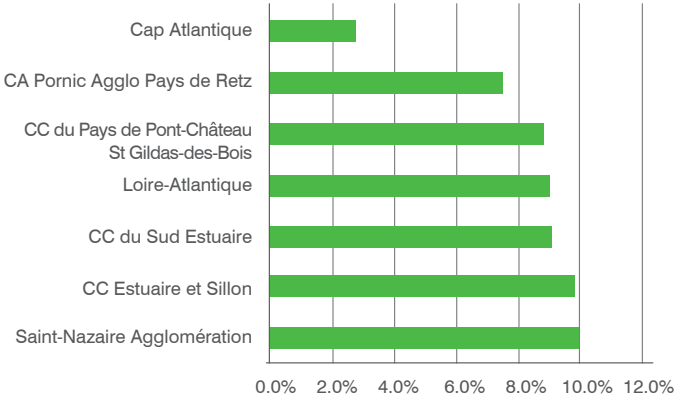
UN PARC DE LOGEMENT EN AUGMENTATION

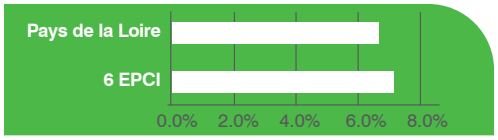
Des évolutions territoriales dynamiques et continues
Saint-Nazaire Agglomération



Source: Insee Recensements 1968 à 2014

ÉVOLUTION DES PARCS DE LOGEMENTS ENTRE 2009 ET 2014





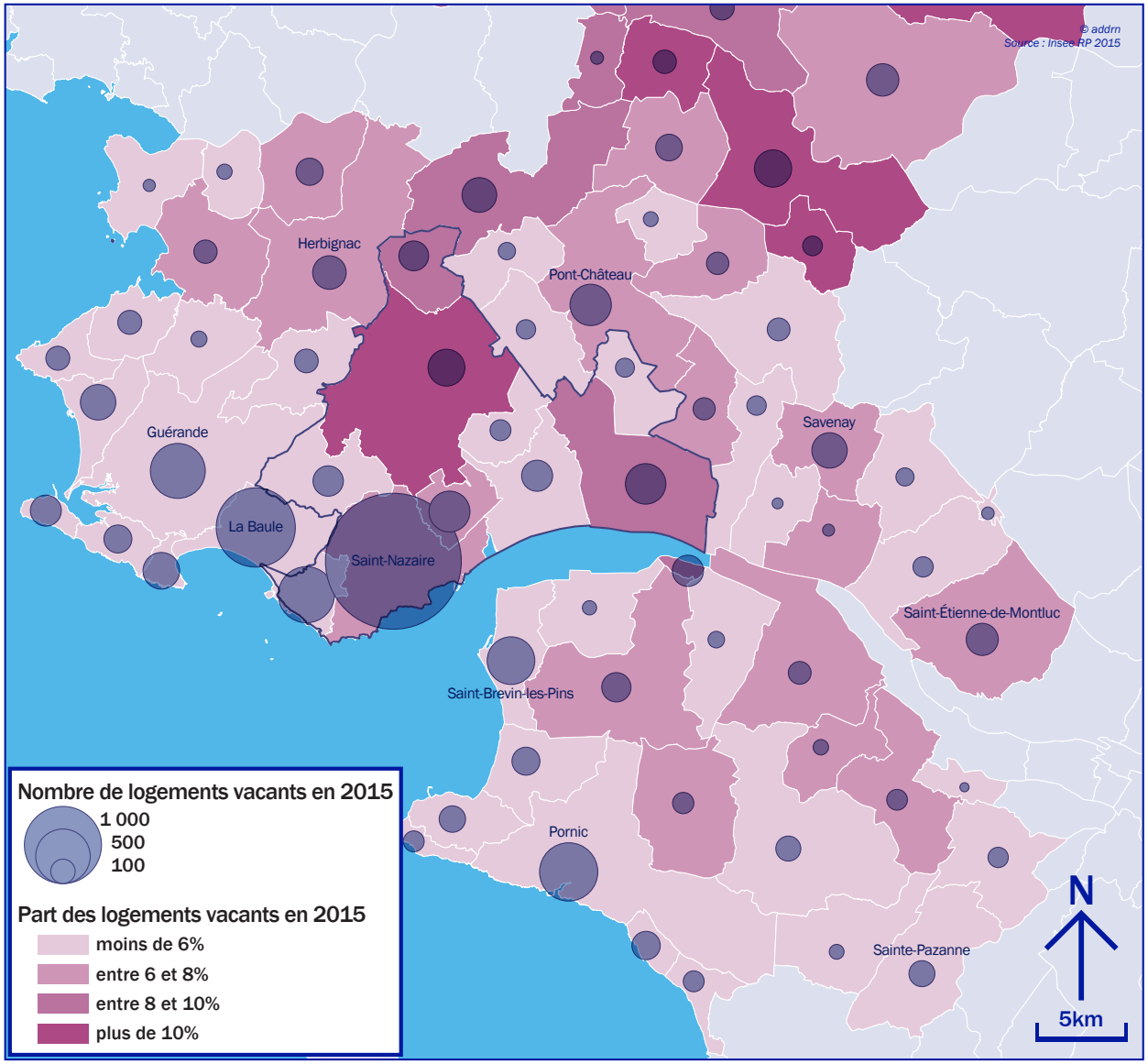
LOGEMENTS VACANTS : DES SECTEURS PRÉCIS TOUCHÉS

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

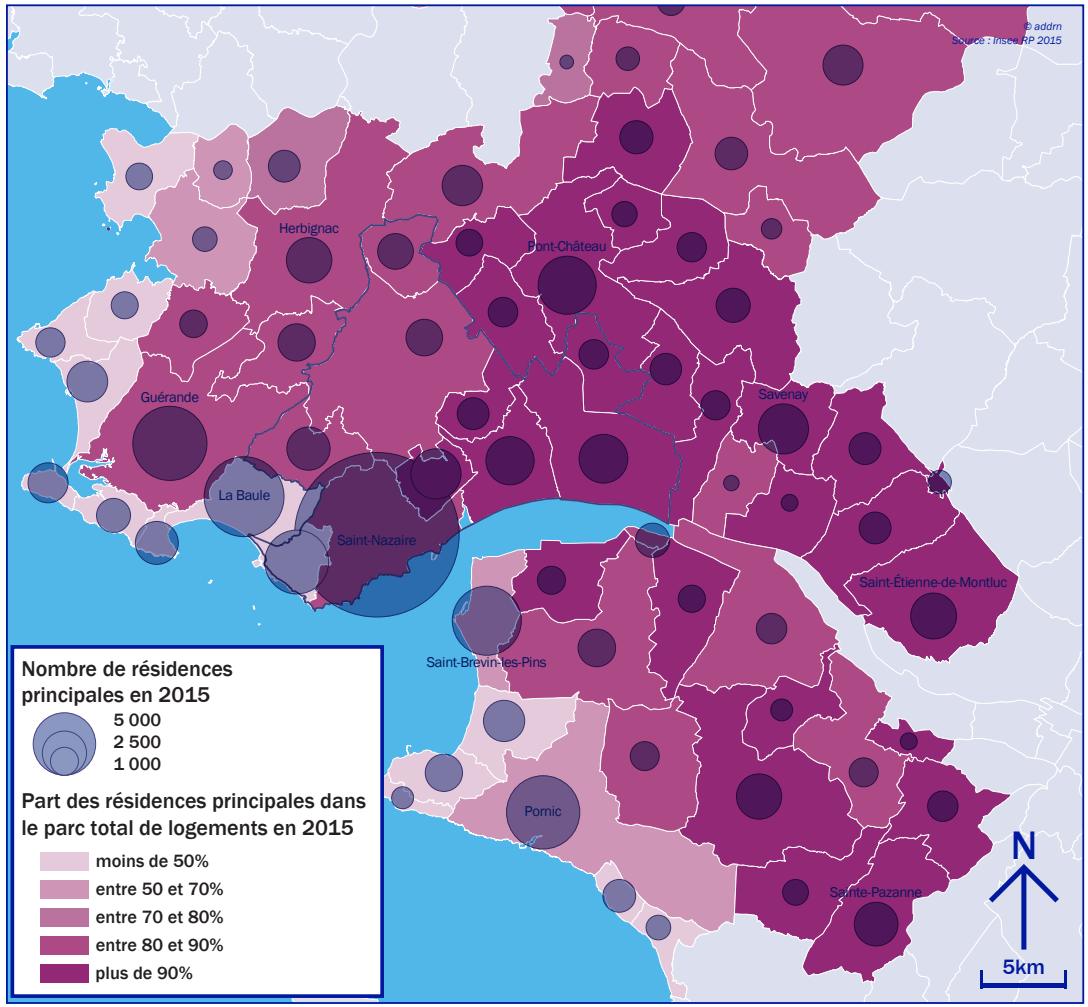
- Proposé à la vente et à la location ou déjà attribué à un acheteur ou locataire futur et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Gardé volontairement vacant par exemple par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste, ...), voire en attente de démolition.

- **6 375** logements supplémentaires en 5 ans, soit entre 2009 et 2014 un accroissement de + 10 % de l'offre, contre + 9 % en Loire-Atlantique ou + 7 % dans les Pays de la Loire.
- **56 629** résidences principales en 2014
- **80 %** du parc de logements est composé de résidences principales, c'est seulement 44 % à Pornichet
- **62 %** des logements vacants se situent à Saint-Nazaire, en particulier dans le centre-ville
- Plus de **6 000** résidences secondaires à Pornichet et **2 000** à Saint-Nazaire

Source Insee RP 2014



UN RÉTRO LITTORAL MARQUÉ PAR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES



PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

TERRITOIRES	en 2009	en 2014
Besné	1,8%	1,8%
Donges	1,2%	0,4%
La Chapelle-des-Marais	5,1%	4,7%
Montoir-de-Bretagne	0,7%	0,9%
Pornichet	52,9%	50,5%
Saint-André-des-Eaux	9,4%	7,1%
Saint-Joachim	6,5%	6,0%
Saint-Malo-de-Guersac	1,5%	1,3%
Saint-Nazaire	4,4%	5,1%
Trignac	1,0%	1,7%
Saint-Nazaire agglomération	12,5%	12,2%
Loire-Atlantique	10,8%	10,3%
Pays de la Loire	11,2%	10,5%

Source : Insee RP 2009-2014

Un habitat individuel dominant

La maison individuelle constitue la forme d'habitat dominante des résidences principales dans l'intercommunalité (59 % en 2014), sauf à Pornichet et Saint-Nazaire où les appartements sont plus nombreux (respectivement 55% et 36%). Cette typologie impacte directement la taille des logements offerts aux ménages. Avec une part élevée d'appartements à Pornichet et à Saint-Nazaire les résidences principales d'1 et 2 pièces atteignent 20 % du parc. Toutefois, il est à noter que Saint-Nazaire détient une forte part de logements individuels au regard de son statut de ville-centre. Ainsi, Saint-Nazaire détient le parc de maisons le plus important de l'agglomération.

La proportion importante des maisons individuelles dans le parc des résidences principales, implique en conséquence une taille moyenne élevée. Ainsi, les deux tiers des logements comptent au moins 4 pièces. Cette caractéristique n'est pas atypique puisqu'elle se retrouve aux échelles départementale (63 %) et nationale (61 %). Besné et Saint-André-des-Eaux sont les communes qui présentent le plus de grands logements (5 pièces et plus), en articulation avec la part des grandes familles vivant dans ces communes.

Trignac et Montoir-de-Bretagne ont un parc un peu plus diversifié en termes de taille de logements par rapport aux autres communes. Elles comptent un peu plus de logements de taille intermédiaire et un peu moins de grands logements.

Cette structure du parc de résidences principales composé en majorité de grands logements doit être décryptée au regard de la composition des ménages, de leurs besoins actuels et futurs. Le vieillissement de la population, l'augmentation des ménages vivant sans enfants, en particulier les personnes vivant seules (39 % en 2014) réinterrogent la place des grands logements dans le territoire. S'y ajoute l'apparition de nouveaux modes de vie familiale (départ plus tardif des jeunes, familles recomposées,...). Ces changements poussent la réflexion vers la production de nouvelles typologies de logements (logements modulables, adaptation au vieillissement et aux handicaps, formes urbaines innovantes,...). L'enjeu est à la fois de prendre en compte ces phénomènes et les dynamiques démographiques à l'œuvre dans le territoire de Saint-Nazaire Agglomération, tout en intégrant les aspirations des habitants dans la conception des projets d'habitat. La volonté d'accéder à la propriété, de disposer d'un jardin, d'être à proximité des équipements constituent une demande habitante forte qui rehausse l'attractivité des communes rétro-littorales comme en témoignent les développements des communes telles que Besné, Saint-André-des-Eaux, ou encore La-Chapelle-des-Marais.

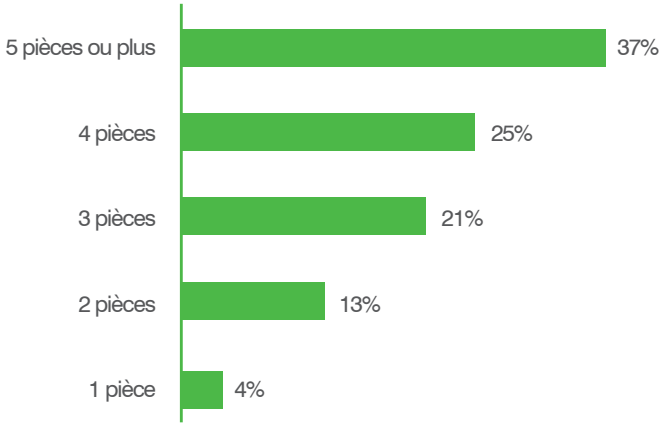
Une majorité de propriétaires occupants

La nature de l'offre (typologie, taille,...) conditionne les modes d'occupation des logements. Aussi, les maisons sont davantage occupées par des propriétaires, alors que les appartements contribuent à alimenter l'offre du marché locatif privé. Le taux de propriétaires occupants varie ainsi de 49 % dans la ville-centre à plus de 87% à Saint-Malo-de-Guersac. Leur surreprésentation est généralement observée dans les communes rurales où la maison individuelle prédomine. Avec 59 % de propriétaires occupants l'agglomération affiche un taux comparable à celui de la France, mais inférieur à la moyenne départementale (62%). À l'exception des villes de Saint-Nazaire, Ancenis (49 %) et Nantes (37 %), l'ensemble des communes de Loire-Atlantique comptent plus de 50% de propriétaires occupants. Ce phénomène traduit le fort attachement à l'accession à la propriété.

Le taux moyen de logements mis en location sur le territoire s'élève donc à 40 %. Seule la commune de Saint-Nazaire se situe au-dessus des moyennes départementale et nationale en la matière. Sur les 51 % de locataires de la commune, près de la moitié occupe un logement social et l'autre est locataire d'un logement dans le parc privé. À Pornichet, 25 % des ménages sont locataires d'un logement privé. À l'échelle de l'agglomération, la part des locataires dans le parc locatif privé progresse légèrement, portée par une dynamique récente de la promotion immobilière locale.

DEUX-TIERS DE GRANDS LOGEMENTS EN 2014

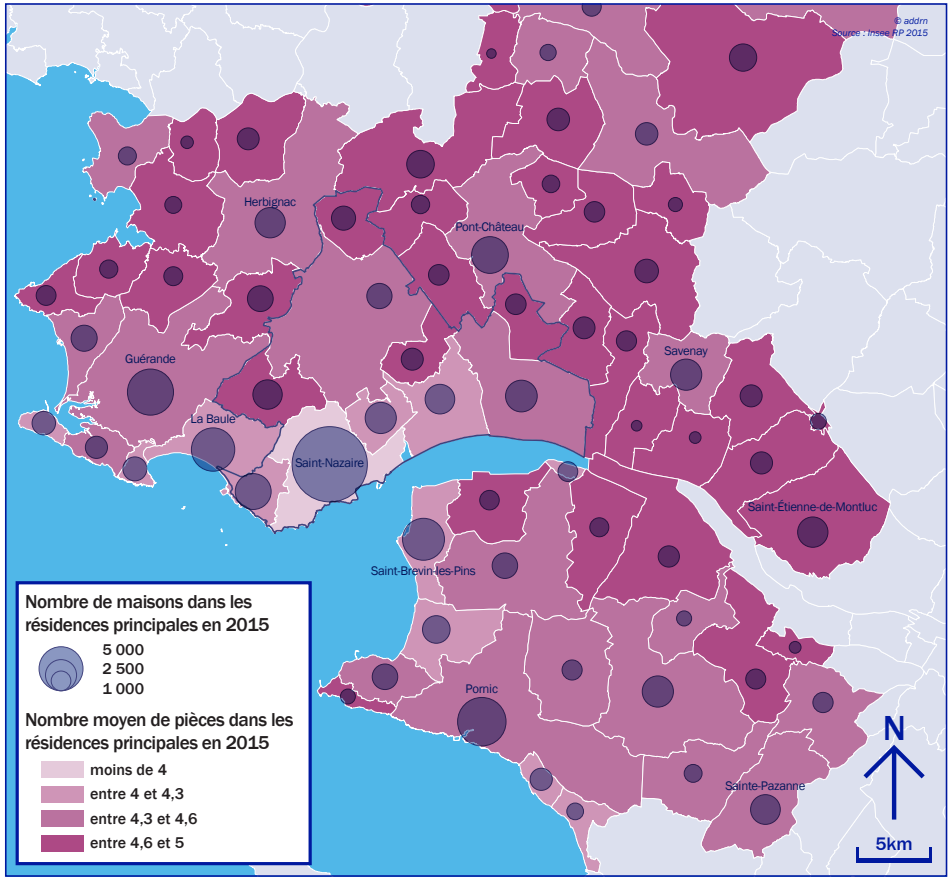
Les résidences principales dans Saint-Nazaire agglomération



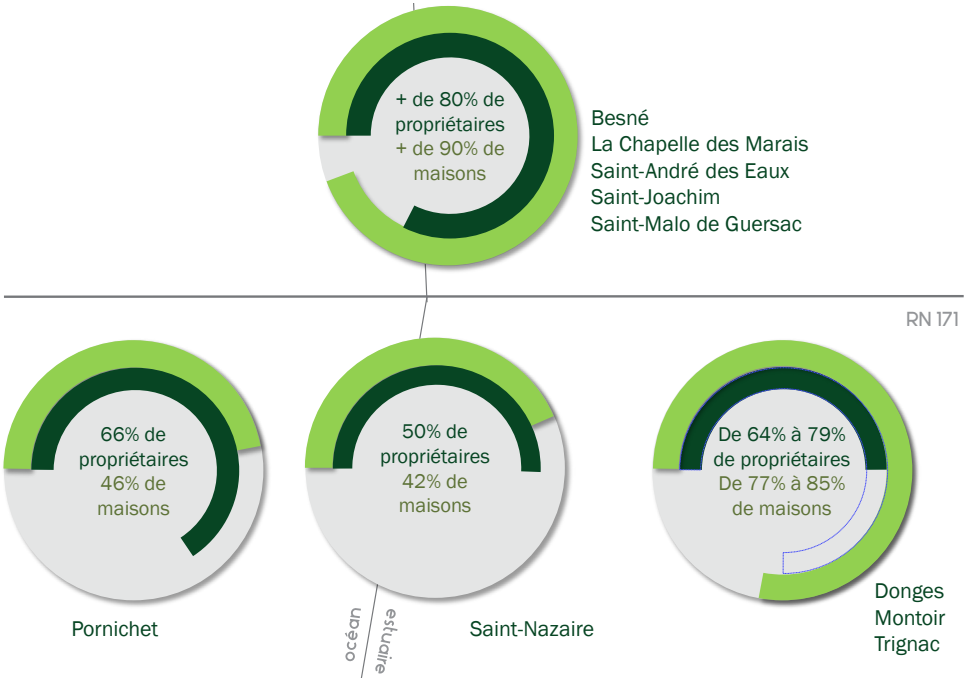
- Les résidences principales dénombrent **31 722** maisons individuelles.
- **59 %** des ménages sont propriétaires dans l'agglomération de Saint-Nazaire, 62 % en Loire-Atlantique et 59 % en France.

Source : Insee RP 2014

UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR LA PRÉSENCE DE GRANDS LOGEMENTS



DES PROFILS DE PROPRIÉTAIRES



VERS UN RÉÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le parc de logements sociaux offre un éventail de logements aux loyers plafonnés selon la nature des prêts et subventions accordés aux organismes HLM, lors de la construction de l'opération immobilière. Cela lui permet de s'adapter au mieux à la demande des ménages et à ses niveaux de ressources. Les plafonds de loyers sont définis à l'échelle nationale, pour ensuite être adaptés aux marchés locaux.

- **PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) :** destiné aux ménages aux revenus les plus modestes et aux situations sociales les plus fragiles. Les loyers sont compris entre 5,82 euros/m² et 6,07 euros/m². Au 1er janvier 2018, le plafond de ressources est de 11 167 euros pour une personne seule.

- **PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) :** prêt le plus utilisé par les bailleurs sociaux. Les loyers sont compris entre 7,49 euros/m² et 7,80 euros/m². Au 1er janvier 2018 le plafond de ressources s'élève à 20 304 euros pour une personne seule.

- **PLS (Prêt Locatif Social) :** adressé aux ménages disposant de revenus plus élevés, ces logements sont en priorité construits dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu. Les loyers sont compris entre 8,75 euros/m² et 10,07 euros/m². Le plafond de ressources au 1er janvier 2018 est de 26 395 euros pour une personne seule.

D'autres dispositifs viennent compléter ces prêts afin de faciliter la mobilité résidentielle et l'accès au logement. Ainsi les bailleurs sociaux ou les opérateurs privés peuvent accompagner l'accès à la propriété par le financement de logement en Prêt Social Location Accession (PSLA).

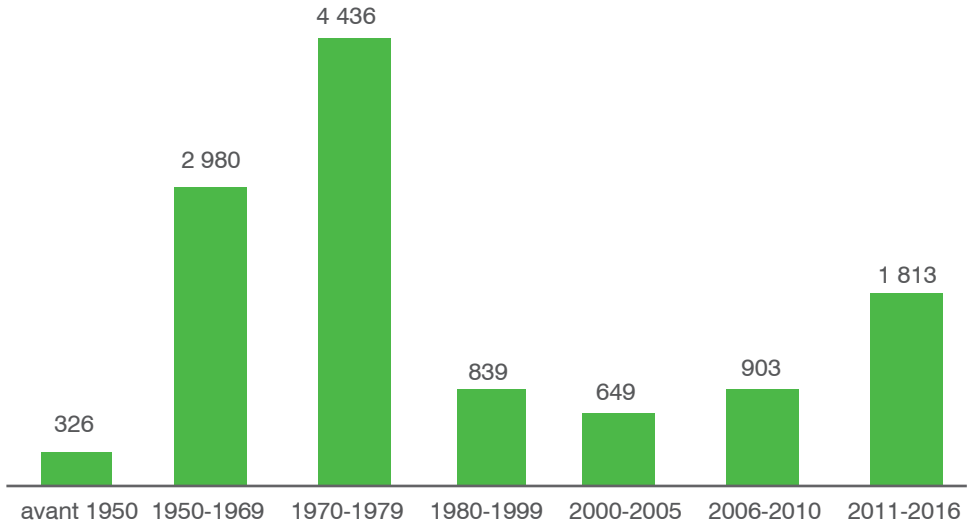
Une répartition inégale du parc de logements locatifs sociaux

89 % des logements locatifs sociaux se situent sur les communes de Montoir-de-Bretagne, Saint-Nazaire et Trignac. Ces trois mêmes communes comptent d'ailleurs au sein de leur parc de logements plus de 20 % de logements locatifs sociaux au sens de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU–inventaire 2015). Les autres communes sont en déficit, à l'exception de Besné et Saint-Malo-de-Guersac qui ne sont pas tenues de respecter cette obligation, comptant moins de 3 500 habitants. Toutefois, la production récente ainsi que les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) tendent à un effort de rééquilibrage sur l'ensemble du territoire, y compris sur la façade littorale malgré une pression foncière importante. Besné et Saint-Malo-de-Guersac s'engagent également dans la démarche de production de logements locatifs sociaux.

Un renouvellement fort des quartiers d'habitat social

65 % du parc locatif social de l'agglomération a été construit avant les années 1980. Bien qu'ayant fait l'objet d'interventions régulières pour son entretien, il présente toutefois des enjeux importants de réhabilitation et renouvellement. S'y ajoutent les réflexions sur les modes d'habiter qui ont évolué, ainsi qu'en matière d'intégration urbaine de ces ensembles bâtis (espaces publics, accessibilité,...). Dès 2008, au travers du Programme National de Rénovation Urbaine, les quartiers de Chesnaie-Bouletterie à Saint-Nazaire et de Certé à Trignac ont pu bénéficier d'un premier volet de rénovation urbaine majeure engageant la transformation de ces quartiers. Depuis 2015, un Projet de Renouvellement d'Intérêt Régional (PRIR) portant sur d'autres quartiers prioritaires (quartiers nord et ouest de Saint-Nazaire) poursuit cet engagement.

PÉRIODES DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX – SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION



Source : DREAL EPLS 2016

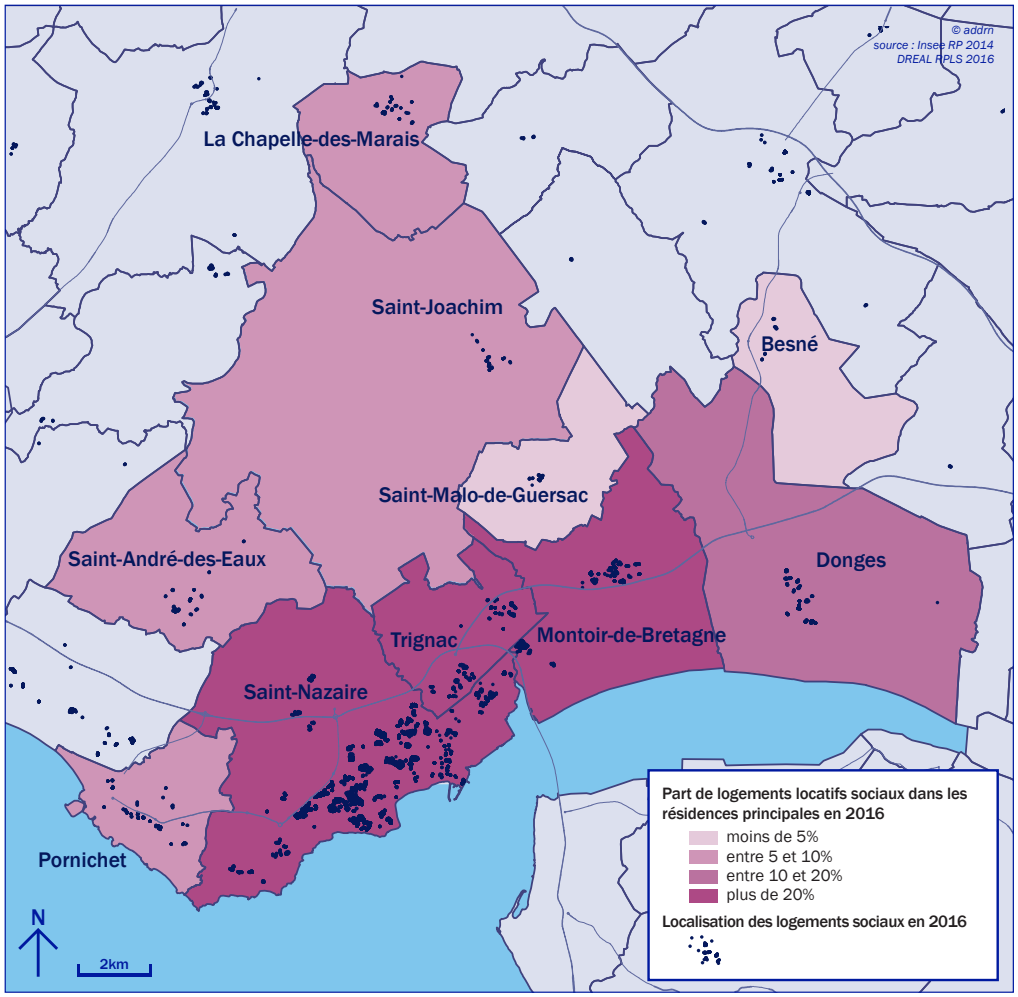
Plus d'un ménage sur deux « éligibles »

57 % des ménages de l'agglomération sont éligibles à la location d'un logement social en raison de revenus inférieurs au plafond autorisé dans les logements financés en Prêt Locatif à Usage Social. Ce taux est élevé mais reste inférieur à la moyenne nationale (65 %). Dans l'agglomération, un quart des personnes éligibles au logement social sont issues des classes les plus modestes puisqu'elles peuvent prétendre à l'accession à un logement financé en PLAI. Outre les conditions de revenus, les choix d'attribution favorisent les publics prioritaires tels que les personnes en situation de handicap, personnes mal-logées, ... Une vigilance doit être portée sur la constitution d'un parc social de fait au sein du parc locatif privé. En effet, un tiers des ménages locataires d'un logement privé pourrait prétendre l'accès à un logement social à faibles loyers (PLAI) au regard de ses revenus.

Près de 4800 demandes de logement social

Au 31 décembre 2016, 4 824 ménages sont inscrits sur le fichier de la demande pour l'obtention d'un logement social. Ce volume est stable depuis 3 ans. 55 % des demandeurs ne vivent pas en logement social (demande extérieure). Cette part est nettement au-dessous de celles des références départementale (62 %) ou nationale (67%). Cela traduit pour l'agglomération un plus fort besoin de mobilité résidentielle au sein même du parc social.

DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX CONCENTRÉS AU SUD DE L'AGGLOMÉRATION



Programme Local de l'Habitat 2016-2021

Objectifs de productions retenus :

- 1 050 logements/an
- 371 logements sociaux/an, soit 35 % de la production totale

- **11 946 logements sociaux** au sein de l'agglomération au 01/01/2016
- Une concentration des logements sociaux **au sud de la RN171**
- **15 %** des logements sociaux sont construits depuis 5 ans, 9,5% en Pays de la Loire et 7,5% en France
- **3 714** logements sociaux situés en QPV (quartiers politiques de la ville)

Source : DREAL RPLS 2016

UN PARC RÉHABILITÉ

Deux-tiers des résidences principales du territoire ont été construites au cours de la période de la Reconstruction 1946-1970. À titre de comparaison, le patrimoine de l'époque de la Reconstruction est un peu moins représenté dans les agglomérations de Lorient (52 %) ou du Havre (46 %) par exemple.

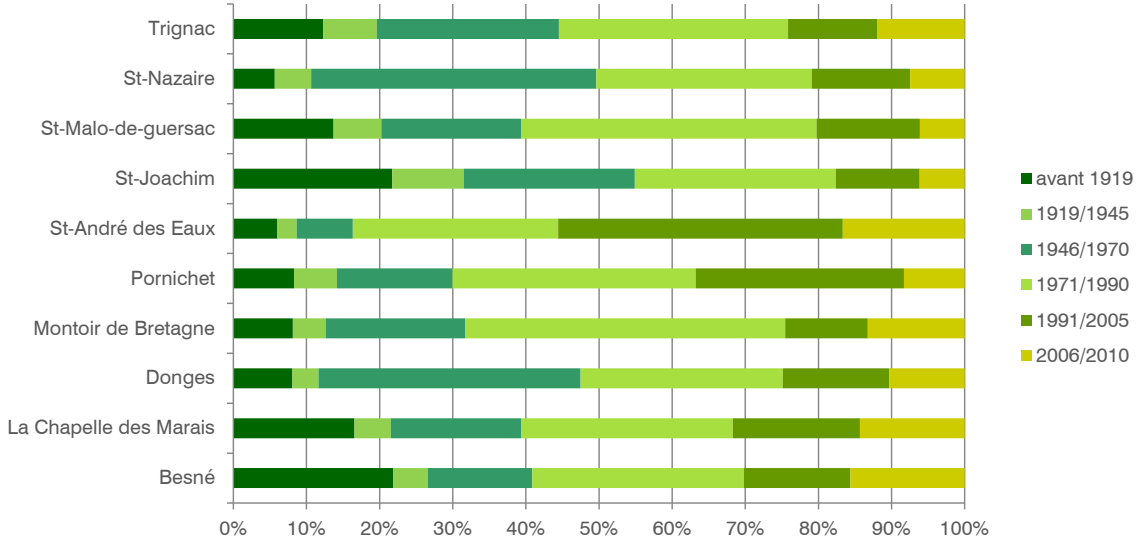
Les périodes de construction de l'habitat au sein de Saint-Nazaire Agglomération étant différentes, la part des logements datant de la Reconstruction est plus forte à Saint-Nazaire et à Donges (40 % et 36 % des résidences principales). Ce parc nécessite aujourd'hui des réhabilitations pour accéder à des performances énergétiques, phoniques ou de remise aux normes plus satisfaisantes et en (re-)faire un parc plus attractif.

Une vigilance doit aussi être portée sur le vieillissement du parc issu des années 1971 à 1990 qui représente 32% des résidences principales du territoire, et jusqu'à 44 % à Montoir-de-Bretagne et 42 % à Saint-Malo-de-Guersac et qui ne répond plus aux normes en vigueur (RT 2020).

Les communes de l'agglomération comptent globalement peu de constructions d'avant-guerre , mise à part Saint-Joachim (30 %) est celle qui en compte le plus, suivie de Besné (18%) et Saint-Malo-de-Guersac (18 %) et la Chapelle-des-Marais (16 %).

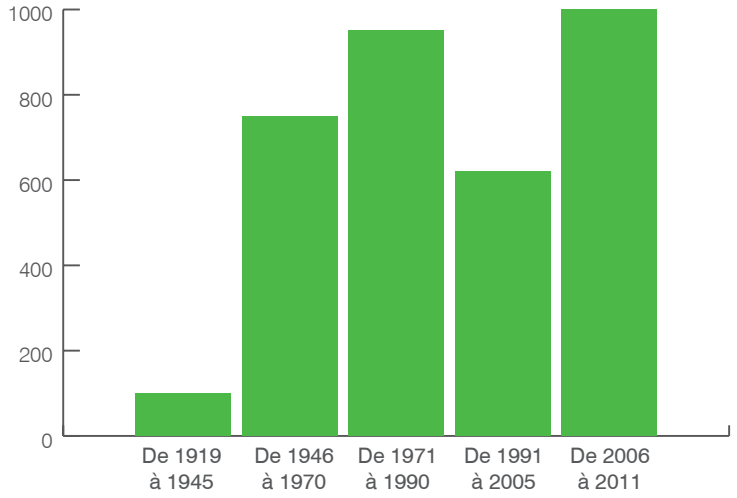
Un quart des résidences principales ont été construites depuis moins de 30 ans. Cela représente plus d'un logement sur deux à Saint-André-des-Eaux et plus du tiers à Pornichet, Besné et La Chapelle des Marais. Ces logements récents, souvent des maisons, constituent une offre de qualité,et viennent souligner le besoin de requalification et de réhabilitation des logements plus anciens (ville centre, Saint-Joachim, Trignac, Donges,...).

ÉPOQUES DE CONSTRUCTION DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION



Source : Insee RP 2014

MOYENNE ANNUELLE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES PAR PÉRIODES SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION



Source : Insee RP 2014

ZOOM

LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE

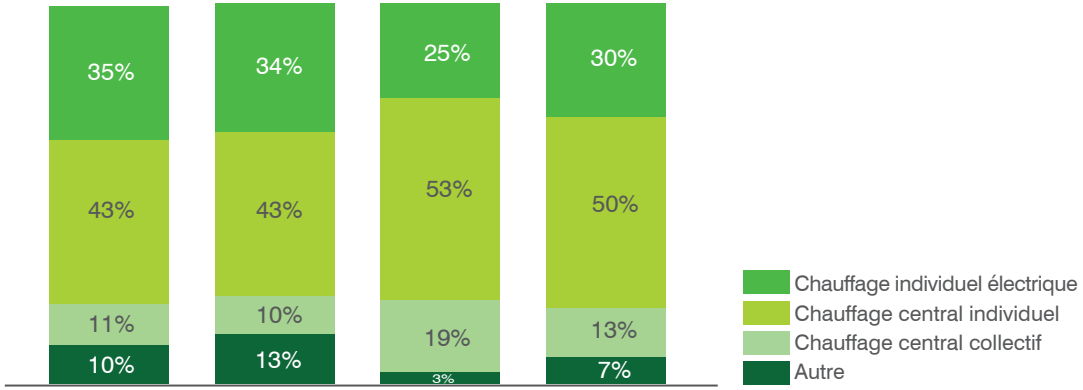
À l'échelle nationale, le secteur du bâtiment, (résidentiel et tertiaire) est le plus gros consommateur d'énergie: 43 % de l'énergie consommées. Cela s'explique principalement par la part importante de logements anciens (54% construit avant 1975). Il se place ainsi devant les transports (32%), l'industrie (21%) et l'agriculture (3%). (Source : ADEME 2015)
Le territoire de Saint Nazaire agglomération n'échappe pas à ce constat : le secteur résidentiel et le transport routier sont les deux premiers postes consommateur d'énergies (respectivement 30,8%et 28,5%).
Depuis 1974, date de la première réglementation thermique mise en place à la suite du premier choc pétrolier de 1973, la consommation énergétique des constructions neuves en France a été divisée par 2. Après 1974, les réglementations thermiques se sont succédé : 1976, 1982, 1988, 2000, 2005 et 2012. Les lois Grenelle 1 et 2, adoptées respectivement en 2009 et 2010, ont établi de diviser la consommation énergétique des constructions neuves par 3 grâce à une nouvelle réglementation thermique, dite RT 2012 qui s'applique aujourd'hui à tous les permis de construire. La RT 2012 fixe les objectifs de performance à atteindre jusqu'en 2020 :

- les bâtiments neufs doivent consommer un maximum de 50 kWh d'énergie primaire par mètre carré et par an (chauffage, eau chaude sanitaire, rafraîchissement, éclairage et auxiliaires), seuil ajusté selon le lieu, l'altitude et l'usage ;
- les bâtiments existants publics et tertiaires doivent donner lieu à une rénovation énergétique afin d'atteindre une baisse de leur consommation de 38 %.

À partir de 2020, la loi Grenelle 1 de 2009 prévoit que les bâtiments neufs devront être des bâtiments à énergie positive (BEPOS), c'est-à-dire produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

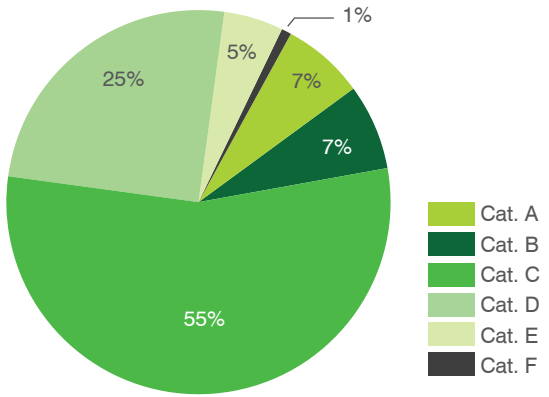
55% des résidences principales ont été construites avant la première réglementation thermique qui date de 1975.

MODES DE CHAUFFAGE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



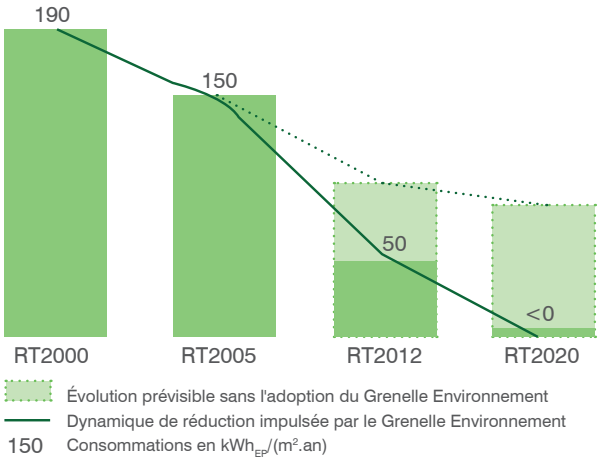
Source : Insee RP 2014

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DU PARC LOCATIF SOCIAL– SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION



Source :RPSL

ÉVOLUTION DES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRE DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUES DE BÂTIMENTS NEUFS : UNE RUPTURE OPÉRÉE PAR LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT



(source : ministère de la cohésion des territoires)

UN MARCHÉ DU LOGEMENT DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉ

Après une période de repli, la production repart

Environ 910 logements ont été construits en moyenne chaque année entre 2001 et 2015 sur Saint-Nazaire Agglomération. Deux pics de production ont été enregistrés sur la période, largement soutenus par la production de logements collectifs : le premier en 2006-2007 avec 1 400 logements commencés par an ; le second en 2010-2011, affichant jusqu'à 1 600 logements.
Depuis 2012, ce rythme s'est très nettement infléchi du fait de la crise économique et financière. Cela s'est traduit par une chute de la production de logements notamment collectifs et un changement de la répartition géographique de la construction sur le territoire.

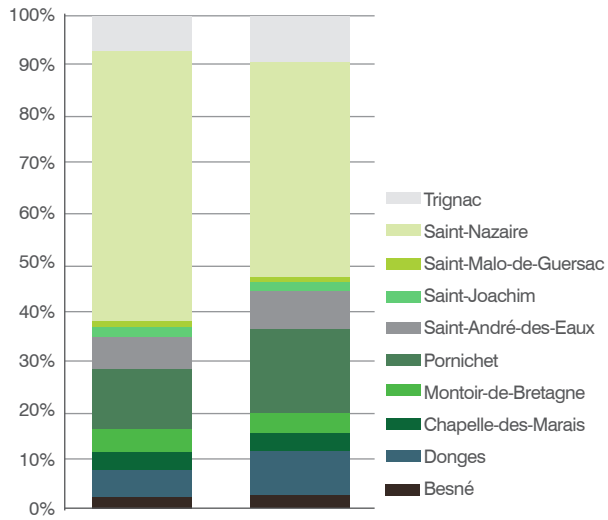
Des logements collectifs qui portent la construction neuve

En moyenne sur le territoire, la production de logements neufs compte 60 % de logements collectifs, soit entre 550 et 620 en selon les années. Plus des trois-quarts de cette production se concentre à Saint-Nazaire et dans une moindre mesure à Pornichet. Comme partout en France, la production de logements collectifs est principalement le fait des pôles urbains. En effet, excepté dans la métropole nantaise et Saint-Nazaire Agglomération, le marché de la construction neuve du département est porté par la maison individuelle.

Entre 2012 et 2015, sous les effets de la crise et de dispositifs d'investissement locatifs moins attractifs, le marché du logement collectif neuf s'est contracté dans l'agglomération. Les premiers signes de reprise du marché de la promotion immobilière se sont fait ressentir fin 2015, confirmés en 2016 et 2017. En témoigne la part de ventes à investisseurs enregistrés en 2017 dans l'intercommunalité. Elle s'est accompagnée par une hausse de la construction de logements collectifs, même si le niveau de la production reste encore inférieur à celui de la décennie précédente.

Le nombre de logements individuels construits a lui aussi baissé (250 logements commencés en 2014) conséquence de l'impact de la crise économique et financière, ainsi que d'une volonté de restreindre la diffusion de l'habitat hors des espaces déjà urbanisés de l'agglomération. Toutefois dès 2015, le nombre de maisons commencés repart à la hausse (près de 400) sous les effets conjugués de meilleures perspectives économiques, de taux d'emprunts très attractifs et d'un assouplissement des opérations immobilières proposées au sein de l'agglomération afin de correspondre davantage aux aspirations résidentielles des ménages.

RÉPARTITION DE LA CONSTRUCTION NEUVE - SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION



Source : DREAL Sit@del2

Kerlédé, Saint-Nazaire

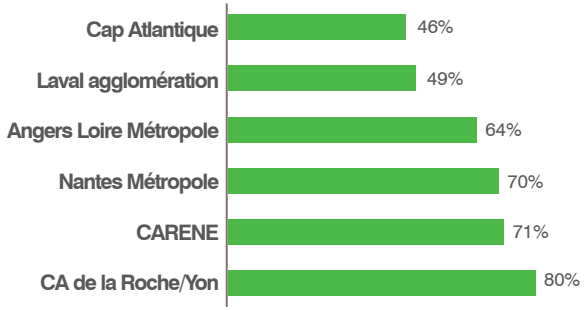
Une production de logements neufs mieux répartie sur le territoire

Cette diffusion de la construction sur tout le territoire se traduit par la baisse de la part de la ville-centre : entre 2001 et 2015, 55 % des logements construits se concentrent à Saint-Nazaire, contre 43 % plus récemment entre 2011 et 2015. À l'inverse, les communes de Pornichet, Trignac, Donges ont plus particulièrement accru leur production lors de cette période.

Avec la reprise récente des marchés immobiliers, les opérations de logements collectifs sont plus nombreuses et mieux réparties au sein de Saint-Nazaire Agglomération. Les projets repartent sur Trignac, Saint-André-des-Eaux, Donges, Montoir-de-Bretagne, la Chapelle-des-Marais et Saint-Joachim.

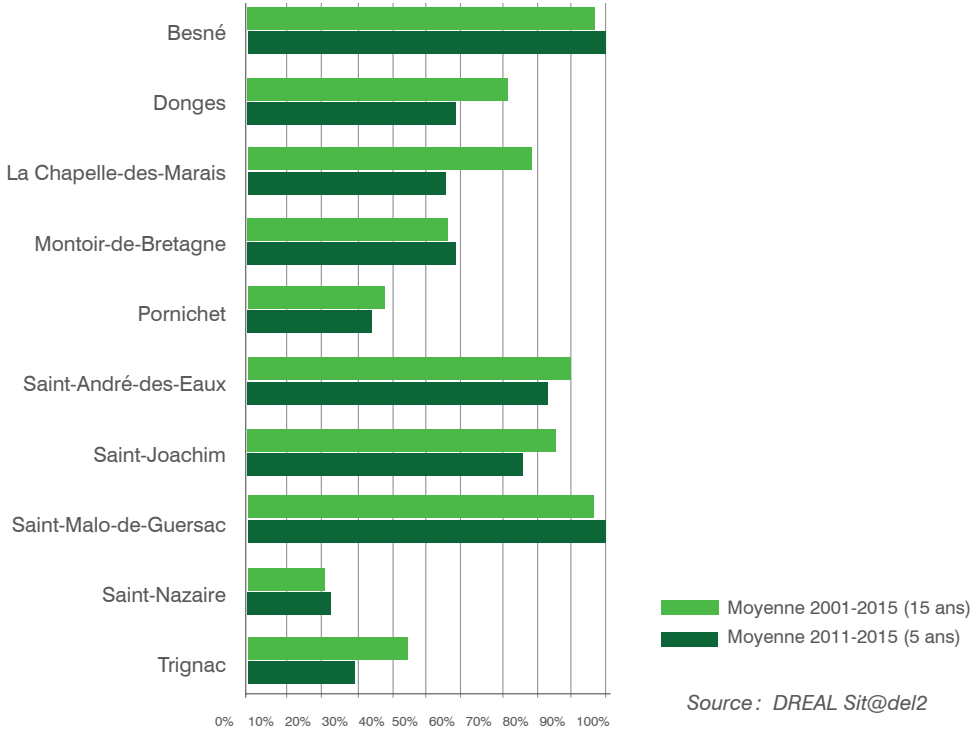
Le logement individuel caractérise toujours les marchés immobiliers des communes de Brière, en particulier celles de Besné et de Saint-Malo-de-Guersac dont il constitue la quasi-totalité de la construction neuve (97 % entre 2001 et 2015). En 2015, à l'exception de Saint-Joachim et de Trignac toutes les communes ont connu une augmentation du nombre de maisons construites.

PART DES INVESTISSEURS DANS L'ACHAT D'UN LOGEMENT COLLECTIF NEUF (janv. à sept. 2017)



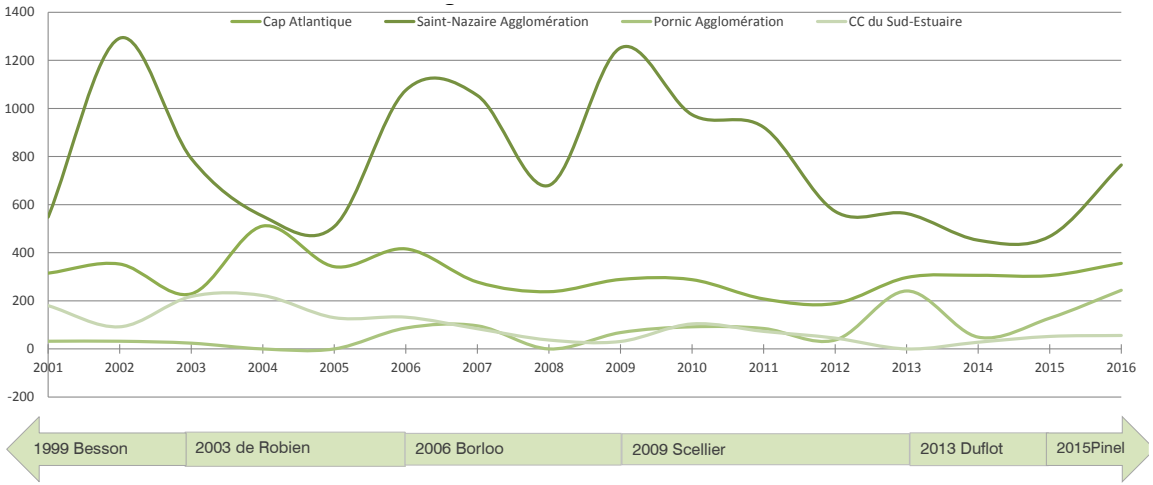
Source : OLOMA

PART DU LOGEMENT INDIVIDUEL CONSTRUIT PAR COMMUNE



Source : DREAL Sit@del2

LOGEMENTS COLLECTFS VENDUS SUR LES TERRITOIRES LOCAUX



Des biens neufs plus abordables que ceux des territoires littoraux, mais concurrencés par ceux des espaces périurbains voisins

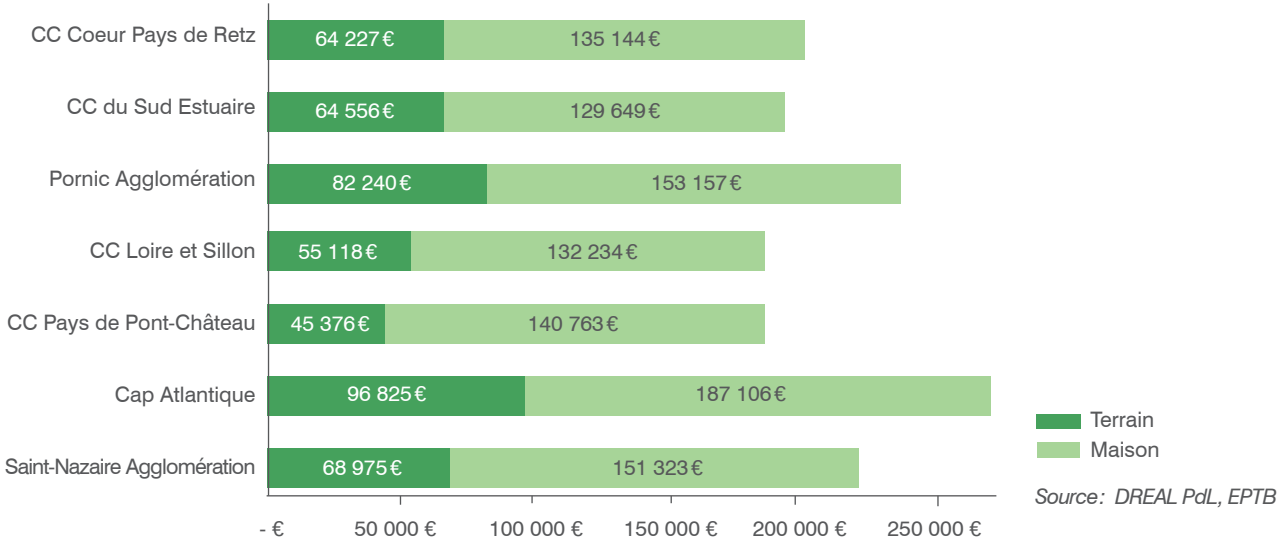
Influencés par la proximité du littoral, les prix de l'immobilier et du foncier ont tendance à être élevés. Cependant, sur Saint-Nazaire Agglomération ils restent inférieurs par rapport aux territoires voisins. Ainsi, les appartements neufs vendus à Saint-Nazaire sont plus abordables que sur le reste du littoral : en 2015, 3 100 €/m² contre 4 100 €/m² sur la presqu'île Guérandaise et 3 600 €/m² sur le pays de Retz.

Pour les ménages avec enfants, qui recherchent en majorité des logements individuels, leur prix est plus accessible sur l'agglomération par rapport au littoral. La baisse de la superficie des terrains (-21% entre 2008 et 2014) a aussi permis de maintenir le coût du foncier à un niveau abordable pour les ménages aspirant à la propriété. Ce phénomène est lié à l'augmentation des opérations groupées, qui offrent des terrains de taille plus réduite conformément à une volonté politique de Saint-Nazaire Agglomération : celle d'économiser le foncier. Résultat, ces opérations sont davantage à la portée financière de ménages aspirant à vivre en maison individuelle. Cette superficie en baisse, plus marquée encore pour les terrains viabilisés, est une tendance visible aussi à une échelle territoriale plus large. Et ce, même si la taille parcelles dans les intercommunalités voisines demeure plus élevée.

À l'ouest du département, les maisons neuves sont réalisées en moyenne sur un terrain de moins de 800 m² et ont une surface de plancher comprise entre 102 et 112 m². Deux territoires sortent de ce cadre :

- la communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois avec de très grands terrains (en moyenne 1 300 m²), qui concurrence les communes de Besné et de La Chapelle-des-Marais en proposant des terrains plus grands et moins chers,
- et la communauté d'agglomération de Cap Atlantique avec de grandes maisons (en moyenne 127 m²).

COMPARAISON DU COÛT D'ACHAT GLOBAL (MAISON + TERRAIN) OBSERVE EN MOYENNE



Source : DREAL PdL, EPTB

- **910 logements par an** sont construits en moyenne entre 2011 et 2015
- en 2015, **52 %** des logements neufs sont des logements collectifs, contre 61 % en Loire-Atlantique et 54% dans les Pays de la Loire
- **211 000 € :** coût moyen d'une maison neuve et de son terrain sur Saint-Nazaire Agglomération, contre 202 500 € dans les Pays de la Loire et 228 000 € en Loire-Atlantique. (en 2014).

Sources : Sit@del2 ; EPTB -DREAL

La maison prédominante dans le marché de l'ancien

Si la construction neuve permet de renouveler l'offre du marché immobilier (1 à 2 % du parc de logements existant), c'est le marché de la revente de biens qui en constitue un pan essentiel. Ainsi à Saint-Nazaire, entre 2010 et 2015, alors qu'en moyenne 100 maisons neuves étaient construites, plus de 400 ont été revendues sur le marché de l'ancien.
Ce dernier a lui aussi subi les impacts de la crise économique et financière en 2011-2012 avec un recul du volume des transactions, suivi de deux années de baisse des prix de vente des biens. Depuis 2015 la dynamique de vente repart à la hausse, avec des niveaux de prix contenus.

Des maisons anciennes pour tous les budgets

Le marché de l'ancien est dopé par la vente de maisons (72% des transactions immobilières dans le parc ancien entre 2010 et 2015), en lien avec la forte présence de ce type d'habitat sur l'agglomération. Les ventes d'appartements s'effectuent, sans surprise, majoritairement à Saint-Nazaire et Pornichet (90 %). Pour le marché de la maison individuelle, 1 vente sur 2 s'est réalisée à Saint-Nazaire et dans une moindre mesure à Pornichet.

Si en 2014-2015, à l'échelle intercommunale le marché des maisons individuelles reprend des couleurs, cette amélioration n'est pas uniforme. Donges, Trignac et Saint-Nazaire font partie des communes les plus dynamiques, ce qui n'est pas le cas à Pornichet, Saint-André-des-Eaux et La Chapelle-des-Marais. Pour les autres communes l'évolution depuis 2010 est assez stable.

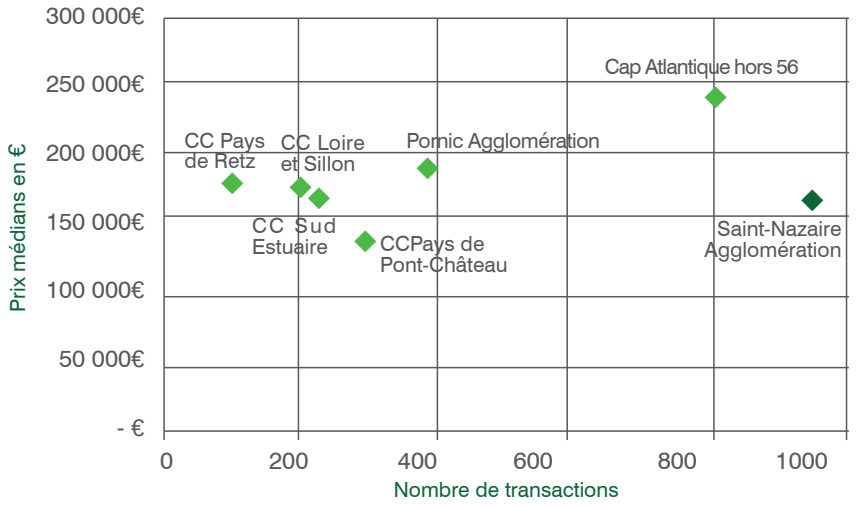
Le littoral reste évidemment le plus cher en raison de son attractivité et de la pression immobilière qui s'y exerce, ceci malgré une baisse tendancielle des prix depuis cinq ans dans les communes concernées. C'est ainsi qu'à Saint-Nazaire et à Pornichet, les terrains des maisons vendues ont les superficies les plus petites.

LES VENTES DE MAISONS EN 2015

	Volumes	Prix moyens	Surface habitable moyenne en m²	Superficie des terrains moyennes en m²	Prix moyen/m²
Besné	32	163 500€	107	1 180	1 530€
La Chapelle-des-Marais	37	154 000€	96	1 505	1 600€
Donges	73	132 700€	89	1 150	1 500€
Montoir-de-Bretagne	54	156 600€	94	1 300	1 670€
Pornichet	103	349 700€	95	592	3 685€
Saint-André-des-Eaux	52	251 400€	113	922	2 230€
Saint-Joachim	33	119 300€	87	1 266	1 375€
Saint-Malo-de-Guersac	23	139 900€	92	862	1 515€
Saint-Nazaire	475	190 022€	98	450	1 945€
Trignac	65	136 200€	92	733	1 480€
Carene	947	195 000€	97	720	2 000€

Source : DVF

COMPARAISONS DES VENTES DE MAISONS ANCIENNES EN 2015



Source : DVF

Les maisons situées en Brière disposent de plus grands terrains (supérieurs à 1 000 m² en moyenne) pour un budget qui reste modeste. Les plus grandes maisons se vendent à Besné et à Saint-André-des-Eaux ; les plus petites à Saint-Joachim du fait de la densité intrinsèque à l'urbanisation de la commune.

Le marché de l'appartement ancien en berne

En dehors de Pornichet et Saint-Nazaire, le marché de l'appartement ancien est résiduel. En effet, ce marché concerne que les zones urbaines ou littorales, soit une petite dizaine de communes sur la façade ouest du département.

La morosité du marché des appartements anciens se traduit par une baisse des ventes notable à l'échelle départementale (-27 % entre 2010 et 2015), plus modérée à Saint-Nazaire ou La Baule. Les transactions sont même en hausse au Pouliguen, au Croisic et à Pornichet. Par ailleurs, l'évolution des prix de vente varie selon les territoires : +4 % en Loire-Atlantique, +6 % à La Baule, contre -4 à -5 % à Pornichet, Saint-Nazaire ou Pornic. Ainsi les écarts de prix de vente d'appartements anciens se maintiennent avec les valeurs les plus élevées du département toujours situées à La Baule et Pornichet.

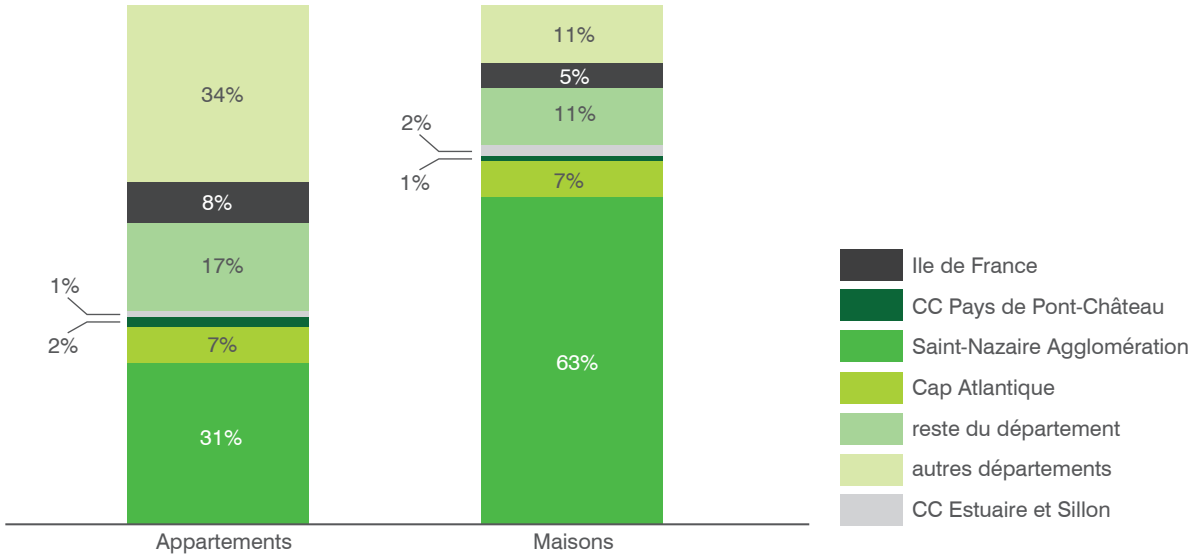
Les caractéristiques propres à chaque territoire influencent les niveaux de prix. L'environnement, les aménités urbaines, la vue sur mer, l'ancienneté et la qualité du logement… À Saint-Nazaire une grande partie du parc de logements collectifs disponibles à la revente date de la Reconstruction : grands appartements (63 m² en moyenne), lumineux, mais sans ascenseurs et peu réhabilités. En outre, ces appartements sont directement concurrencés par ceux livrés récemment dans la commune, notamment dans les quartiers centraux. En attente des retombées issues des incitations (notamment financières) pour leur remise à niveau, l'ensemble des prix de vente sont encore relativement bas par rapport à ceux des communes voisines.

PRIX DE VENTE ET SURFACE D'UN APPARTEMENT ANCIEN VENDU EN 2015

	Prix moyen par m²	Surface habitable moyenne en m²
Saint-Nazaire	1 700 €	63
Loire-Atlantique	2 500 €	61
Guérande	2 600 €	67
Le Croizic	2 700 €	49
St-Brévin-les-Pins	2 900 €	45
Pornic	3 000 €	51
Le Pouliguen	3 300 €	52
Pornichet	4 000 €	48
La Baule	5 400 €	49

Source : DVF

ORIGINES GÉOGRAPHIQUES DES ACQUÉREURS D'UN BIEN ANCIEN EN 2016 SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION



Source : DIA CARENE

Des profils d'acquéreurs bien différenciés dans l'immobilier ancien

L'achat d'un bien selon sa nature et l'origine des acheteurs, révèle des besoins et des stratégies distincts. **60 %** des achats de maisons anciennes sont réalisés par un ménage habitant déjà l'agglomération.
Si cette observation est particulièrement vraie pour les communes de Brière (Saint-Malo-de-Guersac, Montoir-de-Bretagne et Saint-Joachim), à l'inverse moins d'un acheteur sur deux à Saint-André-des-Eaux, Pornichet et La Chapelle-des-Marais résidait déjà dans l'agglomération. L'agglomération est attractive pour les habitants du reste de la Loire-Atlantique, en premier lieu desquels ceux de l'agglomération voisine de Cap Atlantique. L'agglomération est aussi attractive au-delà du département, à l'image de tous les territoires littoraux qui captent de nombreux acheteurs venus notamment d'Ile de France. Le positionnement de l'agglomération lui permet d'offrir des biens de nature et de coûts différents contribuant à son attractivité auprès de différents segments de ménages.

Il est à noter dans le parcours résidentiel des ménages un mouvement du centre vers la périphérie : la part des ménages vivant dans un logement de la ville-centre puis achetant une maison ancienne dans une autre commune, est significative à Trignac, Saint-Malo-de-Guersac, Besné, Saint-André-des-Eaux, Donges et Saint-Joachim.

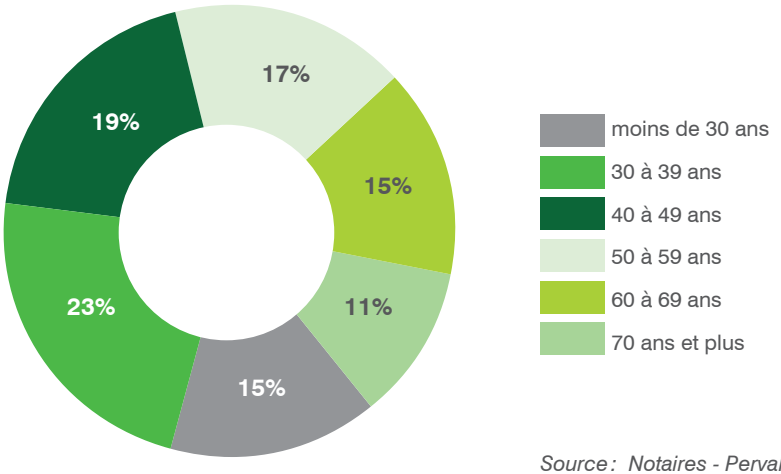
Sur le marché des appartements anciens, moins du tiers des acquéreurs habitaient déjà l'agglomération. Les provenances des acheteurs sont beaucoup plus lointaines et variées à l'échelle nationale. Ce marché des appartements anciens se concentre sur les communes de Saint-Nazaire et de Pornichet et propose des biens distincts : plus anciens, plus grands et moins chers sur Saint-Nazaire par rapport à Pornichet.

Dans l'ensemble à l'échelle du territoire, les acquéreurs d'un bien ancien sont jeunes : 38% sont âgés de moins de 40 ans (c'est beaucoup moins vrai pour les communes littorales). En outre, tous les types de professions sont représentés de manière assez proportionnée, le marché de l'agglomération nazairienne recouvrant des marchés bien distincts selon les secteurs.

1 achat sur 2 d'un bien ancien (maison et appartement confondus) est réalisé par un ménage résident de l'agglomération

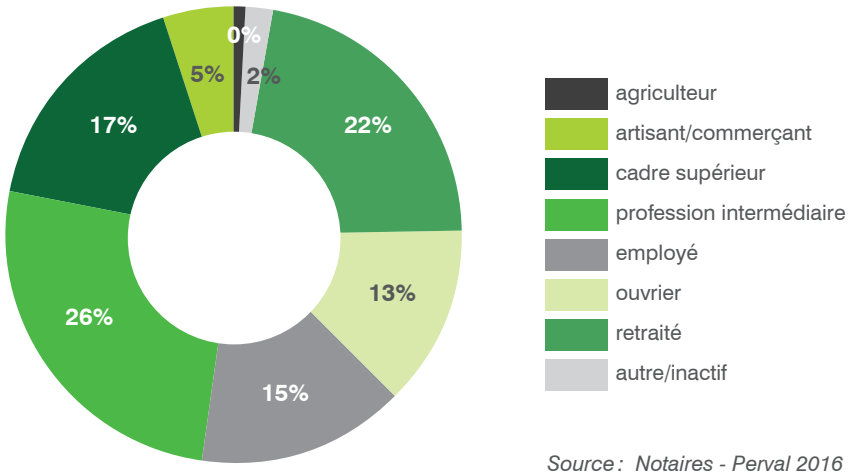
(source : DIA St-Nazaire Agglomération 2016)

ÂGES DES ACQUÉREURS D'UN BIEN ANCIEN EN 2016 SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION



Source : Notaires - Perval 2016

STATUT DES ACQUÉREURS D'UN BIEN ANCIEN EN 2016 SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION

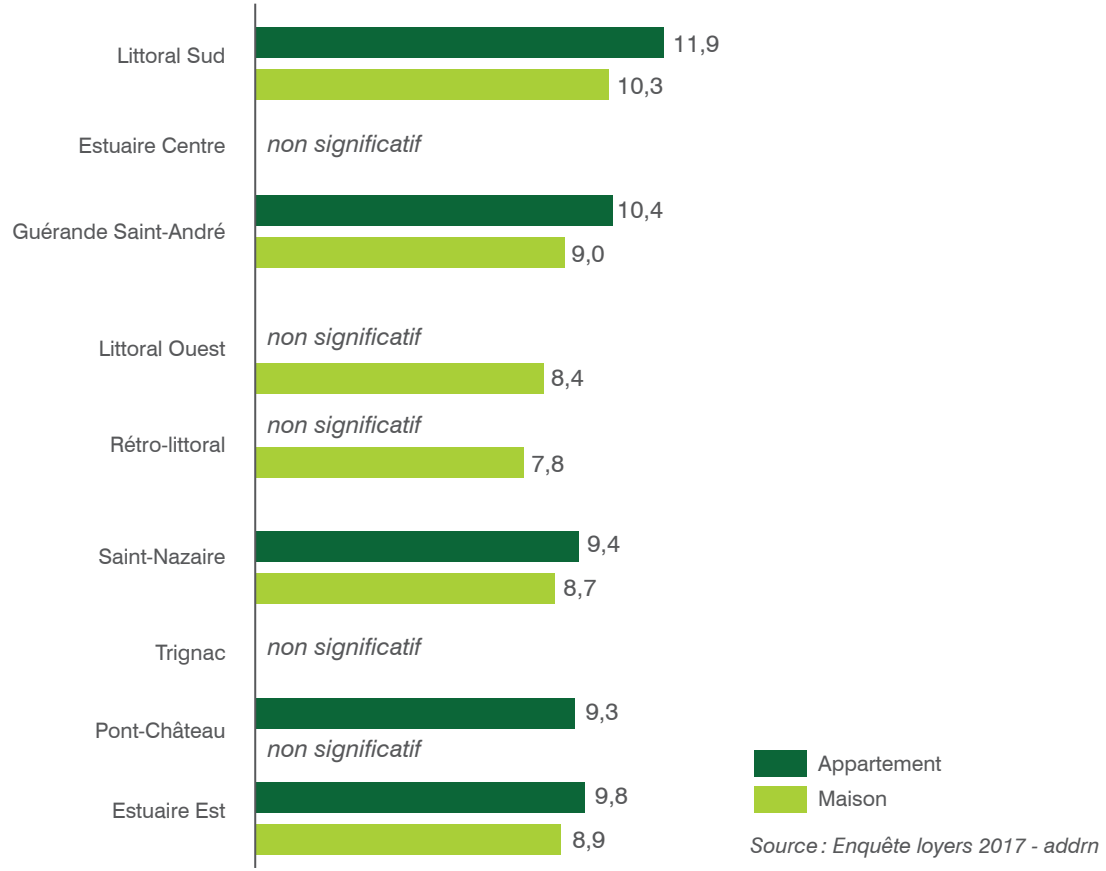


Source : Notaires - Perval 2016

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

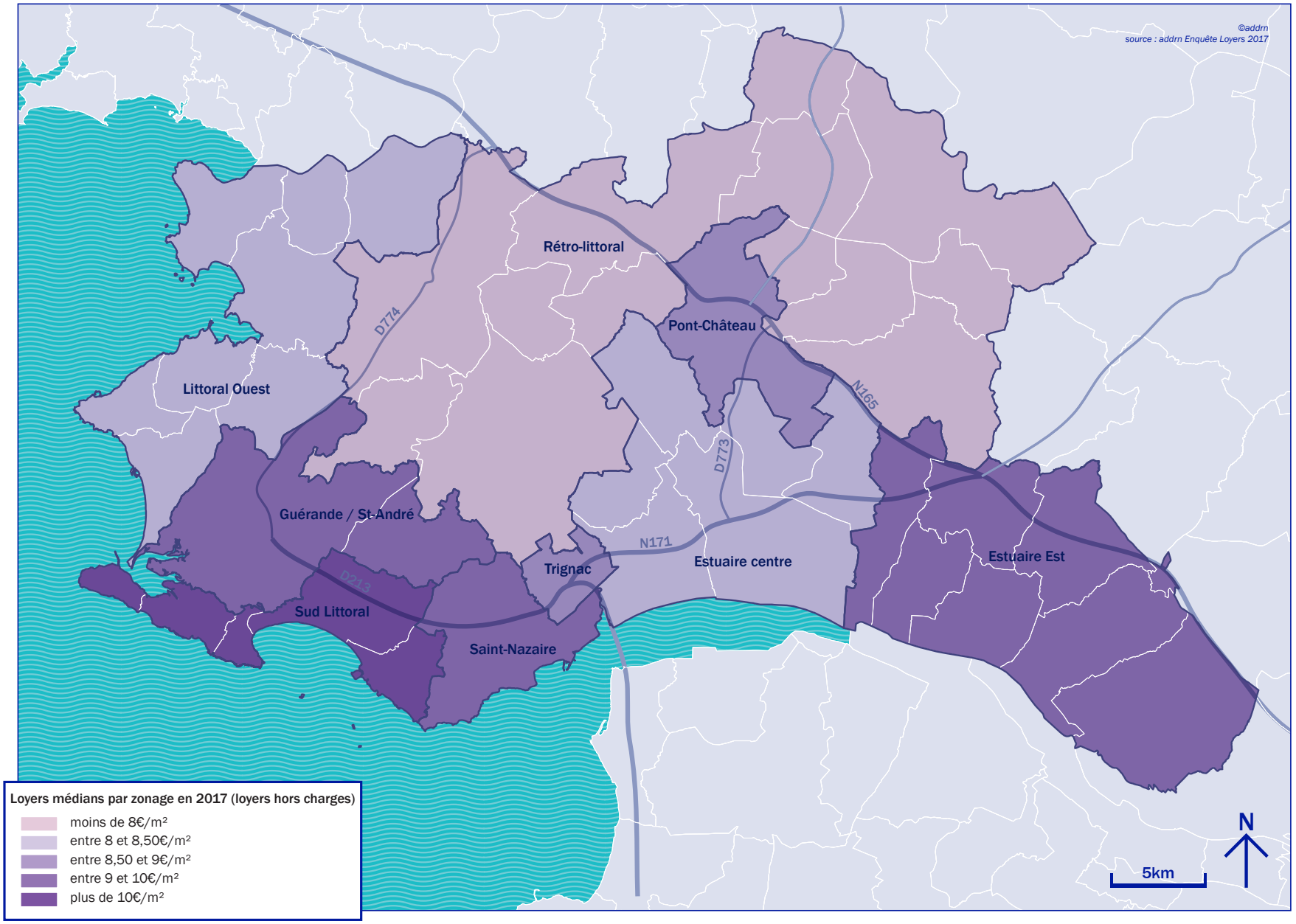
Plusieurs critères influencent la constitution de ces loyers : outre le niveau global des marchés immobiliers, la qualité du bien et son année de construction, son type et sa taille (à noter que plus un bien est petit, plus le m² loué est cher)…
L'enquête loyers, réalisée chaque année par l'Agence de Développement Durable de la Région Nazairienne en partenariat avec des agences immobilières et notaires locaux, va dans le sens de ce qui est observé pour les marchés immobiliers de la construction et de la vente. Le territoire concerné par le parc locatif privé se situe davantage sur la bande urbanisée longeant l'aval de l'estuaire jusqu'aux communes littorales de la Presqu'île Guérandaise. Ces secteurs observent les loyers les plus élevés. Les loyers dépassent ainsi les 10€/m² (hors charges) dans les secteurs du Littoral Sud, ainsi que dans les territoires en proximité de l'agglomération nantaise.

LOYERS MÉDIANS PAR SECTEURS IMMOBILIERS (HORS CHARGES) - SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION



Source : Enquête loyers 2017 - addrn

LOYERS MÉDIANS PRIVÉS PAR MARCHÉ SUR LE LITTORAL MÉTROPOLITAIN EN 2017



PRINCIPAUX ENJEUX :

- Le maintien du rythme de construction pour accompagner la dynamique démographique souhaitée.
- La mise en adéquation de l'offre avec les besoins de la population pour permettre de fluidifier le parcours résidentiel au sein de l'agglomération et attirer de nouveaux ménages.
- La poursuite des efforts de production de logements locatifs sociaux.
- La réhabilitation du parc de logements de la Reconstruction aux normes d'aujourd'hui.
- Accompagner la dynamique souhaitée
- Adapter l'offre aux besoins de la population
- Attirer de nouveaux ménages

Habitats Quebrais, Saint-Nazaire

ENJEUX ET PERSPECTIVES EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

La trajectoire démographique du territoire induit des besoins plus ou moins importants en matière de production de logements, qui est fonction de l'augmentation de la population mais aussi du maintien du même nombre d'habitants à l'instant T sur le territoire.

Les 3 scénarios envisagés sur le territoire font état pour les 3 d'une hausse de la population. Aussi, le calcul des besoins en logements, doit dans un premier temps estimé le nombre de logements nécessaire au maintien de la population, qui peut être déterminée par le « point-mort ».
Celui-ci correspond au volume de logements à construire de façon à assurer les besoins propres au parc existant et nécessaire au maintien du même nombre d'habitants.

L'estimation de ces besoins hors-croissance comprend :

- la prise en compte du desserrement des ménages existants (divorces, prolongation du célibat, augmentation de l'espérance de vie et donc des ménages «veufs»). Dans l'agglomération, le nombre de personnes par résidence principale est passé de 2,17 en 2009 à 2,12 en 2014, ce qui a induit un besoin de construction de 1 429 logements ;

- le renouvellement du parc de logements : entre 2009 et 2014, l'INSEE a recensé 6 375 logements supplémentaires dans l'agglomération. Sur la même période, SITADEL[1] a comptabilisé 5 800 logements neufs. La différence entre les deux exprime le changement de destination. Cela concerne 575 logements sur l'agglomération ;

- le nombre de résidences secondaires a diminué tandis que les logements vacants ont augmenté, ces derniers ne permettant donc pas l'accueil de nouveaux habitants.

Pour maintenir la population à son niveau de 2009, la construction de 2 882 logements (2009-2014) aurait été nécessaire.
Or, sur cette même période 5 800 logements ont été construits. Il y a donc eu assez de logements construits pour maintenir la population et en accueillir de nouvelles.
Mais seulement un logement sur deux construit a permis d'accueillir de nouveaux habitants.

Aussi afin d'identifier le nombre de logements à produire pour permettre le maintien de la population de 2014 à l'horizon 2030 soit 123 000 habitants, le PLUi calcul les besoins pour chaque thème présenté ci-dessus.

Synthèse du « Point Mort »

Combien de logements nécessaires au seul maintien de la population ?

Desserrement des ménages	**1429 logements nécessaires**
Renouvellement du parc	**- 575 constructions (qui ont changé de destination)**
Variation résidences secondaires	**611 logements (qui n'accueillent plus d'habitants)**
Variation logements vacants	**1 417 logements (qui n'accueillent plus d'habitants)**
TOTAL	**2 882 LOGEMENTS**

[1] SITADEL : base statistique sur la construction neuve à partir des données collectées sur les permis de construire demandés, autorisés et les déclarations d'ouverture de chantier

Les besoins liés au desserrement des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage s'établit à 2,12 en 2014, contre 2,33 en 1999 ; soit une évolution annuelle de -0,65 %. Dans l'hypothèse où cette tendance se poursuit, le nombre moyen par ménage à l'horizon 2030 atteindrait 1,91. Le scénario du PLH s'est appuyé sur la base d'un chiffre qui se stabilise à 2 personnes par ménage. Le scénario du PLUi s'appuie sur une diminution du nombre de personnes par ménage mais moins forte que la diminution tendancielle observée de 1999 à 2014. Un scénario médian qui s'établit à 1,93 personne par ménage à l'horizon 2030.
Le SCoT Nantes/Saint-Nazaire avait estimé à 2 la taille moyenne des ménages à l'horizon 2030. Le choix opéré par le PLUi s'inscrit globalement dans cette tendance.
Aussi pour pouvoir répondre au phénomène de desserrement des ménages, le PLUi prévoit la production de 5 673 logements à l'échelle de la CARENE.

Les besoins liés au desserrement des ménages

En ce qui concerne la variation du nombre de résidences secondaires, qui impacte la production de logements, le scénario du PLUi s'est appuyé sur un maintien du niveau de résidences secondaires dans l'ensemble des communes du territoire, excepté pour Saint-Nazaire et Pornichet. En effet, le PADD a pour axe fort le développement du tourisme, s'appuyant sur les qualités du territoire à savoir le tourisme balnéaire et littoral, excursionniste, de découverte et de nature, de loisirs. Dans ce cadre les destinations balnéaires et littorales constituent un socle important. Le PADD affirme ainsi la volonté d'organiser le développement de l'offre en hébergements touristiques accessibles à tous.

À ce titre, le marché des résidences secondaires constitue un pan et une offre d'hébergement importants pour cette économie. Ainsi les communes de Pornichet et Saint-Nazaire souhaitent maintenir l'offre à son niveau actuel. Saint-Nazaire entend notamment renforcer son image touristique et littorale et le coût du foncier, moins important que celui de ses voisines de La Baule et Pornichet, permet d'envisager un maintien des résidences secondaires sur la commune.
Afin de répondre à ces évolutions, le PLUi prévoit la production d'environ 734 résidences secondaires d'ici 2030.

… à la variation du nombre de logements vacants

Pour la variation du nombre de logements vacants. Le logement vacant concerne différentes situations. L'INSEE comptabilise un logement comme vacant lorsqu'il est proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.
Aussi, suivant les cas, la vacance constitue un enjeu de résorption par la collectivité.

Le scénario du PLUi, concernant la prise en compte de la vacance, s'est appuyé sur le taux observé pour chacune des communes. Ainsi, pour les taux de vacance situés en dessous de 7 %, qui correspondent à de la vacance structurelle nécessaire à l'adaptation du marché de l'immobilier (rotation, des logements, locataire en attente d'occupation…), ce chiffre n'a pas fait l'objet d'objectif de réduction. En revanche, pour les communes qui connaissent un taux de logements vacants supérieur à 7 %, des objectifs de réduction ont été mis en œuvre. En effet, le PADD a mis en avant la volonté de la collectivité de s'appuyer sur les logements vacants du parc privé pour densifier et dynamiser les centralités. Une politique de dynamisation de ces secteurs est en cours ou à venir (études urbaines, actions foncières) sur les communes de Saint-Nazaire, Saint-Joachim, Donges, Saint-Malo-de-Guersac et Trignac.

Aussi, d'une manière globale, l'estimation du taux de logements vacants à l'horizon 2030 se situe à 6,3 % contre 7,4 % en 2014. Toutefois, cet effort de réduction de la vacance entraîne malgré tout une perte nette de 232 logements à l'horizon 2030.

… au renouvellement du parc de logements

Cela correspond au phénomène de démolition-reconstruction, au changement de destination vers de l'habitat et à la transformation de logements observés sur le territoire.

Les tendances observées sur la période 2009-2014 ont été maintenues pour l'ensemble des communes, excepté pour :

- Saint-Nazaire, du fait de la forte déconstruction liée aux opérations ANRU qui faussent les hypothèses à l'horizon 2030, les opérations seront en effet achevées d'ici là.

- Donges, où le phénomène de changement de destination de constructions existantes vers du logement a été particulièrement marqué sur cette période ; quatorze changements de destination/an sur la période 2009-2014, et qui, en toute vraisemblance ne pourra se poursuivre dans les années à venir du fait de la raréfaction des biens pouvant faire l'objet d'évolution. Le choix a été fait de diviser par trois ce chiffre pour revenir à une tendance plus réaliste de cinq changements de destination/an.

- Trignac, du fait de l'impact des chantiers de démolition-reconstruction des opérations ANRU et de l'importance du nombre de changements de destination observée sur la période 2009-2014, quarante-trois/an, qui n'apparaît plus possible dans l'avenir au regard du parc existant. Il a été fait le choix de reprendre la tendance observée sur la commune voisine de Montoir-de-Bretagne.

Aussi, les besoins en logements liés au renouvellement du parc concernent 1 405 logements.
Pour rappel, la méthode pour estimer et calculer les besoins en logements liés aux différentes situations, a été réalisée par commune afin d'analyser et d'anticiper le plus finement possible les évolutions et les dynamiques.

CONCLUSION

À l'échelle de la CARENE, afin d'assurer le maintien de la population à son nombre actuel, il sera nécessaire de produire 8045 logements.

LES BESOINS EN ÉQUIPEMENT ET NIVEAUX DE SERVICES

À CHAQUE ESPACE SON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

Deux types d'équipements peuvent être distingués sur le territoire de l'agglomération. Tout d'abord, les équipements lié à l'événementiel qui se concentrent au sein de la façade littorale métropolitaine, s'étendant de la plage de Pornichet au port de Saint-Nazaire, et qui contribuent au rayonnement et à l'attractivité de l'agglomération.

Viennent ensuite les équipements du quotidien, relatifs à la santé, à la petite enfance et les équipements d'enseignement. Ces équipements se situent le plus souvent au sein ou à proximité de centralités.
Les centralités de proximité constituent le relai du quotidien en termes d'équipements et d'espaces de vie. Elles correspondent aux centres-bourgs des communes et aux cœurs de certains quartiers de Saint-Nazaire, Pornichet, Trignac et Montoir-de-Bretagne.
Si les services offerts à la population varient beaucoup selon les communes, ce n'est pas du seul fait de la démographie, cela s'explique aussi par l'histoire du territoire qui influe sur une dynamique de développement d'équipements ou pas.

C'est ainsi que Saint-Nazaire, Donges et Montoir de Bretagne ont vu leur niveau d'équipements croître avec l'essor industriel. La conjugaison du fait urbain avec la perception de la taxe professionnelle (jusqu'en 2010) a doté ces communes d'une gamme très étendue d'équipements. C'est ainsi que Donges et Montoir-de-Bretagne ont bénéficié d'équipements supérieurs à la gamme de proximité attendue pour cette taille de commune. Saint-Nazaire, ville-centre, a pu développer ses équipements de rayonnement métropolitain tout en assurant le maillage de la commune en équipements de proximité. Pornichet, soutenue par son attractivité littorale et sa fonction balnéaire, dispose également de nombreux équipements de dimension parfois métropolitaine (Hippodrome, ports de plaisance,…).
Bien que les communes de Brière présentent une gamme d'équipements plus restreinte, l'offre locale est satisfaite et est surtout adaptée à la taille, au poids démographique et aux besoins de proximité de ces communes.

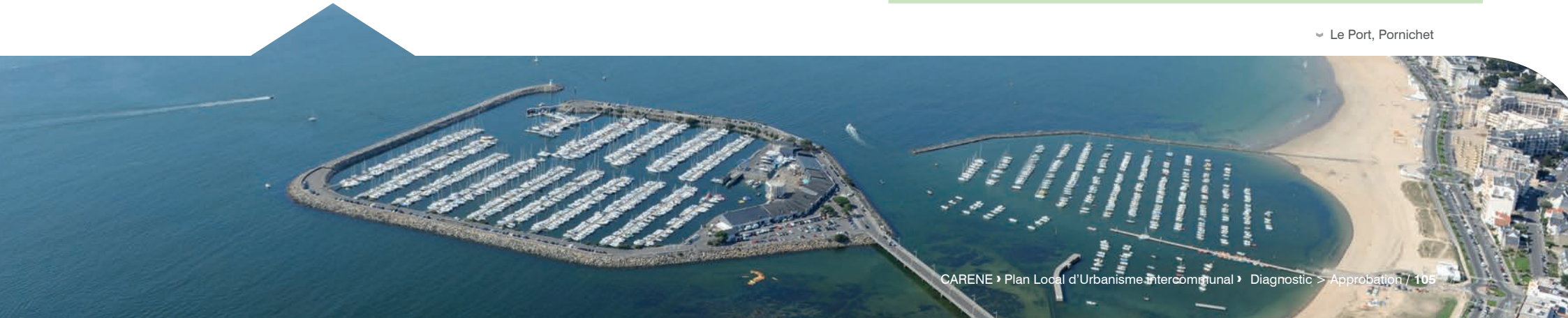
RAPPELS :

La façade littorale métropolitaine : espace de l'agglomération marqué par une continuité urbaine, qui concentre les fonctions et équipements structurants ayant un rayonnement plus large que les limites de l'agglomération.

S'y retrouvent notamment :
- le cœur d'agglomération comprenant le centre-ville marchand de Saint-Nazaire, de grands équipements sportifs, de loisirs et culturels comme le complexe Léo Lagrange, la Soucoupe, le VIP ou le théâtre,
- à l'ouest de Saint-Nazaire, la cité sanitaire et le campus universitaire,
- l'hippodrome, le port de plaisance, le Quai des Arts, ainsi que les équipements privés à fort pouvoir attractif comme le casino et les thalassothérapies à Pornichet,
- les plages, vecteur de forte attractivité,
- aux franges de la façade sont implantées plusieurs polarités commerciales périphériques structurantes: Océanis, Grand Large et l'Immaculée.

Centralité de proximité : il s'agit du cœur d'une commune ou d'un quartier. Saint-Nazaire, Pornichet, Trignac et Montoir-de-Bretagne présentent ainsi plusieurs centralités au-delà de leur centre-ville. Elles sont le relais du cœur d'agglomération en termes d'équipements et de services. Ce sont des lieux de rencontre pour les habitants. Elles s'organisent le plus souvent autour d'espaces publics (place, esplanade, square…) et concentrent des commerces (boulangerie, charcuterie, pharmacie, tabac-presse, supérette…) et des équipements et services de proximité (poste, marchés…). Peuvent également s'y trouver des repères identitaires (clocher d'église par exemple), qui permettent de situer ces centralités au loin dans le paysage urbain.

Le Port, Pornichet



LES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

La façade littorale concentre les équipements et fonctions structurants qui se définissent par leur rareté, leur spécialisation et leur rayonnement. Ils relèvent de plusieurs catégories et leur regroupement au sein d'un espace à forte visibilité comme la façade littorale, doté d'une bonne accessibilité doit contribuer à leur potentiel de rayonnement.

Deux pôles de santé

Implantée à Saint-Nazaire, la cité sanitaire, ouverte en 2012, rassemble sur un site unique le centre hospitalier et le pôle de santé mutualiste de Saint-Nazaire. Elle comprend la seule maternité de l'aire urbaine de Saint-Nazaire. Elle a été construite sur 9,3 ha pour 800 lits et places. Le second pôle constitué par la polyclinique de l'Europe se situe à proximité de la cité sanitaire et contribue à améliorer la lisibilité et la notoriété de l'offre sanitaire et de spécialiser une offre jusqu'alors, très généraliste. Son aire de rayonnement touche 250 000 habitants à l'année, 750 000 en été.

Cité sanitaire, Saint-Nazaire

Un pôle de formation supérieur

L'agglomération dispose d'une offre universitaire spécialisée, plutôt orientée vers les filières scientifiques et techniques, qui répondent aux caractéristiques industrielles du tissu économique. Saint-Nazaire est notamment un pôle de génie civil et de technologies industrielles reconnu, disposant d'une offre de formation étendue, du BTS au master spécialisé en passant par la licence professionnelle.

En 2015, il y avait 3 323 étudiants à Saint-Nazaire, effectif en hausse depuis 2012 mais pas au niveau des évolutions constatées au niveau régional. Saint-Nazaire compte les trois grands pôles universitaires de l'agglomération sur son territoire : les sites de Gavy et d'Heinlex dans le secteur d'Océanis (2 550 étudiants), et l'ensemble constitué par le lycée Aristide Briand et le pôle électrotechnique situés dans la même enceinte en centre-ville (700 étudiants). S'y ajoute le lycée des métiers Saint-Anne, doté d'un pôle de formation reconnu au niveau régional dans les domaines de l'hôtellerie et de la restauration.
À noter que l'agglomération ne parvient pas à retenir la grande majorité de ses bacheliers désireux de poursuivre leurs études.

Des lieux culturels

En tant que façade littorale métropolitaine, Saint-Nazaire et Pornichet regroupent les grands équipements culturels du territoire, qui participent au rayonnement de l'agglomération. Parmi eux, le Théâtre, le VIP, le Fanal, Escal'Atlantic, l'Ecomusée à Saint-Nazaire, ou encore l'espace culturel «Quai des Arts» à Pornichet, animent le territoire en tant que «têtes de pont» culturelles, en réseau avec d'autres structures, au bénéfice tant des habitants que des excursionnistes et touristes.

Les équipements de loisirs

Plusieurs pôles de loisirs se distinguent dans les communes de Saint-Nazaire et Pornichet, au nombre desquels le complexe Léo Lagrange qui accueille environ 30 000 usagers par semaine (La Soucoupe, terrains de foot, de tennis, salles spécialisées,...) et la base de loisirs du Bois Joalland à Saint-Nazaire. À Pornichet, les équipements sont tournés vers le tourisme moyen-haut de gamme : il en est ainsi de l'hippodrome qui accueille près de 20 évènements hippiques chaque année et est au cœur de l'identité de la ville, du casino ou encore des centres de thalassothérapie, attirant pour certains plus de 10 000 curistes par an. L'un des cinq plus grands golfs de France (45 trous) sur le territoire de la commune de Saint-André-des-Eaux vient étoffer cette offre spécifique d'équipements, liée à la destination touristique mais étendant son rayonnement au-delà de la seule saison estivale.

Les plages de la métropole Nantes - Saint-Nazaire

Saint-Nazaire et Pornichet, villes littorales et balnéaires, regroupent plus d'une vingtaine de plages. À Saint-Nazaire, trois plages (la Plage de Monsieur Hulot, La Courance, Les Jaunais) ont été labellisées « Pavillon Bleu » en 2017, ce qui les dote d'une visibilité touristique.

L'aménagement du front de mer dans le courant des années 2010 a doté Saint-Nazaire d'un vaste espace public avec vue sur mer, auquel viennent se raccrocher plages, skate parc, jardin des plantes, terrasses,… suscitant ainsi une forte fréquentation par une très grande diversité de publics.
Enfin, l'aménagement du sentier littoral est venu créer une continuité de parcours entre Pornichet et Saint-Nazaire et révéler aux promeneurs un littoral nazairien relativement méconnu.

LES ÉQUIPEMENTS ET FONCTIONS STRUCTURANTS

- **2 pôles** santé
- **3 500 étudiants** de l'enseignement supérieur et de la recherche répartis sur **3 sites** à Saint-Nazaire.

UNE BONNE COUVERTURE EN ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ DANS LES CENTRALITÉS

Sur le territoire, le maillage en équipements de proximité est globalement satisfaisant. Les communes de Brière, bien que présentant une couverture moindre que dans le reste de l'agglomération, répondent à la demande locale en termes d'équipements du quotidien (santé, écoles, équipements relatifs à la petite enfance). Toutefois, subsistent ponctuellement des manques au niveau local, principalement du fait de la pression démographique (couverture médicale et scolaire notamment). Les communes ont le souci d'y pallier à l'image des récentes maison de santé pluri-prefessionnelles, des équipements scolaires et sportifs de Besné, Saint-Joachim ou encore La Chapelle-des-Marais. À noter qu'Herbignac, Pontchâteau, Savenay, La Baule et Guérande contribuent à assurer un « relais » en termes d'équipements de la gamme supérieure pour les habitants des petites communes.

Des structures de la petite enfance présentes dans tout le territoire

L'offre en équipements de la petite enfance s'est adaptée aux évolutions des modes de vie (bi-activité, horaires décalés,…). Sur le territoire de l'agglomération, cette offre est diversifiée et globalement satisfaisante. Les Relais d'Assistantes Maternelles (RAM), premiers maillons dans l'offre de garde, sont présents dans toutes les communes, de façon permanente ou itinérante comme l'exemple du RAM intercommunal de Saint Joachim, Besné et Saint Malo de Guersac).

Seule la commune de Saint-Joachim ne dispose d'aucune structure d'accueil (permanente ou partielle), alors même que la part des enfants de moins de 3 ans y est aussi élevée qu'ailleurs.

Pornichet, Saint-Nazaire, Trignac et Donges, communes les plus densément peuplées, disposent du plus grand nombre de places dans leurs structures (45 à Pornichet, 400 à Saint-Nazaire, 73 à Trignac et 49 à Donges).

Sous la stabilité globale des effectifs scolaires, des dynamiques différenciées

Toutes les communes de l'agglomération disposent d'équipements scolaires publics du premier degré. En 15 ans, le volume global d'élèves scolarisés au sein des écoles de l'agglomération a relativement peu évolué : il est passé de 12 300 en 2000 à 12 500 en 2015. Si le volume a peu varié, les équilibres se sont déplacés.

Ainsi, entre 2003 et 2013, Saint-Nazaire et Pornichet ont régulièrement perdu des élèves. Le marché de l'immobilier dans ces deux villes ont en effet favorisé le vieillissement de la population. Toutefois, depuis 3 ans, les politiques urbaines mises en œuvre en faveur des familles (projet de construction de grands logements, modernisation des équipements scolaires, extension de classes, etc.) ont entrainé la stabilisation des effectifs à Pornichet et une légère hausse des effectifs à Saint-Nazaire.

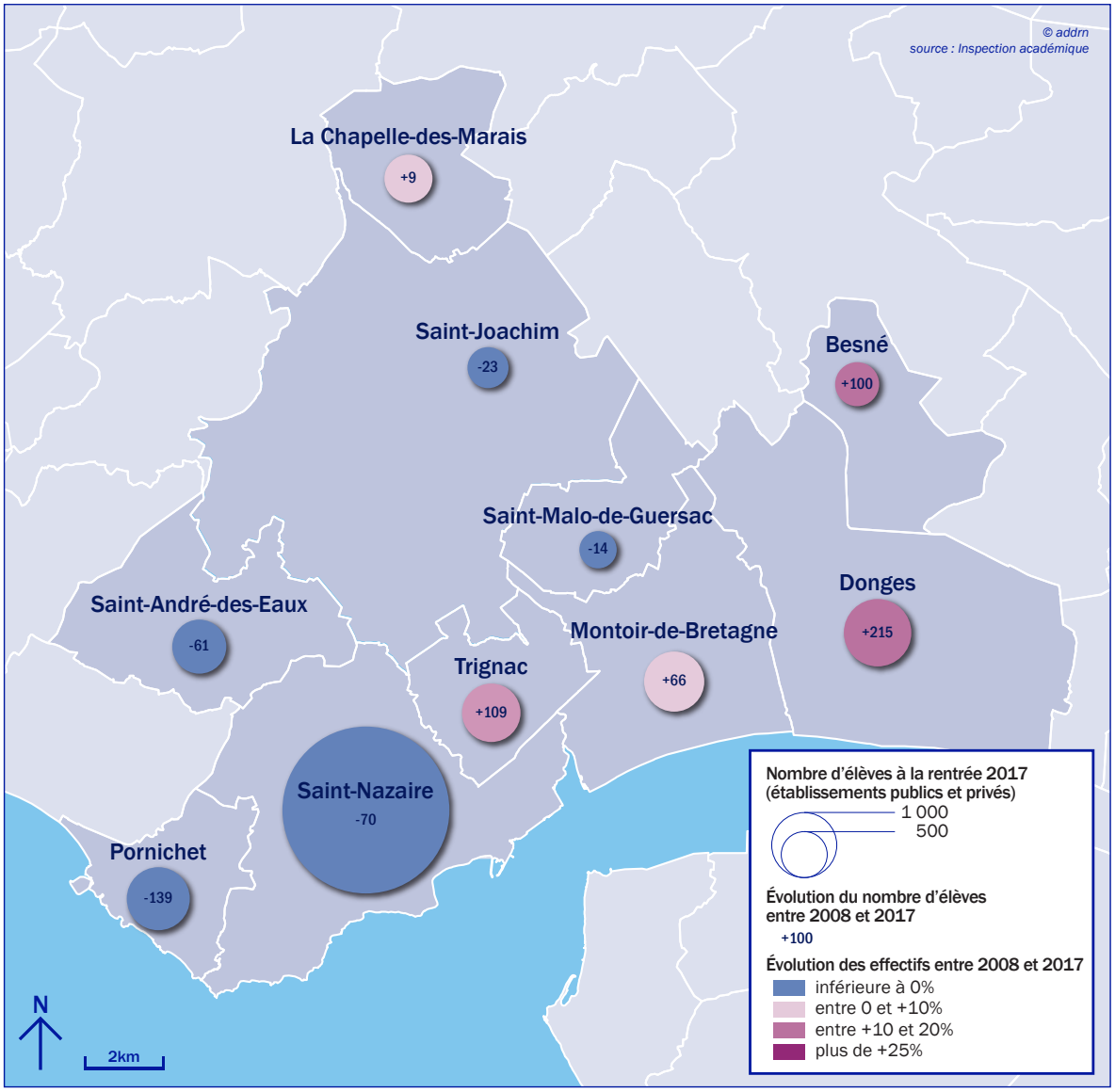
Hormis Saint-Joachim qui observe une diminution de sa population et de ses élèves, toutes les communes de l'agglomération voient leurs effectifs scolaires augmenter. Besné et Donges enregistrent les augmentations les plus fortes (+163 élèves à Besné et +222 élèves à Donges entre 2005 et 2014).

Collèges et lycées

À la rentrée 2016/2017, 4 963 élèves étaient inscrits dans les onze collèges de l'agglomération. Entre 2007 et 2010, une baisse des effectifs lente mais régulière a pu être observée sur l'ensemble de la CARENE. Le début de la dernière décennie a marqué un regain des effectifs (baby-boom du début des années 2000) jusqu'en 2014 qui a marqué un pic à 5 217 élèves. L'année 2015 marque une forte baisse avec la perte de 300 élèves par rapport à 2014. 2016 semble amorcer un rattrapage des effectifs avec 50 nouveaux élèves par rapport à l'année précédente. Si Saint-Nazaire représente environ 64% des effectifs de l'agglomération, cette part tend à diminuer depuis une dizaine d'années. En contrepoint de la baisse des effectifs dans la ville centre, la dynamique globale des villes périphériques, particulièrement Donges et Pornichet, est due à l'augmentation régulière du nombre d'élèves. Deux communes ont vu, quasi simultanément, une chute rapide du nombre d'élèves scolarisés en collège : Saint-Joachim, par effet démographique et Trignac par effet de redéfinition de la carte scolaire des collèges.

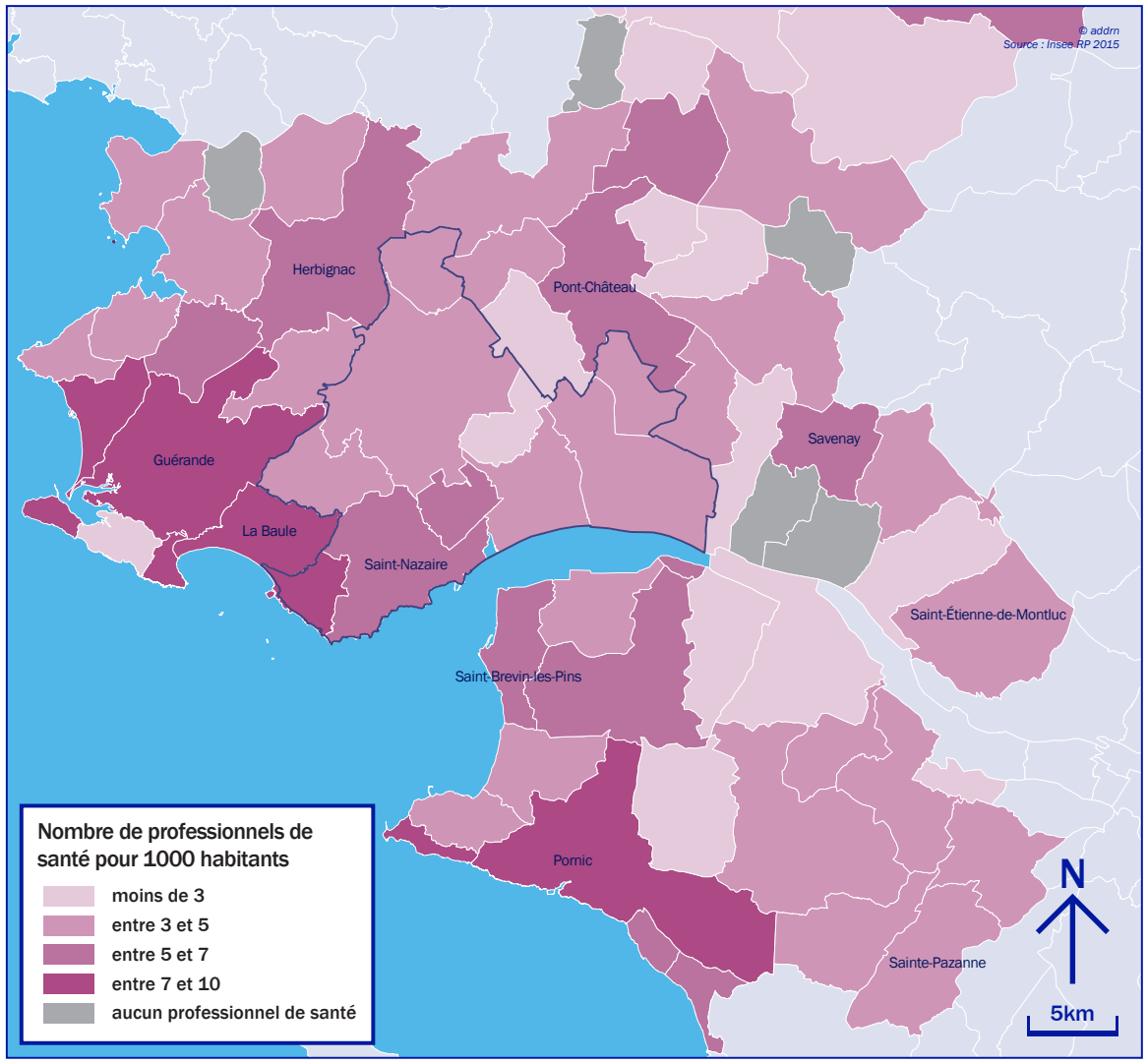
Lycée Aristide Briand, Saint-Nazaire

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ÉLÈVES DANS LES ÉCOLES PUBLIQUES 2005/2014



- Plus de **20 centralités** (centres-bourg et cœurs de quartiers)
- **19 structures** d'accueil de la petite enfance
- 72 écoles du 1er degré en 2016
- 55 écoles publiques (17 écoles primaires / 19 écoles maternelles / 19 écoles élémentaires)
- 17 écoles privées (16 écoles primaires et 1 école élémentaire)
- **12 500 élèves** dans les écoles élémentaires en 2015
- 77% des élèves sont scolarisés dans des écoles publiques
- 11 collèges / 4 914 élèves en 2015
- **11 lycées** (filières générales, technologiques et professionnelles) dont 4 privés

TAUX DE PROFESSIONNELS DE SANTÉ EN 2015



Un maillage inégal en matière de soins de premier recours

Accéder aisément à un professionnel de santé est une nécessité pour les soins de premier recours, mais le maillage s'avère inégal sur le territoire. Cette offre se concentre logiquement sur la façade littorale et l'estuaire, zones les plus densément peuplées. Cette répartition territoriale impose aux habitants des communes les moins bien dotées d'organiser leurs déplacements pour consulter un généraliste ou un spécialiste. Les maisons médicales pluridisciplinaires favorisent l'accueil de professionnels de santé, d'autant plus dans un contexte de mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite. Il en existe 3 à Saint-Nazaire et une à La Chapelle-des-Marais et d'autre projets d'implantations sont en cours dans les communes de Besné, Saint-Joachim et Saint-André-des-Eaux, La Chapelle-des-Marais.

Les soins de premier recours concernent les soins ambulatoires directement accessibles aux patients avec une dimension généraliste et un accent mis sur l'éducation pour la santé.

Deux notions fondamentales y sont rattachées : la proximité et l'accessibilité géographique, financière et culturelle. Le premier recours à trois missions principales :

- Porte d'entrée dans le système de santé : diagnostic, orientation, traitement
- Suivi des patients et coordination de leurs parcours (y compris dans le secteur médico-social)
- Relais des politiques de santé publique dont la prévention, le dépistage et l'éducation de la santé

Commune	Total professionnel de santé	Ratio
Besné	8	2,8
La Chapelle-des-Marais	12	3,0
Donges	22	2,9
Montoir-de-Bretagne	28	4,0
Pornichet	75	7,0
Saint-André-des-Eaux	21	3,5
Saint-Joachim	10	2,5
Saint-Malo-de-Guersac	8	2,5
Saint-Nazaire	420	6,1
Trignac	38	5,1

PRINCIPAUX ENJEUX :

- Le maintien de l'offre d'équipements à fort rayonnement dans un contexte de développement des intercommunalités voisines.
- La conservation et la dynamisation des relais de proximité (centres-bourgs, quartiers) en lien avec l'évolution démographique et les besoins des habitants.
- Continuer la couverture équipement de proximité
- Pallier le manque d'équipement scolaire, ou rééquilibrage des équipements scolaires en lien avec la production de logement.

Aire de jeux, Méan-Penhoët

Parc Naturel Régional de Brière

LES BESOINS EN SERVICES DE MOBILITÉ ET LES PRATIQUES

UNE HABITUDE AUTOMOBILE BIEN ANCRÉE

Si la proportion d'équipements et de services apparaît satisfaisante sur le territoire de la CARENE, celle-ci ne saurait être le seul critère de compréhension des (in)égalités d'accès à un cadre de vie de qualité. Il est ainsi nécessaire d'interroger leurs conditions d'accès. L'analyse des mobilités et des (non)choix des habitants dans leur mode de déplacement conduit à nuancer cette notion de proximité. De plus les pratiques de mobilité influent fortement sur le cadre et sur la qualité de vie. En la matière, les habitants de la CARENE restent largement usagers de la voiture individuelle.

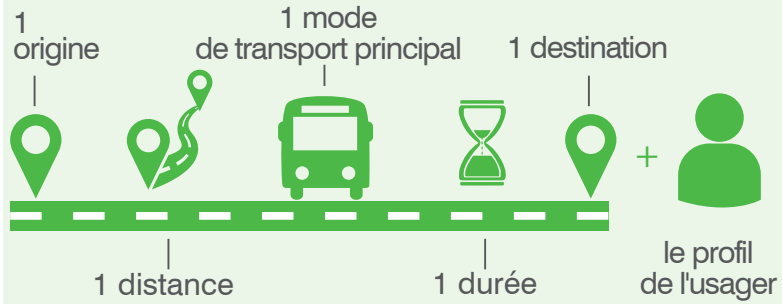
La voiture, c'est 7 fois sur 10

Comme en 1996, les habitants de l'agglomération de Saint-Nazaire se déplacent d'abord en voiture. La mobilité automobile a même augmenté dans le territoire depuis 20 ans (+2 points de part modale). Elle représente près de 330 000 déplacements par jour en moyenne. Elle constitue pour de nombreux déplacements, en particulier hors de la bande littorale, le moyen le plus rapide pour se déplacer. Ainsi, excepté pour les déplacements liés aux études, l'automobile s'impose systématiquement comme le mode de transport privilégié.

Des différences apparaissent selon les lieux de résidence : ainsi les habitants de Saint-Nazaire, par ailleurs moins motorisés, font en général un déplacement de moins en voiture par jour que les habitants du reste de l'agglomération, voire deux déplacements de moins que les résidents de l'ouest de l'agglomération. Ces pratiques sont à mettre en corrélation avec le profil sociologique de la population ainsi qu'avec une meilleure desserte en transports collectifs dans les zones urbaines centrales de la CARENE.
Dans un territoire où les déplacements de proximité restent majoritaires, la voiture est très représentée pour les courtes distances (moins de 3 km), là où la marche et le vélo sont pourtant pertinents.
Le taux d'occupation moyen des véhicules est faible et n'a pas vraiment évolué en vingt ans. Plus étonnant, « l'autosolisme » est plus accentué encore pour les motifs contraints, là où pourtant la convergence des déplacements vers les lieux de travail et lieux d'études permettrait d'organiser des alternatives à la voiture en solo. Le mouvement de diffusion des lieux de résidence peut expliquer cette stagnation.

1 déplacement c'est ...

On peut caractériser chaque déplacement par ...

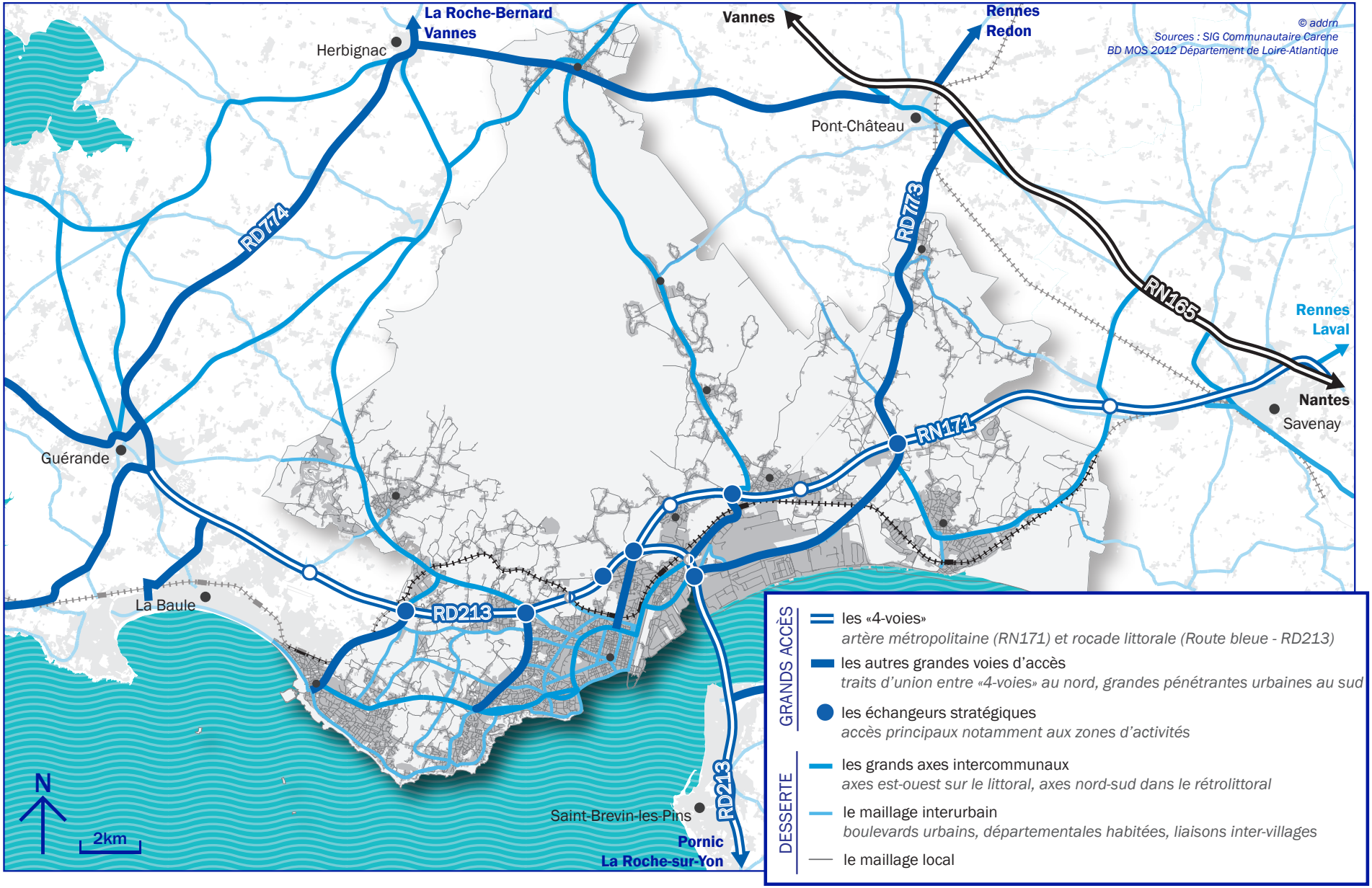


Déplacement : se rendre d'un lieu (origine) à un autre lieu (destination), pour un motif donné, en utilisant un ou plusieurs modes, selon une heure de départ et d'arrivée.

Autosolisme : constitue le fait de circuler seul dans un véhicule.

- **71%** des déplacements des habitants de l'agglomération sont réalisés en voiture
- **6 personnes sur 10** utilisent la voiture tous les jours
- En moyenne **2 à 3 déplacements par jour** en voiture
- **42 minutes** en voiture sur les 59 en moyenne passées à se déplacer
- **40%** des déplacements inférieurs à 1 km sont effectués en voiture
- **70 %** des déplacements entre 1 et 3 km
- **85%** des ménages du territoire sont motorisés
- **1/3 des ménages** ont au moins 2 voitures ou plus, c'est la moitié des ménages en dehors de Saint-Nazaire
- **seulement 14% des actifs** venant travailler dans l'agglomération déclarent avoir des difficultés de stationnement sur leur lieu de travail.

FONCTIONNALITÉ DU RÉSEAU ROUTIER



LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE, UNE PRÉOCCUPATION PUBLIQUE ET PRIVÉE

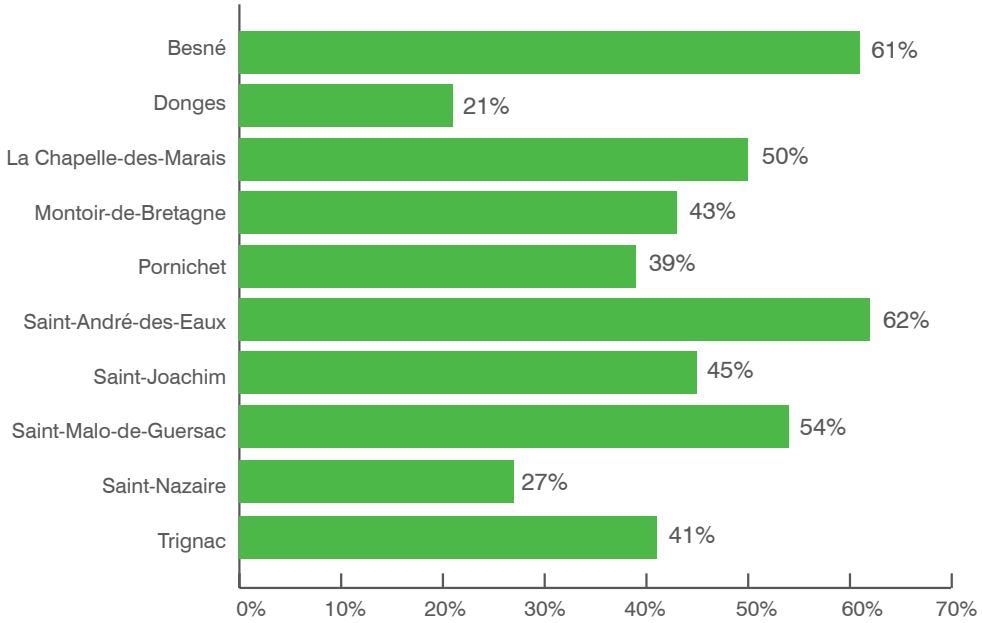
Une offre publique largement dimensionnée

Dans un territoire où la multimotorisation s'est développée et dans un contexte où les réserves foncières sont toujours plus limitées, l'espace dévolu au stationnement doit être maitrisé, d'autant qu'une voiture est généralement stationnée 95% du temps (indicateur issu de l'analyse des Enquêtes Ménage Déplacement - EMD à l'échelle nationale par le Centre d'Etudes sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement - CEREMA).

Plusieurs communes de l'agglomération ont amorcé une stratégie de gestion du stationnement en réglementant une partie de leur offre pour favoriser la rotation des véhicules dans les secteurs où la demande est la plus forte (présence de commerces et services)..

Une étude menée en 2017 dans le cadre de la révision du Plan de Déplacements Urbains quant aux pratiques et besoins de stationnement a conclu à une offre très généreuse en stationnement public, d'autant que les enquêtes ont révélé une sous-occupation de l'offre, sauf pour quelques secteurs très ponctuellement saturés.

TAUX DE MULTIMOTORISATION (2 VOITURES OU PLUS PAR FOYER)

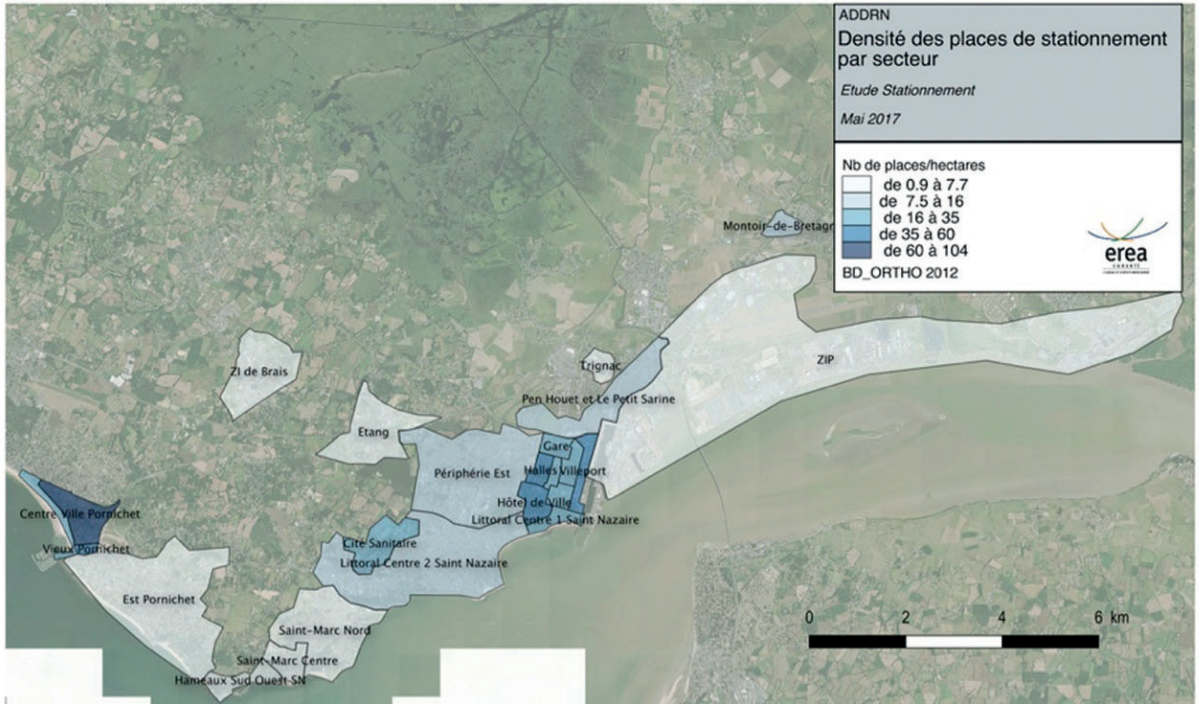


Source : Insee 2014

RECENSEMENT DU STATIONNEMENT OUVERT AU PUBLIC

COMMUNES	Offre de stationnement public (VL+PMR)	Offre publique de bornes de recharge existantes ou en projet
Besné	360	1
La Chapelle-des-Marais	270	0
Donges	530	2
Montoir-de-Bretagne	510	2
Pornichet	3 100	2
Saint-André-des-Eaux	925	2
Saint-Joachim	370	2
Saint-Malo-de-Guersac	330	1
Saint-Nazaire	8 400	?
Trignac	600	2
TOTAL	**15 395**	**14**

DENSITÉ DES PLACES DE STATIONNEMENT PAR SECTEUR



L'offre de stationnement privé : la règle et la pratique…

Si l'offre de stationnement publique est plus limitée dans les secteurs résidentiels, elle est globalement bien complétée par des solutions de stationnement privé.

Cependant certains équipements font face à la saturation de leur offre privée, avec un empiètement sur l'espace public, mettant en évidence la nécessité de mener des réflexions globales sur l'accès au stationnement: l'IUT notamment, dans l'optique de l'arrivée prochaine des activités du campus Gavy, la Cité Sanitaire, avec une problématique de multiplicité des profils d'usagers et d'amplitudes horaires. Les parkings de la zone industrialo-portuaire (ZIP) arrivent également à saturation.

Dans chaque commune de l'agglomération, les collectivités doivent faire face à des problématiques de stationnement résidentiel qui pèsent sur la gestion de l'espace public et peuvent nuire à l'appropriation et à la qualité de ces espaces pour les modes actifs. Si le volume de places de stationnement réellement disponibles dans le parc privé est mal connu, les règles émises par les documents d'urbanisme communaux ont permis de dimensionner l'offre pour les constructions nouvelles.

L'abaissement des seuils réglementaires de création de places de stationnement imposées aux nouvelles constructions peut inciter au report modal et faciliter la densification en logements, notamment aux abords des arrêts de transports collectifs (en réponse au Code de l'Urbanisme). Mais la stratégie doit être plus globale, avec un bouquet mobilité dépassant les seuls transports collectifs.

La collectivité ne maîtrise pas non plus l'usage de la place de stationnement sur le long terme : revente ou location de garages qui déconnecte l'offre en logement de l'offre en stationnement, sous-occupation du stationnement dans le parc de logements sociaux et en résidence secondaire, usage du garage comme pièce en plus…
La vacance du stationnement au sein du parc social est une problématique récurrente pour les bailleurs. Car si l'offre est calibrée en fonction du nombre de logements par opération, les places de stationnement ne sont pas incluses d'office dans le bail. Ainsi, nombreux sont ceux qui, afin de limiter le coût des charges mensuelles, y renoncent et stationnent alors sur l'espace public.

À DOMICILE

- **2/3 des ménages** de l'agglomération disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement.
- **40% des ménages** de Saint-Nazaire ne disposent pas d'emplacement réservé au stationnement.

Université de Gavy, Saint-Nazaire

LA PERSPECTIVE DE NOUVEAUX USAGES DE LA VOITURE

Une nouvelle auto-mobilité

Depuis 10 ans, on observe partout un développement de nouveaux usages de la voiture qui en rationalisent le coût : covoiturage, location, utilisation en relais d'autres modes... Favorisés par la crise économique et la variation du prix des carburants, ces nouveaux usages ouvrent la voie à une transformation en profondeur des pratiques.

Des usages alternatifs encore marginaux

Le covoiturage constitue une solution pertinente pour les personnes résidant dans les secteurs peu desservis en transports collectifs, ou pour des trajets pour lesquels il n'existe pas d'alternative performante à la voiture, que ce soit pour des courtes ou longues distances.

La CARENE développe depuis plusieurs années les conditions favorisant cette pratique : aménagement de 15 aires de covoiturage à proximité des nœuds routiers, nouvelle plateforme de mise en relation à partir d'avril 2018 (partenariat avec la Région Bretagne, plusieurs départements, Nantes Métropole et Rennes Métropole), conseil en mobilité auprès des entreprises désirant développer le covoiturage domicile-travail.

En réponse à la saturation du stationnement privé, le développement du covoiturage pourrait soutenir une réduction de la multimotorisation des ménages.

La location de véhicule constitue également un levier pour la réduction de la multimotorisation. Cependant, sur le territoire, la pratique demeure marginale. L'offre des loueurs traditionnels est complémentaire de l'autopartage entre particuliers, en termes de durée d'usage et de prix.

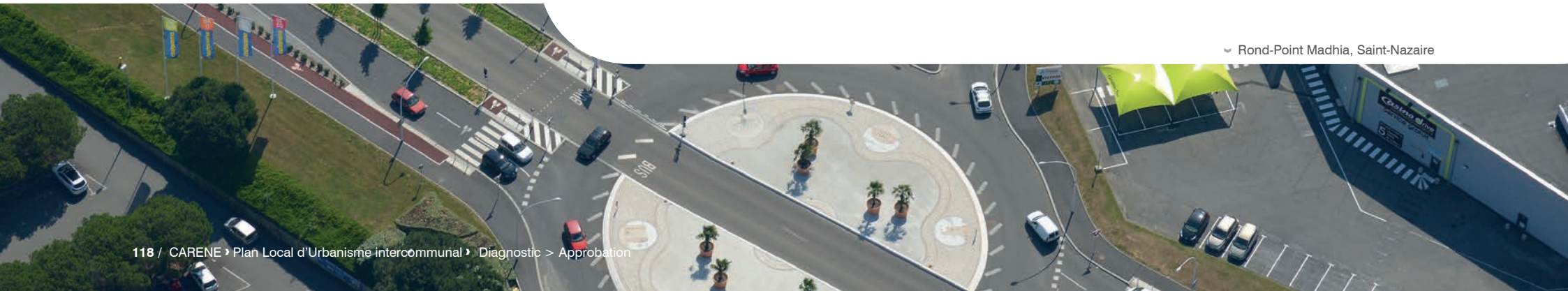
Une offre maillée de bornes publiques de recharge électrique

Depuis 2015, le déploiement d'infrastructures de recharge électrique sur l'espace public est structuré à l'échelle départementale autour du SYDELA (Syndicat Départemental d'Énergie de Loire-Atlantique) qui pilote avec le projet SYDEGO ! Fin 2017, 5 bornes de recharge existaient sur le territoire de la CARENE, et 5 autres étaient en projet. Quelques acteurs privés locaux (grandes surfaces, concessionnaires automobiles) permettent également à leur clientèle de bénéficier d'infrastructures de recharge. Cette offre publique constitue un complément aux infrastructures de recharge électrique privées qui devront être aménagées dans les programmes immobiliers et dont les modalités seront inscrites dans le PLUi.

RAPPELS :

Covoiturage : se définit comme l'utilisation en commun d'un véhicule terrestre à moteur par un conducteur et un ou plusieurs passagers, effectuée à titre non onéreux, excepté le partage des frais, dans le cadre d'un déplacement que le conducteur effectue pour son propre compte.

Autopartage : l'activité d'autopartage est la mise en commun d'un véhicule ou d'une flotte de véhicules de transport terrestre à moteur au profit d'utilisateurs abonnés ou habilités par l'organisme ou la personne gestionnaire des véhicules. Chaque abonné ou utilisateur habilité peut accéder à un véhicule sans conducteur pour le trajet de son choix et pour une durée limitée.



Rond-Point Madhia, Saint-Nazaire

UN NOUVEL USAGE DE LA VOITURE EN DÉVELOPPEMENT

- **3 800 habitants** de l'agglomération déclarent covoiturer tous les jours
- **0,2% des véhicules possédés** par les ménages de l'agglomération sont des véhicules hybrides et électriques
- **+44 % des immatriculations en région Pays de Loire** sont des véhicules électriques

Source : DREAL, fév. 2017

Aires de covoiturage

- existante
- usage mutualisé possible (commerces, équipements, arrêts TC)

Lieux informels de covoiturage constaté dans l'agglomération

- principales gares
- autres lieux de rdv et dépose-minute

P+R

Bornes de recharge électrique

[3] nombre de bornes publiques implantées sur la commune

Réseau de transport en commun

- Ligne hélYce - STRAN
- arrêts hélYce structurants (correspondances)

DES TRANSPORTS COLLECTIFS À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

Un réseau hiérarchisé autour d'hélYce

La mise en œuvre de la ligne à haut niveau de service hélYce en 2012, s'est accompagnée d'une réorganisation complète du réseau de transports urbains géré par la STRAN, société des transports de l'agglomération nazairienne.

Desservant les principaux pôles générateurs de trafic (zones d'emploi, pôles commerciaux, cité sanitaire, quartiers en renouvellement urbain) suivant un tracé est-ouest, la ligne « hélYce » à haut niveau de service) constitue une véritable épine dorsale pour le cœur d'agglomération, et a contribué à l'augmentation sensible de la fréquentation du réseau notamment par des actifs.

Les lignes urbaines « U » constituent un complément de desserte des secteurs urbains centraux, en rabattement sur hélYce.
Les lignes « tY'bus » quant à elles desservent les communes moins denses de l'agglomération, complétées d'une offre à la demande « tY'bis Taxi » pour les secteurs les plus éloignés.

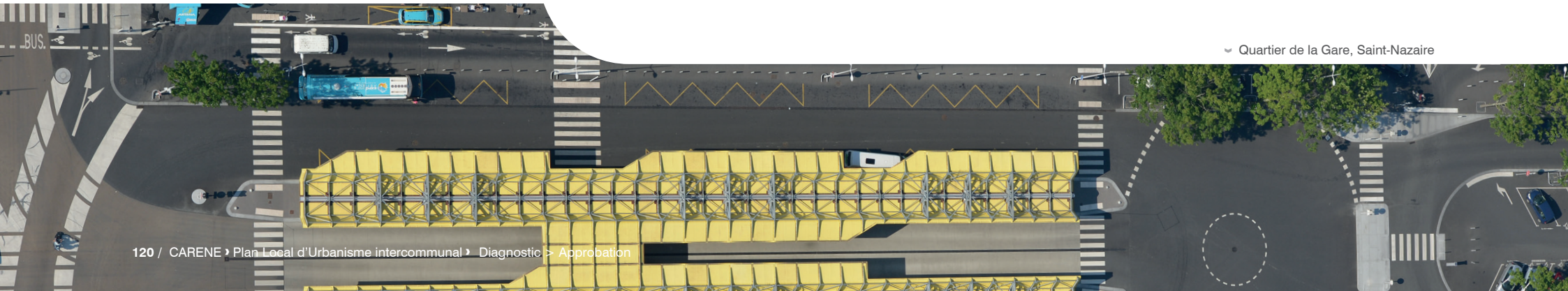
La coopération avec Cap Atlantique a permis :

- la mutualisation de lignes, donnant naissance à la ligne 13 reliant la cité sanitaire de Saint Nazaire à Guérande améliorant la liaison entre Pornichet et la ville centre.
- une interopérabilité tarifaire sur une partie des réseaux Stran et Lila presqu'île, et sur l'offre TER combinée aux réseaux Stran, tan et Lila.

La qualité de service d'un réseau de transports en commune se mesure par l'adéquation de l'offre de service avec les attentes des usagers.

Or, la grille horaire du réseau offre un niveau de desserte peu adapté en soirée, et moindre hors période scolaire sur certaines lignes, même durant la saison estivale où la fréquentation touristique peut être importante. Enfin, si en jour de semaine, le réseau offre une couverture minimale avec des fréquences toutes les 10 à 30 minutes selon les lignes et les secteurs, le week-end, le niveau de service diminue fortement, en particulier le dimanche où l'offre régulière se concentre uniquement sur Saint-Nazaire et sur les secteurs desservie par hélYce de Montoir-de-Bretagne et de Trignac.

- **10** communes desservies
- **11** lignes, **2** navettes et des services complémentaires
- **+9%** de fréquentation par rapport à 2015
- **8,9** millions de voyages en 2015 / une fréquentation en augmentation
- **+ de 11 000** abonnés
- **485 000** voyages Ty'Bus en 2015
- **42%** de la fréquentation totale du réseau est assurée par HélYce
- **82%** des montées et descentes de la ligne HélYce ont lieu sur le tronçon « Université – PEM de Saint-Nazaire »
- **1** pôle d'échange multimodal



Quartier de la Gare, Saint-Nazaire

UN RÉSEAU DE TRANSPORT EN COMMUN EN DÉVELOPPEMENT / AMÉLIORATION DE L'OFFRE

réseau urbain de l'agglomération

- Ligne hélYce - STRAN
- Lignes Urbaines (U1, U2, U3, U4) - STRAN
- Ligne tY'bus - STRAN
- Ligne C1 - STRAN
- Lignes mutualisées STRAN et Lila
- arrêts STRAN avec correspondance possible

réseau interurbain

- Lignes les plus structurantes de l'Ouest du département (Lila et Lila Presqu'île)
- autres lignes
- lignes ferroviaires et gares TER

territoire couvert à partir des arrêts (distance à vol d'oiseau)

- 1km - autour des gares TER
- 500m - autour des arrêts hélYce
- 350m - autour des autres arrêts

UN POTENTIEL VÉLO SOUS EXPLOITÉ

Des pratiques cyclables qui peinent à s'affirmer

L'agglomération nazairienne présente des qualités favorables au développement de la pratique cyclable : un relief peu marqué, une concentration des lieux d'activités et d'emploi, une diversité d'ambiances paysagères et de points d'intérêt.
Aujourd'hui, le vélo dispose d'une plus grande visibilité dans l'espace public grâce aux aménagements cyclables réalisés et aux services associés qui se sont développés.
Pourtant, le nombre de déplacements à vélo est moindre qu'il y a vingt ans, y compris à Saint-Nazaire même si la pratique cyclable y est plus élevée pour les déplacements du quotidien qu'en dehors, où celle-ci est davantage liée aux loisirs.
Le cycliste «régulier» possède également une voiture, cela signifie qu'il s'agit d'un mode de déplacement choisi et non subi ou seulement utilisé par des usagers captifs. Il bénéficie par ailleurs d'une opinion très positive, associée à la qualité de vie.
Le vélo est particulièrement pertinent pour les déplacements de courtes distances et pourrait voir sa part modale augmenter au sein des centres-bourgs comme sur les itinéraires du littoral urbain.
Pour encourager sa pratique, des efforts ont été faits en faveur d'aménagements, de stationnement et de jalonnements cyclables, à l'initiative des acteurs de la mobilité et gestionnaires de voirie : les communes, la CARENE, le Département et la Région.
En outre, le service de location de vélos à assistance électrique vélYcéo devrait contribuer fortement à cette évolution des pratiques : objet de mobilité moderne, il minimise l'effort physique et rend acceptable des distances parcourues allant jusqu'à 5 km.

Repenser le stationnement vélo

Actuellement, l'offre de stationnement publique reste plutôt faible et hétérogène sur le territoire. Pornichet du fait de son statut de station balnéaire et des pics estivaux de la pratique du vélo est largement doté en la matière. Les autres communes sont peu équipées en particulier les communes du nord de l'agglomération, les plus éloignées des grandes centralités et des zones d'emplois. La ville centre est peu dotée par rapport à sa taille et son attractivité, bien que le déploiement se fasse progressivement. Le manque de maillage de la ville en équipements sécurisés peut constituer un frein à la pratique cyclable et à l'intermodalité. Le stationnement vélo résidentiel constitue également un enjeu majeur du développement de la pratique cyclable quotidienne, d'autant plus avec l'émergence des vélos à assistance électrique, dont le coût d'achat rend indispensable une offre sécurisée et facilement accessible à domicile et à destination (commerces, équipements, lieu de travail,…). Le PLUi doit donc s'emparer de cette question en créant les conditions de déploiement d'une offre de stationnement privée (logements, bureaux, …) sécurisée, abritée, attrayante et facilement accessible.

- **2,4%** des déplacements des habitants de l'agglomération sont réalisés en vélo
- Soit **11 400** déplacements par jour
- Soit **4 260** personnes qui se déplacent tous les jours de la semaine en vélo

Commune	Offre de stationnement vélo
Besné	0
La Chapelle-des-Marais	21
Donges	10
Montoir-de-Bretagne	14
Pornichet	628
Saint-André-des-Eaux	81
Saint-Joachim	0
Saint-Malo-de-Guersac	60
Saint-Nazaire	168
Trignac	21
TOTAL CARENE	1 003

Source : Communes

UN RÉSEAU CYCLABLE MÉCONNU

Aménagements cyclables existants

- pistes cyclables
- bandes cyclables
- voies vertes
- signalétique vélo
- zone de circulation apaisée
- vélocéan
- la Loire à vélo

Équipements et services

- abris vélos à accès contrôlé
- gares / gares équipées de cycloblocs
- magasins de location / réparation de vélo
- points de départ de la traversée du pont de Saint-Nazaire
  - bus
  - taxi

LA MARCHE, PROXIMITÉ ET QUOTIDIEN : UNE MARGE DE PROGRESSION ENCORE IMPORTANTE

La marche : le deuxième mode de déplacement après la voiture

Chaque habitant et usager de la ville est un piéton potentiel. La marche, qui représente 20% des déplacements des résidents, s'impose comme le deuxième mode de déplacement après la voiture. Toutefois, les écarts se creusent selon le lieu de résidence : les habitants du centre-ville de Saint-Nazaire sont ceux qui pratiquent le plus la marche en raison de la proximité des équipements, des centralités, des zones d'emplois, et des aménités urbaines. La marche est aussi un mode privilégié dans les déplacements intermodaux, comme c'est le cas pour de nombreux usagers du train. Si les déplacements en marchant ont progressé chez les résidents de l'agglomération, la marge de progression est encore importante au vu de la concurrence automobile sur les déplacements de courte distance.

L'importance du confort et de l'ambiance piétonne

Aujourd'hui, la marche est un mode surtout pertinent pour des motifs d'achats, de loisirs ou de visites. Le piéton reste un animateur essentiel de l'espace-rue : c'est pourquoi la création d'ambiances urbaines agréables, pacifiées et sécurisées est ainsi essentielle pour favoriser la reconquête piétonne dans l'ensemble des centralités (quartiers, centres bourgs, centres-villes, zones d'activités, zones commerciales).

Les aires piétonnes, si elles existent (Saint-Nazaire, Pornichet), sont peu nombreuses et peu étendues. Le piéton évolue donc dans une logique de partage de la voirie. Dans les autres bourgs et centres villes, la trame d'espaces publics, historiquement conçue autour de l'animation piétonne, a laissé la place à la présence automobile.

Cette question des aménités offertes rejoint celle de la sécurisation des flux piétons qui constitue un enjeu notamment pour les espaces de proximité (centres-bourgs, abords des écoles et autres pôles générateurs de flux). C'est aussi le cas pour les pratiques intermodales domicile-travail ou domicile-études dans les pôles d'échanges. Mais c'est toute la politique de déplacements qui doit être considérée afin de réinscrire la marche, enjeu de santé publique, dans un rapport aussi concurrentiel avec les autres modes, notamment l'automobile, à l'échelle des centralités : intégration de traversées piétonnes optimisées vers les pôles générateurs de flux (commerces, équipements, services publics, arrêts de transports collectifs…), limitation des voies en impasse dans les nouvelles opérations ou possibilités de sentes piétonnes.

Saint-André-des-Eaux

- **2ème mode de déplacement** après la voiture
- 1 déplacement sur 5 en marchant (+35% par rapport à 96)
- **1 déplacement sur 10** par les habitants de l'Ouest de l'agglomération
- jusqu'à **3 déplacements sur 10** par les habitants de Saint-Nazaire-Centre
- en moyenne : **13 minutes** (900 mètres) par déplacement en marchant
- **55% des déplacements** de moins de 1 km se font à pied, contre 40% en voiture

Faiblesse

- Une part modale vélo et modes actifs peu représenté pour les déplacements de courtes distances.
- Une offre de stationnement pas assez contraignante pour favoriser la multimodalité
- Saturation du stationnement sur la ZIP

PRINCIPAUX ENJEUX :

- Le confortement des connexions à grande échelle.
- L'encouragement de nouvelles pratiques (covoiturage, utilisation des transports en commun, du vélo et de la marche).
- La mutualisation des stationnements
- Le développement des courtes distances afin de faciliter la ville de proximité, lieu privilégié des modes actifs et de la convivialité dans l'espace public.

Front de mer, Saint-Nazaire

ENJEUX ET PERSPECTIVES EN MATIÈRE DE MOBILITÉS

L'enquête déplacements grand territoire (EDGT) réalisée en 2015 à l'échelle de la Loire-Atlantique a notamment permis de mettre en évidence les données de mobilité des habitants de la CARENE.
Parmi celles-ci, la répartition modale - exprimée en nombre de déplacements par jour - a servi de base pour fixer les objectifs du PDU à horizon 2030.

Pour cela, le choix a été fait de travailler sur les déplacements des habitants de la CARENE (les personnes ne déplaçant sur la territoire de la CARENE mais n'y habitant pas n'ont pas été intégrés ici).
Ainsi en 2015, les habitants de la CARENE sont à l'origine de 463 544 par jour, réalisés pour 71% en voiture. La marche constitue le deuxième mode de déplacement le plus utilisé.

Cette prédominance de la voiture s'observe également pour les déplacements de courte distance (3 km), qui représentent 49 % de l'ensemble des déplacements. En effet, la voiture est utilisée à hauteur de 40 % pour les déplacements de moins d'1 km et à 70 % pour les déplacements de 1 à 3 km.

Distance / Mode	< 1km	1 à 3 km	3 à 5 km	5 à 10 km	10 à 25 km	25 à 50 km	> 50 km
VP	40%	70%	82%	87%	89%	88%	86%
Marche	55%	20%	6%	1%	0%	0%	0%
TC	1%	5%	10%	8%	8%	6%	14%
Vélo	3%	4%	2%	1%	1%	4%	0%
Autres	0%	1%	0%	2%	1%	2%	0%
Total déplacements	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Les modélisations d'évolution en matière de mobilité et de répartition de part modale se sont appuyées sur deux postulats de départ :

- Une hausse de la population, à hauteur de 140 000 habitants d'ici 2030,
- Une stagnation de la mobilité quotidienne. Le nombre de déplacements moyens par jours de chaque habitant reste le même d'ici à 2030.

La corrélation de ces deux données d'entrées induit une augmentation des déplacements, uniquement due à la hausse de la population. Aussi, il est estimé que le nombre de déplacements seraient de 511 641 en 2030.

La stratégie de l'agglomération, déclinée au sein du plan de déplacements urbains (PDU), saisit la marge de manœuvre offerte par :

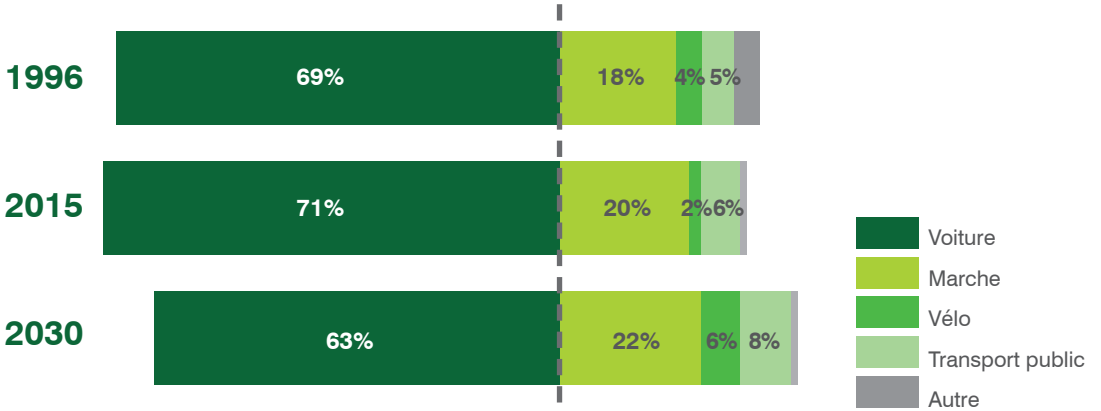
- La part importante des déplacements de moins de 3 km
- La prépondérance de la voiture sur ces petites distances

L'activation du levier du « territoire du ¼ h » contribuera fortement à atteindre les objectifs fixés.

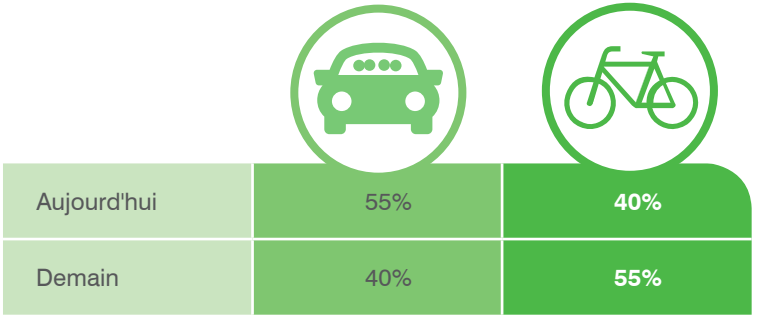
À l'horizon 2030, l'objectif est de diminuer la part modale de la voiture de 71% à 63%, en triplant la part du vélo et en augmentant de 2 points la part du transport public.

De façon plus détaillée, comme évoqué plus haut, il s'agit d'agir majoritairement sur le report modal pour les déplacements de courtes distances (moins de 3 km) en inversant la dynamique actuelle.

OBJECTIF 2030 / TOUTES DISTANCES



OBJECTIF 2030 / 0-3 KM



PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

La situation économique du territoire

Une croissance de l'emploi essentiellement portée par l'industrie 129

Une croissance soutenue par l'économie présentielle 138

L'agriculture, une activité économique valorisant le territoire 166

UNE CROISSANCE DE L'EMPLOI ESSENTIELLEMENT PORTÉE PAR L'INDUSTRIE

Le tissu industriel, locomotive historique de l'économie locale

Saint-Nazaire agglomération se situe à la croisée des dynamiques économiques. La première, industrielle et productive, est directement liée aux activités historiquement présentes sur le territoire : la construction navale puis l'aéronautique et le relais pris par les Energies Marines Renouvelables (GE, STX). Ces activités connaissent aujourd'hui un développement conséquent puisque les carnets de commande des grands donneurs d'ordre (STX et Airbus) permettent de projeter un maintien des niveaux d'activité pour les 10 à 20 prochaines années. C'est aussi un secteur offrant au territoire une certaine résilience. C'est en grande partie le secteur industriel qui a permis à l'intercommunalité de maintenir ses niveaux d'emplois privés après la crise de 2008. Entre 2008 et 2016, c'est le secteur qui a connu la plus forte augmentation de l'emploi marchand (12 %). On compte en 2016 plus de 14 000 emplois salariés privés industriels, soit près d'un tiers du total intercommunal

L'emploi est inégalement réparti sur le territoire de l'agglomération. Ce sont les communes qui bordent l'estuaire, site d'implantation historique des activités industrielles, qui en accueillent la plus grande partie. Les villes de Montoir-de-Bretagne et de Saint-Nazaire abritent les deux plus grands donneurs d'ordre du territoire (Airbus et les chantiers navals) comptant à eux seuls plus de 5 000 salariés, faisant d'elles des territoires fortement polarisants.

Dans le même temps, les services aux entreprises ont connu une légère progression (4 %) et explosent depuis 2012 : le secteur a gagné 23 % d'emplois salariés privés. La région de Saint-Nazaire figure ainsi parmi les rares territoires français qui créent de l'emploi industriel. Cette capacité productive et son rayonnement (la totalité des navires produits par STX est destinée à l'export) font de la région de Saint-Nazaire un rouage essentiel dans l'attractivité de l'espace métropolitain.

Une sphère productive fortement ancrée sur le territoire

L'économie de l'agglomération de Saint-Nazaire est fortement orientée vers l'industrie. En 2014, les emplois productifs représentent 58% de l'emploi salarié privé de l'agglomération. C'est 12 points de plus qu'à l'échelle nationale, où l'économie productive ne concerne que 46% des emplois. Cette spécificité, liée à la présence de donneurs d'ordres d'envergure mondiale sur le territoire (STX et Airbus notamment) se traduit dans la structuration de l'emploi local : la construction navale est 10 fois plus représentée qu'à l'échelle régionale en nombre d'emplois, alors que 63 % des effectifs salariés départementaux liés à l'aéronautique sont concentrés sur l'agglomération. Ces filières industrielles produisent par ailleurs d'importants effets d'entraînement sur des domaines connexes (métallurgie, textile, fabrication de machines et d'équipements, ingénierie / bureaux d'études) et c'est tout un tissu de petites et moyennes entreprises (PME), souvent spécialisées dans les services aux entreprises, génératrices d'emplois et s'appuyant sur ces grands établissements, qui se développe dans leur sillage, favorisant des imbrications fortes via l'organisation de chaînes de cotraitance.

L'aéronautique, 1er secteur industriel

Sur le territoire de l'agglomération, la croissance de l'emploi est portée par le secteur industriel, au premier rang duquel figure l'aéronautique. Avec une progression de 38 % du nombre de salariés, ce sont 1 214 emplois qui ont été créés entre 2007 et 2014. Cette progression de l'emploi industriel est inégale puisque sur la même période, le nombre de salariés dans la construction navale a lui reculé de 23 % (740 emplois).

Terminaux, Montoir-de-Bretagne

ZOOM

LE SCHÉMA D'ACCUEIL DES ENTREPRISES (SAE) DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT NAZAIRE

Qu'est ce qu'un SAE

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) est un document stratégique et opérationnel visant à organiser les modalités d'implantation des entreprises et le développement des activités économiques à Saint-Nazaire Agglomération, sur les plans fonciers et immobiliers. Sans portée réglementaire, il est réalisé en étroite articulation avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et participe, à ce titre, à la formalisation du projet de développement économique du territoire.

Pourquoi faire un SAE ?

Le SAE a pour but de proposer une offre foncière et immobilière attractive et durable, adaptée aux besoins des entreprises à chaque stade de leur développement. Cet objectif stratégique se décline en quatre objectifs opérationnels :

- Qualifier l'offre d'accueil des entreprises : évaluation des surfaces disponibles, du rythme de consommation foncière, des forces et faiblesses des zones d'activité du territoire.
- Préserver l'attractivité du territoire et ses équilibres : identification des filières stratégiques, de leurs besoins et des tensions existantes entre l'offre et la demande en matière de foncier et d'immobilier.
- Définir une stratégie d'implantation des entreprises : formalisation de destinations privilégiées visant au développement cohérent, durable et stratégique des différents secteurs d'activités du territoire.
- Proposer une offre de services qualitative : définition d'actions visant la montée en gamme des zones d'activité du territoire.

La formalisation d'orientations stratégiques a permis d'aboutir à un plan d'actions complet et échelonné, apportant des réponses à court, moyen et long termes aux enjeux identifiés, qui a alimenté l'élaboration du PLUi et ses choix en matière de destinations et sous destinations des différentes zones d'activités, les besoins en matière de foncier mobilisable et commercialisable pour les entreprises en fonction des besoins identifiés par filières.

LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE UN ATOUT POUR LA STABILITÉ DE L'ÉCONOMIE

Une diversification de l'économie

Saint-Nazaire agglomération est également concernée par une autre dynamique, celle d'une économie résidentielle, c'est-à-dire au service des habitants. Avec le secteur industriel, le développement des services aux particuliers (+15 % d'emplois privés sur la période 2008-2016), ainsi que celui de l'hôtellerie/restauration ont contribué au rebond économique de l'intercommunalité.

Le territoire s'appuie sur de nouveaux relais de croissance, issus à la fois de l'économie résidentielle et productive, qu'il convient de conforter. Le développement des énergies marines renouvelables (EMR), de la filière nautisme ou de la recherche sur les micro-algues (plateforme Algosolis à Saint-Nazaire) font du territoire un terreau fertile pour le développement de l'économie bleue. Un potentiel qui reste à activer pleinement, en pérennisant les emplois liés à l'éolien offshore ou en structurant le secteur du nautisme aux échelles littorales et métropolitaines.

Le secteur des services a lui aussi connu une progression sur cette période avec une hausse de 2 % du nombre de salariés. Là encore des disparités demeurent : les services aux entreprises ont connu un repli de 15 % du nombre d'emplois, alors que les services aux particuliers ont progressé dans les mêmes proportions. Par ailleurs, le secteur des transports a connu une forte croissance puisque l'emploi salarié privé y a bondi de 36 %.

Une vitalité de l'entrepreneuriat

Cette conjoncture favorable attire les entreprises souhaitant profiter de l'écosystème vertueux généré par les grands donneurs d'ordre industriels d'un côté et les bonnes perspectives de développement liées à l'économie résidentielle de l'autre. Il en résulte une vitalité entrepreneuriale soutenue sur le territoire. On comptait en 2016 environ 10 000 établissements sur le territoire intercommunal (incluant les établissements publics et apparentés), en 2018, on en compte environ 12 000. Cette vitalité a été dopée par la mise en place, en 2009, du statut d'auto-entrepreneur, devenue micro-entrepreneur en 2016. 74% ne comptent aujourd'hui pas de salariés, mais aussi d'entreprises souhaitant profiter de l'écosystème vertueux générés par les grands donneurs d'ordres et les perspectives du développement de l'économie résidentielle.

	Secteurs numériques	Secteurs non numériques
Emplois numériques	0,4 %	2 %
Emplois non numériques	0,8 %	96,8 %

Zone Industrielle de Brais, Saint-Nazaire

Une implantation du numérique adaptée au contexte nazairien

Comme partout, le territoire est fortement impacté par la numérisation de son économie. Dans l'aire urbaine de Saint-Nazaire, le secteur représente 2,4 % de l'emploi. On y trouve une spécificité : c'est hors des activités directement liées au digital que la majorité des emplois numériques sont recensés. Un lien étroit entre industrie et numérique semble se nouer dans le bassin d'emploi de Saint-Nazaire.

Illustration de l'importance grandissante du numérique dans les filières industrielles, Airbus, 1er employeur du bassin nazairien s'est fortement engagé, aux côtés de la Région, dans la réalisation du Centre industriel de Réalité Virtuelle (CIRV) au sein de la plateforme Technocampus Smart Factory, à Montoir-de-Bretagne. La réalité virtuelle (et donc le numérique) est présente à toutes les étapes de la chaîne industrielle, de la conception à la production, en passant par la formation, la maintenance,...

Si cette plateforme est aujourd'hui principalement utilisée par STX et Airbus, elle s'adresse également aux PME et aux start-up, travaillant avec ou pour les grands groupes industriels et participe à la digitalisation de l'économie locale en général, et aux filières industrielles en particulier.

Le numérique bouscule l'économie locale et les modèles existants : de la recherche d'emploi aux relations inter-entreprises, de nouvelles façons d'appréhender la « matière travail » apparaissent, dopées par le recours croissant au digital. Entre le nombre croissant de micro-entrepreneurs, et l'arrivée sur le marché de l'emploi d'une génération de « digital natives » (personnes nées avec le numérique), c'est un nouveau rapport au travail qui s'installe, plus collaboratif, plus nomade, plus flexible. Cette dynamique se traduit, sur le territoire, par l'apparition de nouvelles formes d'immobilier d'entreprise. Ainsi, en l'espace de 2 ans, ce sont 4 espaces de co-working qui ont vu le jour à Saint-Nazaire.

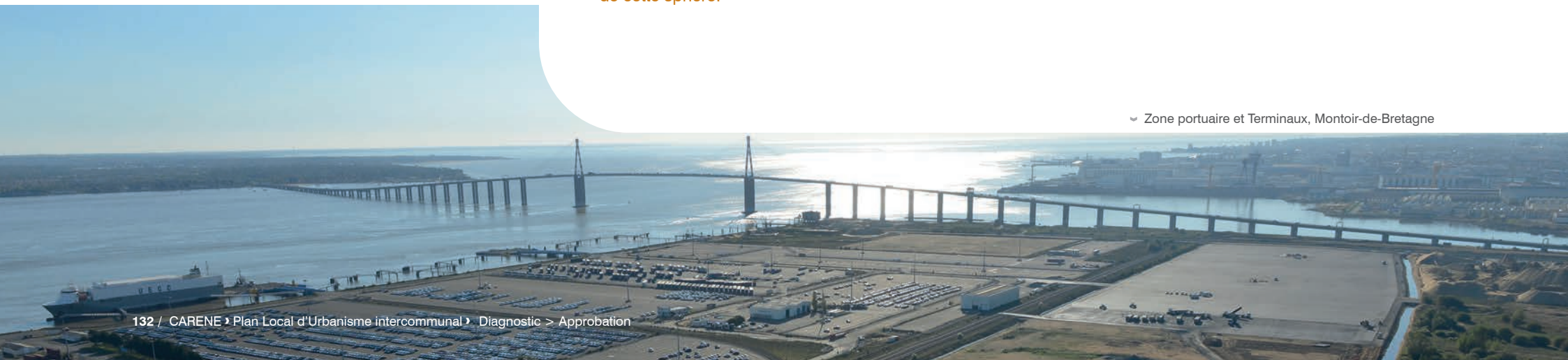
- **42 689 emplois en 2014**
- **2nd pôle d'emploi** de Loire-Atlantique après Nantes Métropole
- **10,5 %** de l'emploi salarié départemental

LES SECTEURS PORTEURS SUR LA PÉRIODE 2007-2014:

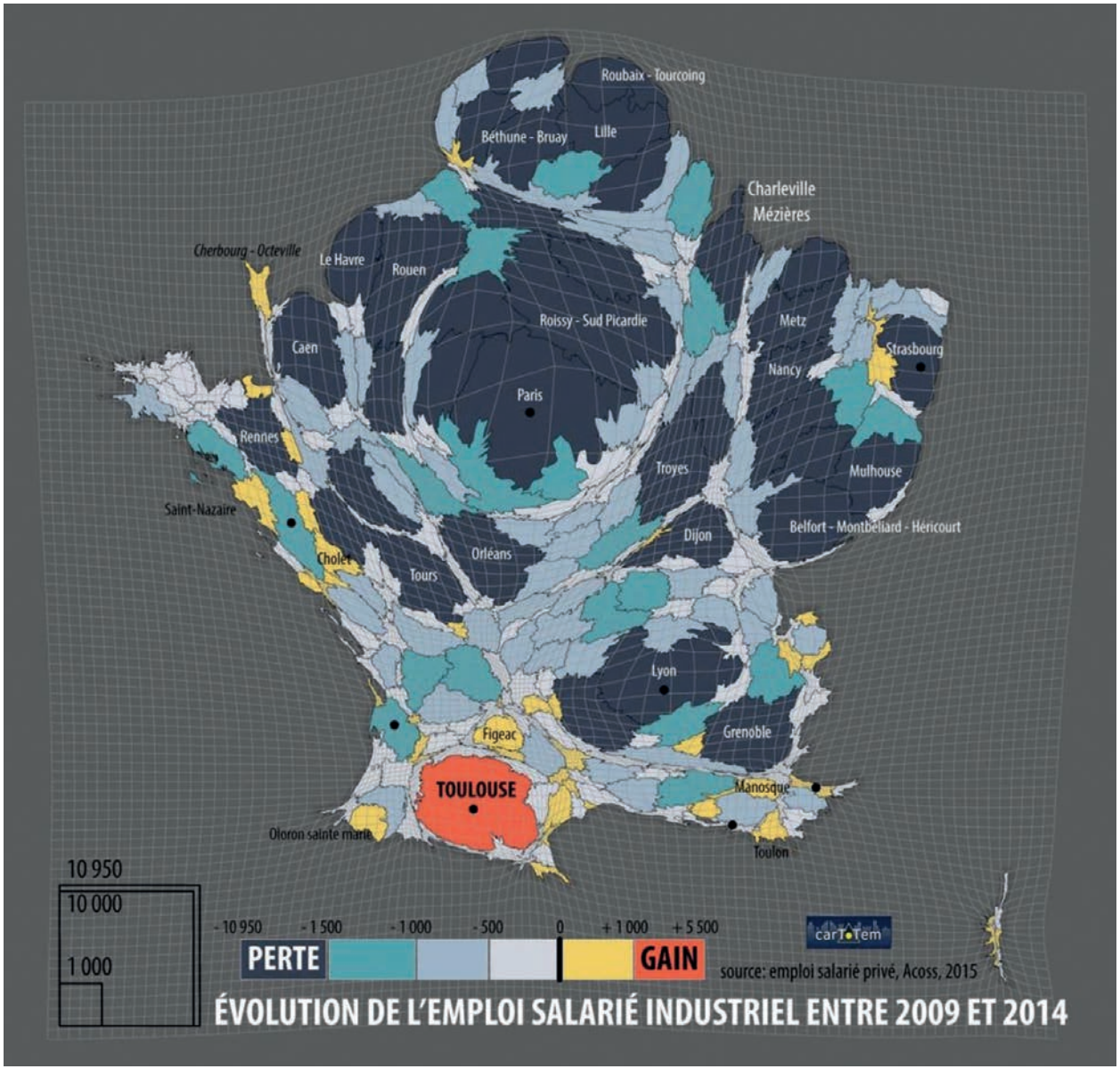
- **+5%** dans le secteur de l'industrie
- **+2%** dans le secteur des services
- **-8%** dans le secteur de la construction
- **-7%** dans le secteur du commerce

Définition (Insee) :
Les **activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Zone portuaire et Terminaux, Montoir-de-Bretagne



CROISSANCE DE L'EMPLOI INDUSTRIEL NAZAIRIEN – ANAMORPHOSE



UNE CROISSANCE DE L'EMPLOI QUI PROFITE EN PARTIE AUX LOCAUX

Un taux de chômage qui se stabilise

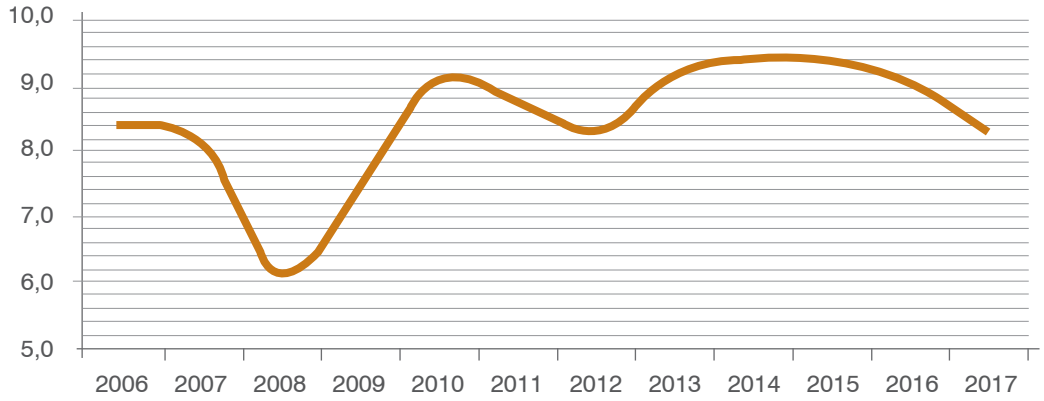
Le taux de chômage est en recul depuis 2015. En ce sens, il laisse présager une progression du ratio emplois/actifs sur le territoire. Cependant, et malgré une conjoncture favorable, la zone d'emploi de Saint-Nazaire est, à l'échelle départementale, celle qui possède le taux de chômage le plus élevé. Elle se situe d'ailleurs au-dessus des niveaux départementaux et régionaux (Loire-Atlantique 7,8 % / Pays-de-la-Loire 8 % - 1er trimestre 2017).

La part des hommes (51%) est légèrement supérieure à celle des femmes. Le quart des demandeurs d'emploi est âgé de 50 ans et plus. Seule cette tranche d'âge voit ses effectifs augmenter au cours de la dernière année (+4,7%) et cette augmentation est particulièrement prononcée pour les femmes (+8,7%). Le nombre de DEFM âgés de moins de 25 ans baisse de 8,6% sur un an. La tranche d'âge médiane (25-49 ans) connaît une diminution plus mesurée de ses effectifs (-2,1%) mais elle ne concerne que les hommes.

Pour la zone d'emploi de Saint-Nazaire, qui déborde largement l'agglomération, le taux de chômage s'élève à 8,6%. Il est plus élevé qu'en Loire-Atlantique (7,8%) mais a diminué de 0,4 point en un an. Ce taux élevé s'explique par l'arrivée de nombreuses familles où un seul membre est recruté par un donneur d'ordres qui recherchent des compétences pointues, qu'ils ne trouvent pas toujours sur le territoire. Aussi, la création d'un emploi peut s'accompagner de l'inscription en parallèle du conjoint comme demandeur d'emploi.

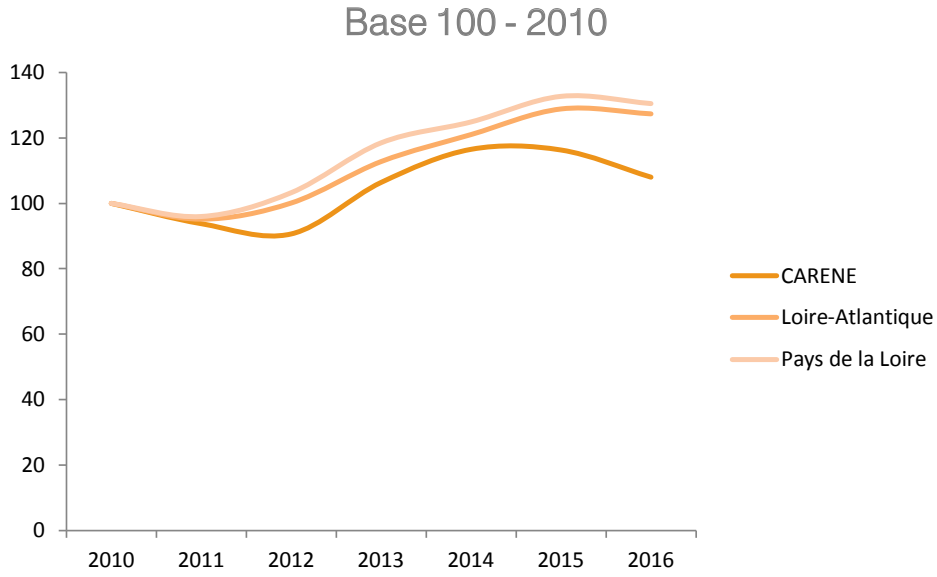
La dynamique actuelle s'accompagne de nombreux besoins en recrutement, par exemple 200 emplois aux chantiers de l'Atlantique, aussi, on recense toujours de nombreux métiers en tension, notamment dans l'industrie, le BTP, mais aussi l'Hôtellerie et la restauration.

LE TAUX DE CHÔMAGE RECULE DANS LA ZONE D'EMPLOI DE SAINT-NAZAIRE



Source : Insee 2017 – Données CVS

LES DEMANDEURS D'EMPLOIS EN FIN DE MOIS



– Données CVS

LES DEMANDEURS D'EMPLOI SUR L'AGGLOMÉRATION

Au 31 mars 2016
DEFM = demandeurs d'emploi en fin de mois

- **3 191** étaient des hommes, soit **52 %** des DEFM. C'est **16 %** de moins qu'en juin 2015. **818** ont plus de 50 ans, seule catégorie qui voit ses DEFM augmenter (+ 1 %).
- Les femmes, qui représentent **48 %** des DEFM **(2 986)**, ont vu leur nombre reculer de **4 %** depuis mars 2015, soit un repli bien moindre que pour les hommes. Cette situation s'explique notamment par la hausse sensible du nombre de DEFM chez les seniors (plus de 50 ans) avec **752** DEFM supplémentaires (+ 8 % en un an).

Source : Pôle Emploi 2016

À noter: Si la demande d'emploi en fin de mois des séniors est la seule à progresser, cette hausse est néanmoins sensiblement moins élevée que sur le reste du département.

Une baisse de la demande d'emploi

Sur le territoire de l'agglomération, la demande d'emploi en fin de mois est fortement liée aux fluctuations des saisons et au tourisme. Ainsi, chaque année, la demande d'emploi chute entre les mois de mai et septembre.

Au regard des autres échelles territoriales, l'agglomération de Saint-Nazaire est celle qui connaît une diminution du nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois la plus forte (- 475 entre mars 2015 et mars 2016). Cependant, si la tendance est baissière, des disparités demeurent quant à l'accès à l'emploi.

Des disparités entre hommes et femmes

Les disparités entre hommes et femmes peuvent s'expliquer par le caractère conjoncturel de l'offre d'emploi sur le bassin nazairien, fortement liée aux secteurs de l'aéronautique et de la construction navale. Or ce dernier connaît un rebond significatif depuis 2 ans, favorisant le développement d'offres dans des secteurs où la main-d'œuvre masculine domine. Les offres d'emploi ont bondi de près de 23 % en un an (868 en mars 2016).

Travailleurs détachés

En 2015, le nombre de salariés détachés ayant travaillé en Loire-Atlantique et notamment sur le bassin nazairien a connu une augmentation sensible et interroge sur plusieurs plans. Cette progression est d'abord la traduction d'une reprise économique et de la bonne santé de l'industrie, la construction navale en premier lieu.
Elle éclaire également sur le manque de main-d'œuvre locale auquel les donneurs d'ordres de la région doivent faire face. C'est notamment le cas pour les métiers de soudeurs et de chaudronniers, respectivement les 8e et 11e professions les plus recherchées par les employeurs du bassin nazairien. Cette tendance met en lumière l'existence de métiers en tension et interroge sur l'adéquation entre l'offre de travail, la demande locale et la formation.
Au vu des carnets de commande de STX, remplis pour les 10 prochaines années, le phénomène devrait perdurer, voire s'amplifier.

ZOOM

DES PERSPECTIVES ENCOURAGEANTES POUR LES GRANDS DONNEURS D'ORDRES

Si la crise économique de 2007/2008 a eu un impact notable sur l'activité industrielle, le secteur est resté relativement stable, grâce notamment à la forte croissance de l'aéronautique. Ainsi, entre 2007 et 2014, l'emploi salarié privé dans l'industrie a cru de 5 %, faisant du territoire nazairien l'un des seuls – à l'échelle nationale – à connaître une dynamique positive dans ce domaine. Dans sa globalité, l'économie productive a enregistré un recul du nombre d'emploi entre 2007 et 2014 de l'ordre de -1 %, dû notamment au repli du secteur des services aux entreprises.
De la même façon, le nombre d'établissements liés à la sphère productive sur l'agglomération de Saint-Nazaire a continué de progresser entre 2007 et 2014. On en recensait 2 346 en 2014, soit 574 de plus qu'en 2007.
Si les filières industrielles traditionnelles sont orientées vers l'industrie navale, l'aéronautique et les activités portuaires, une diversification s'opère ces dernières années.

Une diversification des entreprises industrielles pour faire face aux creux des cycles industriels

Saint-Nazaire est d'ores et déjà leader en France dans le développement de la filière des énergies marines renouvelables (EMR). Les perspectives de développement sur l'éolien offshore apparaissent désormais comme le moyen pour le territoire de franchir un palier déterminant en matière de diversification. L'usine de fabrication de turbines d'éoliennes offshore General Electric est implantée à Montoir-de-Bretagne depuis 2014.

Cette diversification s'organise aussi à l'échelle de la métropole, avec le développement de structures de recherche / formation complémentaires à Nantes et Saint-Nazaire d'une part (dont l'IRT Jules Verne), l'implantation du centre d'ingénierie d'Alstom à Nantes et la création de centres de démonstration nearshore (Le Carnet) et offshore (SEM-REV – Le Croisic).

ÉVOLUTION 2007/2014

	2007	2014	en nb	en %
Industrie	12 587	13 217	630	5%
dont navale	3 174	2 433	-741	-23%
dont aéronautique	3 187	4 401	1 214	38%
dont EMR	0	70	70	-
dont énergie	1 060	1 008	-52	-5%

Source : Acoss 2015

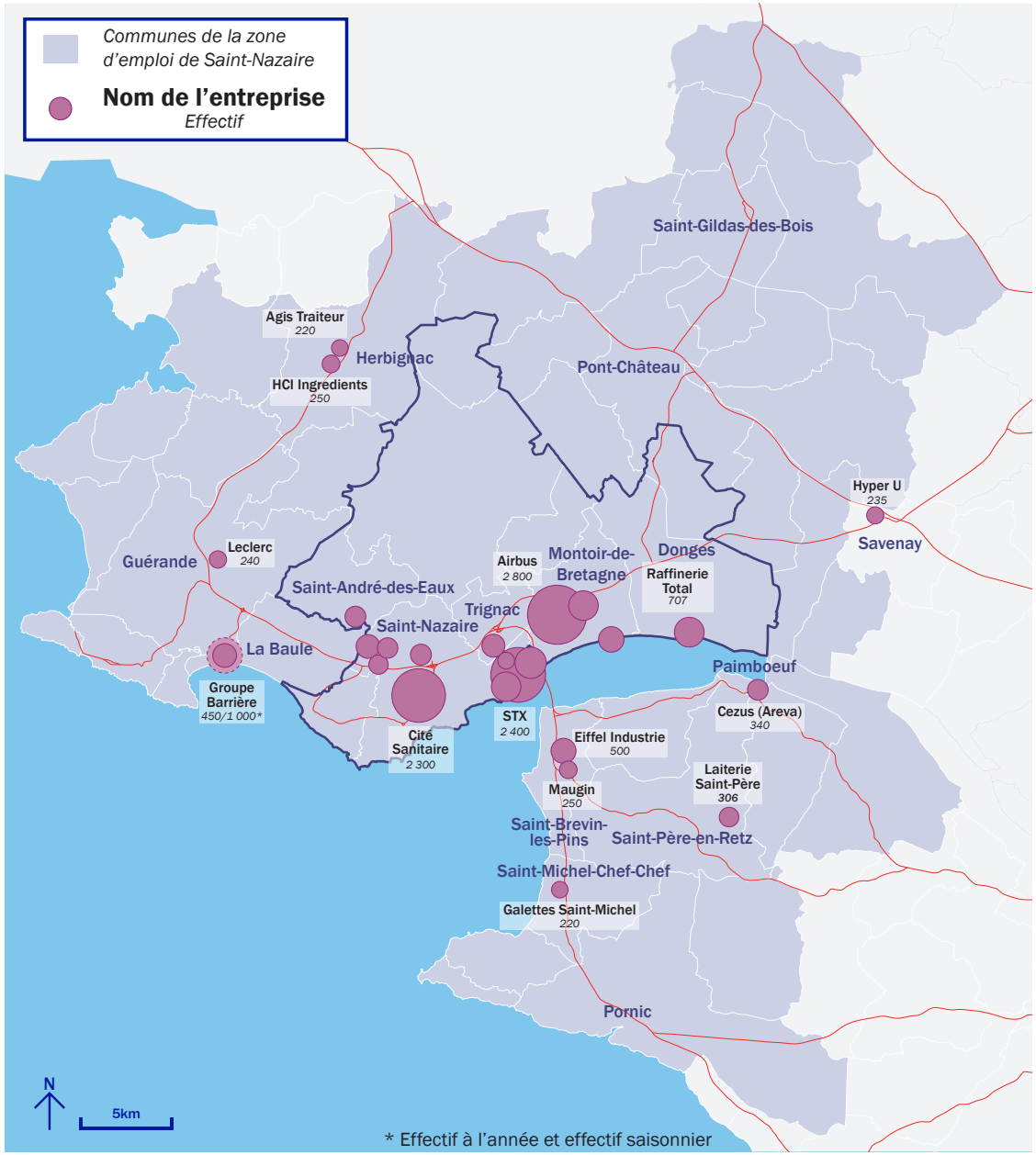
STX :
- Carnet de commande assuré jusqu'en 2026 (construction de 8 paquebots)
- 100 M€ d'investissements par an sur 5 ans
- 1800 emplois directs sur 3 ans et 3500 sur 10 ans

Airbus :
- 100 M€ d'investissements en 2016
- 135 personnes recrutées en 2015, 166 recrutements projetés en 2016
- Carnet de commande Airbus assuré pour 9 ans (2025)

Total :
- Pérennisation de la raffinerie de Donges : 350 M€ + 150 M€ pour le dévoiement de la voie ferrée

EMR :
- Alstom : confirmation en juillet d'un champ éolien allemand
- Commande de 2 sous-stations électriques (STX)

LES GRANDS DONNEURS D'ORDRE DU TERRITOIRE



En 2014

> 2,8 emplois pour 1 actif occupé

- Montoir-de-Bretagne

de 1,2 à 1,4 emplois pour 1 actif occupé

- Trignac
- Donges
- Saint-Nazaire

< 0,8 emplois pour 1 actif occupé

- Pornichet
- Saint-André-des-Eaux
- Besné
- La Chapelle-des-Marais
- Saint-Joachim
- Saint-Malo-de-Guersac

4 communes comptent davantage d'emplois que d'actifs occupés.

UNE CROISSANCE SOUTENUE PAR L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE

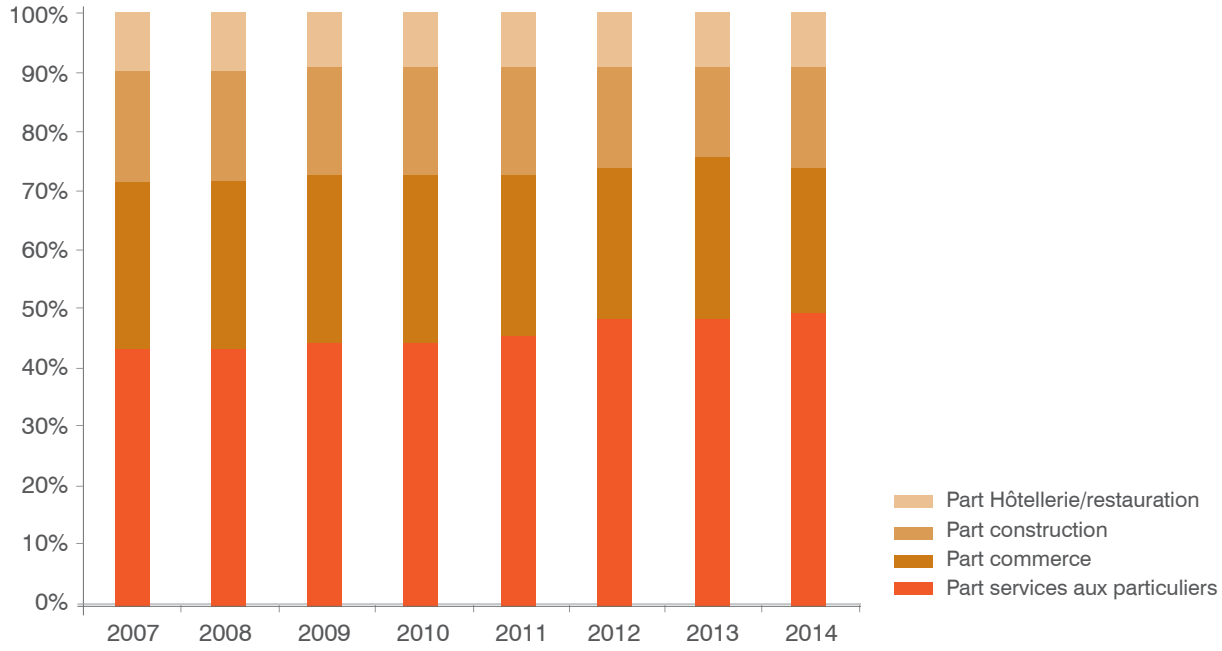
Des industries mais pas seulement…

Entre 2007 et 2014, la sphère présentielle a créé 500 emplois dans l'agglomération de Saint-Nazaire, soit une augmentation de 3 %, alors que l'économie productive en a perdu plus de 200. Sur le territoire, l'économie présentielle est historiquement portée par les secteurs des services aux particuliers et le commerce (hors commerce de gros) qui représentaient à eux deux 75 % de l'emploi salarié privé de la sphère présentielle en 2014*.

Cependant, depuis 2007, seul le secteur des services aux particuliers est moteur dans la création d'emplois, la part du commerce et celle de la construction dans l'économie présentielle s'étant sensiblement contractées. Cette tendance s'explique en partie par la crise de 2008. Face à la montée du chômage, le micro-entreprenariat (anciennement autoentrepreneurs) s'est très largement développé, notamment autour des activités de service et de conseil.

La représentation du secteur public et social en termes d'emplois offerts est aussi plus importante (28 %) que ceux du socle industriel (24%). Avec une ville-centre sous-préfecture, l'agglomération accueille de grands établissements publics et des antennes territoriales de services publics (CPAM, Département, tribunal…): 4 700 emplois relèvent des établissements publics de plus de 200 personnes comme la cité sanitaire par exemple.

LES SERVICES AUX PARTICULIERS: UNE PLACE GRANDISSANTE DANS L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE



Source : Acoss 2015

***L'économie présentielle** regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes*

LE COMMERCE, UN SECTEUR STRATÉGIQUE EN DIFFICULTÉ

L'offre commerciale de l'agglomération de Saint-Nazaire se structure principalement autour de :

- 4 pôles majeurs : le centre-ville de Saint-Nazaire, Trignac – Savine – Fontaine au Brun, Océanis et L'Immaculée.
- 2 pôles intermédiaires qui complètent l'offre : Montoir-de-Bretagne et Pornichet.

Le maillage est complété par des pôles de commerces de proximité, des pôles de quartier et des marchés non sédentaires.
En 2016, le territoire de la CARENE est couvert par 239 625 m² de surface de vente, soit 20% du territoire du SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire.

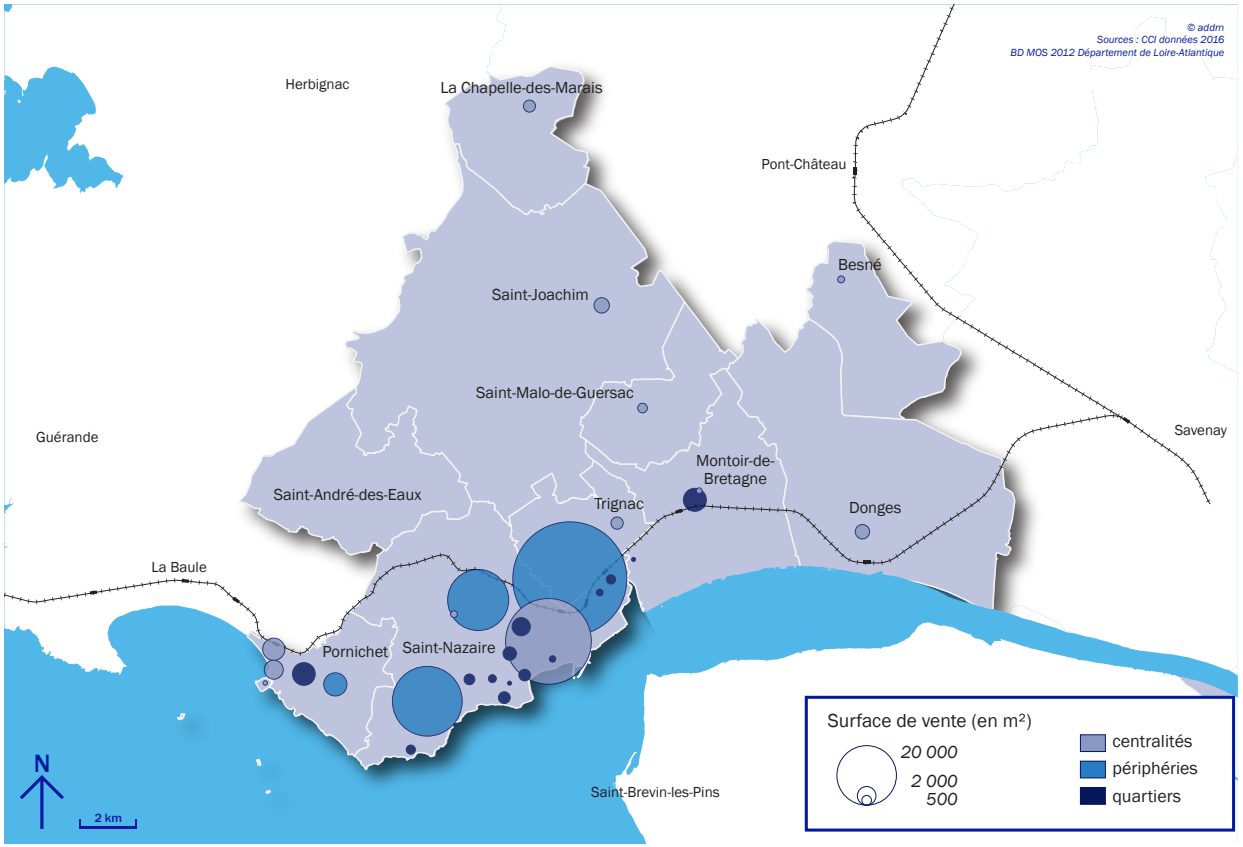
À l'échelle de la Loire Atlantique, la CARENE polarise seulement 10 % des points de vente. Elle fait partie des agglomérations ayant une baisse du nombre des points de vente importante (évolution entre -5 % et -10%) qui a évolué en 2016 avec une baisse supérieure à 10%. selon les données CCI soit - 106 points de vente c'est-à-dire 21 de moins qu'en 2015.

Par ailleurs, le territoire de la CARENE n'apparaît pas dans le top 7 des pôles commerciaux de Loire Atlantique ayant enregistrés une progression du nombre de points de vente supérieure à 10 entre 2010 et 2015.
Cette baisse des points de vente est associée à une baisse de 5% des emplois ETP liés à l'activité commerciale entre 2010 et 2016.

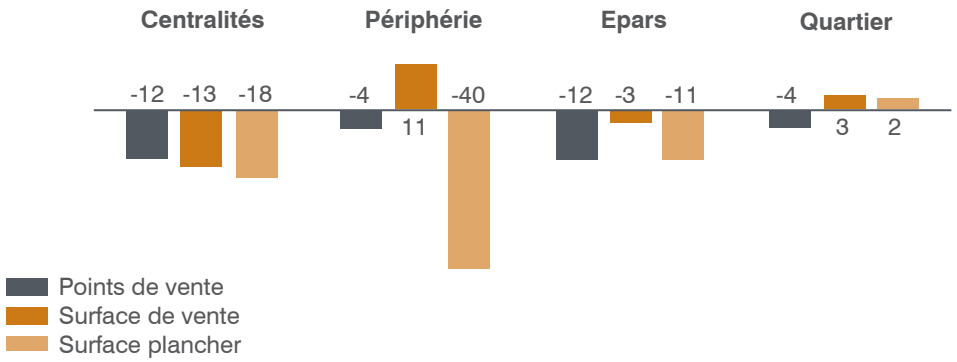
À contrario, la surface de vente globale sur le territoire (toutes polarités commerciales confondues) connaît une évolution modeste de 2%.
Cette évolution est dynamique pour les commerces de périphérie (11%) à l'inverse des centralités qui connaissent une diminution de -13%.

Ces évolutions nous permettent d'affirmer que ce sont les petits commerces les plus impactés. En effet, l'évolution de la surface de vente reste positive malgré une disparition de points de vente non négligeable.

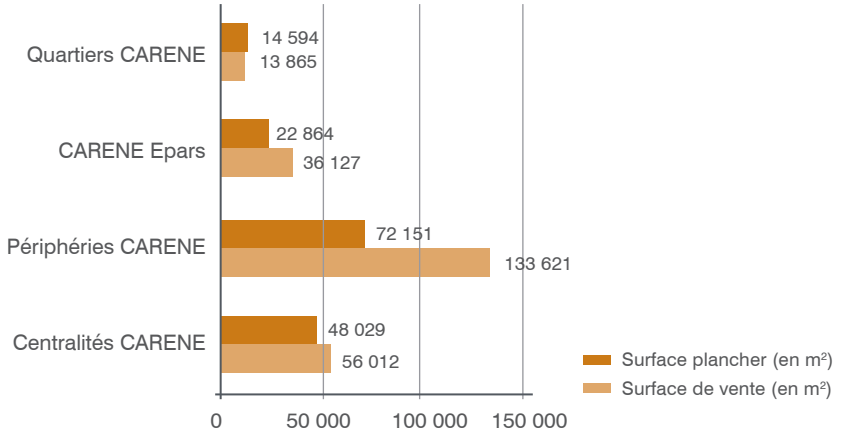
LES PÔLES COMMERCIAUX DE L'AGGLOMÉRATION



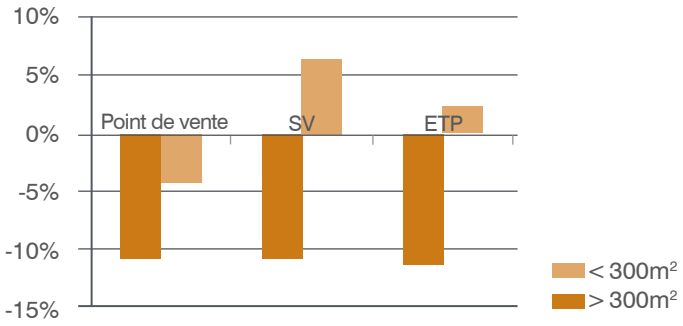
L'ACTIVITÉ COMMERCIALE PAR RÉPARTITION SPATIALE (%) ÉVOLUTION 2010-2016



LES SURFACES COMMERCIALES EN 2016



ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE SELON LA SURFACE DU POINT DE VENTE.



Les centre-ville particulièrement touchés

Le commerce des centralités doit faire face non seulement à la concurrence de grandes surfaces aisément accessibles en voiture mais de plus en plus aussi à celle des nouvelles pratiques induites par la numérisation de la société.
Par ailleurs, le commerce de proximité réclame des centralités animées, suscitant une attractivité qui joue sur la proximité de l'habitat, qui repose sur la diversité de l'offre commerciale. L'attractivité et la viabilité commerciale d'une centralité sont aussi le fait d'un aménagement urbain global intégrant des « aménités urbaines » (espaces publics de qualité, jeux pour enfants, terrasses…).
Entre 2010 et 2014, 72 commerces ont disparu sur les 10 communes de l'agglomération alors que seulement 12 se sont créés. 85% des fermetures d'établissements étaient concentrées dans les centres-villes (61 commerces). La commune de Saint-Nazaire est fortement impactée par cette tendance puisque 50 commerces ont fermé en 4 ans, dont 45 dans son centre-ville et 4 dans le quartier de Méan-Penhoet (représentant une compression de l'appareil commercial de, respectivement, 10 % et 18 %).

La tendance se poursuit en 2016, sur les 12 centralités étudiées par la CCI, 6 ont connu une baisse du nombre de points de vente dont les secteurs de Pornichet nouveau Port, Montoir centre-ville et Trignac centre-ville ; Saint Nazaire centre-ville étant en 4e position.
A l'échelle du département, la CCI distingue pour 46% des pôles-centres, une concurrence entre pôles voisins qui peut parfois déstabiliser tout un centre-ville. Ce constat alarmant concerne particulièrement l'hypercentre de Saint-Nazaire (-15% en nombre de points de vente). Ce dernier combine eux types de concurrence, intracommunale et extérieure.

ZOOM sur le centre-ville de Saint Nazaire

Le centre-ville souffre d'un manque de diversité commerciale, d'un déficit d'image important et d'une identité peu affirmée, qui nuisent à son attractivité auprès des enseignes nationales.

Un taux de vacance important en centre-ville (11 % pour l'hypercentre de Saint-Nazaire et jusqu'à 20 % dans un périmètre plus large). 64 commerces y ont notamment fermé entre 2010 et 2016 soit 19 de plus qu'il y a 4 ans selon la CCI.

D'autre part, le centre-ville commerçant est soumis à une forte concurrence de la part des pôles commerciaux situés sur les communes périphériques qui captent 79 % du chiffre d'affaires total de la zone de chalandise.

Le centre-ville de Saint Nazaire fait l'objet d'un projet de revitalisation de son centre-ville et bénéficie de l'action Cœur de ville menée par l'Etat.

Afin de renforcer l'attractivité du coeur de ville, les commerces de proximité doivent rester très accessibles et disposer de capacités et conditions de stationnement satisfaisantes.

Le cœur marchand bénéficie à ce titre de la proximité du pôle d'échanges multimodal de la gare qui regroupe l'offre de cars interurbains, le réseau de transport collectif de l'agglomération, la desserte ferroviaire et métropolitaine, les services de mobilité STRAN, les abris vélo sécurisés…

Des pôles de périphérie commerciaux majeurs

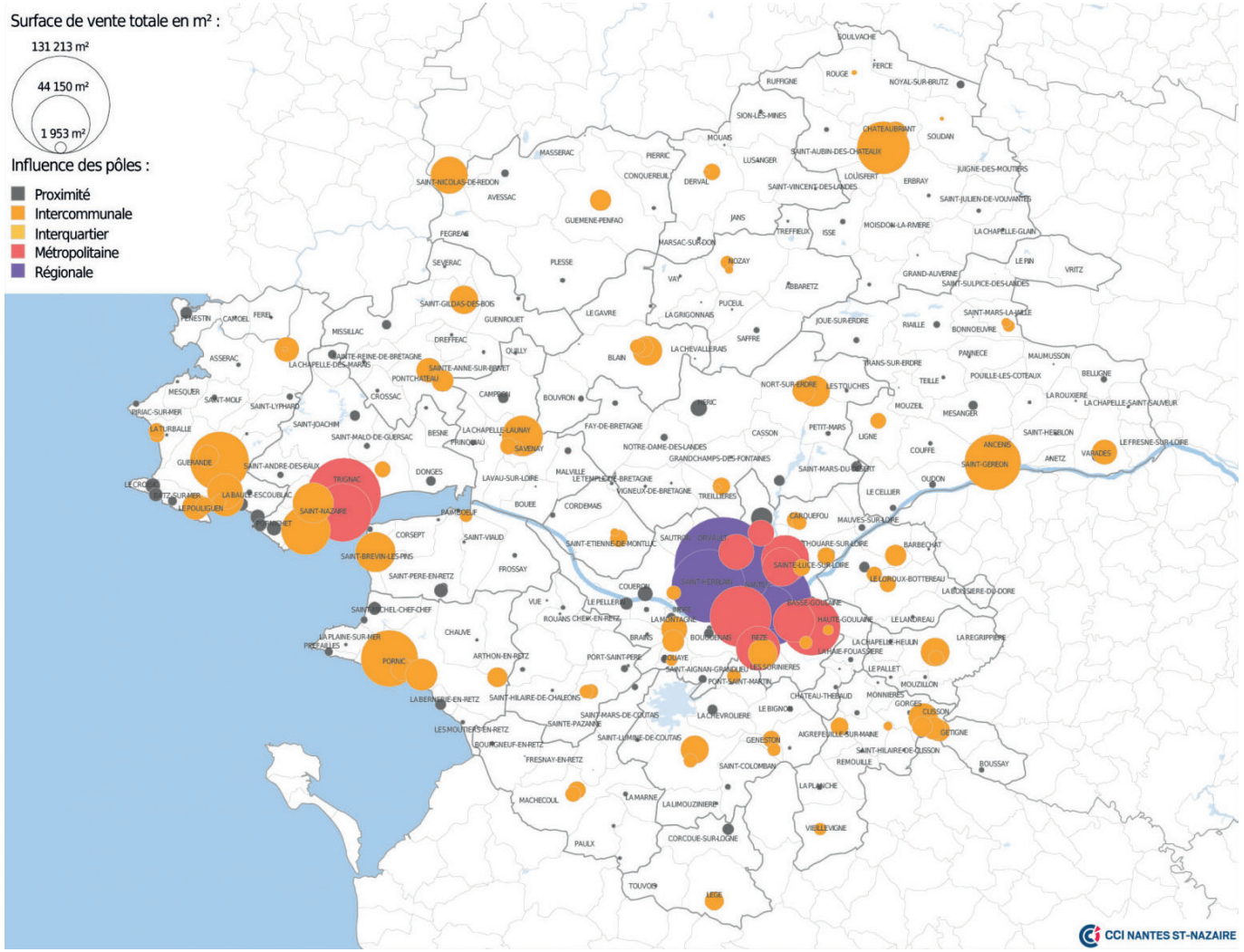
La présence de polarités commerciales d'envergure (Océanis, Immaculée, Grand Large) constitue des atouts pour l'agglomération. La zone de Grand Large est le pôle leader de l'agglomération avec un chiffre d'affaires de 335 M€ en 2015 (source : étude Bérénice/Trignac), devant le pôle de l'Immaculée avec 157 M€, Océanis avec 128 M€ et le cœur marchand avec 105 M€.

La zone de l'immaculée affiche elle aussi un réel dynamisme avec la présence d'enseignes attractives (Décathlon, Bricoman, Burger King, Leclerc), puisqu'avec une surface inférieure de presque 3 000 m², « Leclerc » réalise un chiffre d'affaires équivalent à celui d'Auchan. Ces pôles bénéficient d'une évolution positive de leur surface de vente entre 2010 et 2016. Notamment la zone de Saint Nazaire Immaculée dont la surface de vente progresse de 59%.

Le parc commercial « Grand Large » à Trignac constitue une polarité commerciale de premier rang à l'échelle du bassin de vie et le deuxième du département après « Atlantis » à Nantes, de par sa taille et les enseignes implantées.
Elle bénéficie cependant d'atouts pour y répondre : localisation au sein d'un bassin de vie de 200 000 habitants, la desserte par deux échangeurs permettant des déplacements nord-sud-est-ouest, la rénovation des quartiers voisins, l'ouverture prochaine de la gare côté Trignac qui renforcera le contact entre la zone commerciale et les fonctions urbaines, la desserte par les transports en commun, des enseignes en quête de renouveau et d'évolution, une visibilité importante depuis les voiries, du potentiel foncier, le projet de requalification du Boulevard de l'Atlantique…

Toutefois, la zone doit aussi faire face à un déficit d'image, une obsolescence et une dégradation générale de la zone. De même, elle connaît des dysfonctionnements importants en termes de déplacements, du fait des difficultés à se repérer au sein de la zone et des problématiques de lisibilité. Enfin, les modes actifs ne sont pas ou peu pris en considération.

INFLUENCE DES PÔLES COMMERCIAUX DE LOIRE-ATLANTIQUE



Les domaines de l'équipement de la maison et de l'alimentaire prédominent en termes de surfaces

L'appareil commercial en termes de typologies est caractérisé sur le territoire de la CARENE par un secteur de l'équipement de la maison largement représenté sur le territoire.
Toutefois si l'on considère le nombre de points de vente, il n'arrive qu'en 5e position sur les 7 typologies. Les secteurs de l'alimentaire et du service à la personne sont les plus représentés à hauteur de 21% et 22%.
Le commerce le plus présent étant le salon de coiffure avec 116 points de vente suivi des boulangeries pâtisseries avec 60 points de vente.
Si l'on distingue la périphérie des centralités, la donne change : l'alimentaire représente 19% des surfaces de vente et l'équipement de la personne 38%. Cette typologie prédomine dans les centralités.

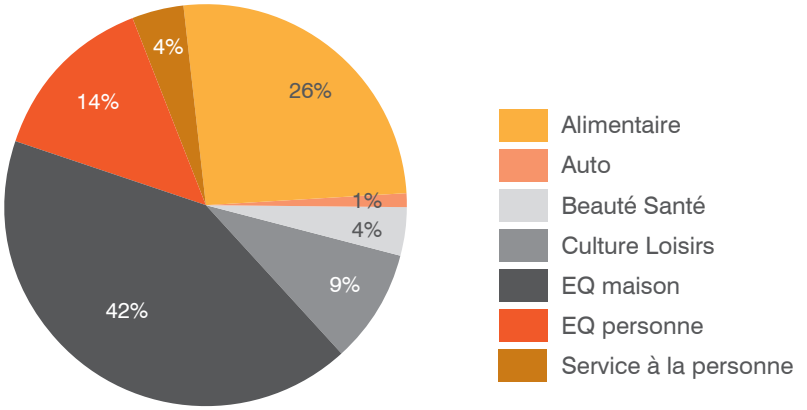
L'équipement de la maison y est plus faible au vu des besoins en termes d'agencement. Il représente seulement 10%.
Dans l'ensemble, l'offre commerciale est diversifiée sur le territoire de la CARENE avec une présence de toutes les activités commerciales. Leur répartition entre les différents secteurs commerciaux est équilibrée permettant ainsi de freiner l'évasion commerciale.

Chiffres Clés de l'appareil commercial de la CARENE en 2016

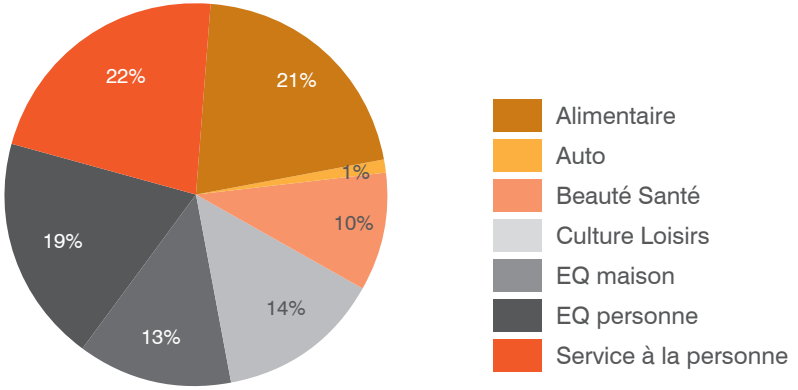
Les locaux de + 300 m²
- 4652 emplois en équivalent temps plein
- 115 points de vente
- 55061 m² de surface de vente

Les locaux de -300m²
- 823 points de vente
- 184 564 m² de surface de vente
- 2457 emplois ETP

RÉPARTITION DES SURFACES DE VENTE PAR TYPE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES EN 2016



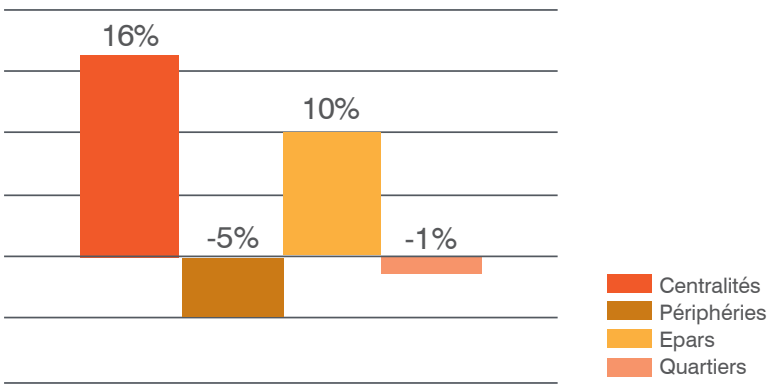
RÉPARTITION DES TYPOLOGIES COMMERCIALES PAR POINTS DE VENTE EN 2016



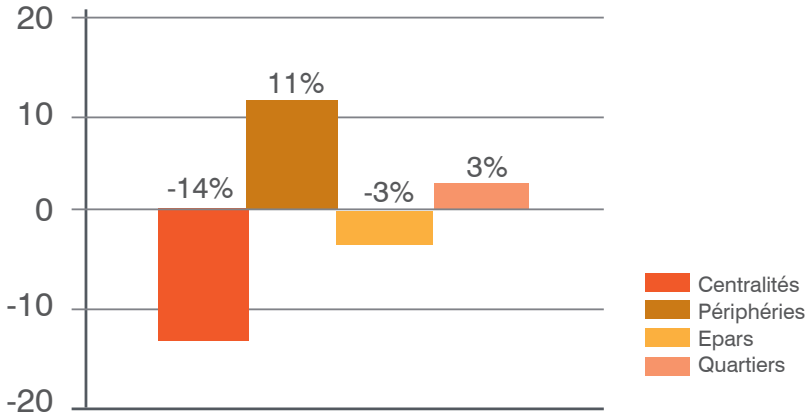
Évolution de l'appareil commercial de la CARENE entre 2010 et 2016

- 226 emploi (ETP) soit -5%
- 239 273 m² de surface de vente soit +2%
- 928 points de vente soit -10%.Elle représente la baisse la plus forte de la Loire Atlantique

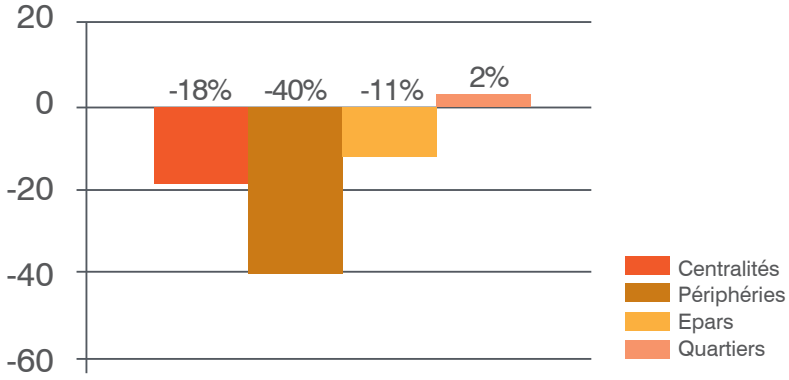
ÉVLOUTION DE L'EMPLOI (ETP) EN %



ÉVOLUTION DES SURFACES DE VENTE (%)



ÉVOLUTION DE LA SURFACE DE PLANCHER (%)



L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DANS LE SCOT NANTES SAINT-NAZAIRE

Les 5 collectivités qui composent le SCoT de la métropole Nantes Saint-Nazaire ont décidé de définir une stratégie commune en matière d'implantation commerciale. Plusieurs étapes de réflexion et de construction ont permis d'affiner cette stratégie : les chartes d'orientations commerciales pour chaque EPCI, l'établissement du Document d'Aménagement commercial en 2013.

Les récentes évolutions législatives (Loi Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014) ont conduit le SCoT à intégrer des orientations relatives à l'équipement commercial au sein du document d'orientations et d'objectif du SCoT (2016) et à préciser les localisations préférentielles du commerce.

Les objectifs du SCoT en la matière :

- Faire évoluer au profit de Nantes et de saint Nazaire, le ratio du nombre de m² commerciaux entre zones périphériques et centres villes.
- Renforcer l'attractivité commerciale de centre-ville
- Renforcer les liaisons entre les ensembles commerciaux constituant les pôles centres et protéger les continuités marchandes (rez-de-chaussée commerciaux).

Si aucune nouvelle zone commerciale de périphérie ne sera créée, les projets commerciaux, quelle qu'en soit la nature, doivent s'implanter préférentiellement dans les centralités.

Lorsque cela n'est pas possible, le commerce sera localisé dans les zones d'aménagement commercial (ZACom).

5 ZACOM sur le territoire de la CARENE

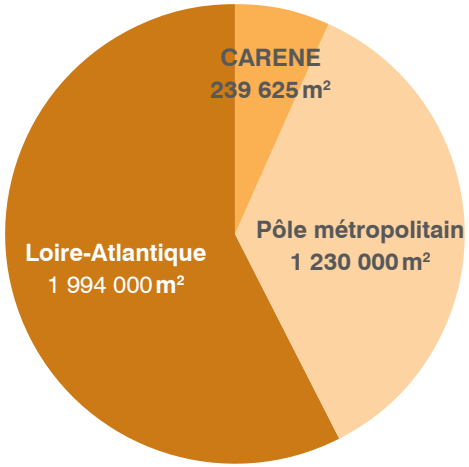
Les localisations des ZACom sont fondées sur des critères d'aménagement du territoire et d'insertion urbaine.

Les zones commerciales du Point du jour, d'Océanis et de Grand large sont classées en ZACOM de type 2 c'est-à-dire qui exerce une influence négative forte sur l'animation commerciale du centre-ville de Saint Nazaire (offre similaire et présence de galerie marchande).

« Les polarités commerciales »

Le Pôle métropolitain totalise environ 1 230 000 m², de surfaces commerciales représentant une offre diversifiée : équipements commerciaux, commerce de gros, centrales d'achat (Système U Ouest, Leclerc, Carrefour, Auchan...)... »

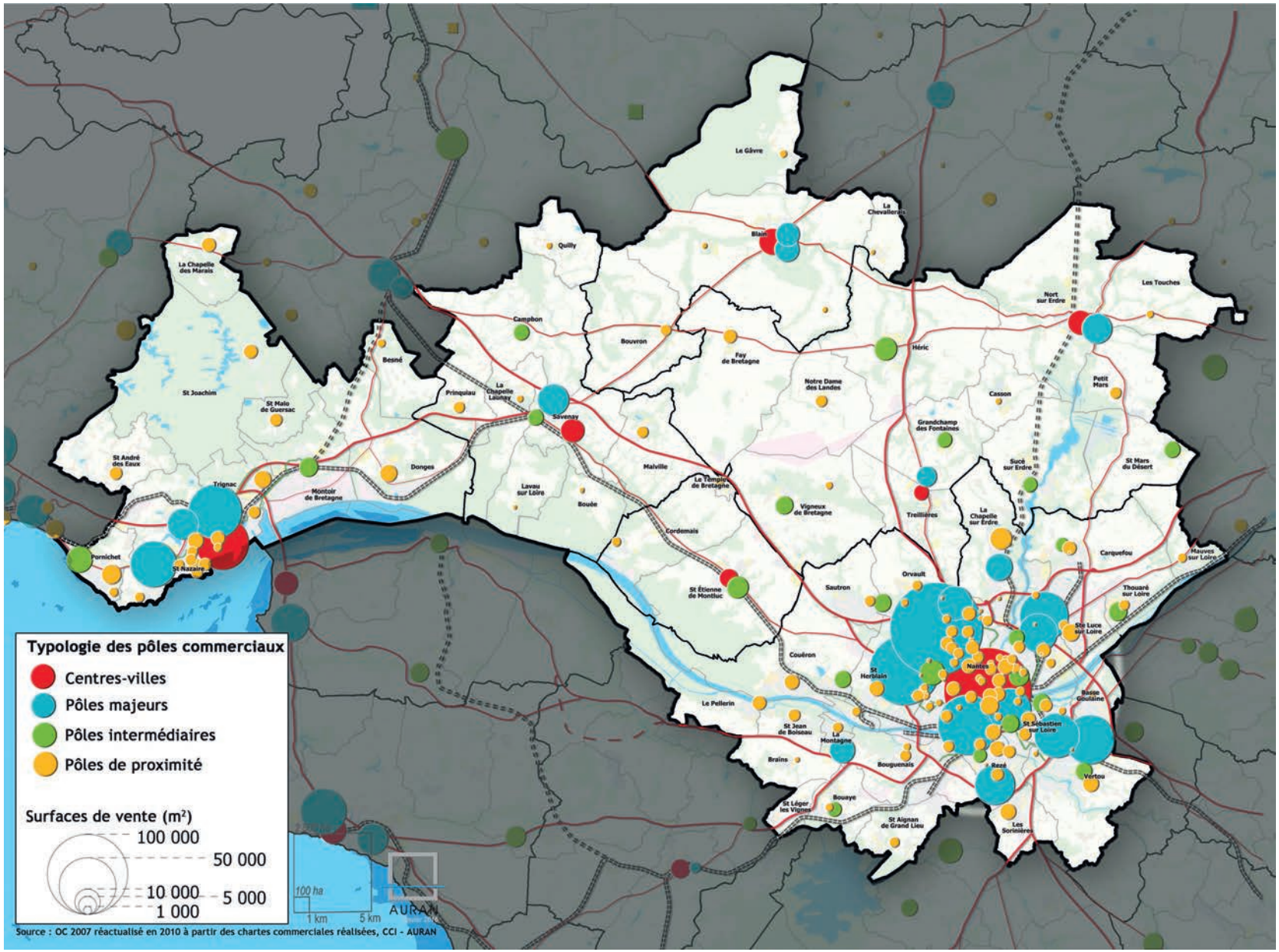
M² DE SURFACES COMMERCIALES



ZOOM

ZOOM

TYPOLOGIE DES PÔLES COMMERCIAUX



PRINCIPAUX ENJEUX :

L'enjeu est d'assurer le développement des centralités et des périphéries, en jouant sur leurs complémentarités et en renforçant leur attractivité.

Conforter l'attractivité commerciale et les services das les centralités de chaque commune

Enjeux spécifiques du centre-ville de Saint Nazaire :

- recréer du flux, tout au long de l'année afin de construire un centre-ville marchand moderne et attractif (accueil de nouvelles enseignes, structuration de la démarche commerciale…).
- Revaloriser le parc de logements et proposer des logements neufs en centre-ville pour accueillir une population plus diversifiée.
- Améliorer qualitativement les espaces publics, mettre en scène des équipements structurants, afin que le centre-ville redevienne un lieu de destination pour tous les habitants de l'agglomération.
- Renforcer, à Saint-Nazaire comme à Pornichet, le lien des centres-marchands avec la mer qui constitue un vecteur d'attractivité et de dynamisme.

Enjeux spécifiques des pôles de périphérie :

- Requalifier la zone du Grand Large à l'échelle du territoire.
- Conforter ce pôle commercial en complémentarité avec les centralités et notamment le cœur marchand de Saint-Nazaire.
- Améliorer les fonctionnalités du parc et constituer une porte d'entrée d'agglomération qualitative en lien avec les aménagements de l'entrée nord.
- Optimiser le foncier et favoriser les mutations foncières.
- Afficher une ambition environnementale et énergétique dans la requalification des parcs.

Pôle gare, Saint-Nazaire

LE FONCIER ÉCONOMIQUE, UNE RESSOURCE PRÉCIEUSE ET CONVOITÉE

L'accueil des activités économiques sur le territoire est fortement structuré par les zones d'activités.
On y recense plus du tiers des emplois intercommunaux.

Autre singularité, la collectivité n'est pas le pourvoyeur principal de foncier économique : le GPM est le premier aménageur économique de Saint-Nazaire Agglomération.

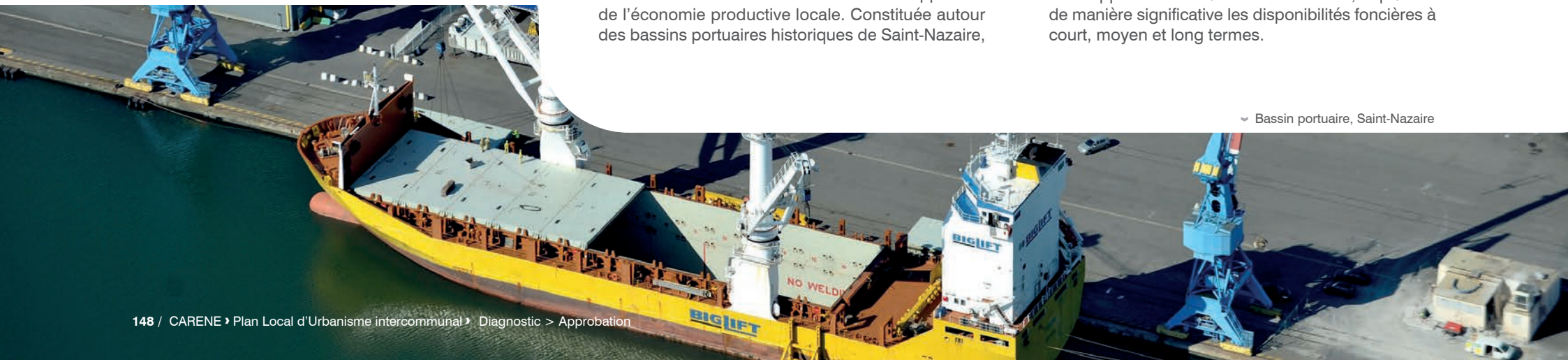
Les ZAE, éléments centraux de l'offre foncière

L'agglomération nazairienne est marquée par une forte concentration de l'emploi dans les zones d'activité économique. En effet, en 2016, on y recensait 37 % des emplois du territoire. À titre de comparaison, ce taux n'était que de 19 % à Cap Atlantique et de 35 % à Nantes Métropole. Ces chiffres sont eux aussi fortement dépendants des cycles industriels locaux. Ainsi, dans les périodes précédant la livraison d'un paquebot, ce sont près de 8 000 personnes qui travaillent aux chantiers navals, soit presque deux fois plus que les effectifs recensés à l'année. Depuis 3 ans néanmoins, ces fluctuations sont de plus en plus ténues. Du fait de l'accroissement du rythme de livraison (environ 3 navires par an), les effectifs maintiennent des niveaux élevés tout au long de l'année.

Si les chiffres de concentration de l'emploi dans les zones d'activité sont semblables entre Nantes Métropole et la CARENE, on observe, localement, une polarisation bien plus marquée. Ainsi, la ZIP de Saint-Nazaire et Cadréan rassemblent 45 % de l'emploi recensé sur l'ensemble des ZA du territoire. Les deux premières ZA de Nantes Métropole n'en rassemblent que 11 %. Si ces chiffres indiquent que les zones d'activités du territoire sont plutôt denses, cette spatialisation de l'emploi est aussi le signe de l'existence, sur le territoire, d'une frontière plus forte qu'ailleurs entre la « ville travaillée » et la « ville habitée ».

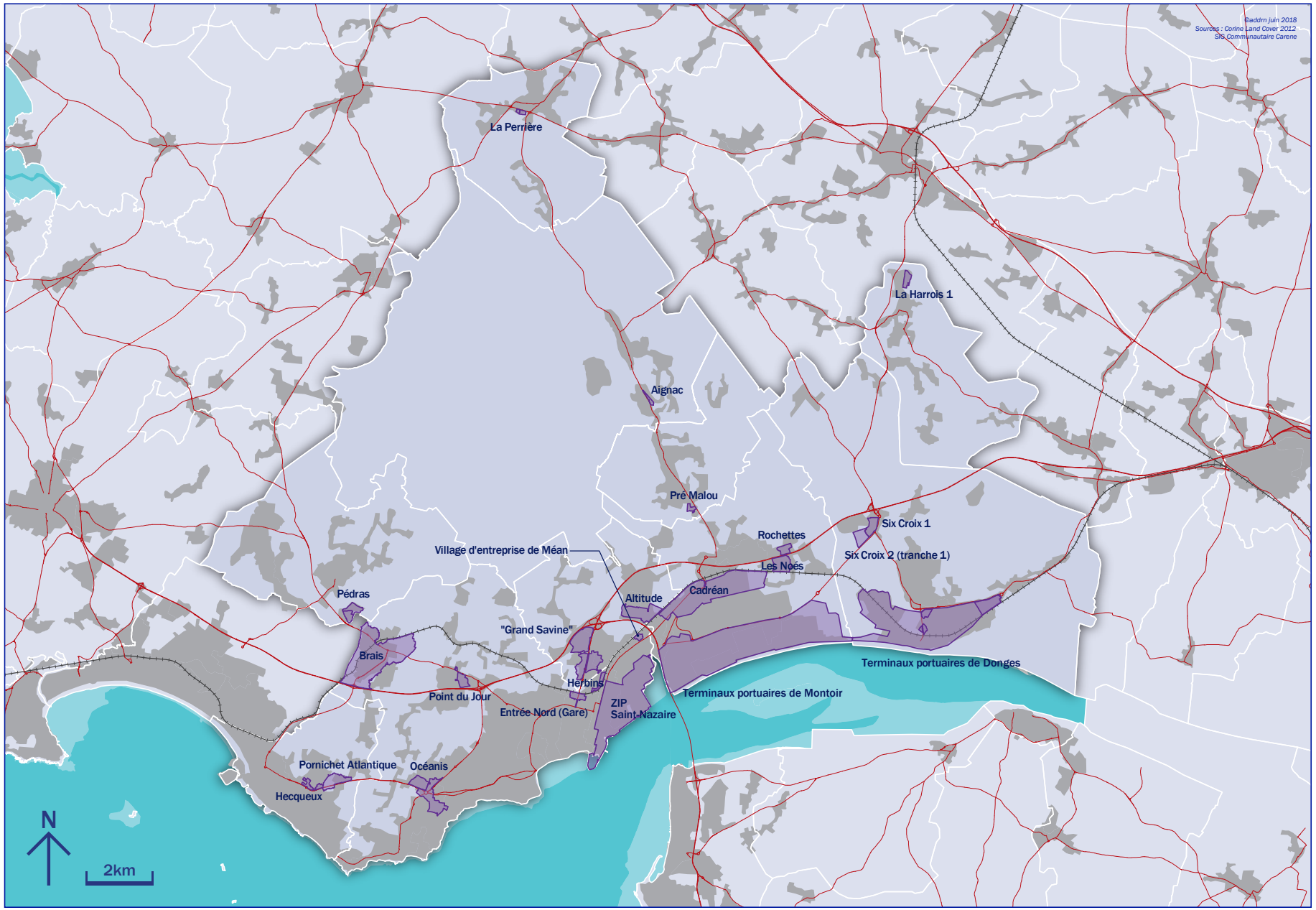
L'agglomération nazairienne compte 20 zones d'activités relevant de sa compétence. Le Grand Port Maritime Nantes - Saint-Nazaire est également un grand acteur économique foncier local, celui-ci disposant de terrains regroupant les terminaux de Montoir-de-Bretagne et Donges ainsi que d'une grande partie de la Zone Industrialo-Portuaire de Saint-Nazaire.
La Zone Industrialo-Portuaire de Saint-Nazaire (ZIP) tient un rôle tout à fait central dans le développement de l'économie productive locale. Constituée autour des bassins portuaires historiques de Saint-Nazaire, elle concentre plus de 13 000 salariés dans des établissements emblématiques et structurants pour le territoire : STX, Sides, Man Diesel ou encore Cargill. 32 % de la richesse dégagée sur le bassin d'emploi de Saint-Nazaire provient de la ZIP. Globalement, en 2012, 68 % de la richesse dégagée par les établissements de l'agglomération provenait d'établissements issus de la sphère productive, soit plus de 2 milliards d'euros. En fonction des activités qu'ils abritent et des fonctions qu'ils remplissent sur le territoire, plusieurs sous-secteurs se distinguent : l'est industriel, l'ouest résidentiel, la zone de Brais et les zones de proximité. Ces espaces aux problématiques et enjeux singuliers remplissent des rôles différents : garants de l'attractivité du territoire pour certains, réserves foncières pour d'autres, ils présentent tous des atouts qu'il convient de promouvoir ou révéler.

Les faibles disponibilités foncières dans les zones d'activités de compétence intercommunale, associées à une demande accrue des entreprises souhaitant se développer ou s'installer sur le territoire, impactent de manière significative les disponibilités foncières à court, moyen et long termes.



Bassin portuaire, Saint-Nazaire

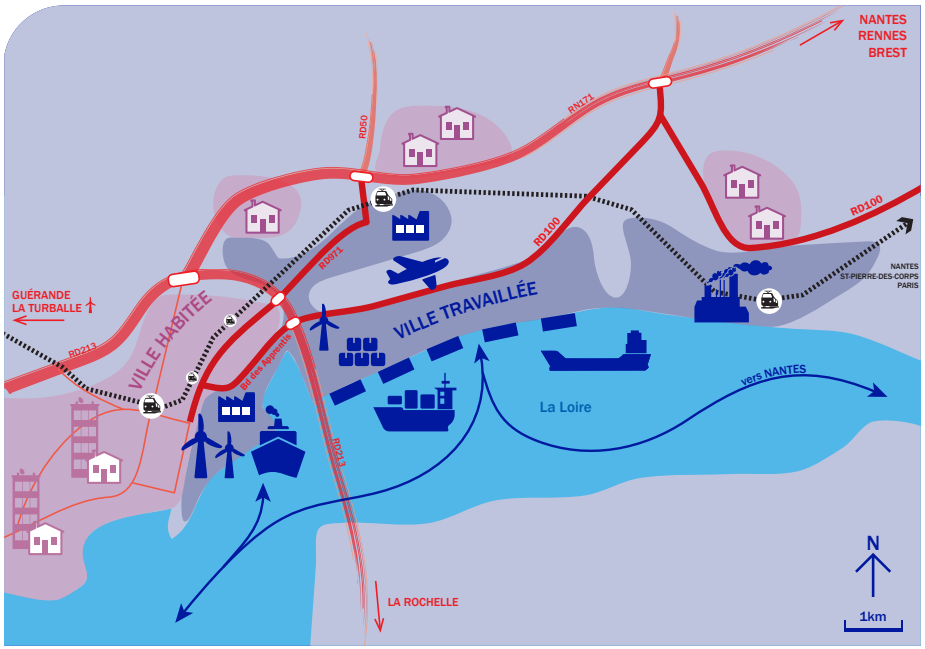
LES ZONES D'ACTIVITÉS DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-NAZAIRE



ZOOM

LA ZONE INDUSTRIALO-AÉRO-PORTUAIRE : UNE VILLE DANS LA VILLE

À L'ÉCHELLE DE SAINT-NAZAIRE : UN PORT TRAVERSÉ



1 600 hectares

la surface de la zone portuaire sur 3 communes :
Saint-Nazaire, Montoir-de-Bretagne et Donges

20 hectares

de surfaces de stationnement sur la zone industrialo-portuaire
soit 10 fois le parking du centre commercial de l'Immaculée

Source : addrn

TOURISME **INDUSTRIEL** | *CROISIÈRES*

Pôle GÉNÉRATEUR **d'emplois** | stationnement **poids-lourds**

GABARITS **XXL** | COHABITATION **DES FLUX**

STATIONNEMENT **des salariés** | MODES ACTIFS SUR **SITE INDUSTRIEL**

ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

Tourisme industriel

Pour le 1er trimestre 2016

5 871 visiteurs chez STX
(+71% par rapport au 1er trimestre 2015)

3 070 visiteurs chez Airbus (+58%)

Croisières

8 croisières programmées en 2015 et 2016

9 croisières prévues pour 2017

Environ **13 000 emplois** sur la zone industrialo-portuaire en 2014

Une attractivité du foncier à proximité des donneurs d'ordre

Saint-Nazaire Agglomération s'inscrit dans une double dynamique : estuarienne et littorale. Elle doit répondre aux besoins fonciers des entreprises de l'économie productive d'une part et de l'économie résidentielle d'autre part. Le volume de foncier commercialisable des deux entités métropolitaines historiques (Nantes Métropole et CARENE) est très largement constitué de l'offre portuaire. Une offre foncière conséquente maîtrisée par la collectivité, s'est développée à Estuaire et Sillon, ouvrant la voie à de nouvelles complémentarités. Entre 2008 et 2016, le foncier économique commercialisable dans cette intercommunalité est passé de 30 ha à 76 ha (x 2,5). Cap Atlantique, avec qui la CARENE entretient des liens fonctionnels étroits, ne dispose pas d'une grande capacité d'accueil. Les secteurs de développement envisagés, à proximité immédiate de la zone de Brais à Saint-Nazaire, incitent à interroger les complémentarités possibles entre les deux intercommunalités.

Plus spécifiquement, sur le territoire de l'agglomération, la demande des entreprises en matière de foncier à vocation économique est d'abord orientée vers les activités logistiques, de production et de stockage. Les installations portuaires, la présence de grands donneurs d'ordre industriels ainsi qu'une accessibilité renforcée contribuent au développement de ces activités, très consommatrices en foncier économique.

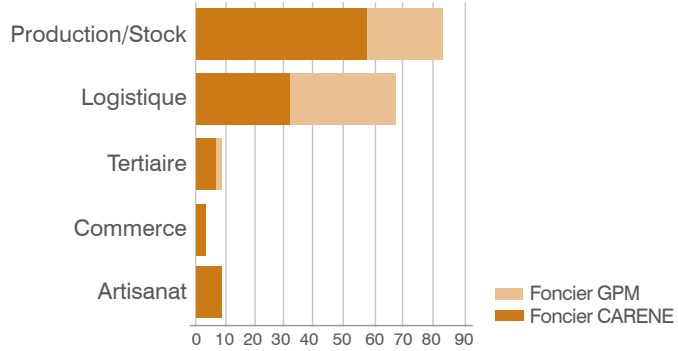
Une consommation en recul du fait de la raréfaction du foncier

Il existe 28 zones d'activité sur le territoire intercommunal. 8 sont aujourd'hui en cours de commercialisation.
Dans l'agglomération nazairienne, au cours de ces 10 dernières années, la demande des entreprises en m² de foncier économique s'est d'abord orientée vers les activités logistiques, de production et de stockage. C'est sans surprise que ces activités, très consommatrices d'espace, ont été celles générant le plus de m² vendus ou loués.
Cependant, les installations portuaires, la présence de grands donneurs d'ordre industriels ainsi qu'une accessibilité renforcée contribuent au développement de ces activités. Les donneurs d'ordre sont de puissants catalyseurs pour les entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire, et contribuent à polariser la demande en matière de foncier. Leur proximité est très recherchée et les disponibilités foncières limitées.

Toutes activités confondues, sur la décennie, ce sont 170 hectares qui ont été commercialisés sur les parcs d'activités du territoire.

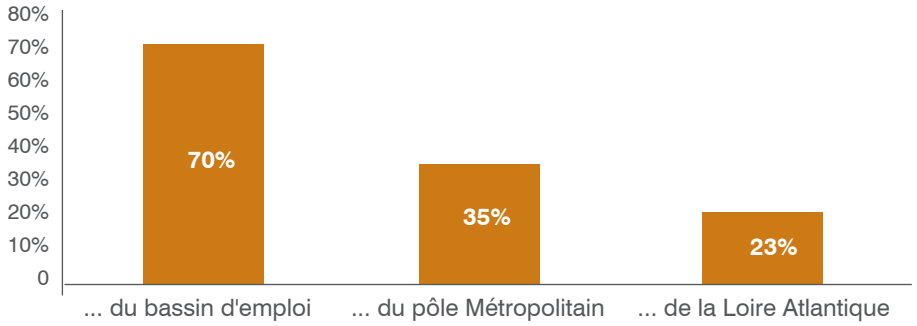
60 ha l'ont été sur le domaine portuaire, sous forme d'AOT, 110 ha ont été vendus par Saint-Nazaire Agglomération ou les aménageurs concessionnaires (SONADEV et SELA). À l'échelle départementale, c'est près de 1 hectare sur 4 (23 %) qui a été commercialisé l'échelle de la CARENE entre 2007 et 2015. Cette part fluctue au gré des projets d'aménagement et des cycles économiques des territoires, très marqués localement. Ainsi, si la CARENE représentait 4 % du foncier économique commercialisé à l'échelle du Pôle Métropolitain en 2011, l'intercommunalité pesait 59 % des hectares vendus ou loués par le concessionnaire ou le GPM en 2014 à cette même échelle.

CONSOMMATION FONCIÈRE DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS DE SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION, PAR SECTEUR, EN HECTARES ENTRE 2007 ET 2015



Source : Codela 2016/CARENE/SONADEV/SELA, 2017

PART DU FONCIER ÉCONOMIQUE CONSOMME DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS DE SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION ENTRE 2007 ET 2015 À L'ÉCHELLE



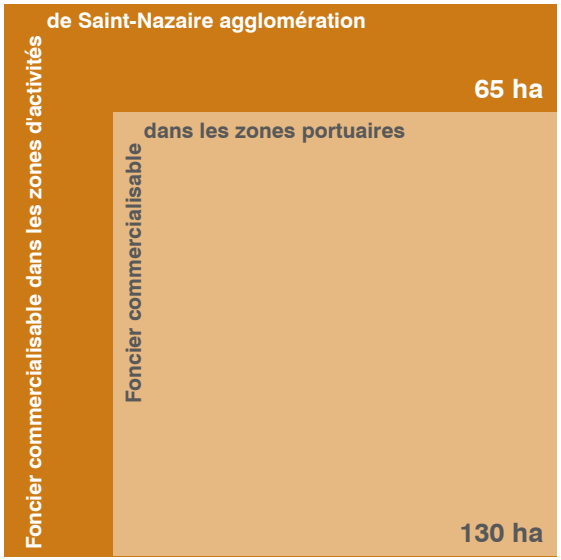
Source : Codela 2016/CARENE/SONADEV/SELA, 2017

Au 31 décembre 2017, le territoire disposait de 195 hectares commercialisables dans les 3 ans. 66 % de ce foncier appartient au Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire. En maitrisant deux tiers de la ressource foncière intercommunale disponible dans les 3 ans, le GPM est le premier aménageur économique du territoire et un acteur central de l'accueil des entreprises.

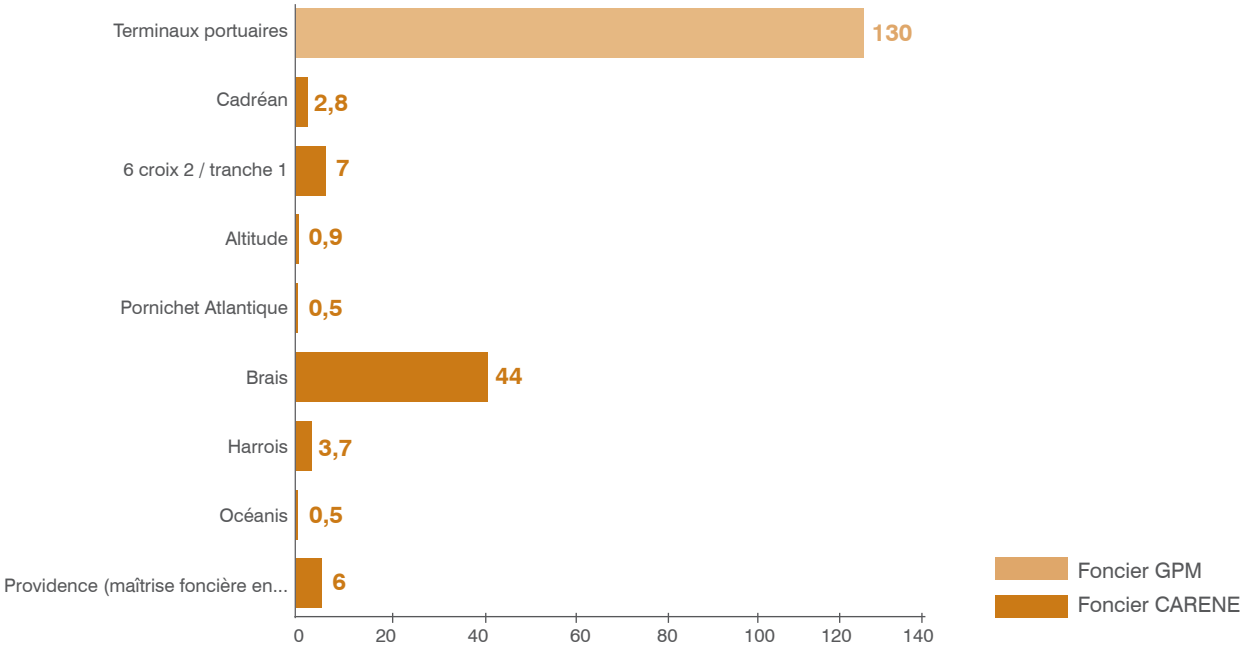
Deux sites concentrent 89 % de l'offre foncière économique commercialisable dans les 3 ans : les terminaux portuaires (Montoir-de-Bretagne et Donges) et la zone de Brais. Cette dernière apparaît donc comme la ressource principale à disposition de la collectivité quant à l'accueil des entreprises sur son territoire. Sur le territoire intercommunal, qu'il soit maîtrisé par la collectivité ou par le GPM Nantes Saint-Nazaire, la mise à disposition des entreprises du foncier économique fait l'objet de temporalités variables.

Pont de Saint-Nazaire et Terminaux de Montoir-de-Bretagne

FONCIER COMMERCIALISABLE DANS LES 3 ANS À SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION

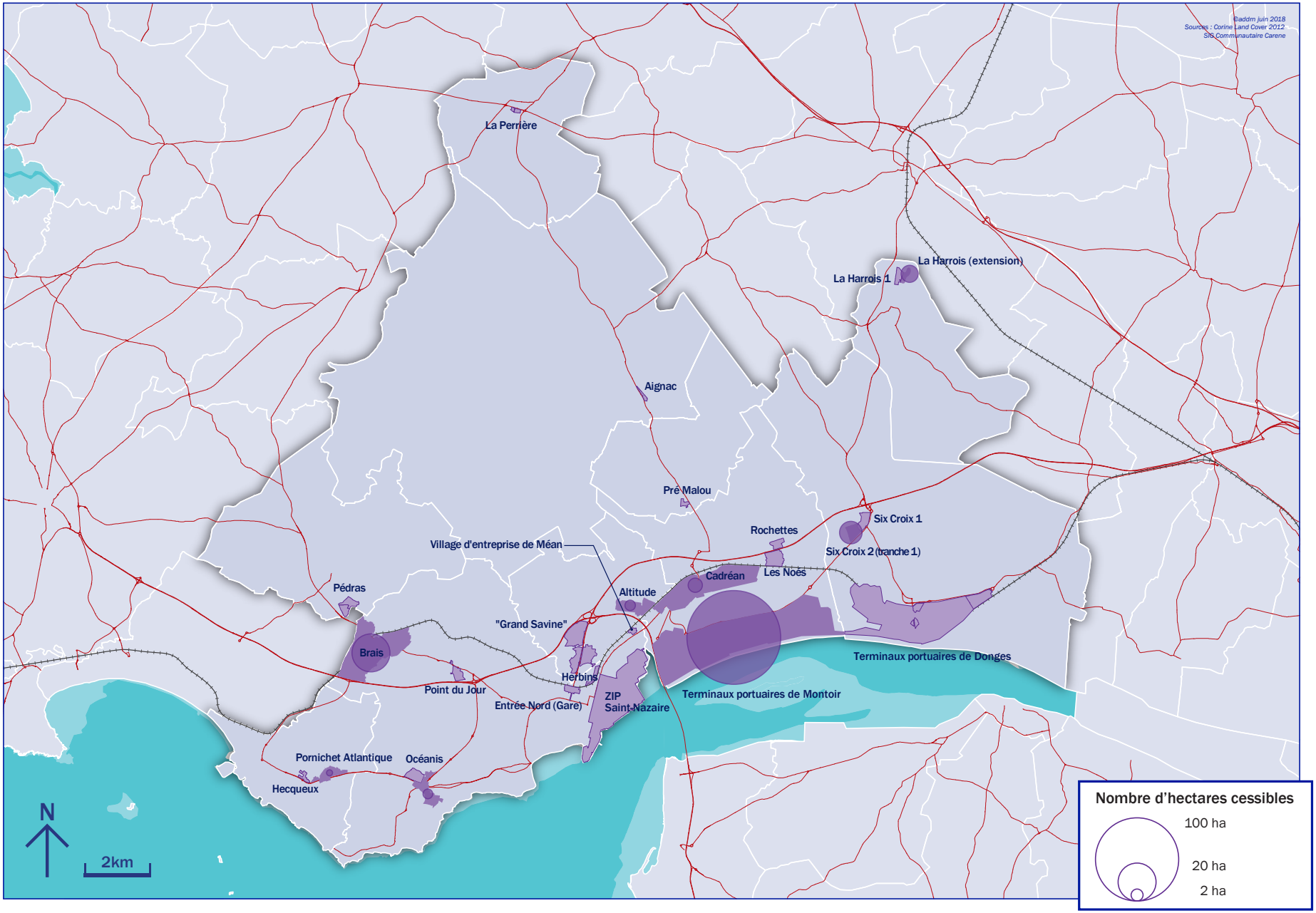


RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALISABLE À 3 ANS SUR LE TERRITOIRE, PAR ZA (EN HA) :



source : Codela 2016/CARENE/SONADEV/SELA, 2017

FONCIER DISPONIBLE À 3 ANS PAR ZONE D'ACTIVITÉ



En moyenne, 13 hectares de foncier à vocation économique ont été consommés par an dans les zones d'activité de la CARENE entre 2007 et 2016. La consommation moyenne annuelle est en fort recul par rapport à la période précédente (1993-2006), où le stock de foncier économique a diminué de 20 à 25 hectares par an en moyenne.

Les demandes d'entreprises en matière de foncier et d'immobilier varient sensiblement selon le secteur d'activité dans lequel elles évoluent. L'adéquation entre le besoin qu'elles expriment et l'offre foncière et/ou immobilière proposée par l'aménageur économique (Collectivité, Grand Port Maritime Nantes - Saint-Nazaire, gestionnaire de zone) n'est pas automatique.

Il existe ainsi des secteurs d'activités, généralement spacivores, pour lesquels la tension foncière est particulièrement sensible. C'est le cas dans la navale, l'aéronautique, l'énergie, la logistique et les loisirs.

L'activité économique sur le territoire est dynamique, comme démontré ci-dessus, du fait de la reprise de la croissance économique au niveau nationale et d'une activité industrielle forte à l'échelle locale, avec une visibilité de long terme pour les principaux donneurs d'ordre. De plus le mouvement de diversification de l'économie porte ses fruits.

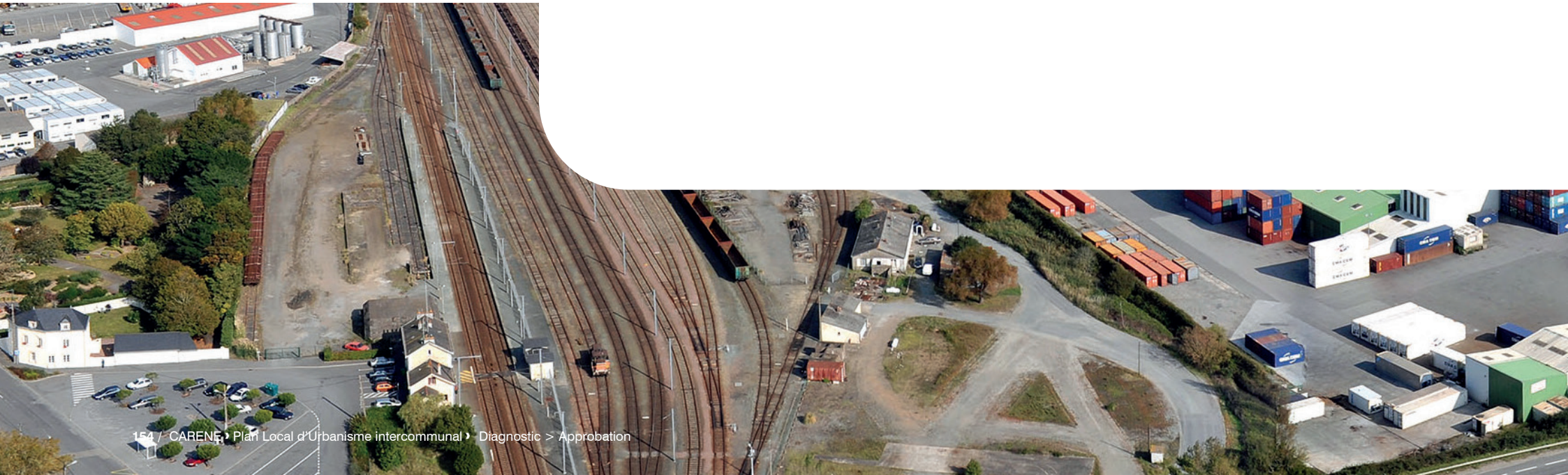
Cette conjoncture favorable permet d'envisager un niveau d'activité élevé pour les 10 prochaines années, qui impactera la consommation foncière et l'immobilier d'entreprises.

Aujourd'hui, pour évaluer les besoins fonciers et la période de disponibilité foncière sur le territoire le SAE a pu s'appuyer sur :

- le rythme de consommation foncière de la période 2006-2016 (13ha/an),
- l'offre foncière disponible dans les zones d'activités :
    - Le foncier commercialisable dans les ZA (Cadréan, Altitude, Brais, PAPA, Océanis, Harois, 6 croix 2 tranche 1)
    - Les fonciers maîtrisés non viabilisés (Brais, Harrois)
    - Les fonciers en cours de maîtrise (Povidence).

Ainsi, il est estimé environ 5 ans de disponibilités foncières sur le territoire.

On observe donc une tension et une saturation de l'offre foncière sur le territoire, avec cependant des problématiques plurielles en fonction des zones du territoire.



L'Est industriel

Dans l'est industriel, qui concerne les zones d'Altitude, Cadréan, Rochettes-Noës, 6 croix et la ZIP de SaintNazaire et les terminaux pétroliers, l'essentiel de l'offre foncière disponible se situe dans les secteurs des terminaux portuaires de Montoir-de-Bretagne, destiné aux activités industrielles et logistiques (122 ha dont 12 ha de courte durée). 6 ha sont disponibles sur les terminaux de Donges et le GPM offre ailleurs une offre foncière de courte durée (de 6 mois à 1 an) le long des bassins de Saint-Nazaire (1 ha).

Or ce secteur est le cœur historique de l'industriel de l'agglomération. Ces zones accueillent les infrastructures portuaires aval du GPM Nantes Saint-Nazaire. Elles abritent par ailleurs les grands donneurs d'ordre du territoire. Elles occupent, pour ces raisons, une place unique tant à l'échelle locale, que régionale et nationale. En permettant le développement d'activités à haute valeur ajoutée, notamment dans la navale, l'aéronautique et l'énergie (y compris les énergies marines renouvelables), elles contribuent à faire du territoire une référence en matière d'innovation industrielle, et lui confèrent une forte attractivité.

Elle se compose de deux sous-secteurs :

La zone industriao-portuaire-aéronuatique

Il s'agit du cœur productif, composé des terminaux portuaires, de la ZIP, de la raffinerie et de la zone de CADREAN. Cette zone représente un espace productif interdépendant et un écosystème industriel et logistique global.

On y retrouve les donneurs d'ordres bord à quai sur la ZIP et leurs sous-traitants en rétro littoral, notamment les Chantiers de l'Atlantique ou Générale Electric, installés bord à quai pour garantir une production et une logistique adaptées à leurs activités. Faute de disponibilités foncières, leurs principaux sous-traitants sont localisées en rétro-portuaire sur le secteur de Cadréan. Par exemple, CNI, sous-traitant important des chantiers ou encore la société IDEA, principal logisticien de General Electric. Ces deux entreprises sont implantées sur le parc de Cadréan, qui représente le parc d'activités de la CARENE le plus proche du bord à quai et de ces donneurs d'ordres. Ces entreprises ne peuvent pas s'éloigner du secteur portuaire, afin de :

- garantir une viabilité économique de leurs contrats avec les grands donneurs d'ordres (limiter les allongements de parcours)
- garantir une proximité pour livrer des colis du plus en plus XXL (sous-ensemble mécano-soudés, outillages XXL)
- conserver une proximité géographique avec les donneurs d'ordres afin de conserver une interface organisationnelle indispensable (lien bureau d'études à bureau d'études par exemple).

L'exemple des chantiers et de General Electric pour lesquels cette connexion est indispensable entre les donneurs et leurs sous-traitants à Cadréan peut être transposé à SIDES, Man Energy Solutions, STELIA,… Les développements et les hausses de production présentés par l'ensemble de ces grands donneurs d'ordres annoncent des besoins en implantations inéducables sur le secteur de Cadréan pour la préservation de la bonne santé économique de ces filières industrielles et logistiques.

On retrouve également des donneurs d'ordre ou PME installés sur CADREAN qui exportent directement par la mer. C'est le cas par exemple d'Airbus Montoir ou de l'entreprise Alliance Diesel. Ces deux entreprises basées à Cadréan fabriquent des pièces ou des

Zone industrielle de Cadréan, Saint-Nazaire

ensembles complets qui doivent être exportés par le Port de Montoir du fait de leur destination ou de leur grande taille. Airbus achemine des tronçons d'avions des programmes A320-321 / A350 / A380 / A400M par le Spirit of Montoir ou cargo. En lien avec le Port, Airbus a défini une voie aéromaritime au sud de son site de Montoir afin d'optimiser les flux XXL vers le quai de Montoir. Des travaux sont actuellement à l'étude pour aménager une nouvelle voie de desserte en sortie du site Airbus. L'entreprise est donc totalement liée à cet axe et à l'accès au bord à quai de la ZIP.

Airbus Montoir est un hub logistique européen grâce aux trois ligne régulières hebdomadaires au départ de Montoir/St Nazaire. Ces lignes permettent de faire le lien entre les différents sites de production européens et américains.

Pour accompagner la montée en cadence de ses sites de production européens, Airbus fait du port de Nantes - Saint-Nazaire, un véritable hub logistique où ont été créées, ces derniers mois, trois lignes régulières. Une solution qui permet d'accueillir du fret additionnel, ouvrant de nouvelles perspectives de développement pour Nantes - Saint-Nazaire Port.

Depuis le 3 octobre 2017, deux liaisons maritimes hebdomadaires sont opérationnelles entre le site portuaire de Montoir-Saint-Nazaire et le port de Hambourg. Depuis mai 2018, une ligne mensuelle a été lancée entre le hub nazairien et le site d'assemblage américain d'Airbus à Mobil, dans l'Alabama. Un navire Roro (Roll-on Roll-off) permet d'accueillir l'équivalent de quatre avions à bord au lieu de deux jusqu'ici.

Face à l'augmentation des cadences de production sur les lignes d'assemblage pour les programmes A320-A321 et l'A350, les seules rotations des cinq avions cargos belugas ne suffisaient plus à satisfaire la demande de transport.

Désormais, quatre navires au lieu de trois assurent les liaisons entre les sites de production européens. Jusque-là exploité en Méditerranée, le navire «Ville de Bordeaux», a été transféré sur le nord de l'Europe, afin d'assurer les liaisons hebdomadaires entre Montoir-Saint-Nazaire et Hambourg. Il intervient désormais alternativement au côté du «City of Hamburg», sur la ligne appelée Airbus North Milk Run.

Une intensification du service qui fait du port de Nantes-Saint-Nazaire une plaque tournante de l'acheminement des composants entrant dans la fabrication des A320, A321, A330, A350 et A380. Sont transportées en 2018 près de 2 500 sections d'avions, quand on en comptait 1 000 en 2015 (+ 250 % en 3 ans).

Airbus se développe continuellement sur le secteur de Cadréan. Le nombre de PC déposé est très élevé et le site actuel arrive à saturation, faute de place.
Les entreprises sous-traitantes d'Airbus doivent naturellement rester en hyper-proximité de l'avionneur. En effet, compte-tenu de la nature des équipements qui sont produits pour Airbus par exemple :

- Spirit Aerosystems asemble les tronçons d'A350 pour Airbus
- Figeac Aero réalise le pré-montage des planchers de tronçons pour Spirit Aerosystems

Ces entreprises doivent rester sur le parc de Cadréan afin d'assurer les liens avec leur principal client.
De même, les entreprises qui réalisent des missions d'ingénierie ou de services pour Airbus se doivent d'être localisées au plus près. En effet, une société qui réalise les opérations d'entretien/maintenance du site Airbus emploie du personnel qui va réaliser des allers-retours entre son site et celui d'Airbus, afin d'optimiser les temps de trajets et de transport des équipements la proximité est indispensable.

De même, dans une société qui réalise la gestion des programmes et des process industriel du site d'Airbus Montoir, les ingénieurs et techniciens doivent pouvoir faire des allers-retours entre leur bureau et la ligne de production. Cet exemple est d'autant plus important, qu'Airbus vient d'annoncer à une très grande partie de ses entreprises d'ingénierie et de services qui se situent actuellement in-situ qu'elles devraient « quitter» le site avant la fin 2019.

Airbus, Montoir-de-Bretagne

En effet, les développements actuels pousse Airbus à externaliser de son site des sous-traitants qui travaillaient jusqu'à maintenant in situ. Ces orientations poussent la collectivité à anticiper la création de nouveaux espaces foncier ou la réhabilitation en friches en proximité. Afin de poursuivre leurs activités de façon pérenne, ces entreprises doivent impérativement rester au plus près du site. Cette démarche de relocalisation devrait s'étendre sur plusieurs années.

Suite aux premières réunions avec les entreprises concernées, 100% des entreprises rencontrées nous expriment leur enjeu d'être aux portes d'Airbus. Sans cela, leur fonctionnement quotidien sera très fortement dégradée et la pérennité de l'entreprise menacée.

La rareté du foncier disponible et maitrisé par la collectivité amène à devoir spécialiser les implantations sur le parc de Cadréan. Le SAE de la CARENE a ainsi orienté les activités prioritaires d'implantations pour le parc de Cadréan sont :

- Les activités de production industrielle pour Airbus ou pour les donneurs d'ordres industriels localisés sur la ZIP ou CADREAN
- Les activités de services ou d'ingénierie en lien avec les donneurs d'ordres industriels localisés sur la ZIP ou CADREAN
- Les activités de logistique/entreposage en lien avec les donneurs d'ordres industriels localisés sur la ZIP ou CADREAN.

Afin de permettre d'accompagner ces différentes activités, la CARENE et ses partenaires publics ou privés ont engagés des projets qui permettront de conforter le développement des filières stratégiques du territoire :

- Providence - terrain pour implantations industrielles de production
- ICARE 2 - tertiaire pour accueil d'entreprises d'ingénierie (Bureau d'étude aéronautique/ industriel)

Zone Artisanale, Besné

- Eurivim - village d'entreprises industrielles (bureaux + ateliers) et entrepôts

Les parcs de soutien industriel et logistique

Ils sont composés de la ZA Altitude, Herbins, Rochettes/ Noës et des 6 croix. Elles permettent l'accueil d'entreprise en lien avec les donneurs d'odres industriels mais ne nécessitent pas leur immédiate proximité.

Sur ce secteur de l'est industriel, l'offre foncière commercialisable est très limitée et ne permet d'envisager une disponibilité foncière qu'à 3 ans. Les parcs d'Herbins, Rochettes, Noës, Six-croix 1 sont complets, 6 ha sont disponibles du Providence dont le foncier est en cours de maîtrise, 0,9 ha sur Altitude, 7 ha sur 6 croix 2 tranche 1 et 2,8 ha sur Cadrean.

Ces 2,8 ha encore disponibles à la commercialisation à s'inscrivent dans un contexte de grande tension foncière. Ce terrain doit être préservé dans le but d'accueillir une entreprise contribuant à renforcer l'écosystème industriel local, structuré autour d'Airbus

L'enjeu sur ce secteur est donc de retrouver de la capacité foncière, de conforter le foncier existant et de valoriser les friches et les réserves privées et d'intensifier le dialogue avec le Grand-Port Maritime quant aux possibles implantations d'entreprises exogènes sur les fonciers lui appartenant.

L'ouest résidentiel

Ce secteur est composé majoritairement des zones accueillant des activités résidentielles destinées à satisfaire les besoins de la population. On y recense essentiellement des entreprises liées à l'artisanat commercial (Pornichet Atlantique), au commerce (Fontaine au Brun/Savine à Trignac, Océanis) et aux services (secteur Gare, Océanis, Pornichet Atlantique). Ces parcs d'activités, qui remplissent chacun des fonctions spécifiques, proposent une offre foncière réduite.

Pornichet Atlantique fait figure de vitrine concernant les activités nautiques, lui conférant son attractivité. Au-delà de ce secteur d'activité, le parc attire des artisans locaux, dont les marchés se situent sur la Presqu'île guérandaise (et Saint-Nazaire ouest). La zone joue un rôle de proximité, en complément des parcs voisins: Océanis (tertiaire) et Brais (productif) notamment.

Les zones de Fontaine au Brun, Savine et Grandchamps (« Grand Savine ») à Trignac accueillent d'abord des activités commerciales. Cette zone périphérique compte parmi les plus dynamiques du département et joue un rôle important dans l'attractivité de Saint-Nazaire agglomération. Elle contribue à limiter l'évasion commerciale des habitants de l'intercommunalité même si elle est aujourd'hui concurrencée par de nouvelles offres périphériques : Villejames à Guérande, l'Immaculée à Saint-Nazaire, La Colleraye à Savenay ou la zone de l'Europe à Pornic. Pour y faire face et maintenir son niveau d'attractivité, la zone s'adapte et une étude visant à sa requalification est en cours (SELA).

Les disponibilités foncières sont faibles, avec seulement 0,5 ha disponible respectivement sur Pornichet Atlantique et Océanis, soit une perspective de disponibilité foncière d'un an.

Les enjeux sur ce secteur sont davantage de redonner une cohérence et une visibilité à ces zones en structurant leur développement et d'anticiper la saturation de ces zones en développant des solutions immobilières, en menant des implantations dans le diffus, en développant des articulations avec les autres Zones d'activités.

Le cas de Brais

Le parc d'activités de Brais tient une place particulière à l'échelle de l'agglomération et même du bassin d'emploi, et ceci pour trois raisons :

- sa situation géographique. Elle lui confère un rôle pivot entre l'est de l'intercommunalité, orientée vers les activités productives et l'ouest, tourné vers l'économie résidentielle. Elle est également limitrophe de Cap Atlantique et attire, en raison de cette proximité, un certain nombre d'entreprises de la presqu'île guérandaise.
- Les entreprises qu'elle accueille. La zone d'activité de Brais abrite essentiellement des entreprises aux activités productives, logistiques ou de commerce de gros. Un grand nombre de ces entreprises entretiennent des liens étroits avec les donneurs d'ordres industriels de l'est. Cette spécificité fait de Brais un ilot productif à l'ouest de l'agglomération.
- L'offre foncière. C'est dans cette zone d'activité que l'offre foncière est la plus abondante. Avec 10 hectares disponibles immédiatement et 45 hectares dans les 3 ans, le parc d'activité constitue la réserve foncière de l'intercommunalité.

Parc d'activités Fontaine au Brun, Trignac

Parc d'activités de Brais, Saint-Nazaire

Par sa situation géographique, l'écosystème économique qu'elle abrite et les fonciers qu'elle propose (quantité/qualité/prix), la zone d'activité de Brais fait figure de vitrine pour l'intercommunalité.

Son offre apparaît particulièrement différenciante puisqu'elle est aujourd'hui la seule à proposer des terrains correspondant aux besoins des entreprises industrielles (superficie, accessibilité) n'ayant pas de nécessité à s'implanter à proximité des donneurs d'ordre et/ou des infrastructures portuaires. Cependant, bien que disposant de disponibilités foncières importantes, la saturation des zones de l'Ouest et de l'Est induit indubitablement un effet de resserement et de report de la demande foncière des entreprises vers Brais.
Aussi il convient de conforter le foncier existant et de mobiliser d'anticiper des extensions futures pour travailler à un développement stratégique de la zone, permettant l'accueil du plus grand nombre d'entreprises tout en assurant cohérence et attractivité.

Les zones de proximité

Ces parcs d'activité accueillent pour l'essentiel des activités artisanales, tournées vers des marchés locaux. Ils répondent, à ce titre, à une économie de la proximité. Le parc de la Harrois, à Besné, répond d'une dynamique différente des parcs briérons.

Avec la présence de l'entreprise « Bene Solutions » (regroupant Besné Mécanique de précision et Bene ingénierie), sous-traitant important dans les secteurs aéronautiques et énergétiques notamment, la zone entretient des liens étroits avec les donneurs d'ordre de l'est de l'agglomération. Après être arrivée à saturation fin 2008, la zone a récemment fait l'objet d'une extension pour permettre notamment à cette entreprise de se développer.

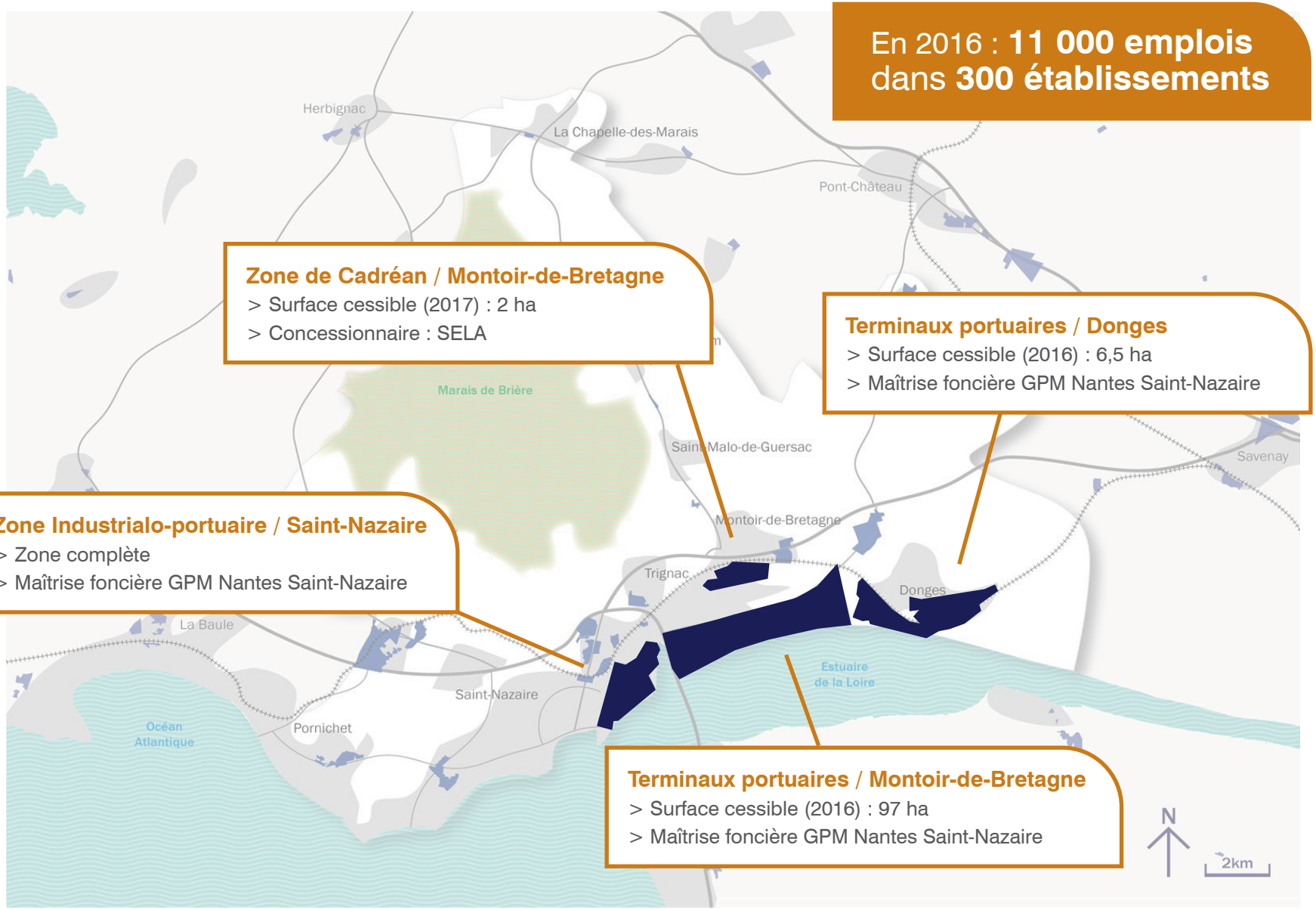
Aujourd'hui ces zones sont arrivées à saturation, excepté celle de La Harrois dont l'extension répond à un besoins spécifiques identifiés ci-dessus.
L'enjeu est de maintenir une offre foncière qui répond aux demandes des entreprises artisanales. Ces établissements sont particulièrement dépendants des marchés de proximité et doivent, pour la plupart, s'implanter sur leurs territoires d'intervention. Ainsi, il paraît indispensable pour l'intercommunalité de mailler son territoire de solutions d'accueil pour ces entreprises, qui sont aussi un levier de développement et d'attractivité pour les bourgs. La création de villages d'artisans dans les parcs (Brais, Pornichet, Donges,...) ou l'extension de certaines zones (Harrois, La Perrière) peuvent être des réponses à cette problématique, tout en assurant un développement cohérent au regard des besoins.

ZOOM

LES ZONES D'ACTIVITÉS

EST INDUSTRIEL - LES GRANDS ESPACES PRODUCTIFS

En 2016 : **11 000 emplois** dans **300 établissements**



Zone de Cadréan / Montoir-de-Bretagne
> Surface cessible (2017) : 2 ha
> Concessionnaire : SELA

Terminaux portuaires / Donges
> Surface cessible (2016) : 6,5 ha
> Maîtrise foncière GPM Nantes Saint-Nazaire

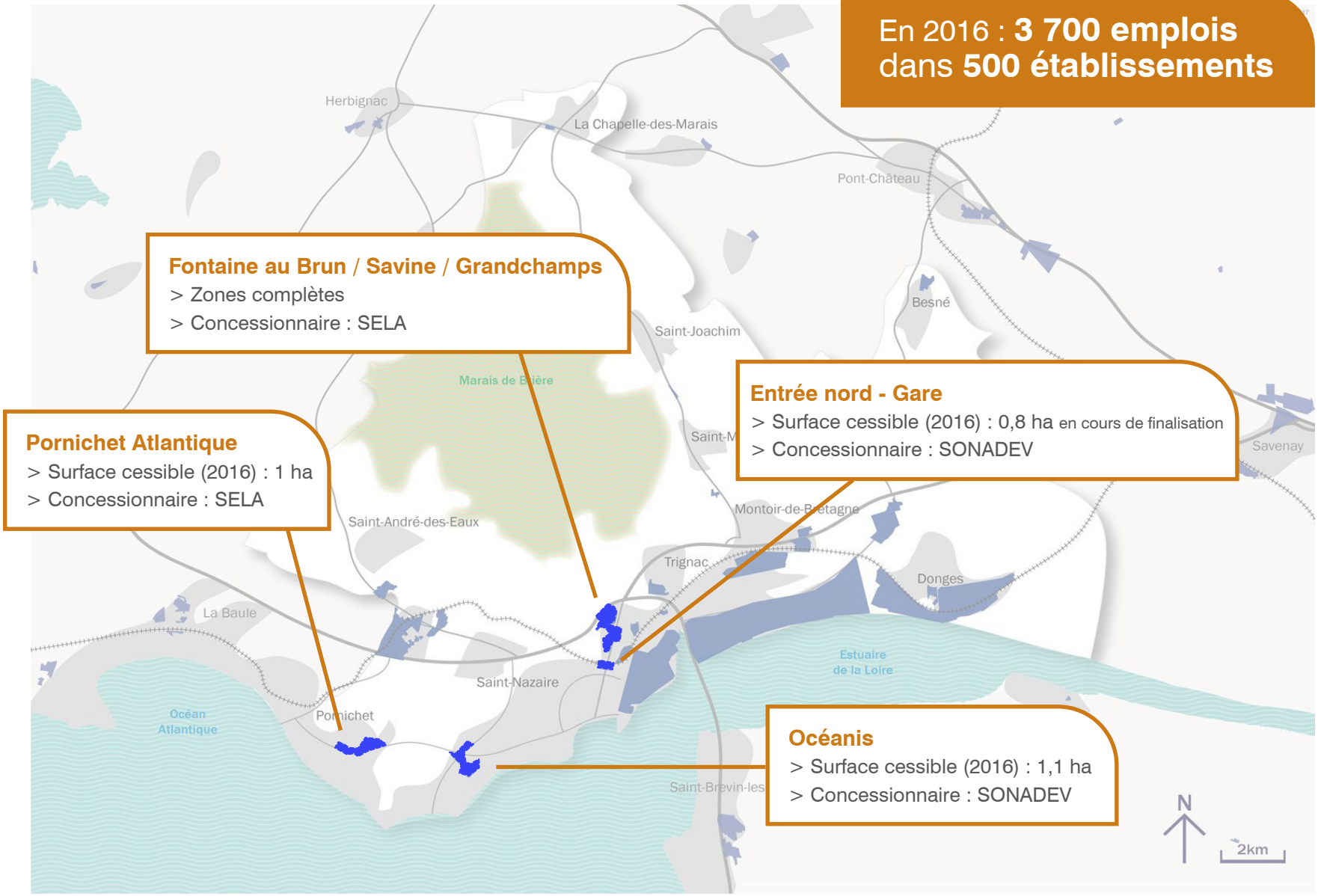
Zone Industrialo-portuaire / Saint-Nazaire
> Zone complète
> Maîtrise foncière GPM Nantes Saint-Nazaire

Terminaux portuaires / Montoir-de-Bretagne
> Surface cessible (2016) : 97 ha
> Maîtrise foncière GPM Nantes Saint-Nazaire

LES ZONES D'ACTIVITÉS

OUEST RÉSIDENTIEL - DES CAPACITÉS FONCIÈRES LIMITÉES

En 2016 : **3 700 emplois** dans **500 établissements**



Fontaine au Brun / Savine / Grandchamps
> Zones complètes
> Concessionnaire : SELA

Entrée nord - Gare
> Surface cessible (2016) : 0,8 ha en cours de finalisation
> Concessionnaire : SONADEV

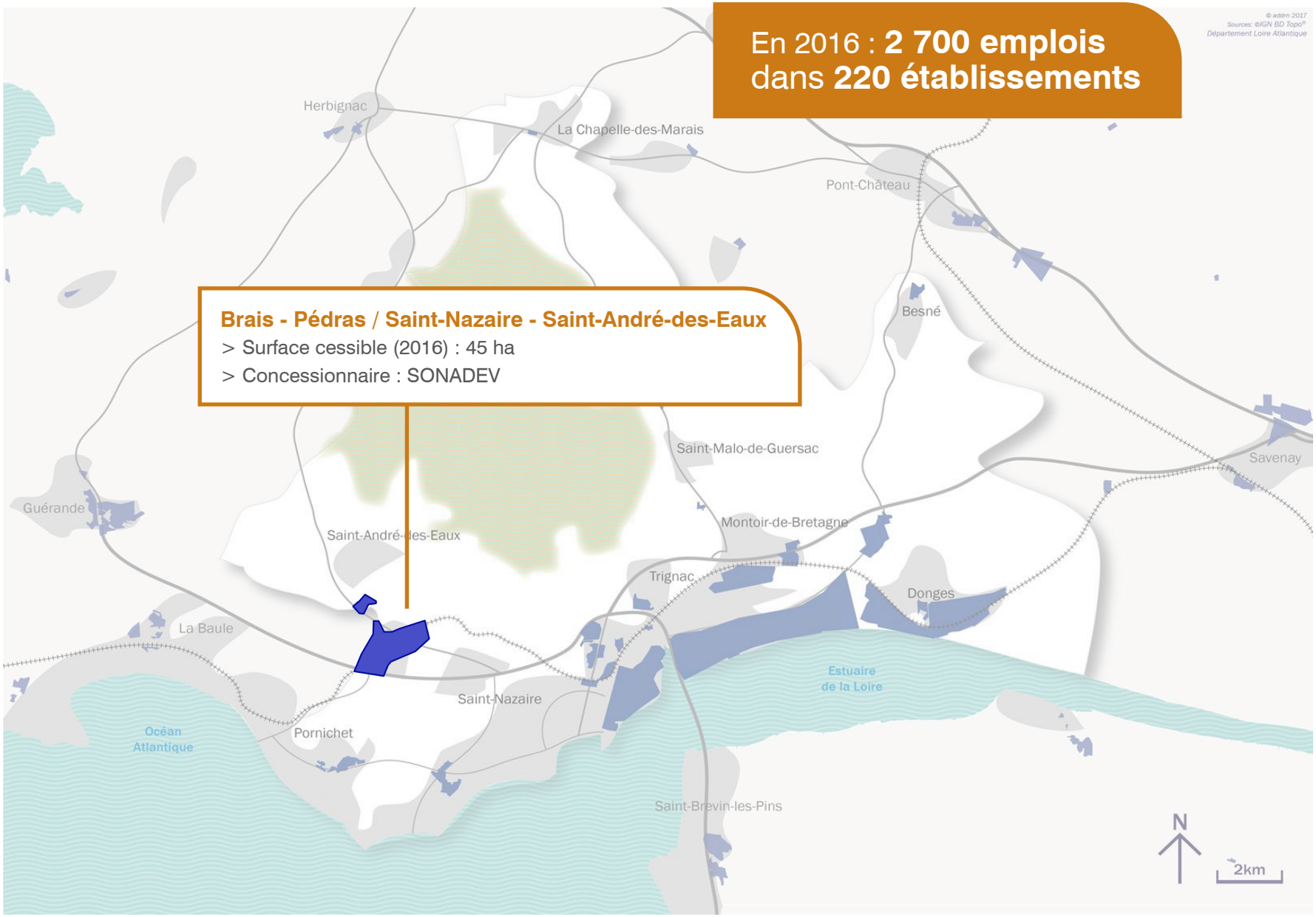
Pornichet Atlantique
> Surface cessible (2016) : 1 ha
> Concessionnaire : SELA

Océanis
> Surface cessible (2016) : 1,1 ha
> Concessionnaire : SONADEV

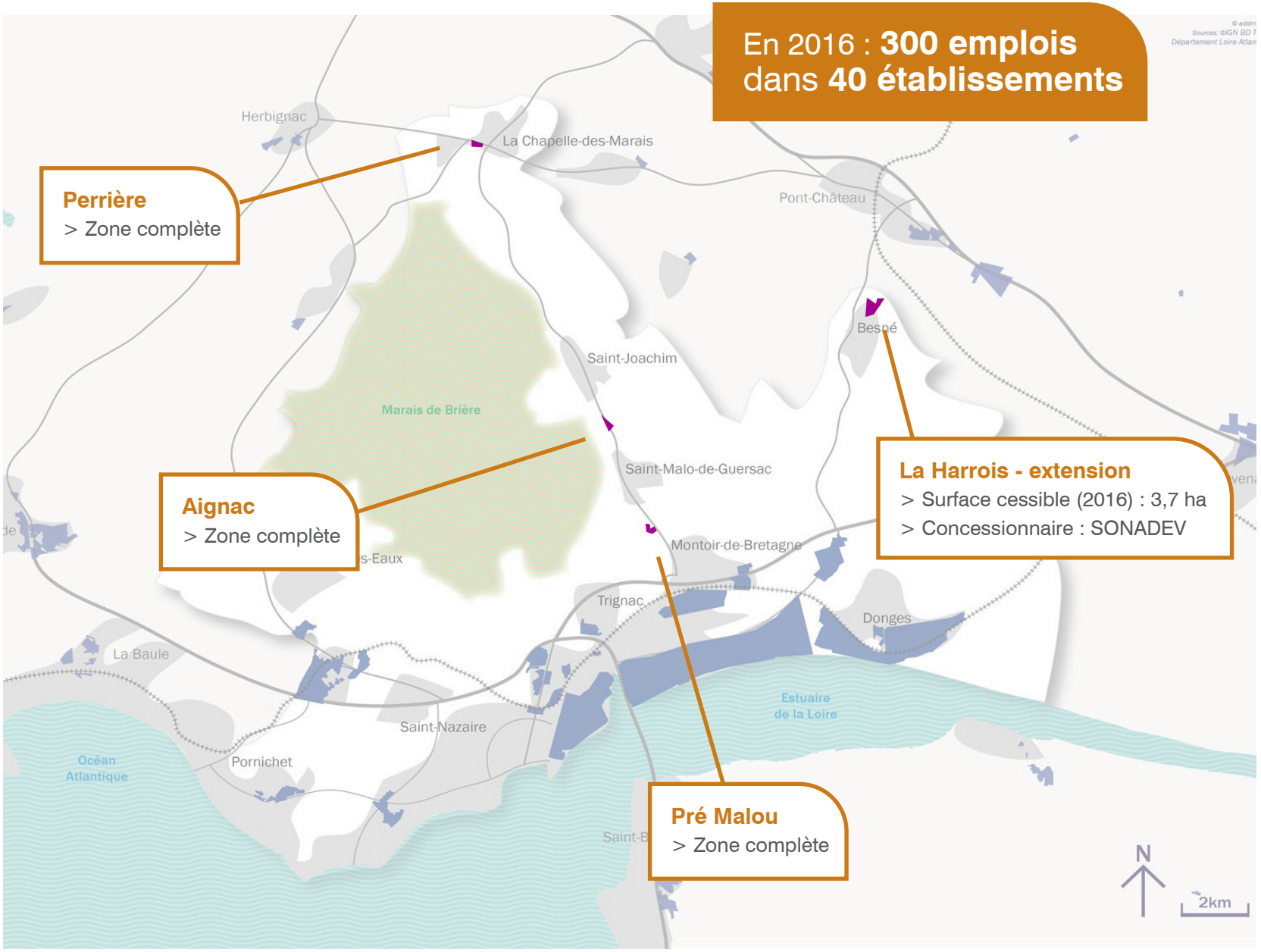
ZOOM

LES ZONES D'ACTIVITÉS

BRAIS - LE CAS À PART



ZOOM


En 2016 : 300 emplois dans 40 établissements
Perrière
> Zone complète
Aignac
> Zone complète
La Harrois - extension
> Surface cessible (2016) : 3,7 ha
> Concessionnaire : SONADEV
Pré Malou
> Zone complète
Herbignac
La Chapelle-des-Marais
Pont-Château
Besné
Saint-Joachim
Marais de Brière
Saint-Malo-de-Guersac
Montoir-de-Bretagne
Trignac
Donges
La Baule
Estuaire de la Loire
Saint-Nazaire
Pornichet
Océan Atlantique
N
2km

UNE OFFRE TOURISTIQUE QUI SE DIVERSIFIE ET SE DIFFUSE SUR LE TERRITOIRE

Un impact économique certain

Le tourisme balnéaire est la première forme de tourisme dans l'agglomération. Il représente près de 13 millions de nuitées (agglomération de Saint-Nazaire et presqu'île de La Baule-Guérande), soit l'équivalent d'une population permanente de 35 000 habitants. La période de haute saison (début juin - fin septembre) concentre 75 % de l'activité.

Une importante capacité d'accueil sur la façade littorale

La capacité d'accueil de l'agglomération est de 66 214 lits touristiques comptés en résidences secondaires, hôtels, campings villages de vacance et résidences de tourisme ; l'agglomération n'accueille pas d'auberges de jeunesse affiliées aux réseaux Fuaj et LFAJ*. L'accueil touristique est réparti sur six communes, Besné, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne et Saint-Malo-de-Guersac ne disposant d'aucun hébergement touristique. La présence sur les communes de Pornichet, Saint-André-des-Eaux et Saint-Nazaire d'une partie des grands équipements touristiques du département, dont Escal'Atlantic à Saint-Nazaire, aux côtés d'équipements dédiés à la pratique de loisirs, de bien-être (ports de plaisance, golfs, casinos, thalassothérapies…) ou de séminaires (Destination Ville-Port) explique que ces communes ont des capacités d'accueil importantes. De façon plus inattendue, Trignac propose également une offre d'hébergement touristique développée (5 hôtels et 1 résidence de tourisme). Quant à Saint Joachim, deux hébergements insolites le long du Brivet complètent de manière insolite cette capacité d'accueil.

**Fuaj = Fédération unie des auberges de jeunesse*
LFAJ = Ligue Française pour les Auberges de la Jeunesse

Du tourisme multiple et diversifié

L'agglomération de Saint-Nazaire joue sur différents registres touristiques : tourisme balnéaire (Pornichet/ Saint-Nazaire), de loisirs (Golf Barrière à Saint-André-des-Eaux, hippodrome de Pornichet), de découverte et de nature (Brière, grands itinéraires cyclables et pédestres), d'excursions (tourisme urbain, industriel, et culturel).

Avec une vingtaine de plages sur l'agglomération, le littoral est la principale source d'attractivité touristique. Si Pornichet, en partie tournée vers la baie de la Baule, incarne traditionnellement la commune touristique de l'agglomération, Saint-Nazaire concentre aussi de nombreux sites et lieux d'attraction, situés sur la frange littorale (quartier Ville-Port, plages, sentier littoral, quartier Saint-Marc).

Les communes rétro-littorales quant à elles proposent une offre complémentaire principalement de tourisme découverte et de nature, très lié à l'identité briéronne. En effet, à l'exception de Pornichet reconnue ville-porte, toutes les communes de l'agglomération sont couvertes partiellement ou en totalité par le Parc Naturel Régional de Brière (PNRB), qui contribue à la valorisation de l'image de marque du territoire et permet un tourisme orienté vers la nature, le patrimoine briéron et les loisirs.

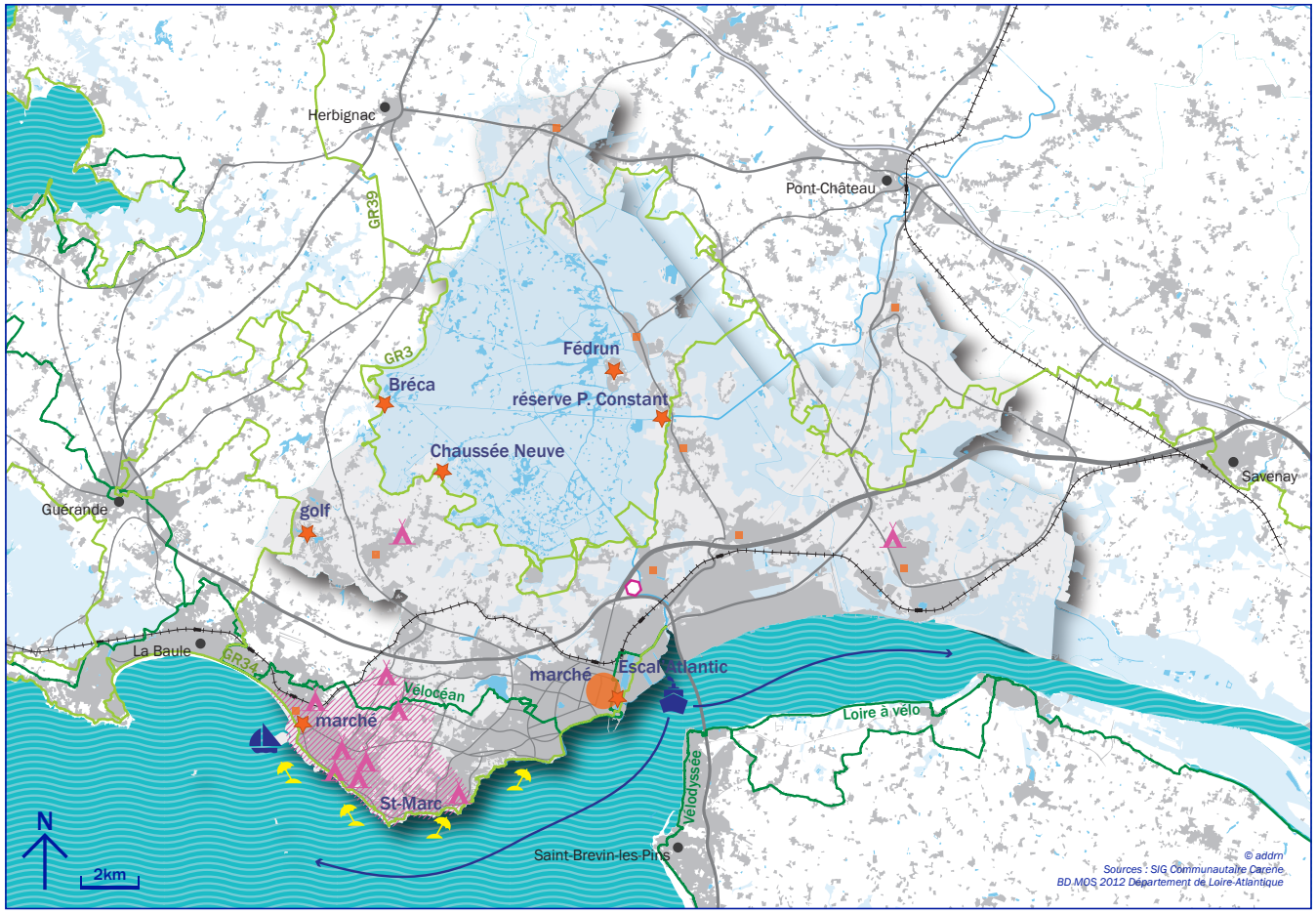
La montée en puissance du tourisme industriel et portuaire constitue un fait nouveau. À côté de l'offre organisée par l'office de tourisme de Saint-Nazaire à travers des visites guidées des chantiers navals et des sites d'Airbus, se sont développées des excursions individuelles dans la zone industrialo-portuaire, espace très ouvert dont les domanialités sont peu marquées.

Le tourisme de croisière fait également ses débuts dans l'agglomération. S'il reste encore plutôt confidentiel par rapport à d'autres ports comme ceux de la Rochelle ou de Saint-Malo qui ont accueilli respectivement une vingtaine d'escales en 2015, le tourisme de croisière est en plein développement sur le Grand Port Maritime avec 7 et 8 escales en 2014 et 2015 (9 000 passagers).

Les excursions maritimes et fluviales organisées pendant la saison touristique au départ de Saint-Nazaire constituent une offre complémentaire. Cette tendance participe ainsi à l'émergence d'une économie maritime qui sera peut-être renforcée par le projet de bassin de plaisance à Saint-Nazaire qui s'ajoutera à celui de Pornichet déjà existant.

Littoral, Saint-Nazaire

UNE OFFRE TOURISTIQUE DIVERSIFIÉE



Offre de grands itinéraires
- grands itinéraires cyclables
- sentiers de grande randonnée

Offre nautique et maritime
- ports de plaisance
- croisières au départ de Saint-Nazaire

Villégiature
- principaux quartiers de villégiature
- campings
- aire de grand passage des gens du voyage

Principaux centres d'intérêt
- plages
- centres urbains / centres-bourgs
- principaux sites touristiques

- **7 millions** de touristes en Pays de Loire en 2013
- Une capacité d'accueil de **66 000** lits touristiques dans l'agglomération
- **20 km** de côte
- **23** plages
- **1 Parc Naturel Régional** (PNR)
- Un potentiel d'environ **350 kilomètres** de sentiers dont 140 km de sentiers déjà inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) soit **15 circuits** de Grande Randonnée (GR)
- **234 km** d'itinéraires cyclables (diagnostic Indiggo, 2015)

POUR LE 1ER TRIMESTRE 2016 :

Tourisme industriel

- 5 871 visiteurs chez STX
- (+71 % par rapport au 1er trimestre 2015)
- **3 070 visiteurs** chez Airbus (+58 %)

Croisières

- **8** croisières programmées en 2015 et 2016
- **9** croisières prévues pour 2017

L'AGRICULTURE, UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE VALORISANT LE TERRITOIRE

La majorité des données de cette partie sont issues du diagnostic agricole de la CARENE réalisé entre 2014 et 2015.

L'agriculture, 1ère occupation du foncier du territoire

11 650 hectares sont exploités par l'agriculture sur les 27 300 hectares de l'agglomération de Saint-Nazaire, soit près de la moitié du territoire. Ce foncier est aujourd'hui très morcelé, le territoire n'ayant pas bénéficié d'opérations de remembrement. Cette multipropriété est une source de fragilité pour les exploitants, particulièrement en zones humides et en secteur périurbain. Les occupations dites de « loisirs » occupent la majeure partie des surfaces non exploitées dans les zones agricoles et naturelles des PLU. Cette appellation regroupe les utilisations qui ne relèvent pas de l'agriculture professionnelle ou des double-actifs significatifs (jardins, fonds de parcelles avec des animaux de loisirs – chevaux, ânes, moutons…). Certaines parcelles anciennement agricoles faute d'être exploitées voient leur végétation évoluer (ronciers et ligneux notamment). Ces surfaces en friches représentent au minimum 900 ha (hors friches ayant évolué naturellement en boisement). Nombreuses sont les causes de cette déprise agricole : topographie difficile, éloignement, enclavement, rétention du propriétaire,...

60% des surfaces exploitées sont des prairies humides ou des marais

Les deux grands secteurs de marais de l'agglomération sont partie prenante de l'agriculture locale :

- les marais de Brière n'accueillent que partiellement des activités agricoles, particulièrement en Brière indivise, peu accessible ;
- les marais de Donges sont quasi intégralement exploités par l'agriculture.

Ces marais exploités sont des zones humides inondables et sont aménagés de longue date (creusement de douves, canaux…) pour permettre l'élevage de bovins et d'équins. Les parcelles sont pâturées par les animaux pendant la période où les sols le permettent, ou fauchées une fois par an afin de constituer des réserves de foin pour la période hivernale. L'activité agricole a façonné ces paysages de marais, elle les entretient, les valorise et constitue un élément essentiel du maintien de la biodiversité qui s'y trouve.

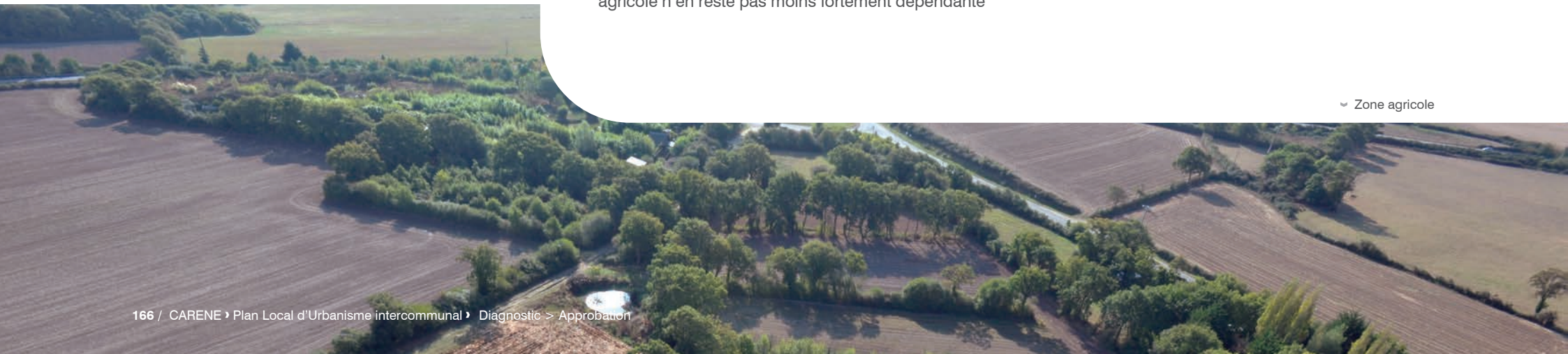
Des terres hautes qui restent indispensables au maintien de l'activité agricole

Exploitant une majorité de terres humides, l'activité agricole n'en reste pas moins fortement dépendante de la présence de terres hautes non inondables. Dans les communes de La Chapelle-des-Marais, Saint-Joachim, Saint-Malo de Guersac et Trignac, plus de 80% des surfaces sont inondables, les exploitations qui y sont implantées ne peuvent fonctionner sans terres hautes pour implanter leurs bâtiments d'élevage et de stockage de fourrage, mais aussi pour l'hivernage des animaux lorsque les bâtiments ne permettent pas d'accueillir tout le cheptel. Les buttes, les îles et les gagneries, éléments caractéristiques du paysage de Brière, jouaient ce rôle il y a encore quelques dizaines d'années et le jouent encore pour certaines d'entre elles.

Dans les autres communes, les terres hautes représentent des surfaces plus importantes et expliquent la présence de l'élevage laitier. Les éleveurs laitiers cultivent sur les terres hautes céréales et maïs nécessaires à l'alimentation du cheptel. Le système de polyculture-élevage de ces espaces est à l'origine du paysage bocager observé sur les terres hautes des communes de Donges ou Saint-André-des-Eaux par exemple.

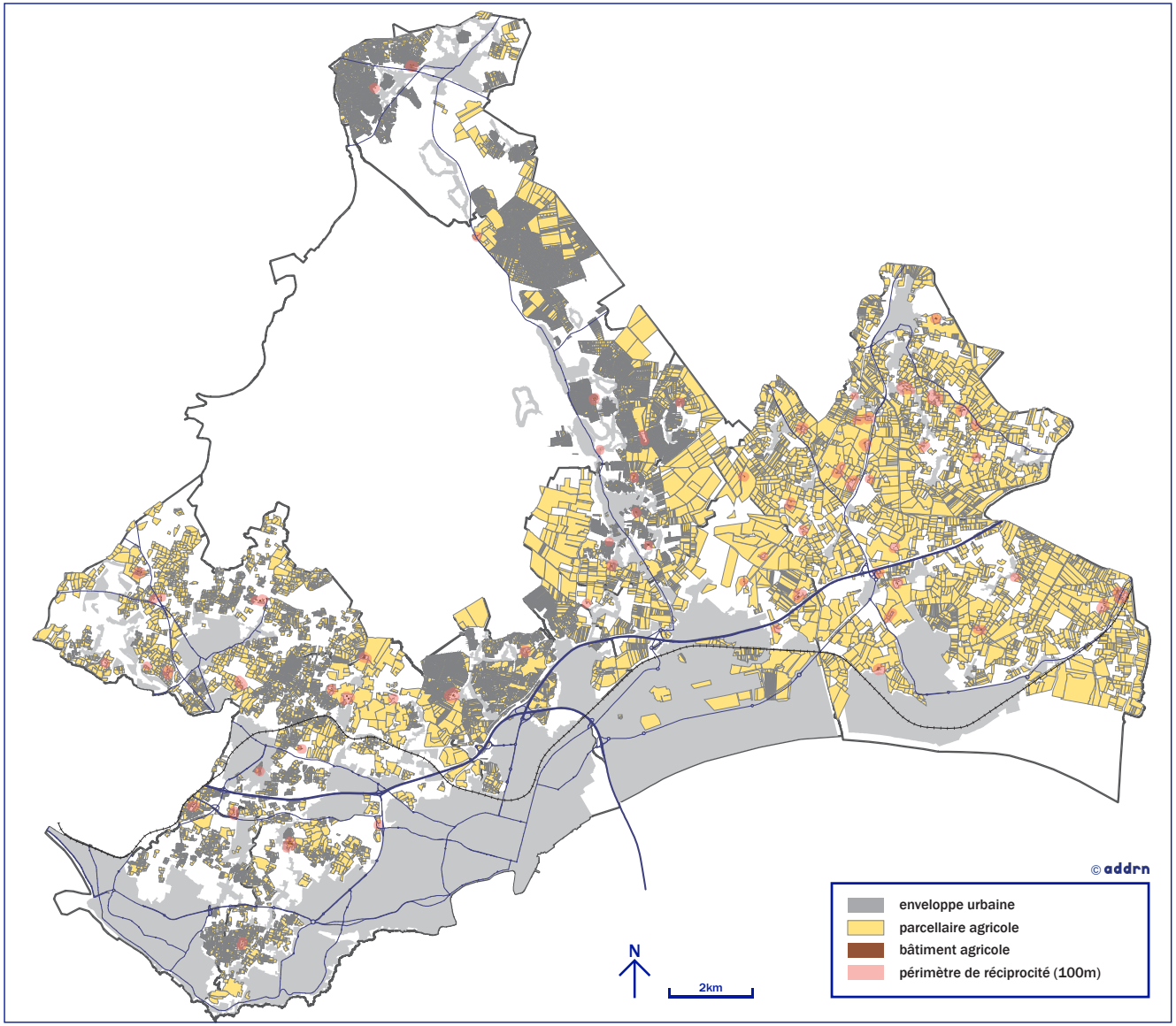
Dans tous les cas, c'est sur ces terres hautes que s'exerce la pression foncière sur les terres agricoles pour l'urbanisation.

Double-actifs : personnes pratiquant une activité agricole complémentaire à leur activité professionnelle principale.



Zone agricole

LES SURFACES EXPLOITÉES PAR L'AGRICULTURE

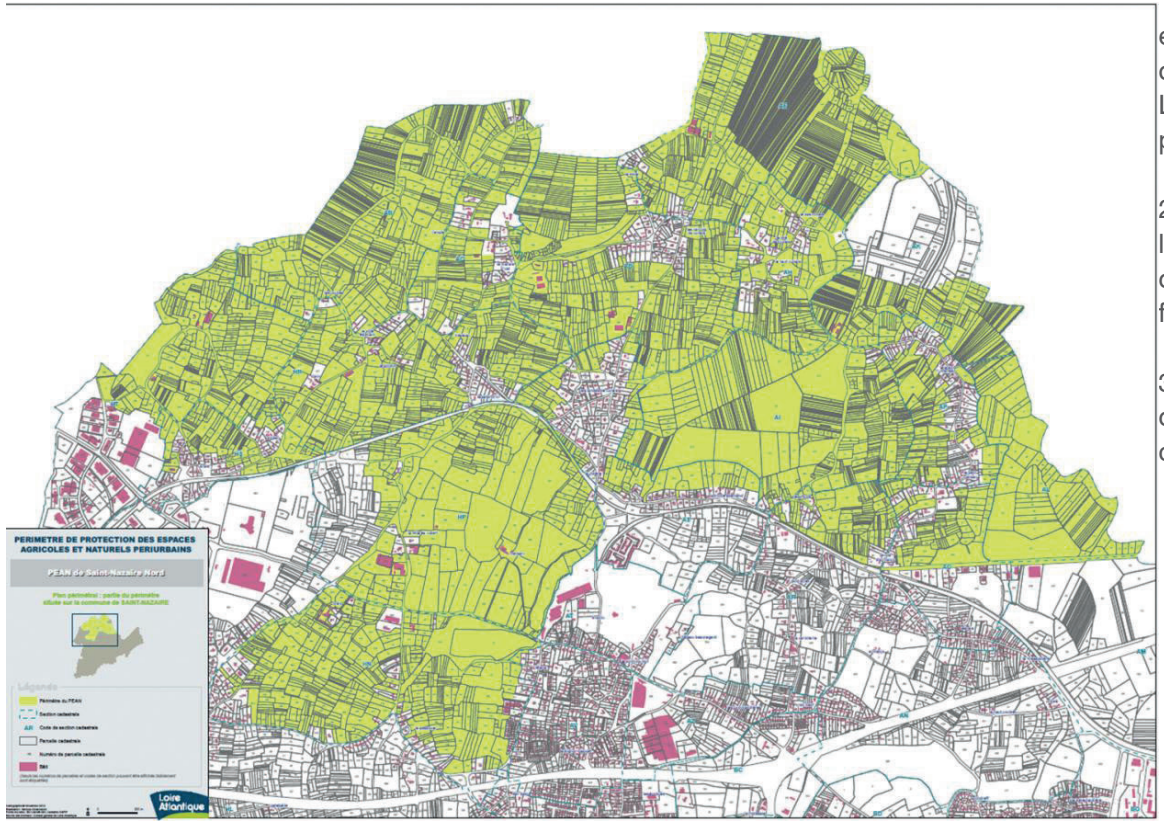


- **11 650 ha** exploités sur les 27 300 ha de l'agglomération, soit près de **50%** du territoire
- **60 %** des surfaces exploitées sont des **prairies humides** ou des **marais**
- **1 PEAN** de Saint-Nazaire Nord

ZOOM

LE PEAN DE SAINT-NAZAIRE NORD

Depuis le schéma de secteur approuvé en 2008, l'agglomération de Saint-Nazaire mène une politique de réduction de la consommation d'espace en s'engageant à densifier l'urbanisation. Un élément clef de cette politique est la protection de zones agricoles pérennes à plus de 20 ans : 45% du territoire de l'agglomération (6 000 ha de terres hautes et 8 700 ha de terres humides) réservés et protégés pour l'économie agricole. À l'intérieur de ces espaces agricoles pérennes, des secteurs précis à forts enjeux fonciers et agricoles ont été localisés. L'objectif est d'y renforcer et d'y coordonner des actions nécessaires à la consolidation des exploitations agricoles existantes et à l'installation de nouveaux agriculteurs. Pour répondre à cet objectif, le dispositif de PEAN (Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains) est apparu comme un outil foncier parfaitement adapté au Territoire de Projet Agricole défini sur Saint-Nazaire Nord. Ce dispositif est porté conjointement par le Conseil départemental de Loire Atlantique, la Ville de Saint-Nazaire et l'agglomération de Saint-Nazaire. Il a été institué en 2014 par le département, qui a fait le choit dès le départ de définir des programmes d'actions permettant de mettre en oeuvre les bénéfices attendus du PEAN. Ces programmes d'actions prévoient notamment 3 types d'intervention :



1/ l'animation consistant à piloter et évaluer le PEAN, et à mener directement certains projets agricoles ainsi que des actions de communication et de sensiblisation. Le département a délégué cette mission à la CARENE pour assurer une intervention au plus près des territoires;

2/ l'intervention foncière qui définit les conditions dans lesquelles le Département accompagné d'un comité de pilotage local entend mener des interventions foncières prévues par les textes;

3/ la mobilisation de dispositif existants portés par les différents partenaires locaux pour mettre en oeuvre certains objectifs du PEAN.

Le PEAN de Saint-Nazaire Nord, c'est :

- **890 ha au sein du Parc Naturel Régional de Brière**
- **665 ha de surfaces agricoles utiles (SAU)**
- **10 sièges**
- **20 exploitants**

UN RECUL DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Un ralentissement de l'érosion du nombre d'exploitations agricoles professionnelles

Territoire d'élevage très extensif sur des espaces de marais, l'agglomération compte une faible densité de sièges d'exploitations agricoles. 67 entreprises agricoles professionnelles sont présentes en 2014 sur les 10 communes, soit 20 % de moins qu'en 2004. La chute du nombre d'exploitations professionnelles s'est toutefois ralentie à partir de 2009, notamment du fait d'une politique d'installation volontariste.

Des exploitations professionnelles qui se consolident

Les exploitations se sont restructurées et les outils de travail se sont modernisés. La surface agricole utilisée (SAU) moyenne atteint désormais 163 ha, contre 119 ha 10 ans plus tôt. Il s'agit d'une des SAU les plus importantes du département (73 ha en moyenne en 2014).
Par ailleurs, les exploitations optent désormais majoritairement pour un statut juridique de type GAEC, EARL,(…) et abandonnent progressivement le statut d'exploitation individuelle. Les formes sociétaires regroupent désormais 70 % des actifs agricoles.

Des actifs agricoles de moins en moins nombreux

Le nombre d'actifs travaillant dans les exploitations professionnelles a diminué d'un peu plus de 10 % en 10 ans, pour atteindre 135 équivalents temps plein (salariés des exploitations compris) contre près de 160 en 2004.
Chaque exploitation compte 2 actifs agricoles en moyenne. Le salariat s'est développé, mais de manière moins importante qu'ailleurs dans le département. Plus d'une exploitation agricole de l'agglomération sur 6 est aujourd'hui employeuse de main d'œuvre.

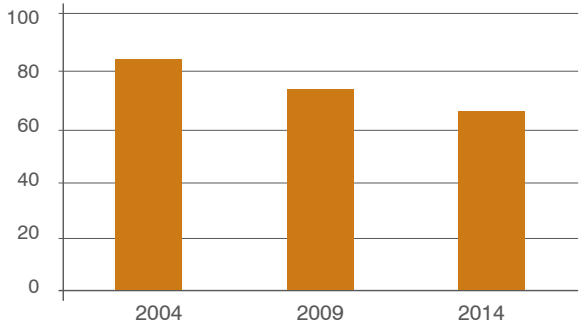
Les moins de 35 ans bien présents grâce à une bonne dynamique d'installation

Au sein des exploitations du territoire, il n'y a pas de « trou générationnel ». L'arrivée de jeunes a permis de maintenir la moyenne d'âge des chefs d'exploitation à 46 ans. Phénomène nouveau, près de la moitié des jeunes professionnels se sont installés hors cadre familial.

Un tiers des chefs d'exploitations en âge de partir en retraite d'ici 2020

Près de 40 chefs d'exploitations étaient âgés de 55 ans et plus en 2014, cela représente des départs potentiels à la retraite dans une trentaine d'exploitations agricoles. Un enjeu majeur pour l'agriculture réside dans la capacité du territoire à remplacer dans une proportion la plus importante possible ces 40 exploitants, soit par le biais de la transmission, soit par celui de la création de sièges.
Par ailleurs, le contexte de crise de l'élevage pourrait alourdir ce chiffre. Il est possible que des exploitations cessent leur activité dans les années à venir pour des raisons économiques.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES PROFESSIONNELLES



La superficie agricole utilisée (SAU) *est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).*

- **67** entreprises agricoles professionnelles en 2014
- **163 ha** de surface agricole utilisée (SAU) en moyenne par exploitation
- **135** équivalents temps plein
- **- 10% d'actifs** agricoles en 10 ans
- **1/3 des chefs d'exploitations** en âge de partir en retraite d'ici 2020
- **1 siège sur 5** en jeu d'ici 2020

Source : Diagnostic agricole CARENE

UN ESPACE AGRICOLE PLURIEL

Milieux naturels, avancée de l'urbanisation, politiques agricoles, de nombreux facteurs ont façonné un territoire agricole contrasté au sein duquel 4 espaces aux productions et évolutions différenciées se côtoient.

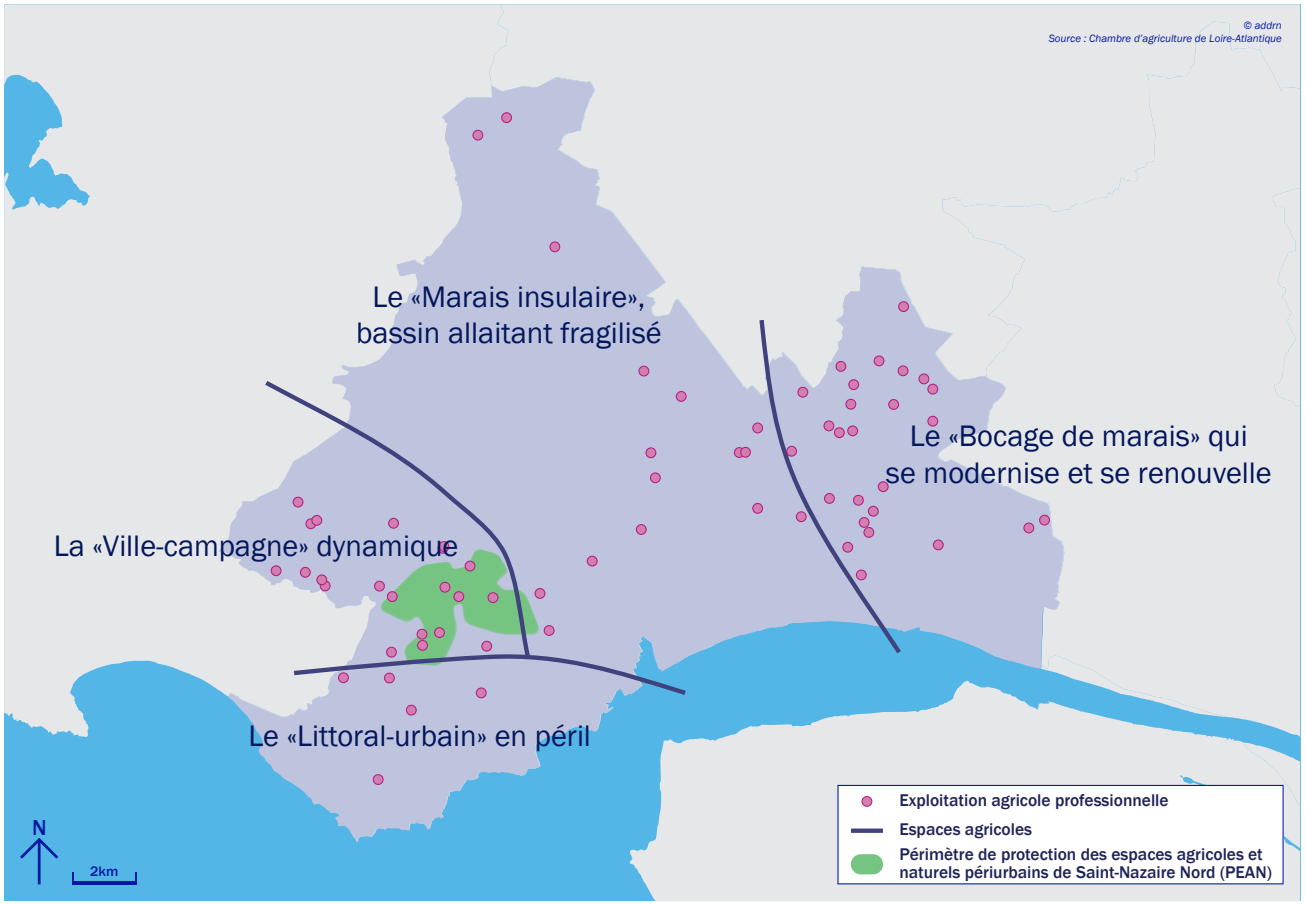
Une agriculture sous pression littorale et urbaine : le « littoral urbain » en péril

Ce secteur englobe Pornichet et le Sud de la commune de Saint-Nazaire jusqu'à la RN 171. Seuls 15% de sa superficie sont agricoles (soit 700 ha exploités).
Le foncier y est extrêmement morcelé, systématiquement mité par les constructions et les loisirs, à l'exception des secteurs des Pouls Hauts et des Baronnies, où 2 blocs agricoles cohérents subsistent. Seuls 450 hectares sont classés en espaces agricoles pérennes au titre du schéma de secteur. Ce secteur a perdu plus de 60 % de ses exploitations agricoles professionnelles en 10 ans (seules 5 exploitations existent encore en 2014).

Cette zone urbaine en frange littorale, anciennement porteuse d'une agriculture très diversifiée (lait, viande, maraîchage, lapins, volaille), est aujourd'hui spécialisée en lait.

La population agricole a suivi la pente du nombre d'exploitations. Elle est moitié moins importante qu'en 2004 (seuls 15 équivalents temps plein (ETP) agricoles travaillent sur ce secteur en 2014). Un enjeu fort de renouvellement des générations et de maintien des sièges existe : 2 exploitants sur 5 seront en âge de partir en retraite d'ici 2020.

LES QUATRE ESPACES AGRICOLES DU TERRITOIRE



Une agriculture périurbaine : la « ville-campagne » dynamique

Il s'agit d'un secteur encore très agricole ; près de la moitié de la surface de ce secteur est utilisée par l'agriculture (1 750 hectares). Il est principalement constitué de terres hautes à l'exception de la frange Est en bordure des marais de Brière. Le bon potentiel des sols permet le maintien d'une agriculture dynamique malgré une concurrence forte de l'habitat et des loisirs.

Au-delà d'une bonne couverture du parcellaire agricole par les espaces agricoles pérennes du schéma de secteur (2 680 ha), 880 ha du secteur Nord de Saint-Nazaire sont pérennisés à très long terme par le PEAN. Ce secteur regroupe 1/3 des exploitations de l'agglomération sur 1/8 de son territoire. La surface moyenne des exploitations est de 86 ha, la moyenne la plus faible de l'agglomération.
Au sein des 20 exploitations travaillent 44 actifs. Un exploitant sur 4 a plus de 55 ans et pourrait partir en retraite dans les années à venir : 3 sièges sont en jeu. La production laitière n'est plus présente sur le Nord de Saint-Nazaire, mais Saint-André-des-Eaux reste une commune laitière importante (¼ du lait produit sur l'agglomération). Au-delà de l'élevage bovin, une grande diversité de productions est présente dans ce secteur périurbain, souvent commercialisées par le biais des circuits alimentaires de proximité en direction du bassin de consommation nazairien.

Le « marais insulaire », bassin allaitant fragilisé

Il s'agit du plus important des 4 espaces agricoles en termes de surface exploitée : 4 800 ha. La quasi-totalité des parcelles agricoles sont classées en espaces agricoles pérennes (EAP) à 20 ans, à l'exception de 350 ha au sud de la voie ferrée à Montoir-de-Bretagne. Cet espace présente trois secteurs aux fonctionnalités différentes :

- la bande de terre bordant la Grande Brière Mottière au Nord de la RN171, porteuse des sièges d'exploitation en chapelet, sur les buttes et terres hautes ;
- la Grande Brière, vaste espace naturel commun, pâturé par les animaux des exploitations limitrophes en période estivale ;
- le Sud de la RN171, sans siège d'exploitation, grenier à foin des exploitations du Nord de la voie express, avec un foncier agricole au statut précaire.

Dans cet espace, la surface exploitée depuis 10 ans est en régression, en particulier à La Chapelle-des-Marais. Paradoxalement, la population agricole professionnelle a augmenté de 20 % en 10 ans pour atteindre 32 équivalents temps plein (ETP). Les exploitants sont plutôt jeunes, 45 ans en moyenne, et la proportion des plus de 55 ans y est la plus faible de l'agglomération (22%).
Cet espace est le premier touché par la jussie et la perte de foncier agricole que cette plante invasive occasionne. La question de l'avenir de l'élevage extensif et de l'entretien des marais se pose donc, en particulier dans les communes de Saint-Malo-de-Guersac et Saint-Joachim.

Une agriculture en bocage de marais

Ce secteur est lui aussi encore très agricole : 65 % de la surface est exploitée, de part et d'autre de la RN 171. De grandes parcelles agricoles sont regroupées en blocs cohérents, mitées par les bourgs, quelques zones d'activités, la raffinerie de Donges, mais aussi l'habitat très diffus de ce secteur. Les terres hautes sont très présentes, porteuses des sièges, en proportion quasi équilibrée avec les terres humides. Les marais y sont encore activement exploités, ceux de Loire au Sud, comme ceux de Brière au Nord.
Il s'agit du principal espace agricole de l'agglomération en nombre d'exploitations comme en capacité productive. 40 % des sièges d'exploitation professionnels de l'agglomération y sont implantés, bien que leur nombre ait diminué de 25% en 10 ans, tout comme le nombre des actifs. La SAU moyenne atteint 175 ha, surface la plus importante de l'agglomération.

Donges et Besné sont des communes de polyculture-élevage bovin. Plus de la moitié du volume de lait de l'agglomération y est produit et 40 % des vaches allaitantes de l'agglomération y sont élevées. Peu d'autres productions y sont pratiquées (pommes, volailles industrielles et équins). La commercialisation de proximité est peu développée.

Zone agricole de Brière

PRINCIPAUX ENJEUX :

- L'affirmation du positionnement économique de l'agglomération et l'organisation de son développement économique.
- La poursuite de la diversification de l'économie, notamment par le développement de filières innovantes, en complémentarité de la filière industrielle.
- Le confortement de l'attractivité commerciale et de services dans les centralités.
- La confirmation de l'activité agricole économique essentielle au territoire.
- Le maintien en activité des sièges d'exploitations viables, le renouvellement de leurs exploitants et l'installation de nouvelles activités agricoles, entres autres sur les marchés de proximité.
- La pérennisation du foncier agricole.
- La révélation et l'organisation de l'agglomération comme une destination touristique riche (littoral, marais, industries…) en lien avec les territoires voisins.

Chantiers de l'Atlantique, Saint-Nazaire

ENJEUX ET PERSPECTIVES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Avec un pic d'activité observé dans les trois secteurs industriels structurants du territoire (navale, aéronautique et énergie (dont les énergies marines renouvelables), la conjoncture économique est particulièrement favorable à Saint-Nazaire agglomération et sans équivalent dans l'histoire récente du territoire (10 ans de carnet de commande dans l'aéronautique et la construction navale + pérennisation des activités de raffinage). **Cette situation, accompagnée d'une forte croissance des activités liées à l'économie résidentielle (services aux particuliers, commerce, tourisme...), accentue la pression sur le foncier économique du territoire,** déjà contraint par la géographie et l'évolution de la réglementation.

En 2015, plus des deux-tiers des entreprises s'installant à Saint-Nazaire agglomération étaient originaires du département (près de la moitié provenaient de Cap Atlantique). Globalement, **la part d'entreprises exogènes (hors département) souhaitant s'implanter sur le territoire reste faible, même si ces implantations peuvent être déterminantes pour les grands acteurs industriels du territoire.**

Les demandes d'entreprises en matière de foncier et d'immobilier varient sensiblement selon le secteur d'activité dans lequel elles évoluent. L'adéquation entre le besoin qu'elles expriment et l'offre foncière et/ou immobilière proposée par l'aménageur économique (Collectivité, Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire, gestionnaire de zone) n'est pas automatique. **Il existe ainsi des secteurs d'activités, généralement spacivores, pour lesquels la tension foncière est particulièrement sensible. C'est le cas dans la navale, l'aéronautique, l'énergie, la logistique et les loisirs.**

Le Schéma d'Accueil des Entreprises, qui a pour objet d'organiser les modalités d'implantations des entreprises et le développement des activités économiques sur les plans fonciers et immobiliers, a permis d'identifier 3 scénarios d'évolution de l'offre foncière.

ILS SONT ÉTABLIS AU REGARD DE 2 VARIABLES :

> **Le nombre d'hectares consommé annuellement**

- Ils sont calculés sur la base des consommations passées et peuvent varier en fonction de la conjoncture économique (croissance des entreprises, hausse des demandes exogènes,...). Ainsi entre 2007 et 2016 la consommation foncières dans les seules zones d'activités de Saint-Nazaire agglomération s'est établie à 13 hectares par an.

> **Les surfaces mobilisables**

- Elles varient selon la nature du foncier : maîtrisé, non viabilisé, non maîtrisé (extensions).

LES 3 SCÉNARIOS SONT LES SUIVANTS :

Deux scénarios tendanciels

Ils rendent compte d'une dynamique «au fil de l'eau». Ils se basent sur les moyennes de consommation de foncier économique observées ces 10 dernières années dans les zones d'activités de compétence CARENE. Ils prennent en compte l'ensemble des hectares commercialisables ainsi que les extensions prévues dont le foncier est en cours de maîtrise (A) ou non maîtrisé (B).

Un scénario accéléré

Il rend compte d'une conjoncture économique favorable, participant à modifier le paradigme du territoire : aujourd'hui l'ensemble des activités industrielles structurantes (navale, aéronautique, énergie,EMR) se trouvent dans un cycle économique très favorable avec une visibilité à 10 ans au moins, renforçant considérablement et de manière inédite la pression foncière sur le territoire. Il se base sur une consommation foncière indexée sur le taux de croissance française actuel (1.9 %), donnant une image plus proche des tendances observées ces dernières années, au regard de la demande des entreprises.

Il n'a pas été retenu de scénario intégrant une baisse importante de la consommation foncière annuelle compte-tenu de la conjoncture observée et attendue, d'autant que le rythme des 10 dernières années est déjà inférieur de manière importante à la période précédente et qu'il s'est inscrit dans une période économique défavorable au niveau national comme local.

Les scenarios ici développés ne prennent pas en compte les dispositifs pouvant être mis en place et visant à limiter la consommation foncière (règles de commercialisation, villages d'entreprises, activation des friches), qui sont déjà pour partie mobilisés et devront être poursuivis.

SCÉNARIO TENDANCIEL A

VARIABLES DE PROJECTION

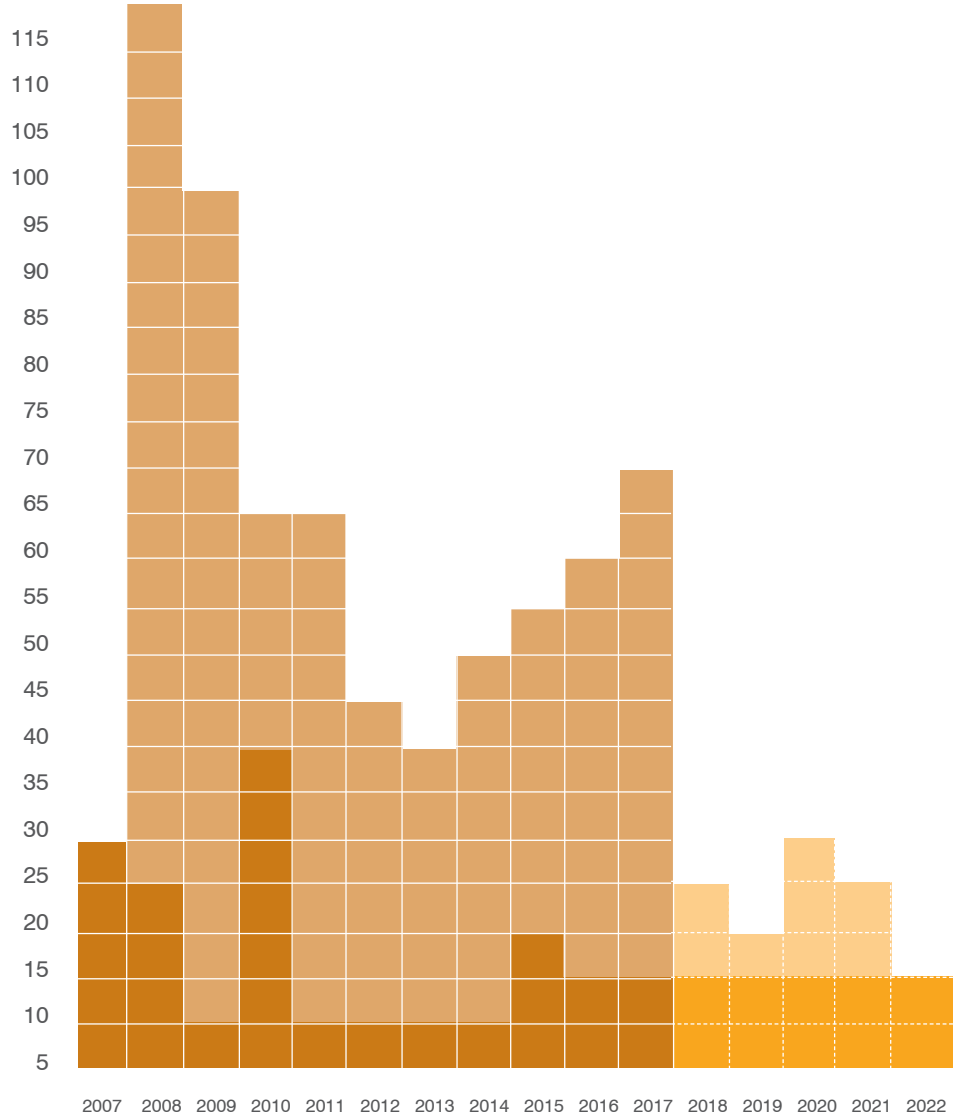
> Rythme de consommation foncière

- 13 ha/an (moyenne annuelle 2007-2016)

> Offre foncière prise en compte

- le foncier commercialisable dans les ZA (Cadréan, Altitude, Brais, PAPA, Océanis, La Harrois, Six croix 2 – TR1)
- les fonciers maîtrisés non viabilisés (Brais, Harrois)
- les fonciers en cours de maîtrise (Providence)

> 5 ANS DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES



LE SCENARIO TENDANCIEL B

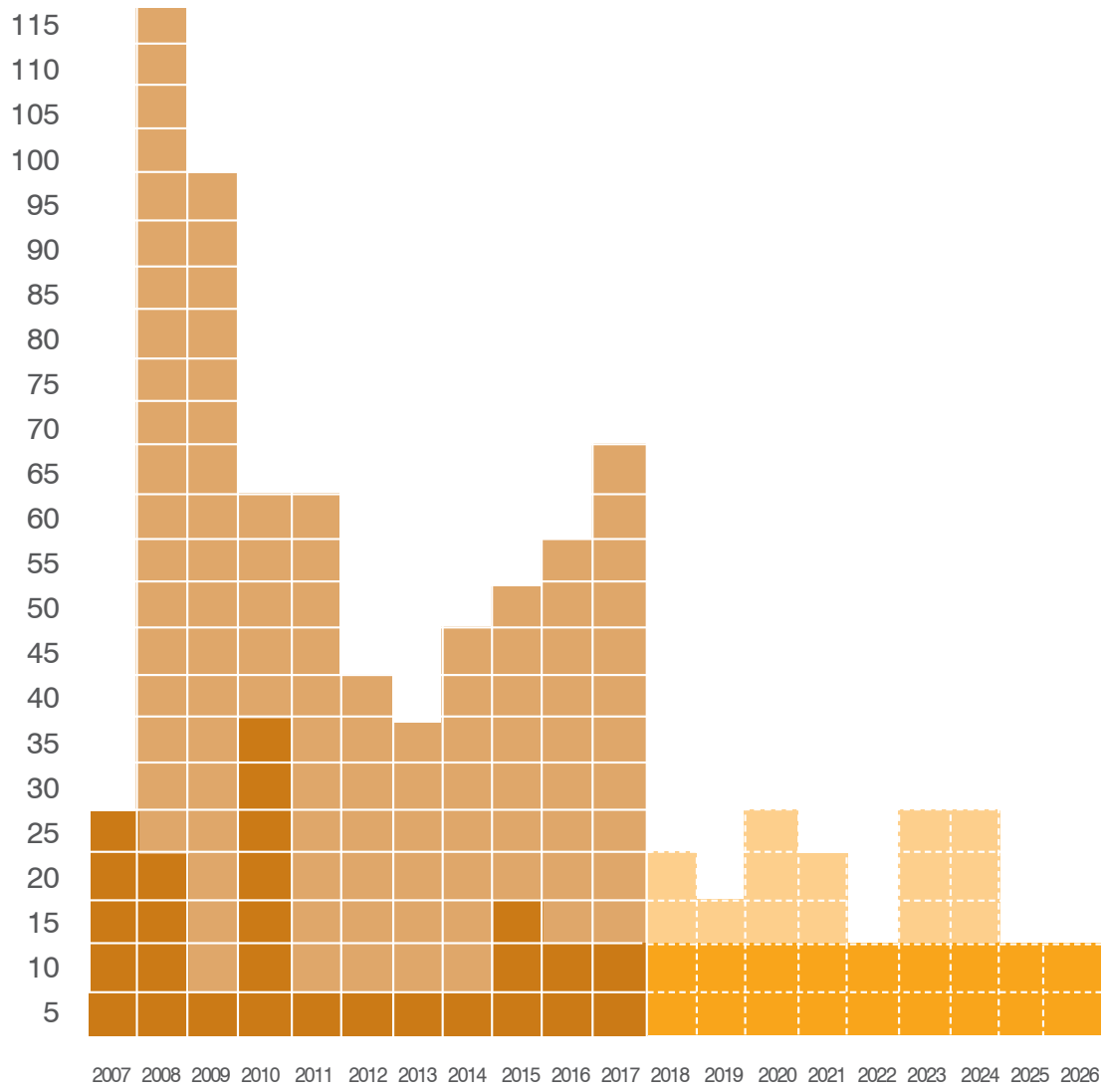
> Rythme de consommation foncière

- 13 ha/an (moyenne annuelle 2007-2016)

> Offre foncière prise en compte :

- le foncier commercialisable dans les ZA (Cadréan, Altitude, Brais, PAPA, Océanis, Harois, Six croix 2 – TR1)
- les fonciers maîtrisés non viabilisés (Brais, Harrois)
- les fonciers en cours de maîtrise (Providence)
- les extensions projetées (Brais Sud, Six Croix 2 – tranche 2)*

> 9 ANS DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES



SCÉNARIO ACCÉLÉRÉ

> Rythme de consommation foncière

- 24 ha/an (moyenne annuelle 2007-2016)

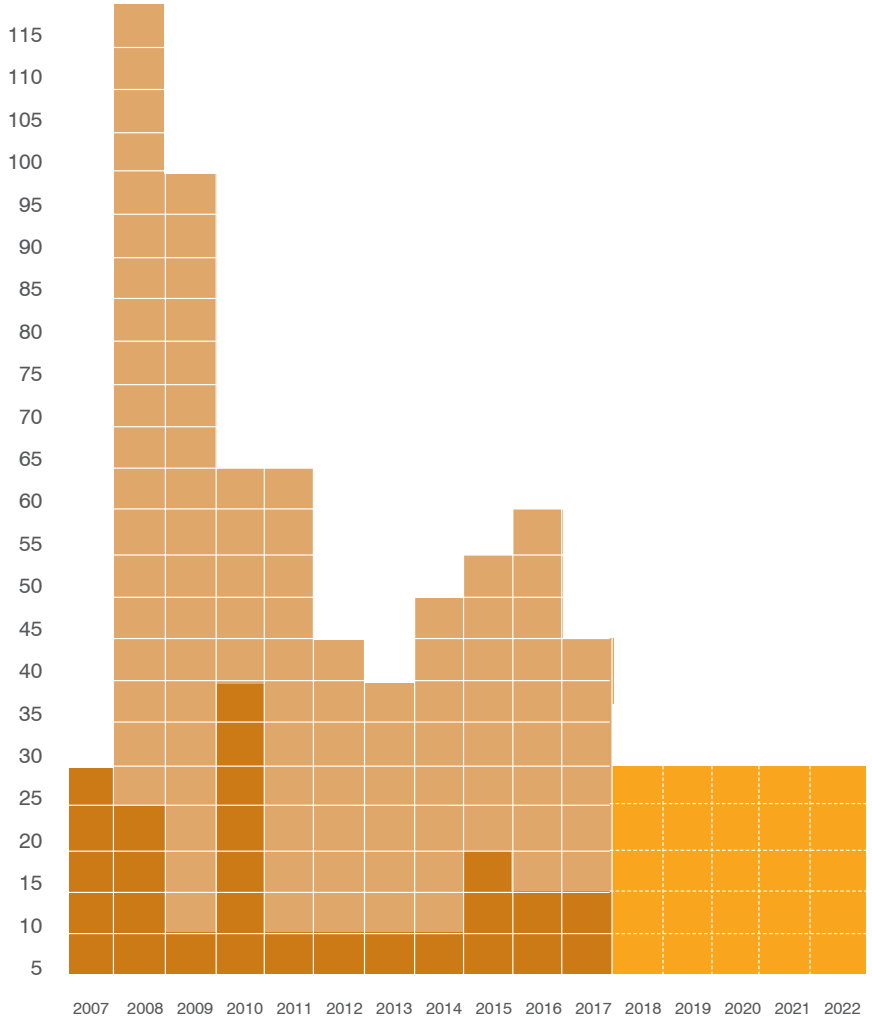
> Offre foncière prise en compte

- le foncier commercialisable dans les ZA (Cadréan, Altitude, Brais, PAPA, Océanis, Harois, Six croix 2 – TR1)
- les fonciers maîtrisés non viabilisés (Brais, Harrois)
- les fonciers en cours de maîtrise (Providence)
- les extensions projetées (Brais Sud, Six Croix 2 – tranche 2)*

Le GPM Nantes Saint-Nazaire fait état de 57 hectares disponibles à la commercialisation sur le secteur de Saint-Nazaire agglomération.

Sur cette base, les disponibilités foncières portuaires s'échelonnent sur 10 ans, au regard du rythme de consommation foncière annuelle sur la période 2007-2016 qui s'établit à 6 ha.

> 5 ANS DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES



PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

L'analyse de la consommation de l'espace

Un territoire qui s'artificialise 178

La lutte contre la consommation des espaces agricoles et naturels 179

Analyse de la capacité de mutation et de densification 186

UN TERRITOIRE QUI S'ARTIFICIALISE

Un quart du territoire artificialisé

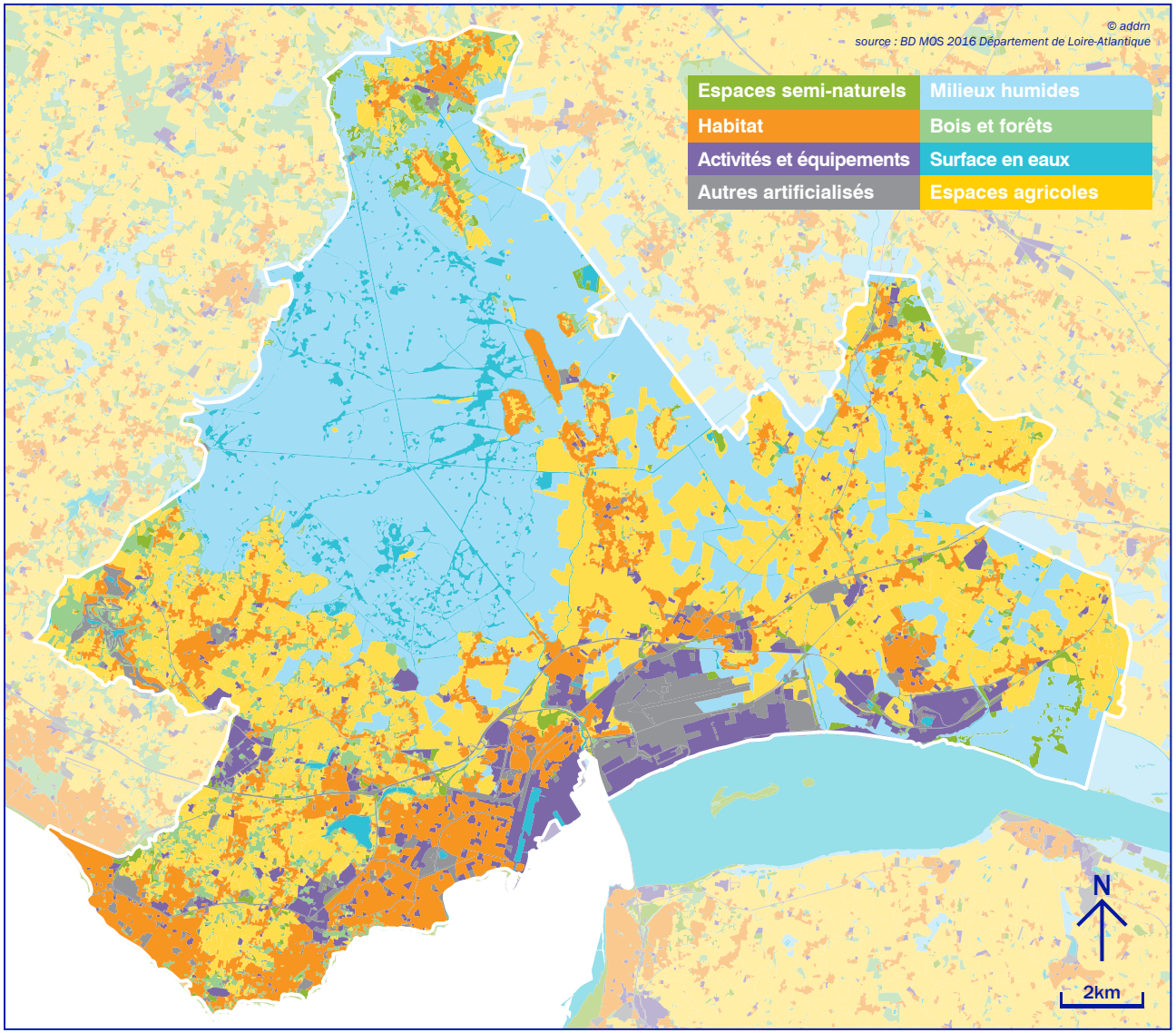
Le territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire se caractérise par une dominante de milieux humides et d'eaux, par la présence du marais de Brière et de sa localisation littorale-estuarienne, qui représentent 2/5ème du territoire. Le territoire artificialisé occupe un quart du territoire.

48 % d'espaces naturels :
Les espaces naturels représentent 15274 hectares dont 40% de milieux humides et surfaces en eaux notamment avec la présence du Marais de la Brière, l'océan Atlantique, l'Estuaire de la Loire. 54% de ces espaces naturels se localisent sur la commune de Saint-Joachim. Pornichet et Trignac avec respectivement 1% et 3% ont une faible part dans la répartition des espaces naturels. Ces espaces sont également le support de l'activité agricole.

24 % d'espaces artificialisés :
31696 hectares sont artificialisés dont plus de la moitié sont à vocation d'habitat. 70% des friches urbaines et des chantiers de l'agglomération se localisent sur la commune de Montoir-de-Bretagne. Avec sa position de ville-centre Saint-Nazaire accueille 50% de terres artificialisées à vocation d'habitat.

28 % d'espaces agricoles :
La diversité des modes d'exploitation et de production est une richesse du territoire qui mobilise 8778 d'hectares. Saint-André-des-Eaux représente 36% des terres érables, Saint-Nazaire 33% des espaces de cultures permanentes, et Donges 29% des prairies.

OCCUPATION DU SOL EN 2016



LA LUTTE CONTRE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La lutte contre l'étalement urbain un enjeu primordial du développement durable

Le phénomène d'étalement urbain correspond à une artificialisation importante de terres non urbanisées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine. Il est constaté une baisse de la densité des zones urbanisées dès lors que la surface consommée par habitant augmente, .

Ce phénomène est largement alimenté par la production de formes urbaines à la fois cause et conséquence d'un usage étendu de la voiture individuelle : création d'habitat pavillonnaire en périurbain, production de zones commerciales en périphérie, réalisation d'infrastructures routières permettant la connexion de ces zones de plus en plus éloignés des centralités,...

Alimenté par des moteurs structurels et conjoncturels inhérents à notre modèle de société ainsi qu'à des dynamiques territoriales propres à la CARENE, comme une démographie positive, l'étalement urbain porte en lui un nombre important d'impacts négatifs agissant directement sur des aspects sociaux, économiques, écologiques ou encore patrimoniaux. Ainsi, il peut contribuer à la relégation des populations les moins aisées en deuxième ou troisième couronne des agglomérations où l'accession à un logement neuf s'avère être moins couteuse qu'à proximité de la centralité où les biens immobiliers se raréfient. Il participe dès lors à rendre ces populations captives de l'usage de la voiture individuelle dans l'accès à l'emploi ou dans leurs modes de consommation. Le phénomène pèse sur les finances publiques car il contribue à étirer les réseaux, mais aussi à réduire l'efficacité et la rentabilité des services publics ainsi que les commerces des centres villes.

La diminution de la consommation des espaces agricoles et naturels et la lutte contre l'étalement urbain sont devenus ces dernières années une préoccupation majeure des acteurs de l'aménagement du territoire et des documents d'urbanisme.

L'enjeu porté par le nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'agglomération de Saint-Nazaire est d'intégrer une politique ambitieuse d'accueil des nouvelles populations et des activités tout en favorisant une gestion économe et durable du foncier permettant la sauvegarde de la qualité environnementale du territoire ainsi que du cadre de vie qu'il constitue.

Un durcissement du cadre législatif

La promulgation des Lois Grenelle 1 et 2, ainsi que l'élaboration de la Loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) du 24 mars 2014 ont participé à étoffer l'arsenal législatif et l'ambition en matière d'observation de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain.

Les documents de planification et d'urbanisme que sont les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux ont depuis pour obligation de :

- Mesurer la consommation d'espace au cours des dix années précédant l'approbation du document.
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'élaboration de la méthodologie d'analyse de la consommation foncière, ainsi que la formalisation des objectifs chiffrés de diminution de cette consommation sont ensuite analysés par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), ou encore la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Le SCoT de la métropole Nantes - Saint-Nazaire fixe pour la CARENE un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour des projets à vocation résidentielle ou économique de 35% à l'horizon 2030. Cette réduction s'applique sur les résultats issus de l'analyse de la consommation foncière hors enveloppe urbaine portant sur les dix communes de l'agglomération lors de la période 1999 -2012.

Les enjeux révélés par le diagnostic et appuyé par le SCoT métropolitain sont traduits à de nombreuses reprises au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi de l'agglomération. Ainsi, 60% des nouveaux logements produits sous l'égide de ce document devront être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine. Le document affirme aussi que la consommation du foncier devra être rationnalisée dans le but de pérenniser l'agriculture et les activités connexes. Pour se faire le PADD définit également des axes d'intervention comme la densification des corridors desservis par les transports en commun et l'optimisation du foncier dans les zones d'activités économiques.

- **31 800** hectares / 5% de Loire Atlantique
- **48 %** d'espaces naturels :
  - 54% d'entre eux sur la commune de Saint-Joachim
  - 15 600 ha de zones humides
- **24 %** d'espaces artificialisés dont plus de la moitié est à vocation d'habitat
- **60 ha** consommés par an entre 1999 et 2012 dont 53 ha en extension de l'enveloppe urbaine

Sources : BD MOS 44, addrn

La méthodologie d'analyse de la consommation foncière employée pour le PLUi

Pour rendre l'analyse de la consommation foncière la plus efficiente possible, il a été décidé de s'appuyer sur la BD MOS 44 (Base de Données Modes d'Occupation des Sols). Cette base de données est mise à disposition par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique. Née en 1999, elle a fait l'objet de réactualisations régulières en 2004, 2009, 2012 et 2016. Elle est constituée à partir d'une photo-interprétation assistée par ordinateur et identifie les parcelles artificialisées de plus de 2000 m² sur l'ensemble du département. Cet outil de mesure permet de produire une analyse des différentes occupations des sols ainsi que des proportions d'urbanisation du territoire.

Le choix s'est porté sur la BD MOS pour plusieurs raisons :

- Elle permet d'abord une photographie d'un territoire à un moment donné. À ce titre, cette base est un outil de diagnostic qui permet d'analyser la structure d'un territoire dans ses dimensions bâties et non bâties (proportions de l'urbain et du rural, de l'habitat et de l'activité, de l'agricole et du naturel...).
- Dans sa dimension temporelle (dès lors que l'on dispose d'au moins deux dates), c'est un outil pour analyser les dynamiques à l'œuvre sur un territoire, notamment en matière d'étalement urbain, de consommation d'espaces agricoles ou naturels,... Les données disponibles en 2004 et 2016 permettent donc de mener l'observation sur une période de référence suffisante au regard des exigences du Code de l'urbanisme, qui imposent d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt de projet (article L 151-4 du code de l'urbanisme). Toutefois, en 2019, il n'existe pas de base de données ni de photo-aérienne plus récente que 2016, il n'est donc techniquement pas possible d'obtenir une analyse fine et reproductible sur la période 2016 - 2019.
- Sa périodicité permet d'envisager sereinement son utilisation pour les futures évaluations du PLUi puisque les mêmes indicateurs seront facilement mobilisables à des dates successives pour pouvoir être comparés.
- Son niveau de précision sur la nature même des espaces observés (3 niveaux par type d'espace) à partir d'une observation des usages réels du sol (avec les limites de la photo-interprétation) à l'échelle de chaque commune donne la possibilité :
  - De quantifier plus précisément l'artificialisation des seules surfaces naturelles, agricoles et forestières (et non celle de tous les espaces non bâtis) avec un grand niveau de détail sur la nature des espaces concernés (surfaces urbanisées, surfaces agricoles, surfaces forestières, milieux semi-naturels, surfaces en eaux et zones humides...) ;
  - Mais également de qualifier assez précisément la nature de cette artificialisation, qu'elle soit bâtie (habitat, activités économiques) ou non bâtie (infrastructures, parking, espaces verts de loisirs...).

Base de données connue et reconnue nationalement et localement, la BD MOS fiabilise ainsi une démarche reproductible et homogène sur l'ensemble de l'agglomération et comparable avec les autres villes ou agglomérations du département de la Loire Atlantique. Elle observe les changements d'occupation du sol : le calcul de la consommation des espaces par l'artificialisation est effectué par la somme des surfaces naturelles, agricoles et forestières qui ont été artificialisées pendant une période donnée.
Selon la BDMOS44 la consommation d'espaces par l'artificialisation se définit par « le changement d'état effectif d'une surface agricole, forestière ou naturelle vers des surfaces artificialisées. Les espaces qui subissent une artificialisation ne sont plus disponibles pour des usages tels que l'agriculture, la foresterie, ou les habitats naturels. La notion d'artificialisation ne préjuge pas de la réversibilité de l'usage des sols ». C'est cette définition qui est utilisée ici.

Techniquement, la méthode a été la suivante : les espaces identifiés par la BD MOS comme artificialisées en 1999 constituent la tâche artificialisée de référence. Un traitement géomatique a permis de cartographier et de quantifier la différence de surfaces entre les tâche artificialisé de 1999 et la tâche artificialisée de 2012. Ce travail a été réitéré pour la période 2004 – 2012.

DÉTAIL DE LA NOMENCLATURE DE LA BD MOS DE LOIRE-ATLANTIQUE

Les résultats de l'analyse sur le territoire de la CARENE

LA CONSOMMATION D'ESPACE TOTALE

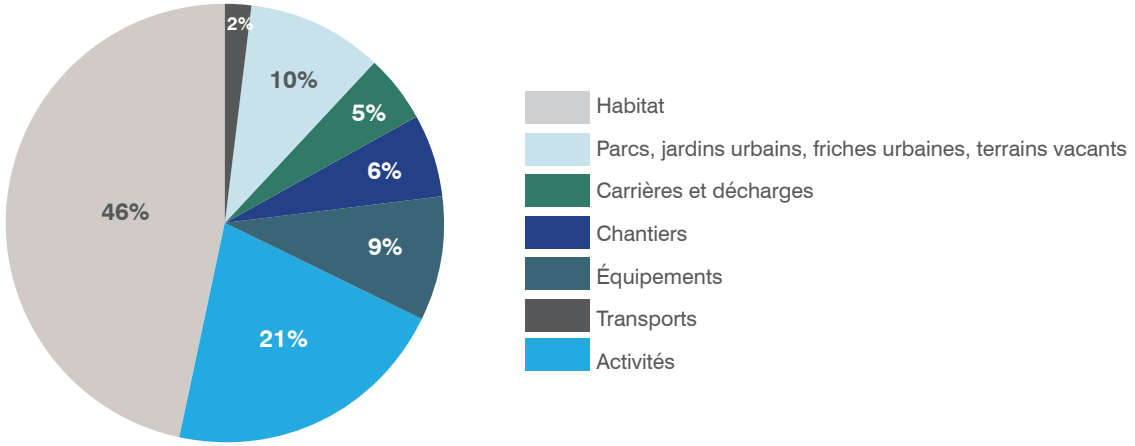
L'analyse de ces données a mis en avant un rythme de consommation de ces espaces naturels, agricoles et forestiers durant deux périodes :

- 2004 - 2016 : analyse au titre du code de l'urbanisme, qui impose une modération de la consommation foncière.
- 1999 - 2012 : analyse au titre du SCoT métropolitain et du PADD, qui fixe les objectifs de réduction de la consommation d'espaces : -35% pour le territoire de Saint-Nazaire Agglomération par rapport à cette période 1999-2012.

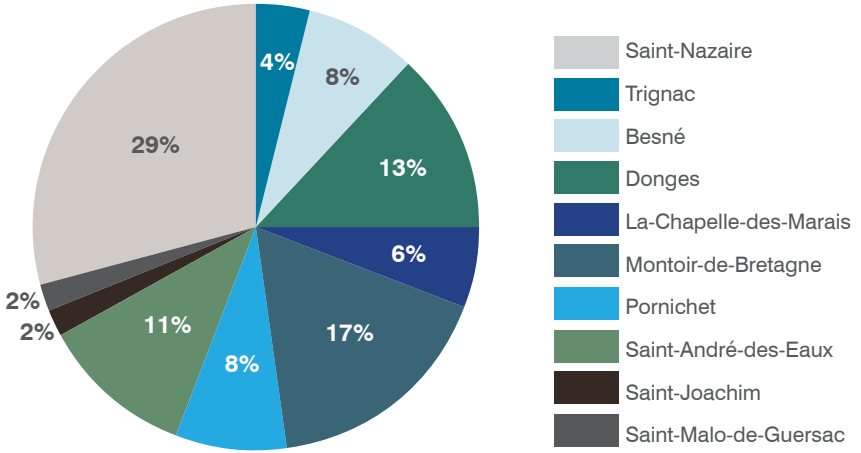
Consommation totale d'espaces agricoles et naturels	
1999-2012	**2004-2016**
779 ha	652 ha
60 ha/an	54 ha/an

Entre 2004 et 2016, 46 % des espaces nouvellement artificialisés l'ont été pour de l'habitat et 21 % pour des activités. Plus du quart des nouveaux espaces artificialisés l'ont été sur la commune de Saint-Nazaire. Donges et Montoir-de-Bretagne sont ensuite les communes où le rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles est le plus important, la présence des sites industrialo-portuaires sur ces communes le justifie en partie (31% de l'artificialisation sur la commune de Montoir-de-Bretagne sont liés à ces activités). Les communes de Saint-Joachim et Saint-Malo-de-Guersac connaissent une très faible artificialisation (1 hectare par an), la configuration particulière de ses communes de Brière l'explique. Le territoire de ses communes étant constitué d'îles, ainsi le foncier disponible hors marais et hors gagnerie y est très limité.

RÉPARTITIONS DES ESPACES ARTIFICIALISÉS ENTRE 2004 ET 2016 PAR TYPES



RÉPARTITIONS DES ESPACES ARTIFICIALISÉS ENTRE 2004 ET 2016 ENTRE LES COMMUNES

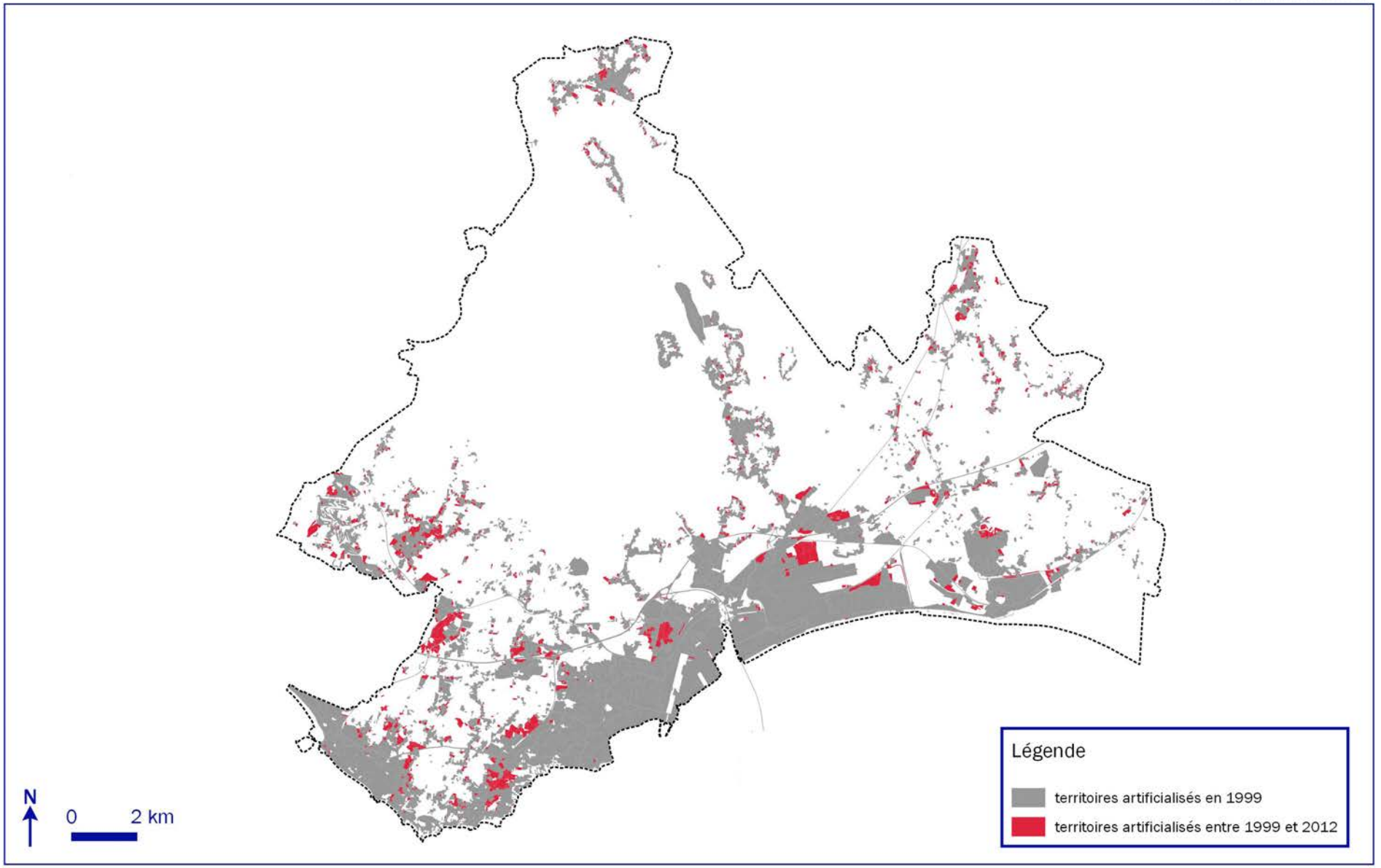


CONSOMMATION D'ESPACE 1999-2012

Période de référence pour le SCoT

addrn

Source : BD MOS® 1999 et 2012
Conseil départemental de Loire-Atlantique

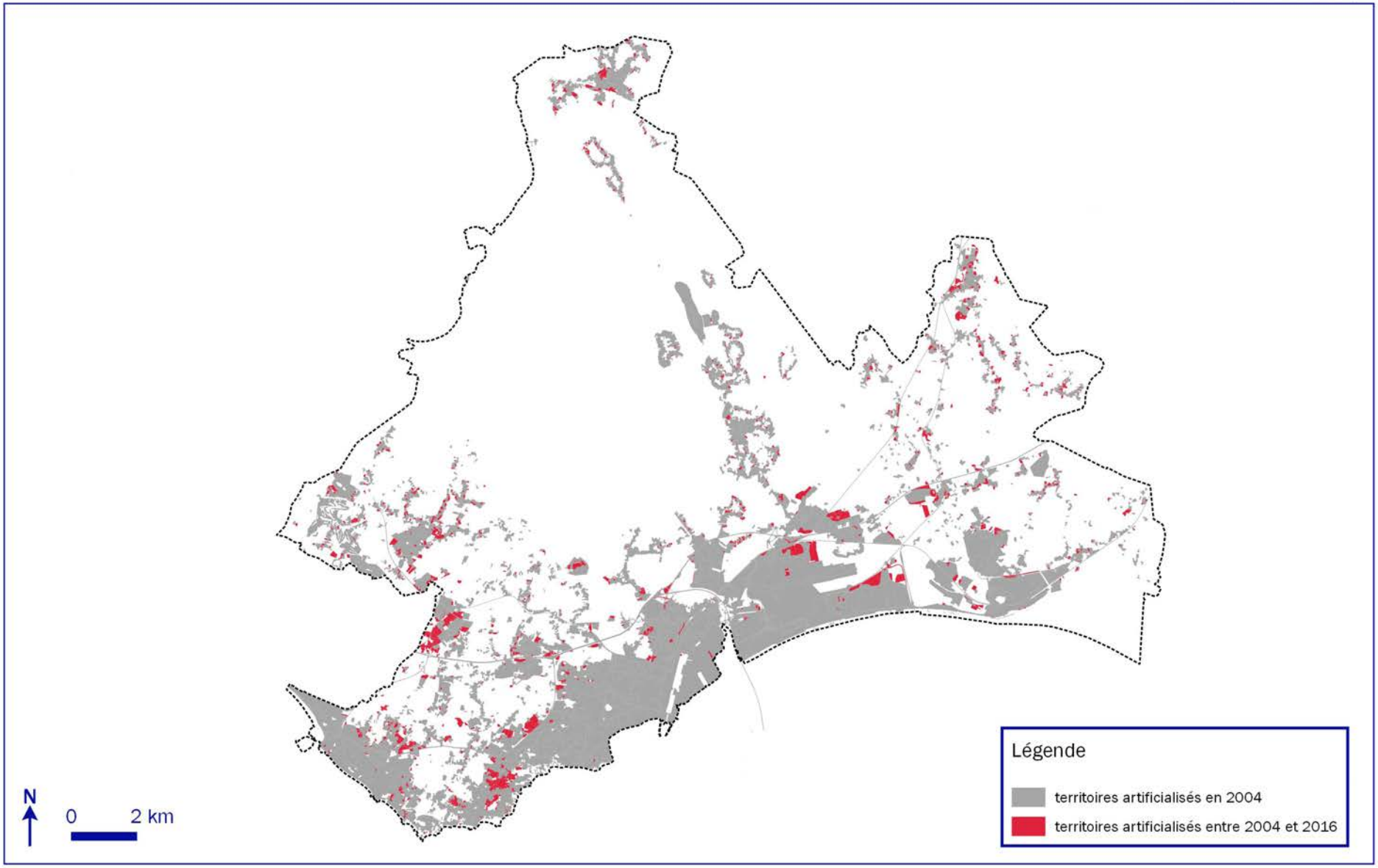


CONSOMMATION D'ESPACE 2004-2016

Période de référence au regard du Code de l'urbanisme

addrn

Source : BD MOS® 1999 et 2012
Conseil départemental de Loire-Atlantique



La consommation d'espace en extension

Afin de quantifier la consommation d'espaces agricoles et naturels au sein et hors des espaces déjà artificialisés, les surfaces nouvellement artificialisées ont fait l'objet d'une analyse particulière. Cette analyse s'appuie sur la méthodologie du SCoT qui définit l'enveloppe urbaine. Ainsi, sont comptabilisé comme extension de la tâche artificialisée :

- les enclaves au sein de la tâche artificialisée de plus 5 hectares
- les dents creuses possédant une profondeur moins importante que la largeur de leur façade sur voie.

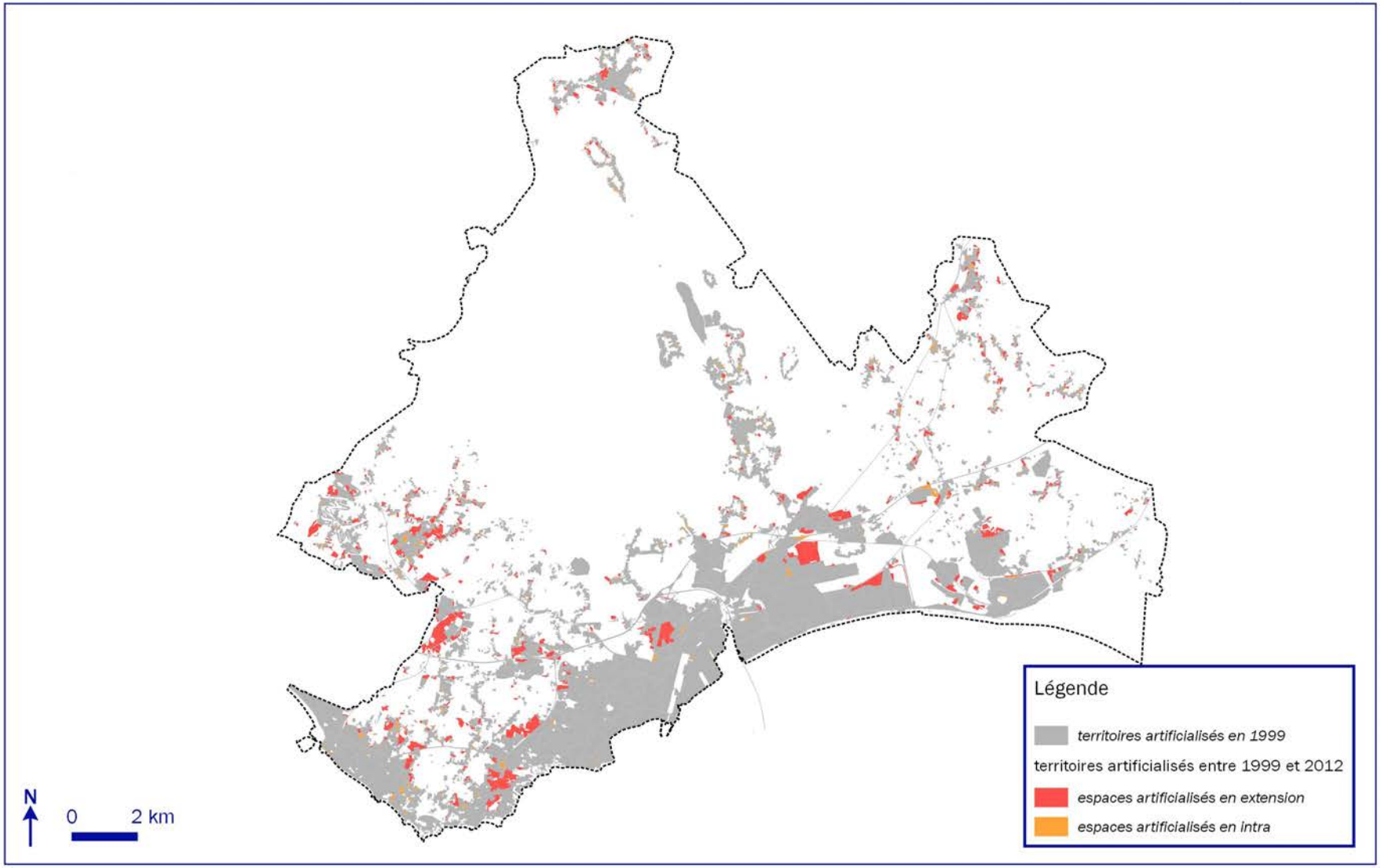
L'analyse de la consommation d'espaces à partir de la BD MOS conjuguée à l'analyse de la tâche artificialisée a donc permis de différencier la consommation d'espace agricole et naturelle en intra-urbanisation (au sein de la tâche urbaine existante) et la consommation foncière en extension.

	1999-2012	2004-2016
Consommation totale d'espaces agricoles et naturels	779 ha	652 ha
	60 ha / an	**54 ha / an**
Dont consommation en extension	690 ha	550 ha
	53 ha / an	**46 ha / an**

DÉTAILS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 1999-2012

addrn

Source : BD MOS® 1999 et 2012
Conseil départemental de Loire-Atlantique



Le paradoxe entre les dynamiques positives du territoire et la lutte contre l'étalement urbain

La fabrique de l'urbain est complexifiée par la contradiction entre la lutte contre l'étalement urbain et la nécessaire prise en compte des dynamiques démographiques et économiques positives à l'œuvre sur le territoire de l'agglomération. Cependant, ce paradoxe ne doit pas être un frein à l'allant du territoire et à sa capacité à accueillir de nouvelles populations, de nouveaux services connexes et de nouvelles activités, tout en répondant aux problématiques telles que le desserrement des ménages ou le vieillissement de la population. Ces dernières, impliquent une production accrue de logements et nécessitent le développement de nouvelles formes urbaines. Ainsi, de nouvelle pratiques d'urbanisme se sont développées afin d'assurer une production de logement correspondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.

La densité partagée et raisonnée, une solution adaptée

La recherche de densité pour lutter contre l'étalement urbain est de plus en plus sollicitée par les pouvoirs publics. Celle-ci permet de concentrer les efforts de productions de logements, d'équipements, de services ou de locaux commerciaux au sein des zones déjà urbanisées et de limiter l'ouverture de terres agricoles ou de nature à l'urbanisation. Elle se retranscrit à travers la production de nouvelles opérations plus denses dans le tissu existant, par la reconstruction de la ville sur elle-même. De ce fait des immeubles vacants, dégradés, insalubres ou désuets peuvent être démolis, restaurés, voir rehaussés dans le but de produire davantage de surface de plancher attribuée aux logements, aux commerces ou d'autres activités. La densification peut se traduire également par le comblement d'interstices urbains laissés vacants lors des phases précédentes d'urbanisation (comblement de dents creuses, restructuration d'emprise foncière, changement de vocation de certaines parcelles, divisions parcellaires à l'initiative des particuliers,...)

L'enjeu de la densification est aussi de retravailler la configuration des usages afin d'assurer une plus grande proximité entre les lieux de vie, de travail, de loisirs et de consommation. Le procédé possède de nombreux effets vertueux sur le vivre ensemble et la production d'une réelle mixité sociale, sur le développement économique, ou encore sur la préservation de l'environnement.

Cette pratique permet à la collectivité de limiter les coûts d'aménagement avec une diminution des investissements pour l'étirement des réseaux ou la réalisation d'infrastructures par exemple. Cela permet un usage différencié de l'argent public pour la production de services publics et d'aménités urbaines qualitatives. La compacité de la ville permet de proposer des zones de chalandises plus densément peuplées permettant ainsi le bon fonctionnement de ces services publics, le développement de commerces.

À titre individuel, le principe de densification peut se traduire par le principe du Bimby (Build In My Back Yard), qui permet de rationnaliser l'usage du foncier pour les propriétaires de maisons individuelles. Cette démarche peut fournir aux habitants des gains financiers permettant d'alimenter un projet de vie ou l'accompagnement de proche dans une volonté d'accession à la propriété. La densification du tissu pavillonnaire permet aussi de produire de nouvelles formes de mixité sociale et intergénérationnelle.

De surcroît, le processus permet la structuration de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace et une modification des mobilités contribuant à une baisse de la dépendance aux voitures particulières et donc à l'usage d'énergies fossiles émettrices de gaz à effet de serre. On observe un report vers les modes de transport doux et collectifs qui entraine un impact positif sur l'environnement.

La Chapelle-des-Marais

Les gisements fonciers, clé de voute d'une stratégie de densification

Afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de densification, le cadre législatif impose aux Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux de recenser et d'analyser les capacités de mutation du tissu urbain constitué. L'organisation de cette démarche ne peut se consentir sans l'élaboration d'une méthodologie quantitative et qualitative des parcelles susceptibles de muter et d'alimenter les stratégies foncières de la collectivité, et d'accompagner les habitants désireux de s'insérer dans une démarche de densification.
Plusieurs étapes ont constitué la définition de cette méthodologie :

1ère étape

Dans un premier temps, l'ensemble des parcelles libres de construction au sein de l'enveloppe urbaine ont été repérées par un traitement géomatique.
Pour affiner ce premier recensement et lui donner un caractère plus qualitatif, celui-ci a été complété par un travail de photo-interprétation permettant de relever les parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une division, les groupements de parcelles contiguës et de propriétaires différents pouvant faire l'objet d'une densification commune, les cœurs d'îlot aménageables. Certaines parcelles recensées peuvent être bâties en cas de présence d'un simple bâti léger, d'un bâtiment vacant, dégradé ou à l'état de ruine.

2ème étape

Dans un second temps les parcelles recensées ont fait l'objet d'une première sélection. Ainsi l'ensemble des gisements inférieurs à 400 m² n'ont pas été retenus au regard des dynamiques de constructions passées et de la complexité d'aménagement de ces gisements de petites superficies. Cependant, si ceux-ci ne sont pas comptabilisés, il est possible qu'à la marge certains d'entre eux fassent l'objet d'une opération de densification dans la temporalité du PLUi. Les gisements en second rideau n'ont été conservés que lorsqu'ils se situaient au sein des bourgs et des centres villes. La constructibilité de ce type de gisement n'est pas souhaitable dans les zones périphériques (étirement des réseaux, accessibilité complexifiée,...).
Enfin certaines anomalies matérielles ont été corrigées avec la suppression de parcelles occupées par une marre, une piscine, un espace boisé faisant l'objet d'une protection, ou encore une servitude limitant la constructibilité.
Cette seconde étape a également permis d'analyser plus finement les gisements identifiés en fonction de leurs environnements afin de supprimer les parcelles qui présentent des enjeux paysagers, de respiration urbaine.
Elle a également fait l'objet d'une analyse au regard des formes urbaines présentes sur la CARENE (voir partie «une urbanisation atour de l'armature historique du territoire»).

Ainsi, les gisements ont été analysés au regard des caractéristiques des formes urbaines suivantes :

Tissu Rural
- Tissu Rural Iles Briéronnes
- Tissu Rural Hameau

Tissu de Maison Isolée
- Lot Libre
- Villas Balnéaires

Tissu de Maisons Groupées
- Maisons individuelles jumelées
- Cités ouvrières

Tissu de Collectifs
- Opération de collectif
- Quartier d'Habitat Collectif 50
- Quartier d'Habitat Collectif 70

Tissu Urbain Continu Dense
- Reconstruction 50
- Bourgs Ruraux et Littoraux
- Faubourg
- Bourg des Iles Briéronnes
- Avant-Guerre

À titre d'exemple, pour un gisement foncier de surface égale, le potentiel de densification théorique retenu dans le PLUi sera différent s'il est localisé au sein du «tissu rural des îles Briéronnes» ou dans le tissu «quartier d'habitat collectif 70».
Ce travail d'analyse fine par formes urbaines et tissus a permis de supprimer les gisements ou la largeur de façade est inférieure à 6 mètres dans les tissus ruraux et de maisons individuelles isolées, de supprimé les gisements qui pourraient compromettre la continuité urbaine et la notion d'alignement, propre à certains tissus.

3ème étape

La troisième étape a consisté à établir une quantification du potentiel de logement de l'ensemble des gisements.
Afin de prendre en compte le contexte urbain et paysager de chaque gisement et ne pas proposer une quantification théorique, la densité de logement par hectare de chaque tissu urbain de la CARENE a été calculée.
Dans chaque tissu exposé ci-dessus, la densité réelle a été examinée pour chaque polygone SIG en fonction de son appartenance à une forme urbaine, afin de calculer un potentiel se rapprochant le plus possible du tissu environnant.

Le calcul s'opère de la façon suivante :
Nombre de logements présents dans le polygone «tissu urbain» / Superficie du polygone «tissu urbain» à l'hectare = Densité de logement à l'hectare au sein du polygone «tissu urbain»
Exemple : 5 logements/0,8 hectare = 6,5 logements par hectare. Le polygone analysé présente une densité de 6,5 logements par hectare.

À partir de cette analyse, pour chaque gisement identifié, le potentiel est calculé à partir de la densité du polygone dans lequel il se trouve. Par principe, un potentiel de minimum un logement est appliqué pour chaque gisement.
Pour obtenir le nombre de logements potentiellement

constructibles, le caclul s'établit comme suit:
Densité de logement à l'hectare du polygone dans lequel se trouve le gisement X Superficie du gisement à l'hectare = Nombre de logements potentiels.
Exemple : 29 logements/ha X 3,8 ha = 110,2 logements potentiels

De plus, pour répondre à une volonté de densification, la densité observée a été ensuite arrondie au supérieur par pallier de 5 logements à l'hectare, ainsi une densité de 8 est arrondie à 10 dans le calcul, alors qu'une densité de 21 est arrondie à 25. Quelle que soit la densité appliquée, l'ensemble des gisements qui ont été recensés peuvent accueillir à minima un logement.

Par la suite, les gisements fonciers recensés ont fait l'objet d'un classement définissant leur dureté foncière. En d'autres termes, une analyse a été effectuée pour déterminer la capacité des gisements à muter dans la temporalité du PLUi.

Une typologie de trois catégories a été définie à partir des résultats :

- Les gisements fonciers n'appartenant qu'à un seul propriétaire et mobilisables à court terme (2020-2026) dans le but d'y construire un logement.
- Les gisements fonciers regroupant plusieurs parcelles ou unités foncières rendant une transaction en vue d'un projet immobilier plus complexe, augmentant ainsi la temporalité de mobilisation sur moyen (2026-2032) ou du long terme (au-delà de 2032).
- Les cœurs d'îlot constitués de plusieurs propriétaires et soumis à des configurations complexes qui seront mobilisables sur du long terme (au-delà de 2032). Ces gisements doivent être considérés dans leur globalité afin de préserver l'avenir, la construction d'un logement sur un accès au cœur du gisement pouvant compromettre l'aménagement future de l'ensemble du secteur.

La capacité de mutation et de densification sur le territoire de la CARENE

Au total, c'est 2115 logements qui pourraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine des communes de la CARENE, répartis comme suit :

- 1085 mobilisable à court terme,
- 690 à moyen/long terme
- 340 à long terme.

L'emprise foncière des gisements concernés recouvre 116 hectares dont 67 ha pour les gisements à court terme, 50 ha pour les gisements à moyen/long terme et 33 ha à long terme.
La mobilisation de l'ensemble des gisements catégorisés comme constructibles à court et moyen terme permettrait une production de logements équivalente à un peu plus de un an et demi selon les objectifs communautaires du Programme Local de l'Habitat (PLH) en intra-urbanisation.

Ces résultats présentent des disparités selon les communes. Ainsi, Saint-Joachim possède sur son territoire un potentiel global de 222 logements pour les gisements à court et moyen terme soit l'équivalent de 11 années de production PLH au regard de l'objectif de production de 20 logement par an alloué à la commune. À contrario, Saint-Nazaire possèdent un potentiel de densification ne dépassant pas un an de production de logement au sens du PLH avec 371 logements envisageables à court et moyen terme et hors secteurs à projet alors que les objectifs quantifiés par le Programme Local de l'Habitat correspondent à la réalisation de 550 logements par an. Comme pour la ville centre, Trignac et Pornichet du fait de leur caractère très urbanisé, ne bénéficient pas d'un potentiel de densification fort hors maîtrise publique puisque qu'avec respectivement 93 et 171 logements envisageables, les deux communes ne sont en capacité de répondre qu'à une année de production de logement au regard du PLH (soit 65 et 150 logements par an).

Cette analyse de la densification du territoire et les résultats associés sont également complétés par les

Vue aérienne, Saint-Nazaire Agglomération

capacités de production, situés au sein de l'enveloppe urbaine, mais pour lesquelles la puissance publique joue un rôle moteur, par le biais d'une maîtrise/connaissance foncière/publique ou en encadrant l'évolution du secteur par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constituent des secteurs à projets.

Aussi, sur 52 secteurs qui font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation dans le PLUi, 40 sont situés au sein de l'enveloppe urbaine et représente environ 118 ha et un potentiel de production de logements d'environ 2681. Les secteurs à projets «publics» représentent eux, 67 sites d'environ 114 ha pouvant produire un potentiel de production estimé à 2391 logements.
Au total, le potentiel brut estimé au sein de l'enveloppe urbaine sur l'ensemble du territoire de la CARENE est de 7185 logements.

La capacité de mutation et de densification sur le territoire de la CARENE en matière de zones économiques

L'analyse des capacités de mutation au sein des zones économiques est encore plus complexe que pour les tissus mixtes. En effet, peu de méthodologie sont disponibles sur ce sujet du fait de la diversité des besoins fonciers des activités économiques, qui diffèrent fortement en fonction de la nature de l'activité, du développement économique de l'entreprise. En effet, le développement d'une entreprise peut engendrer de nouveaux besoins d'expansion, nécessitant d'anticiper ces besoins en amont et de prévoir des capacités d'extension future sur le site. De plus, le territoire de la CARENE dispose d'un tissu économique diversifié avec des besoins hétéroclites qu'il est plus difficile d'appréhender.

La méthodologie de recensement s'est appuyée dans un premier temps sur l'identification des parcelles libre de construction dans l'enveloppe urbaine des zones d'activités.

Dans un second temps, ces surfaces ont été analysées au regard du foncier réellement mutable, et ce en fonction de la vocation préférentielle du parc d'activité affiché au sein du SAE et des besoins fonciers exprimés par les différentes filières. A titre d'exemple, le secteur de la logistique qui s'implante de façon préférentielle à proximité des terminaux portuaires doit disposer en moyenne de surface d'environ 10 000 m² d'un seul tenant pour pouvoir fonctionner.

Cette analyse par le prisme de la vocation préférentielle et des besoins réels a permis d'identifier le foncier réellement cessible pour les entreprises et de s'approcher au plus près de la réalité de terrain.

L'EST INDUSTRIEL

Le secteur de l'est industriel est composé de Cadréan, d'Altitud et des Six-Croix.
Sur la zone de CADREAN, 2,8 ha sont disponibles à l'est de la zone. La future ZAC de la Providence de 6 ha permettra de répondre à la tension foncière sur le secteur en mettant à disposition du foncier immédiatement mobilisable.
Il existe également d'autres potentiels fonciers mais qui ne peuvent être considérés comme mobilisables dans le cadre du PLUi :

- 3,5 ha de friches industrielles sont en cours de mutation (ex: 3,5 ha sur le site de STX Cabins) et sont déjà mobilisés,
- des réserves foncières privées d'environ 7ha (ex: IDEA, BAL) constituent des terrains disponibles mais ne sont pas commercialisables aujourd'hui compte tenu du découpage parcellaire,
- 16ha à l'est de CADREAN sont actuellement disponibles. Ils constituent des propriétés d'AIRBUS et sont d'ores et déjà fléchées à très court terme par l'entreprise. Cette potentialité foncière est la dernière disponible pour l'entreprise à l'échelle de la France.

Au total, sur ce secteur seuls **8,8 ha** peuvent être réellement mobilisés pour l'accueil d'activité futur, le reste identifié ci-dessus étant déjà mobilisé.
La zone d'Altitude est presque occupée en totalité, seule **0,9 ha** est encore disponible sur la pointe ouest de la zone.
La Zone des Six-Croix 2 tranche 1 est en cours de viabilisation. La majorité de cette tranche est d'ores et déjà pré-commercialisé, seuls **2 ha** sont encore disponibles.
La zone de Rochettes/Noës est aujourd'hui complète et ne dispose plus de capacité en intra-urbanisation.
Au total, sur l'est industriel, les terrains **11,7 ha** peuvent être mobilisés pour l'accueil d'activité.

L'OUEST RÉSIDENTIEL

La zone de l'ouest résidentiel est composée des zones de Pornichet Atlantique, d'Océanis, de l'entrée Nord et de Fontaine au Brun/Grand Savine.
Les deux premières ne disposent que de peu de potentiels, avec chacune **0,5 ha** de mobilisable. En revanche, les deux autres zones sont complètes et ne disposent pas de surfaces mobilisables en intra-urbanisation.

BRAIS/PÉDRAS

La zone de Brais est la locomotive du développement de l'Ouest de l'Agglomération, et constitue le seul secteur avec des surfaces significatives mobilisables. Elle bénéficie notamment de **44ha** de disponibilités foncières.
Sur ces 44ha, **10 ha** sont situés au sein de l'enveloppe urbaine de la zone de Brais et mobilisables immédiatement. Le reste, soit 34 ha concerne la zone d'extension, qui est en cours de mobilisation.

LES PARCS DE PROXIMITÉ

L'ensemble des zones de Pré Malou, d'Aignac, de la Perrière et de la Harrois sont complets et ne dispose pas de capacité de développement en intra-urbanisation.
En conclusion, les surfaces directement cessibles au sein des zones d'activités sont de l'ordre de **22,7 ha** à l'échelle du territoire. En s'appuyant sur le rythme de consommation foncière de 2007 à 2016, soit 13ha/an, **la disponibilité foncière située en intra-urbanisation est de moins de 2 ans.**

PRINCIPAUX ENJEUX :

- **Le maintien des grands équilibres spatiaux (espaces artificialisés et espaces naturels et agricoles).**
- **La conciliation de la préservation des paysages naturels, de leurs fonctionnalités écologiques et environnementales, et du développement des activités et de l'habitat.**

Rozé, Saint-Malo-de-Guersac

ACRONYMES

ADDRN	Agence pour le Développement Durable de la Région Nazairienne
AVAP	Aire de Valorisation du l'Architecture et du Patrimoine
CARENE	Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire
EAP	Espaces Agricoles Pérennes
EMR	Énergie Marine Renouvelable
ICC	Industries culturelles et créatives
GR	Grande Randonnée
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PEAN	Périmètre de Protection des espaces agricoles et naturels périurbains
PNRB	Parc Naturel Régional de Brière
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
TVB	Trame Verte et Bleue
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

Crédits photos

© Ville de Saint-Nazaire
© addrn

CARENE Saint-Nazaire agglomération

CARENE
4 Avenue du Commandant l'Herminier
44600 Saint-Nazaire
Tél. : 02 51 16 48 48

INFOS SUR **PLUI-AGGLO-CARENE.FR**

avec la participation de

addrn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

© Aire Publique - 2018