




Création d'un ensemble commercial dans le cadre du réaménagement du Port de Plaisance de Pornichet

Port de Plaisance, 44380 Pornichet

Analyse d'Impact – janvier 2026

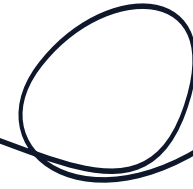
Habilitation préfectorale du 25/10/2024 : BEA144-2024-11-05-54





Le Projet / Synthèse	5
Partie 1 : Renseignements relatifs au projet	7
Identité et qualité du demandeur	8
Localisation du projet	10
Partie 2 : Diagnostic territorial de la zone de chalandise et de l'environnement proche du projet.....	18
Zone de chalandise	22
Localisation des pôles majeurs d'activités commerciales	31
Principaux pôles commerciaux situé à proximité de la zone de chalandise	32
Localisation des pôles d'activités économiques majeurs	33
Localisation des éventuelles friches commerciales ou industrielles	36
Programme Action Cœur de Ville & Petite Ville de Demain	44
Fréquentation touristique.....	46
Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs... 	48
Evaluation du petit commerce : étude commerciale du centre-ville de Pornichet	49
Etude commerciale des communes limitrophes	59
Présentation de l'offre développée.....	62
Effet sur l'emploi	64
Partie 4 : Artificialisation des sols	69

Sommaire



Annexes	74
Kbis.....	75
Arrêté préfectoral et déclaration sur l'honneur	76

Afin de faciliter la compréhension, l'ensemble du dossier a été structuré autour de grands axes, tout en respectant les exigences de l'article L. 752-6 du Code de commerce.

Le projet

Création d'un ensemble commercial

La requalification du port de Pornichet vise à moderniser un équipement essentiel pour la commune, en améliorant la sécurité, l'accessibilité et la qualité d'accueil du port d'échouage et du port à flot.

Le programme prévoit la rehausse de la digue, la création de pontons accessibles, l'extension du terre-plein et la reconstruction d'une capitainerie commune, afin d'unifier le fonctionnement portuaire et d'ouvrir le site davantage sur la ville.

Ces aménagements renforceront l'attractivité du port, en faisant un espace de vie plus lisible, animé et fréquenté par un public élargi.

L'amélioration des cheminements, des services aux plaisanciers et des équipements techniques créera de nouvelles conditions de fréquentation durable du front portuaire.

Dans ce contexte, le développement d'une offre commerciale adaptée – commerces nautiques, restauration, services de loisirs – devient un levier indispensable pour accompagner cette montée en attractivité. La demande de création d'un ensemble commercial de 1 723,7 m² sur deux niveaux, doit permettre l'implantation cohérente de ces activités, soutenir l'économie locale et assurer la pleine réussite du projet portuaire.

Il est à noter qu'un ensemble commercial de 2 502 m² est actuellement exploité sur site sans autorisation. Cette demande régularisera la situation.



Vue sur le bâtiment « Boomerang » côté port à flot

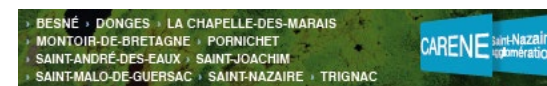
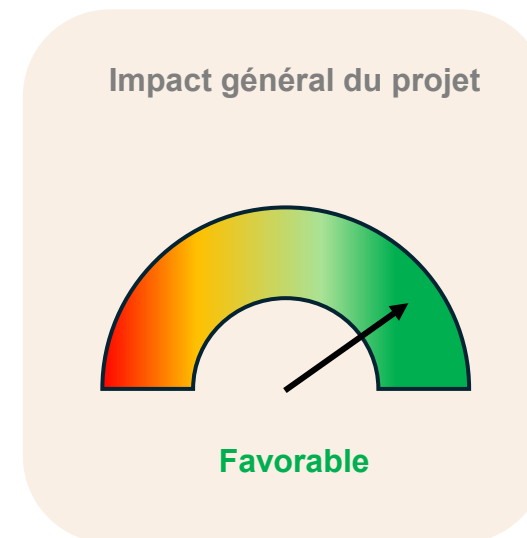
Synthèse Impact général du projet

<p>Complémentarité des fonctions urbaines et équilibre territoriale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Projet situé sur un site touristique majeur au contact du centre-ville (Vieux Pornichet), identifié comme lieu préférentiel pour l'accueil du développement commercial dans la charte d'urbanisme commerciale intercommunale du PLUi de la CARENE. ✓ Renforcement et modernisation de l'offre commerciale autour des activités nautiques et touristiques ✓ Territoire en forte hausse démographique (+9,3 % entre 2013 et 2023) et croissance programmée (OAP logements) de 11 996 habitants. ✓ Une population touristique très importante, représentant l'équivalent de 26 616 résidents permanents supplémentaires.
<p>Effet du projet sur la vacance commerciale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une vacance commerciale très faible sur les communes de Pornichet et la Baule-Escoublac, avec respectivement 5,5 % et 5,9 %, bien inférieur au taux national de 10,85%. ✗ Saint-Nazaire présente une situation plus contrastée. Bien qu'il demeure le principal centre-ville commercial de la zone de chalandise, avec une part élevée d'enseignes nationales (34 %), son taux de vacance élevé (17 %) traduit des fragilités structurelles, accentuées par les difficultés rencontrées par certains secteurs du commerce traditionnel. Néanmoins, le taux de rotation modéré (9,6 %) témoigne d'une certaine résilience du tissu existant. ✓ Le projet commercial s'oriente vers des activités non-alimentaire en lien avec le nautisme et le tourisme-loisir. L'activité commerciale projetée est en ce sens indissociable de l'activité port de plaisance, il ne concurrence pas les centralités commerciales et n'a pas vocation à s'installer dans une cellule vacante.
<p>Animation et préservation du tissu commercial</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les commerces amenés à s'implanter seront essentiellement tournés vers les activités nautiques, des concessionnaires de bateaux, des magasins d'accastillage, d'équipement pour les bateaux, de matériel de pêche, de vêtements marins, de surf shop ou encore de souvenir en lien avec l'aspect touristique du site. ✓ Le projet vient renforcer un ensemble commercial déjà structuré autour de ces activités, mais qui à besoin d'être modernisé pour retrouver son attractivité et s'ouvrir davantage sur la ville. Il s'inscrit ainsi dans une dynamique de consolidation et de valorisation de l'offre existante. ✓ Les commerces amenés à s'implanter dans l'ensemble commercial obtiendront une Autorisation d'Occupation Temporaire de l'espace public (AOT) à l'issue d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). A ce stade, il n'est donc pas possible d'identifier précisément les preneurs. Néanmoins l'exploitant la SEMCEP, société dans laquelle participe majoritairement la commune de Pornichet, permet de garantir un choix de commerçants qui répondent à la vocation du port de Pornichet tout en veillant à l'équilibre avec les centralités commerçantes existantes.
<p>Artificialisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le projet commercial n'entraîne pas d'artificialisation supplémentaire des sols, puisqu'il s'inscrit sur le terre-plein existant sur une emprise entièrement artificialisée et perméable.

Synthèse Impact général du projet

Documents d'urbanisme :

SCoT Nantes – Saint-Nazaire, approuvé le 18/12/25.	PLUi CARENE approuvée le 04/02/2025
<p>Compatible</p> <p>✓ Quelle qu'en soit la nature, les projets commerciaux doivent s'implanter préférentiellement dans les centralités.</p> <p>Le port de plaisance de Pornichet est situé dans le prolongement du centre-ville (vieux Pornichet). Le projet étant localisé en centralité, il est compatible avec le SCoT.</p>	<p>Conforme</p> <p>✓ Le site du projet se localise dans la zone NP, secteur dédié au Port de Pornichet. Le commerce est autorisé.</p> <p>Par ailleurs, la charte d'urbanisme commerciale intercommunale identifie le port de Pornichet comme un lieu d'implantation commerciale de type « Pôles touristiques ».</p> <p>Le projet commercial qui vise à développer une offre autour des activités nautique, de tourisme et de loisir est donc parfaitement conforme au PLUi.</p>



Nantes Métropole
Saint-Nazaire Agglomération
Erdre et Gesvres
Estuaire et Sillon
Pays de Blain Communauté

**Pôle
métropolitain**
Nantes — Saint-Nazaire



Partie 1 :
**Renseignements relatifs au
projet**

Partie 1 : Renseignements relatifs au projet

L'analyse d'impact, réalisé par le bureau d'études EC&U, à la demande de la Société d'Economie Mixte pour la Construction et l'Exploitation des Ports de Pornichet (SEMCEP), porte sur **la création d'un ensemble commercial dans le cadre de la rénovation des infrastructures Portuaires** à Pornichet.

L'étude s'inscrit dans le cadre de l'article L 752-6 du code de commerce.

Le numéro d'habilitation délivré par la préfecture de Loire-Atlantique pour la société EC&U est le n° **BEA144-2024-11-05-54**.

La déclaration sur l'honneur ainsi que l'arrêté sont joints en annexe.

L'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) est réalisée par le bureau d'études Polygone.

L'identité et qualité du demandeur

Le demandeur, la **SEMCEP**, agit en qualité bénéficiaire d'un contrat de concession **mandaté pour déposer les demandes d'autorisation administratives** inhérentes au projet.

Extrait d'immatriculation au registre du commerce : cf.extrait Kbis en annexe

SEMCEP
120 Avenue du Général de Gaulle
44380 Pornichet
Représentée par M. Rémi RAHER
En qualité de Président Directeur Général

La rédaction et montage du dossier



7 rue de la Galissonnière
44000 Nantes

Contact : Angèle DUPIN
02.40.04.02.11
adupin@ec-u.fr

Partie 1 : Renseignements relatifs au projet

Extension d'un ensemble commercial



Le présent dossier a pour objet de demander auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du département de Loire-Atlantique une autorisation pour la création d'un ensemble commercial de 1 723,7 m² en secteur 2 par démolition-reconstruction de l'ensemble commercial existant, exploité sur 2502 m² sans AEC.

Les commerces amenés à s'implanter seront essentiellement tournés vers les activités nautiques, des concessionnaires de bateaux, des magasins d'accastillage, d'équipement pour les bateaux, de matériel de pêche, de vêtements marins, de surf shop ou encore de souvenir en lien avec l'aspect touristique du site.

Le projet vient renforcer un ensemble commercial déjà structuré autour de ces activités, mais qui a besoin d'être modernisé pour retrouver son attractivité et s'ouvrir davantage sur la ville.

A l'issue de l'opération, l'ensemble commercial développera une surface de vente de 1 723,7 m². Il s'inscrit ainsi dans une dynamique de consolidation et de valorisation de l'offre existante.



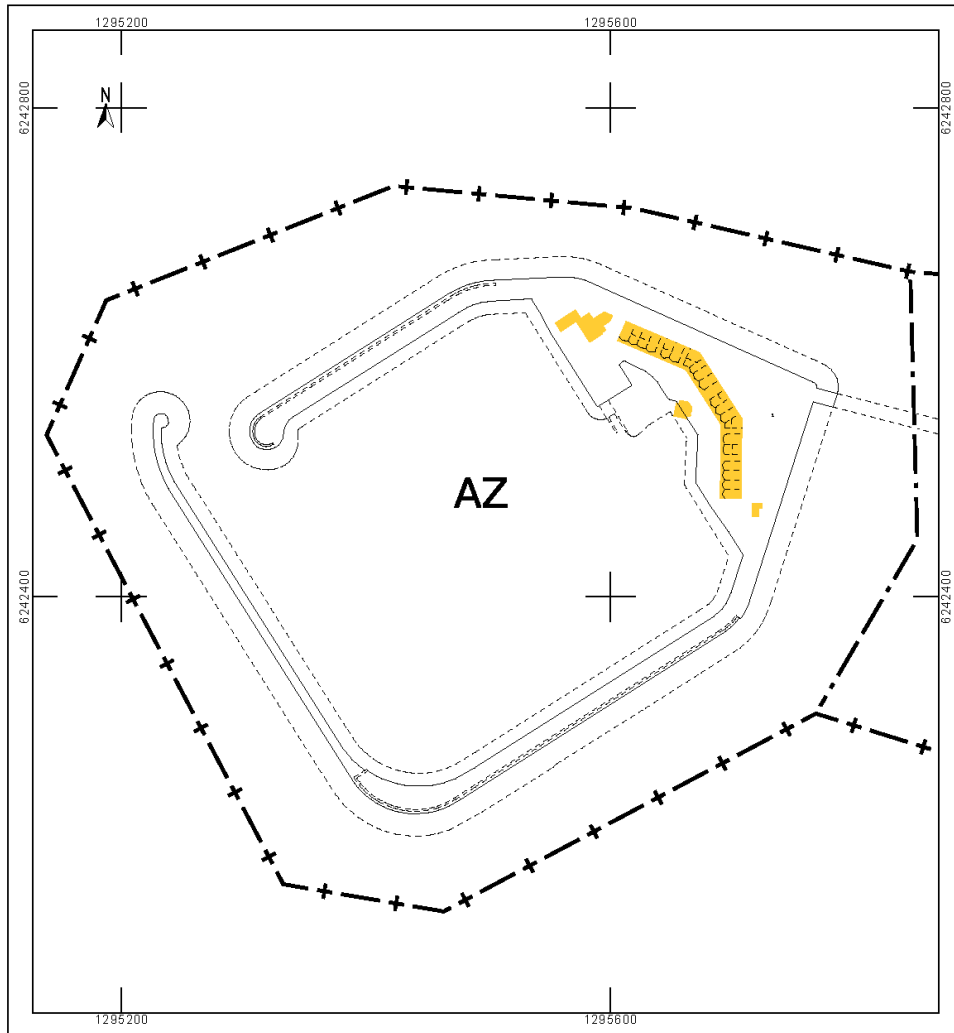
Magasins de secteur 2 (commerce en lien avec les activités nautiques).

Les commerces amenés à s'implanter dans l'ensemble commercial obtiendront une Autorisation d'Occupation Temporaire de l'espace public (AOT) à l'issue d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). A ce stade, il n'est donc pas possible d'identifier précisément les preneurs.

Néanmoins l'exploitant la SEMCEP, société dans laquelle participe majoritairement la commune de Pornichet, permet de garantir un choix de commerçants qui répondent à la vocation du port de Pornichet tout en veillant à l'équilibre avec les centralités commerçantes existantes.

Partie 1 : Renseignements relatifs au projet

Localisation du projet – cadastre

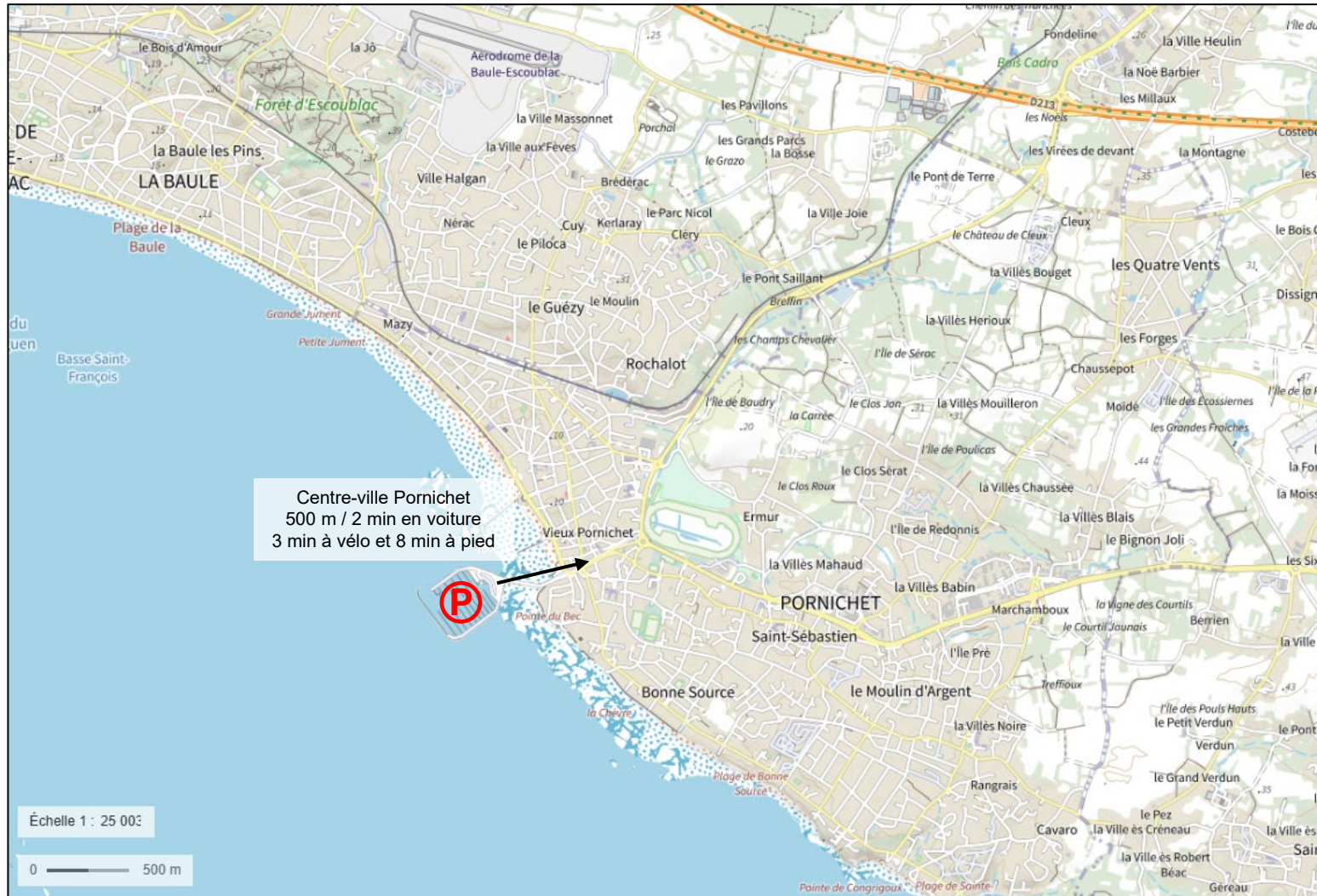


Parcelles d'implantation du projet

Propriétaire	Section	N° de Parcelle	Contenance
Syndicat Mixte des Ports de Loire-Atlantique	AZ	1	07 ha 73 a 70 ca
Total			07 ha 73 a 70 ca

Partie 1 : Renseignements relatifs au projet

Localisation du projet



Source : Géoportail

Partie 1

Partie 2

Partie 3

Partie 4

Partie 1 : Renseignements relatifs au projet

Localisation du projet

Ensemble commercial existant		
Cellules	Activité	Surface de vente existante
Cellule A et B	Pornichet Yatching	381 m ² (dont 184 m ² extérieurs)
Cellule D av	Union Nautique Océane	50 m ²
Cellule E	44 Nautic	184 m ² (dont 84 m ² extérieurs)
Cellule I ar	Gust Sails (fermé)	50 m ²
Cellule T	Gliss évolution	196 m ² (dont 126 m ² extérieurs)
La Baule Nautique	La Baule Nautique	1 641 m ² (dont 550 m ² en RDC, 385 m ² en R+1 et 706 m ² en extérieur)
Total		2 502 m²

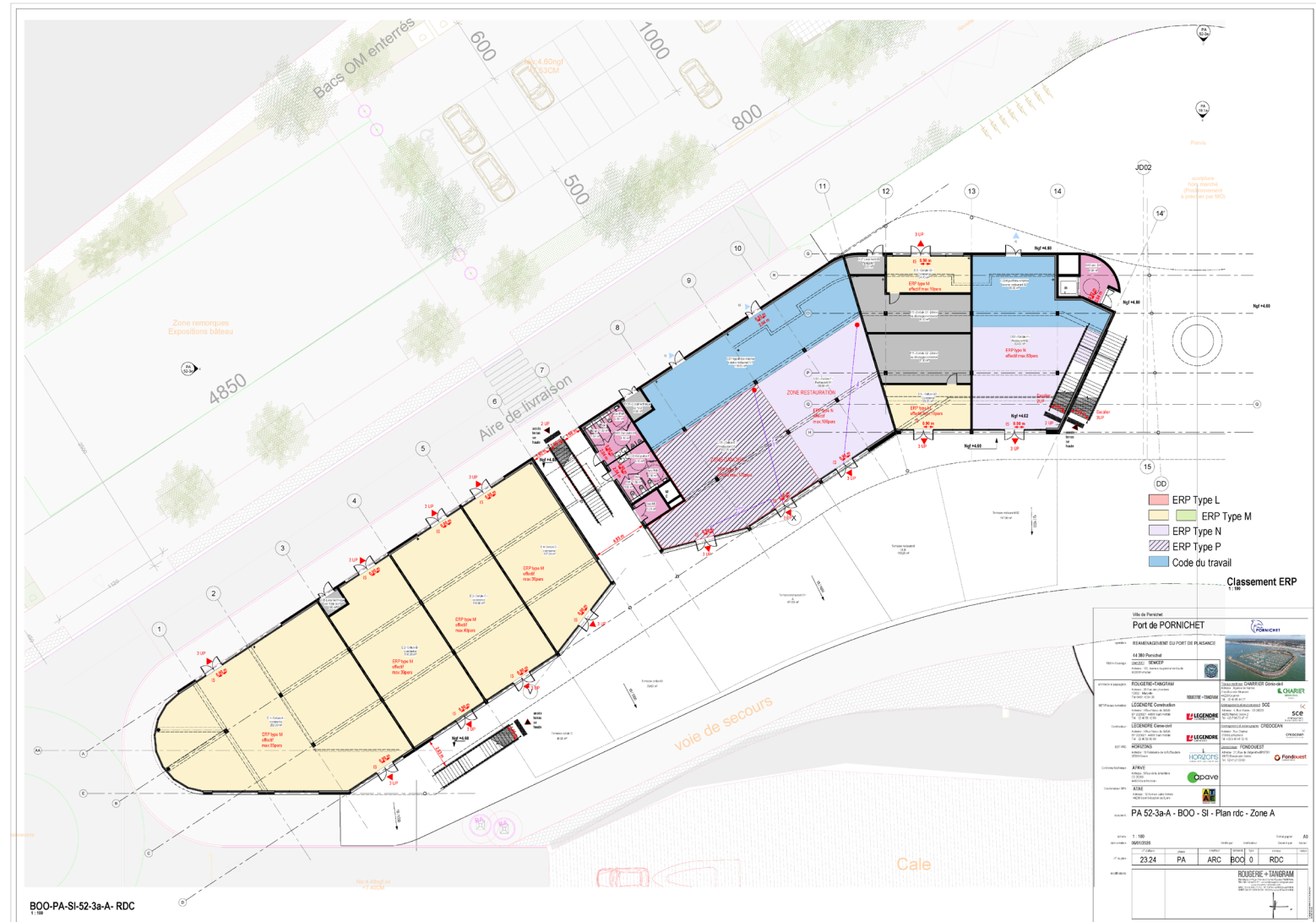
L'ensemble commercial existant n'a jamais fais l'objet d'une demande d'Autorisation d'Exploitation Commercial (AEC).

Le projet de création d'un nouvel ensemble commercial en lieu et place, permettra de régulariser la situation.



Partie 1 : Renseignements relatifs au projet

Ensemble commercial		
Cellules	Activité	Surface de vente futur
Cellule A	S E C T E U R 2	252,3 m ²
Cellule B		116,2 m ²
Cellule C		119,9 m ²
Cellule D		107,2 m ²
Celluel G1		24,7 m ²
Cellule G2		29,2 m ²
Cellule I		391,9 m ² (dont 279,6 m ² en RDC et 112,1 m ² en R+1)
Cellule N1		144,6 m ²
Cellule P1		157,5 m ²
Cellule Q1		155,8 m ²
Cellule R1		89,4 m ²
Zone d'exposition extérieure au profit des cellules A, B, C, D		135 m ²
Total		1 723,7 m²



Port de Plaisance de Pornichet (44) – EC&U

Partie 1 : Renseignements relatifs au projet

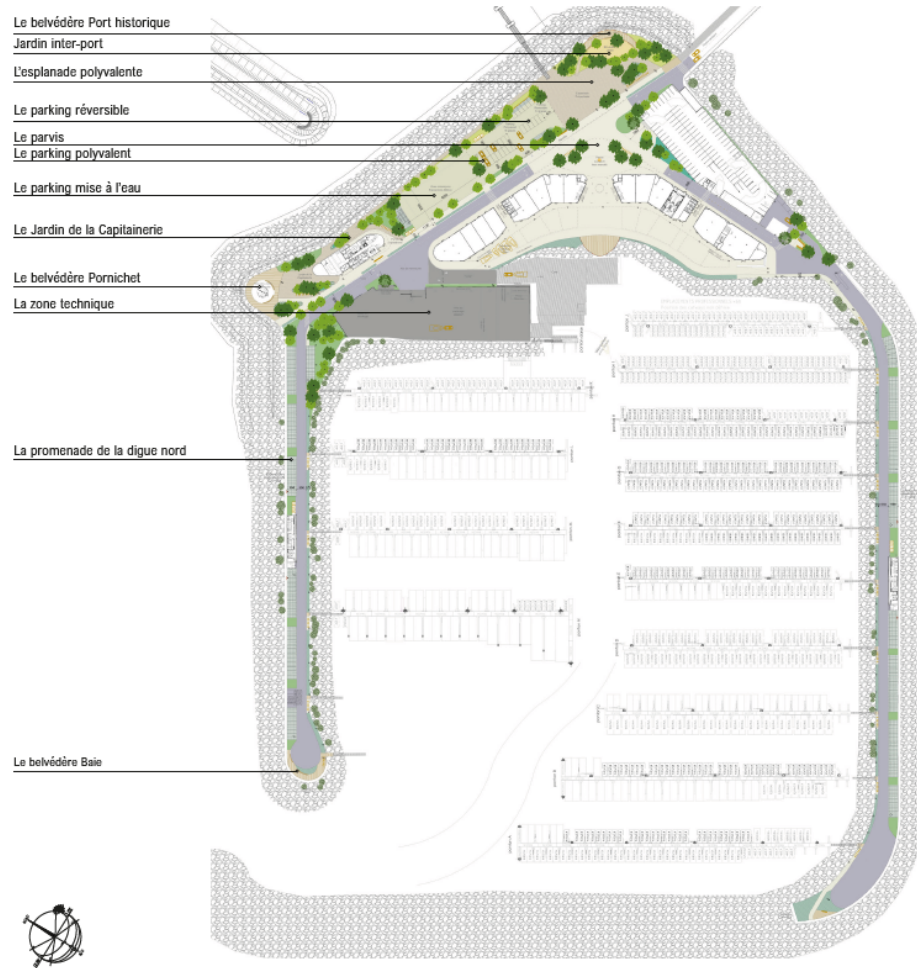


Port de Plaisance de Pornichet (44) – EC&U

Partie 1 : Renseignements relatifs au projet

Plan masse paysager

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT 2.2 PLAN MASSE



Les aménagements extérieurs proposent une forte végétalisation du port de plaisance.

A l'est, la grande esplanade polyvalente est accompagnées d'une lisière végétale dense qui affirme la perception du port depuis le front de mer.

Plus amples à l'Ouest, les installations techniques (parkings, exposition bateaux) s'ouvrent au regard du grand large. Les promenades piétonnes s'approchent ici du bord de l'eau, donnant à voir le trait de côte de la baie.

Au Nord et au Sud du port, les promenades sur digues s'étendent dans le prolongement de l'extension portuaire, offrant un aperçu du paysage nautique du nouveau port de plaisance.

Actuellement le Port de plaisance compte 240m² d'espaces verts. Ceux-ci seront portés à 342m² dans le cadre du projet et des noues drainantes (mélange ballast + terre végétale) seront créés sur 276m².

Stationnement	Etat actuel	Etat futur
Imperméables	227	232
dont PMR	2	7
dont remorque	0	20
Dont personnel capitainerie	0	5 dont 1 PMR
Perméables	0	142
dont PMR	0	5
dont électriques	0	6
Total	227	374



Partie 2 :

Diagnostic territorial de la zone de chalandise et de l'environnement proche du projet

Partie 2 : Diagnostic territorial

Délimitation de la zone de chalandise

La zone de chalandise d'un équipement soumis à autorisation d'exploitation commerciale désigne le périmètre géographique d'où provient l'essentiel de sa clientèle potentielle.

La zone de chalandise du projet est établie en application de l'article R.752-3 du Code de commerce qui stipule que :

« constitue la zone de chalandise d'un équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale l'aire géographique au sein de laquelle cet équipement exerce une attraction sur la clientèle.

Elle est délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques, de la localisation et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants ».

La zone de chalandise de ce projet :



7 communes et 2 EPCI

Partie 2 : Diagnostic territorial

Critères et paramètres de délimitation de la zone de chalandise

La définition de l'aire de chalandise des commerces implantés sur le port de Pornichet revêt un caractère singulièrement complexe. En effet, à la différence d'un pôle commercial classique structuré par une zone résidentielle homogène et des flux réguliers, les commerces du port s'inscrivent dans un environnement à la fois balnéaire, portuaire et touristique, dont les logiques de fréquentation sont plurifactorielles, saisonnières et fortement dépendantes de l'attractivité territoriale.

1. Une aire de chalandise fondée sur l'attractivité territoriale

Les commerces du port bénéficient en premier lieu de l'attractivité globale de Pornichet, station littorale reconnue pour la qualité de son front de mer, de son port de plaisance et de son cadre de vie. Cette attractivité locale s'inscrit elle-même dans un périmètre plus large, celui de la Presqu'île de Guérande, destination touristique majeure à l'échelle régionale et nationale.

L'aire de chalandise des commerces portuaires ne peut donc être analysée selon une approche purement géographique fondée sur des isochrones de déplacement ou des bassins de population permanente. Elle doit intégrer la capacité de ces établissements à capter des flux saisonniers significatifs issus :

- des résidents secondaires,
- des touristes de séjour,
- des excursionnistes à la journée,
- et des usagers du port (plaisanciers en escale ou titulaires d'anneaux).

Durant la haute saison, l'aire de chalandise s'élargit, portée par la fréquentation touristique de l'ensemble du littoral. Elle dépasse alors le seul bassin de population permanente de Pornichet pour s'étendre à l'ensemble des communes de la presqu'île, voire à une clientèle régionale et nationale en villégiature. L'aire de chalandise telle que décrite dans le dossier d'analyse d'impact correspond à cette situation.



Création d'un ensemble commercial de **1 723,7 m² de surface de vente**, par démolition-reconstruction.



La zone de chalandise est délimitée principalement par les temps de trajet mais également par des **barrières naturelles**: à l'est par les **Marais Salants de Guérande** et au nord par le **Marais de Donge et du Bivet**.



22 min maximum de trajet
Définit selon la provenance des usagers du port de plaisance de Pornichet.



Le **tourisme a un impact significatif** sur notre zone de chalandise et génère d'importante variation de fréquentation.

Partie 2 : Diagnostic territorial

Critères et paramètres de délimitation de la zone de chalandise

2. Une influence locale permanente hors saison

En période hors saison, l'aire de chalandise se resserre autour d'une échelle plus locale. Elle repose alors principalement sur :

- les habitants permanents de Pornichet,
- les communes limitrophes,
- les usagers réguliers du port,
- et les actifs travaillant à proximité.

Les commerces de restauration, de services ou d'équipement non exclusivement liés à la plaisance conservent ainsi une fonction de proximité. Leur modèle économique repose sur une double dynamique : une forte intensité saisonnière et une base d'activité annuelle plus modérée mais structurante. L'aire de chalandise doit donc être appréhendée de manière dynamique, avec une amplitude variable selon les périodes de l'année.

3. Le cas spécifique des commerces liés à la plaisance

Les commerces spécialisés dans le domaine nautique (accastillage, maintenance, équipement technique) présentent une configuration encore différente. Leur existence est directement conditionnée par la présence du port et par le volume de bateaux stationnés ou de passage. Leur aire de chalandise de base est, de ce fait, fortement corrélée :

- au nombre d'anneaux du port,
- au taux d'occupation,
- au profil des plaisanciers (résidents permanents ou saisonniers).

Dans leur fonctionnement courant, cette aire de chalandise est relativement restreinte et essentiellement constituée des usagers du port et, dans une moindre mesure, des ports voisins. Elle est donc structurellement limitée en volume. Toutefois, certains commerces à forte technicité (réparation spécialisée, équipements spécifiques, interventions sur mesure) peuvent générer des déplacements sur des distances significatives. Des plaisanciers peuvent ainsi accepter un déplacement important pour bénéficier d'une compétence rare ou d'un savoir-faire reconnu. Ce phénomène, bien que réel, demeure quantitativement limité et difficilement mesurable. Il relève davantage d'une logique de niche que d'un élargissement massif de l'aire de chalandise. Son estimation statistique est complexe.








En définitive, l'aire de chalandise des commerces du port de Pornichet ne peut être réduite à un périmètre géographique stable et homogène. Elle présente plusieurs caractéristiques :

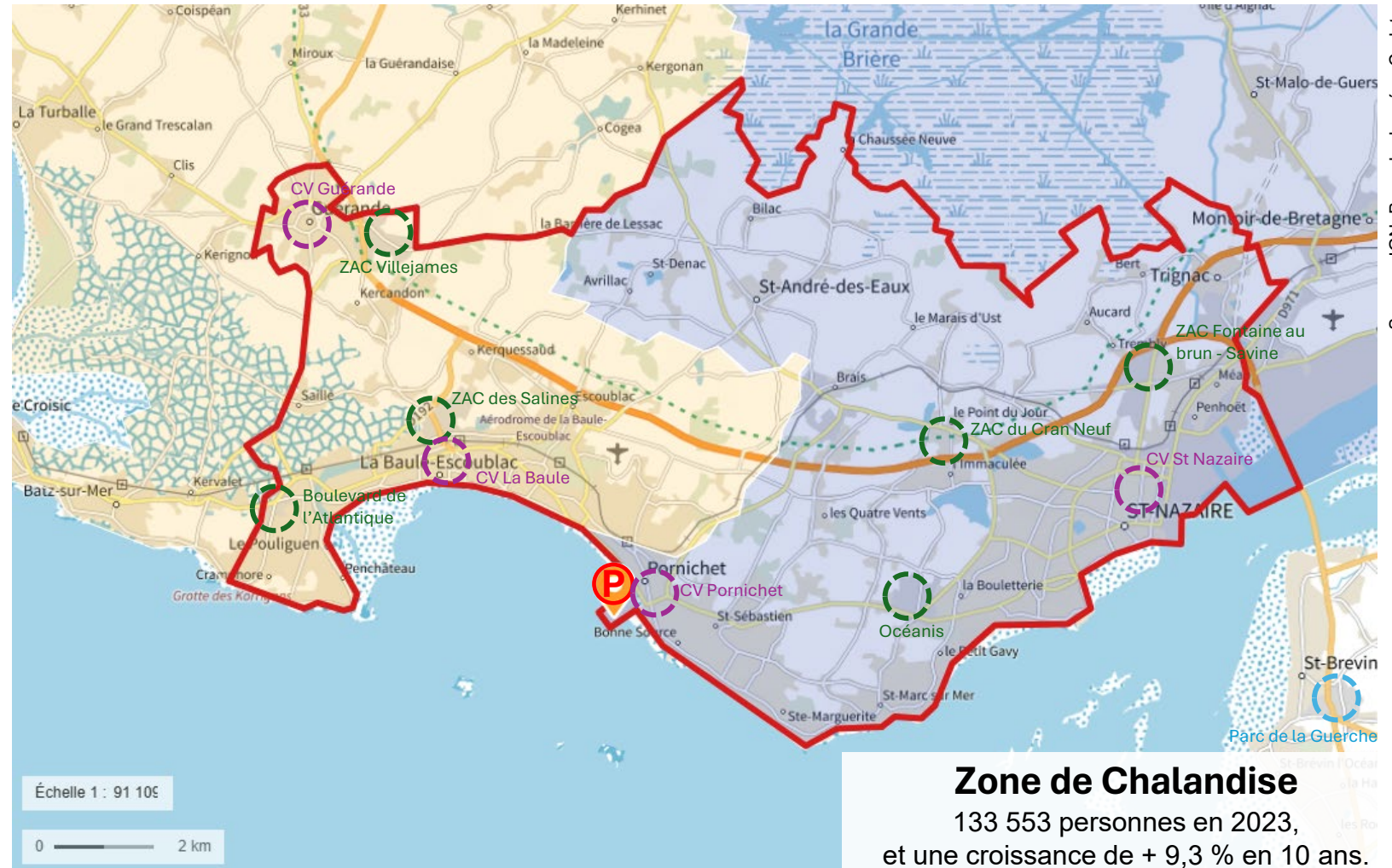
- Composite, car elle combine clientèle touristique, résidentielle et professionnelle ;
- Saisonnière, avec une amplitude maximale en période estivale ;
- Fonctionnelle, notamment pour les commerces liés à la plaisance, dont l'aire dépend directement de l'infrastructure portuaire ;

Toute analyse économique ou prospective relative à ces commerces doit ainsi intégrer cette pluralité d'échelles et cette variabilité temporelle. Une approche statique de l'aire de chalandise serait inadaptée au cas d'espèce et conduirait à sous-estimer la spécificité du modèle portuaire et balnéaire qui structure l'économie commerciale du port.

Partie 2 : Diagnostic territorial

Zone de chalandise du projet

-  Projet
-  Pôle commercial hors de la zone de chalandise
-  Pôle commercial de la zone de chalandise
-  Centre-ville commerçant
-  Périmètre de la zone de chalandise
-  CA Cap Atlantique
-  CARENE



Partie 1

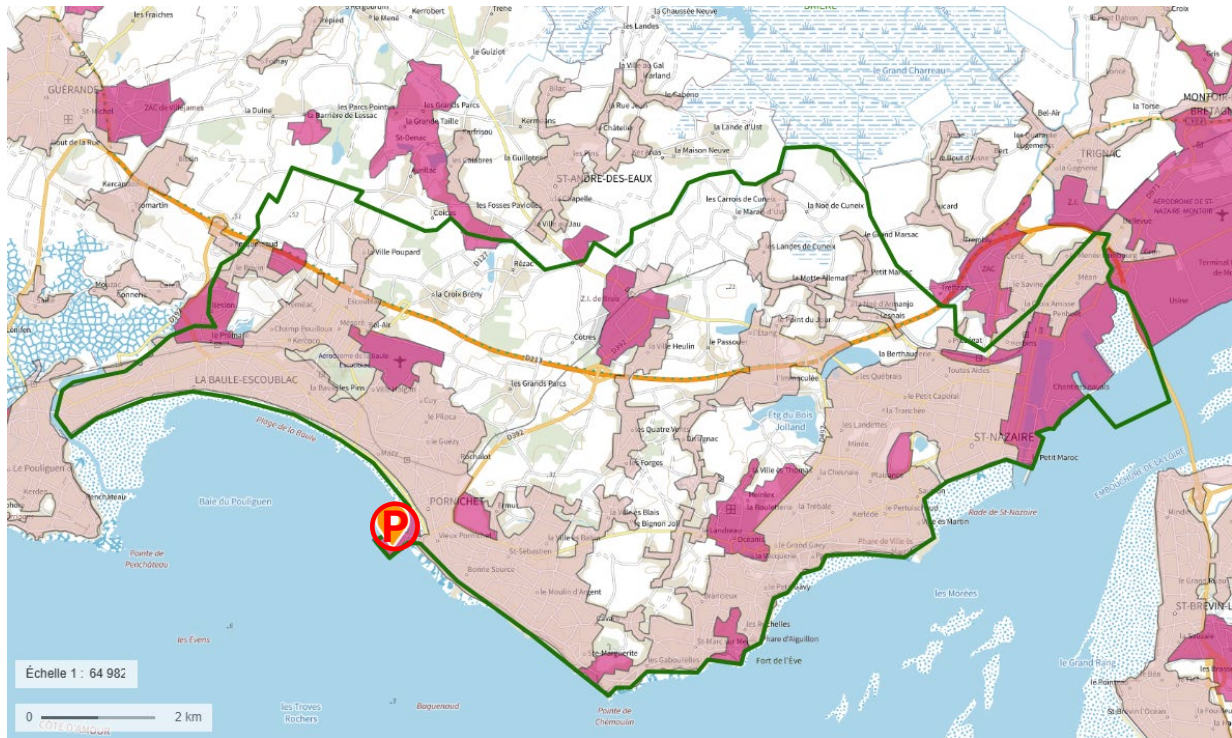
Partie 2

Partie 3

Partie 4

Partie 2 : Diagnostic territorial

Description de l'environnement proche du projet



Source : Geoportail

- Périmètre de l'environnement proche
- Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
- Habitat

Le diagnostic territorial analyse à la fois la zone de chalandise et l'environnement proche, regroupés au sein de la même partie.

L'étendue de l'environnement proche du projet se détermine en application de l'article R 752-6 du code de commerce :

« dans le périmètre des communes limitrophes de la commune d'implantation incluse dans la Zone de Chalandise définie pour le projet. »

L'environnement proche du projet

Commune d'implantation du projet :
→ Pornichet.

2 communes limitrophes incluses en totalité dans la Zone de Chalandise :
→ La Baule-Escoublac,
→ Saint-Nazaire.

Partie 1

Partie 2

Partie 3

Partie 4

Partie 2 : Diagnostic territorial

Évolution de la population de la zone de chalandise

À l'échelle de la zone de chalandise, la dynamique démographique est positive avec **+ 9,3% en 10 ans**.

Cette croissance supérieure à la moyenne nationale témoigne d'un dynamisme avéré bien qu'il soit en deçà de la moyenne départementale.

Dans le détail, on peut noter un repli démographique sur la commune du Pouliguen (-10,2%) et une relative stagnation des iris de la commune de Guérande (-1,4%).

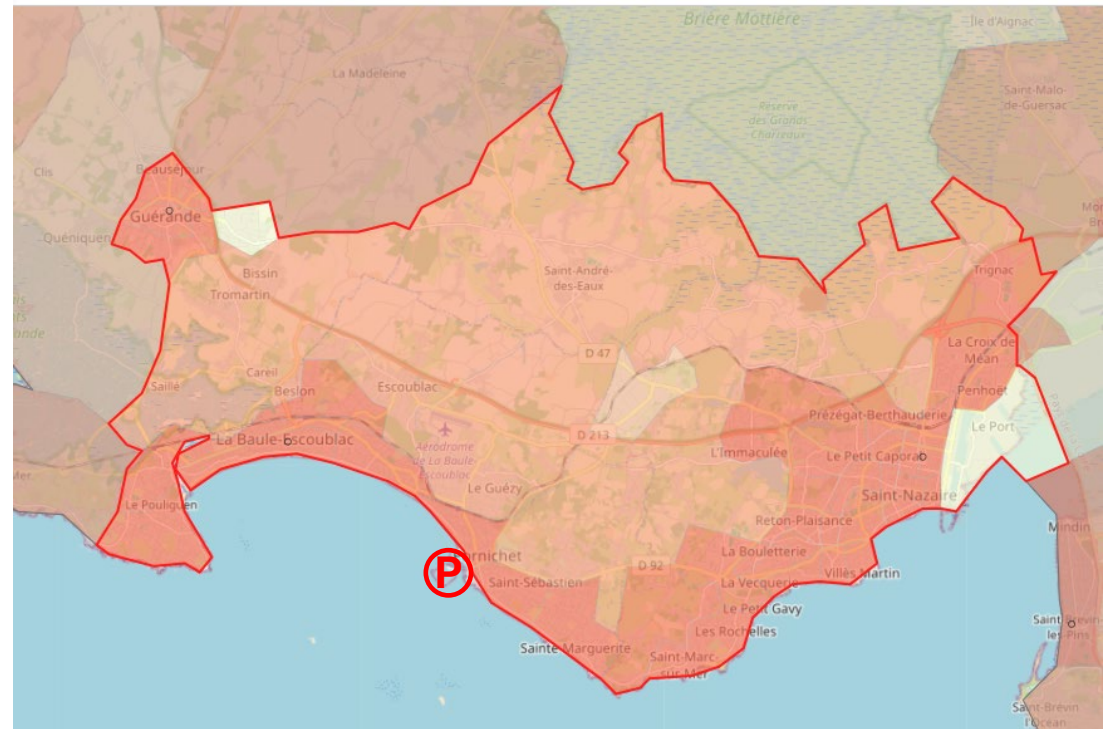
Dpt	Communes	Population			Ménages			Temps de parcours (min)	Distance (km)
		2013	2023	Evolution entre 2013 et 2023 (%)	2012	2022	Evolution entre 2012 et 2022 (%)		
44	Pornichet	10 531	12 800	21,5	5 073	6 538	28,9	5 mn	1 km
44	La Baule-Escoublac	15 456	16 912	9,4	8 127	9 093	11,9	15 mn	6 km
44	Saint-Nazaire	68 513	74 568	8,8	32 844	37 742	14,9	18 mn	13 km
44	Le Pouliguen	4 647	4 173	-10,2	2 524	2 226	-11,8	22 mn	10 km
44	Saint-André-des-Eaux	5 883	7 013	19,2	2 105	2 842	35,0	16 mn	13 km
44	Trignac	7 298	8 397	15,1	3 007	3 679	22,3	16 mn	16 km
44	Iris commune de Guérande	9 826	9 690	-1,4	NR	NR	NR	18 mn	16 km
44	Saillé la Nantaise	2 701	2 659	-1,6					
44	ZA Villejames	18	9	-50,0					
44	Kerjeanne	2 096	1 881	-10,3					
44	Le Centre	2 187	2 236	2,2					
44	Léchet	2 824	2 905	2,9					
TOTAL DE LA ZONE DE CHALANDISE		122 154	133 553	9,3	53 680	62 120	15,7		
	Dpt d'implantation	1 328 620	1 487 570	12,0					
	France métropolitaine	65 564 756	68 094 280	3,9					

NR : pas de données disponibles à l'iris // pour les iris de la commune de Guérande les données de 2023 n'étant pas disponible nous avons produit celles de 2022.

Pour ce qui est des ménages, leur nombre a progressé de **+ 15,7 %**, traduisant une recomposition de la population. Ce décalage entre population et ménages s'explique notamment par la réduction de la taille moyenne des foyers (vieillesse, décohabitation, familles monoparentales).

On peut également noter une répartition de la population plutôt concentrée sur la côte.

1 Densité moyenne de population (hab./km²) 2021



1	Ma sélection
moins de 20 (11 502)	53 iris 2023
20 à 49 (10 663)	Agir sur cette sélection
50 à 99 (6 440)	Aide sur les sélections
100 à 499 (7 081)	
500 et plus (13 594)	
N/A (124)	
France : 107 hab./km²	
Sélection : 704 hab./km²	

Source : France-découverte.geoclip.fr

Partie 1

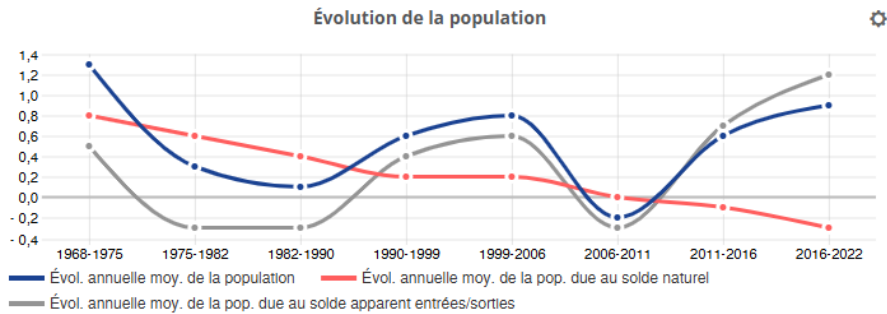
Partie 2

Partie 3

Partie 4

Partie 2 : Diagnostic territorial

Évolution de la population de la zone de chalandise



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 à RP2021 exploitations principales - Etat civil

La dynamique démographique de la zone de chalandise se caractérise par une **croissance de long terme irrégulière**, marquée par un ralentissement jusqu'aux années 1990, puis une reprise à partir de 2011.

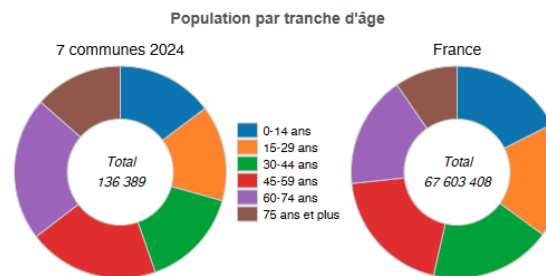
La **croissance récente repose essentiellement sur le solde migratoire**, traduisant l'attractivité résidentielle du territoire, en particulier du littoral et du pôle nazairien. À l'inverse, le **solde naturel s'érode progressivement**, devenant faible voire négatif, ce qui révèle un **vieillessement structurel de la population** et un renouvellement démographique limité.

La structure par âge met en évidence un **profil plus âgé que la moyenne nationale**. Les **45-74 ans sont surreprésentés**, tandis que les **15-29 ans sont sous-représentés**, confirmant une faible attractivité pour les jeunes adultes.

Le poids des **75 ans et plus** est significatif, notamment dans les communes littorales, renforçant l'image d'un territoire attractif pour les ménages installés et les retraités, mais moins favorable au renouvellement générationnel.

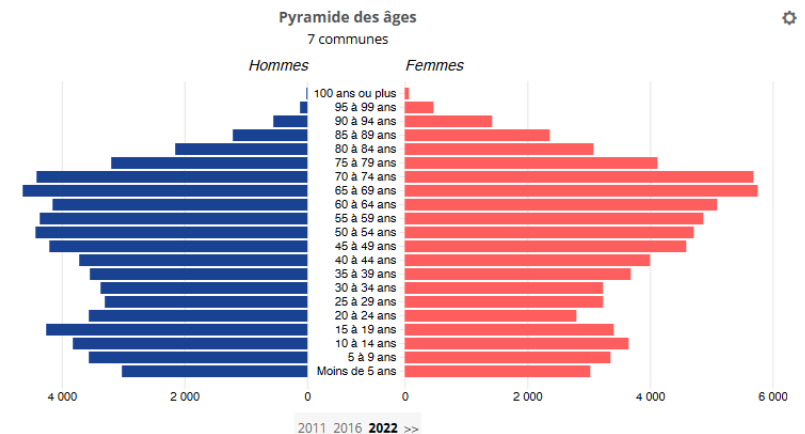
La pyramide des âges confirme un **vieillessement avancé** : les classes d'âge les plus nombreuses se situent entre **50 et 69 ans**, correspondant aux générations du baby-boom.

La base de la pyramide reste relativement stable, mais sans dynamique marquée, tandis que les **classes d'âges élevées (75 ans et plus)** sont déjà importantes et fortement féminisées. Cette structure annonce un **renforcement du vieillissement à moyen terme**, avec des effets attendus sur la demande en services, commerces de proximité et équipements adaptés.



1968 1975 1982 1990 1999 2010 2015 2021 >>

Source : Insee, RP - 2021



2011 2016 2022 >>

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2022

Partie 2 : Diagnostic territorial

Description de la desserte routière actuelle et future de la zone de chalandise

Le **port de Pornichet**, bénéficie d'une **accessibilité routière globalement favorable**, au cœur de l'axe littoral de la presqu'île guérandaise. Il est directement connecté à la **D213 (Route Bleue)**, qui assure la liaison entre **Saint-Nazaire, Pornichet, La Baule-Escoublac, Le Pouliguen et Guérande**, structurant ainsi les flux de déplacements quotidiens et touristiques.

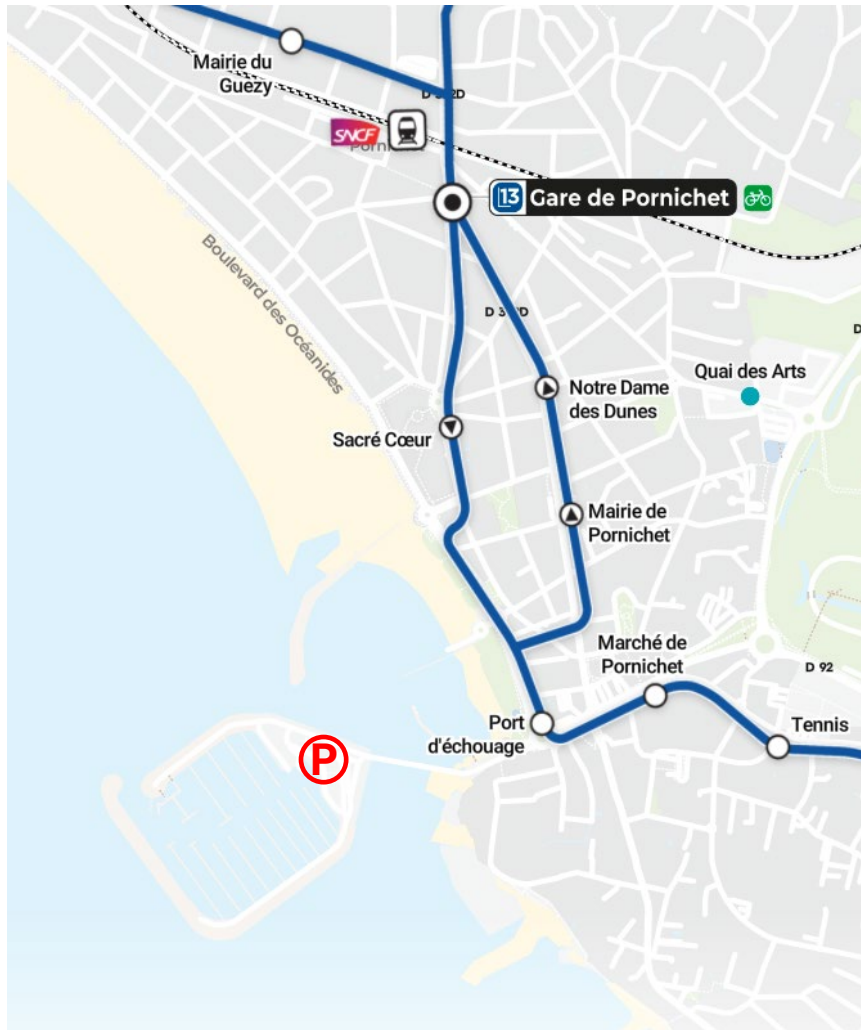
La **proximité immédiate de Saint-Nazaire** et la connexion rapide à la **RN165 via la RN171** permettent un accès fluide depuis l'ensemble du bassin nazairien et de l'agglomération nantaise, renforçant l'aire de chalandise du site au-delà de la seule commune de Pornichet.

Toutefois, l'accessibilité du secteur portuaire est **soumise à de fortes variations saisonnières**. En période estivale et lors des week-ends touristiques, la D213 et les entrées de Pornichet connaissent des **phénomènes de congestion**, susceptibles de rallonger les temps d'accès. Le site conserve néanmoins un **avantage stratégique lié à sa centralité urbaine et littorale**, à la convergence des flux balnéaires et à sa forte visibilité.



Partie 2 : Diagnostic territorial

Description de la desserte actuelle et future de la zone de chalandise



Le port de Pornichet bénéficie d'une desserte en transports en commun complète et diversifiée, assurant un accès pratique pour les résidents, actifs et touristes au sein de sa zone de chalandise.

La zone de chalandise est couverte par deux réseaux correspondant aux deux EPCI : le **réseau Ycéo** pour la CAREN et le **réseau Lila Presqu'île** pour Cap Atlantique. La **gare de La Baule** fait l'interface entre ces deux réseaux et propose des correspondances vers Le Pouliguen ou Guérande.

La **ligne L13** constitue l'axe principal, reliant Saint-Nazaire, Pornichet, La Baule et Guérande. Exploitée conjointement par les deux réseaux, elle assure la continuité entre les deux EPCI qui forment une conurbation. La ligne dessert le port de Pornichet à l'arrêt « **Port d'Échouage** », situé à seulement 150 mètres du quai, soit 2 à 3 minutes de marche.



PÉRIODE	FRÉQUENCE DE PASSAGE EN JOURNÉE	HORAIRES DE CIRCULATION
Du lundi au vendredi	30 min	De 5h30 à 20h30
Le samedi toute l'année	1h	De 7h30 à 20h30
Le dimanche et les jours fériés toute l'année	5 départs / jour	De 9h à 18h30

Durant la saison estivale (juillet-août), des **navettes gratuites Pornichet – La Baule** circulent 7 jours sur 7, de 9h à 19h, desservant le centre-ville, les plages et les principaux quartiers. Elles permettent un accès facile au port sans voiture, renforçant l'attractivité touristique du site.

Ainsi, le port de Pornichet bénéficie d'une accessibilité efficace et multimodale, combinant lignes interurbaines, correspondances et services saisonniers, pour répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Partie 2 : Diagnostic territorial



Port de Plaisance de Pornichet (44) – EC&U

Partie 1

Partie 2

Partie 3

Partie 4

Partie 2 : Diagnostic territorial

Description de la desserte actuelle et future de la zone de chalandise

Le port de Pornichet bénéficie d'une **bonne accessibilité en modes doux**, favorisant les déplacements à pied et à vélo depuis le centre-ville, les quartiers résidentiels et les pôles touristiques proches.

Accès piéton

Le port est situé dans le prolongement immédiat du **centre-ville de Pornichet** et du front de mer. Il est directement accessible par un **maillage continu de cheminements piétons**, reliant : la gare TER, les commerces du centre-ville, les plages et le littoral, les équipements touristiques et de loisirs.

Les cheminements sont sécurisés, lisibles et aménagés en zone urbaine apaisée, permettant un accès confortable au port en quelques minutes à pied depuis les principaux pôles générateurs de flux. La gare de Pornichet se situe à environ **600 mètres**, soit **7 à 8 minutes de marche**.

Accès cyclable

Le port s'inscrit dans le **réseau cyclable communal**, connecté aux itinéraires structurants de la presqu'île guérandaise. Des **bandes et pistes cyclables** permettent de relier le port au centre-ville de Pornichet, aux quartiers résidentiels, à La Baule et aux communes voisines.

Ces aménagements facilitent les déplacements quotidiens comme touristiques à vélo, en lien avec les itinéraires littoraux très fréquentés en période estivale.

Des **arceaux vélos** et espaces de stationnement à proximité immédiate du port complètent l'offre, favorisant l'intermodalité avec les transports en commun et l'usage des modes actifs pour les derniers mètres du trajet.

Grâce à sa localisation centrale et à la continuité des cheminements piétons et cyclables, le port de Pornichet bénéficie d'une **accessibilité efficace en modes doux**. Cette configuration encourage les déplacements de proximité sans voiture, en cohérence avec les objectifs de mobilité durable et avec le caractère touristique et urbain du site.

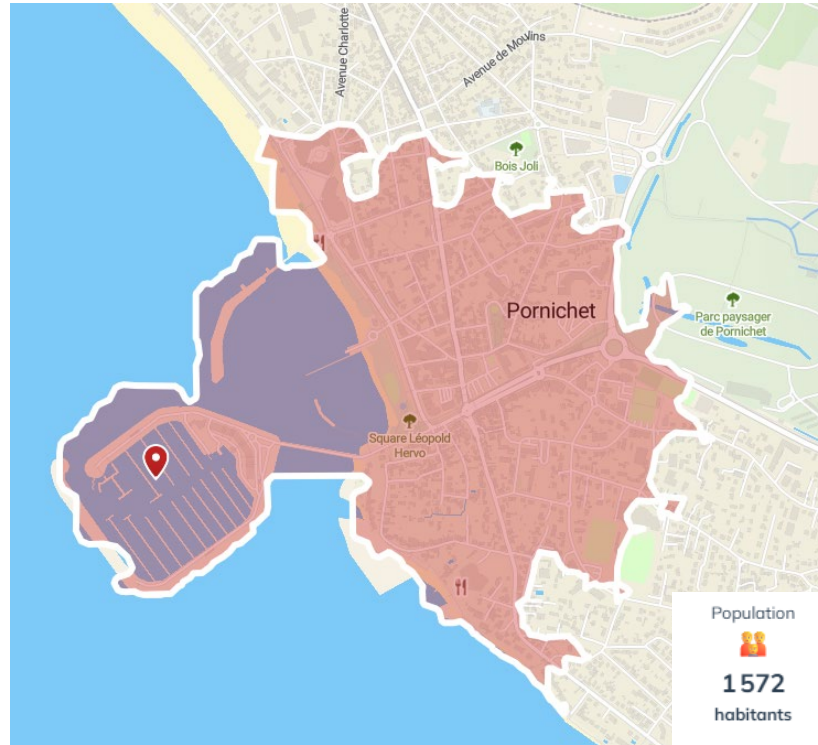


Boulevard du Port, des aménagements qualitatifs pour les modes doux (piéton et vélo)

Partie 2 : Diagnostic territorial

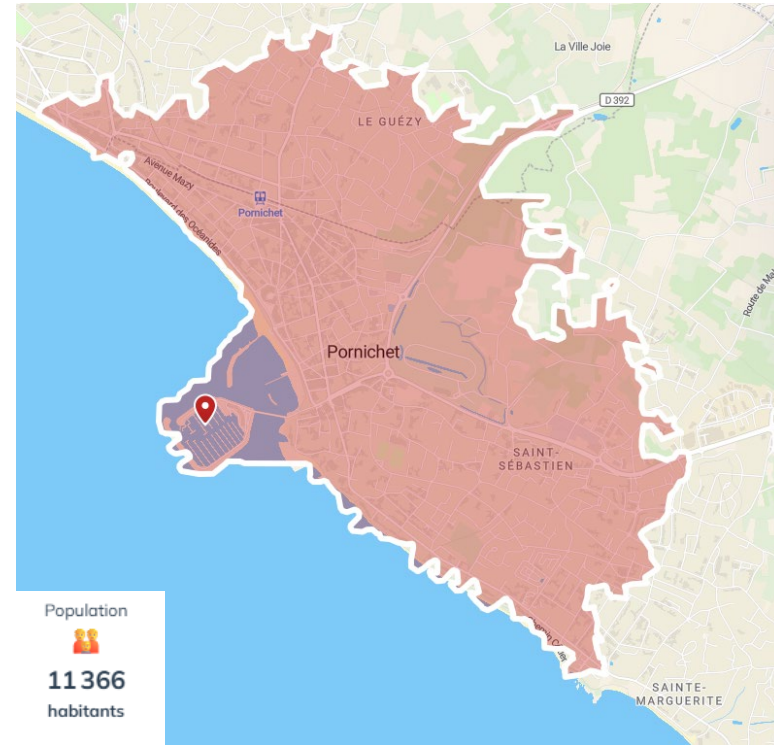
Description de la desserte actuelle et future de la zone de chalandise

Estimation de la population susceptible d'accéder au site à pied ou à vélo



Isochrone piéton de 15 minutes autour du projet

La population de la zone de chalandise résidant à moins de 15 minutes à pied du projet correspond à moins de 1,2 % de la population totale de la zone de chalandise.

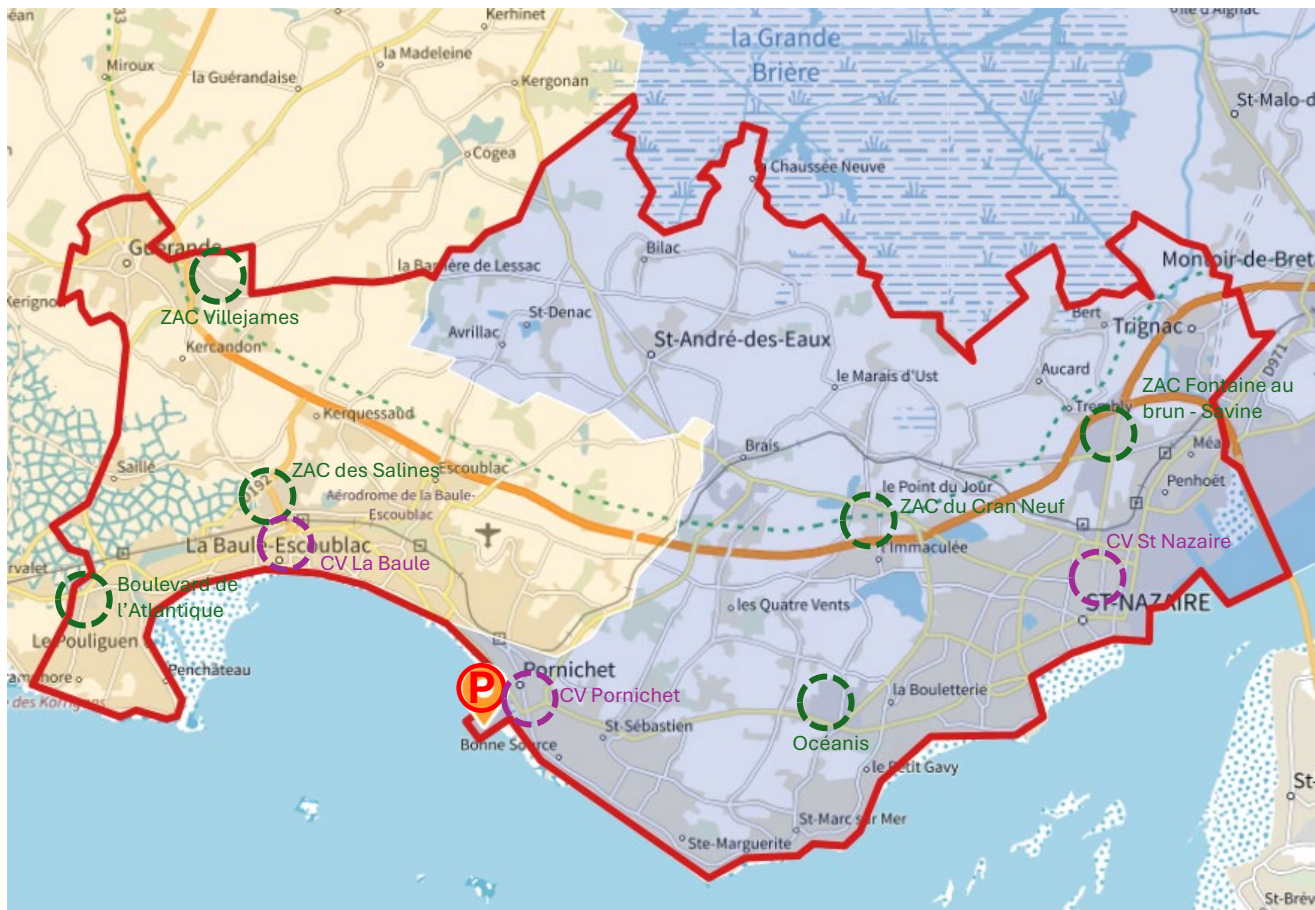


Isodistance vélo de 3 km autour du projet

La population résidant à moins de 3 km du point de vente correspond à environ 8,7 % de la population totale de la zone de chalandise.

Partie 2 : Diagnostic territorial

Localisation des pôles majeurs d'activités commerciales



Ville	Site	Nombre de commerces
Pornichet	Centre-ville	200 commerces
Saint-Nazaire	Centre-ville	358 commerces
	ZAC Fontaine au brun - Savine	176 commerces
	ZAC du Cran Neuf	40 commerces
	Côte d'Amour - Océanis	52 commerces
Guérande	ZAC de Villejames	144 commerces
	ZAC des Salines	30 commerces
La Baule	Centre-ville	337 commerces
Le Pouliguen	Boulevard de l'Atlantique	12 commerces

Source : Base de données Codata

Les communes de Saint-Nazaire et Guérande concentrent la majorité des pôles commerciaux d'importances.

Suivi des centres-villes de La Baule-Escoublac et Pornichet.

Partie 1

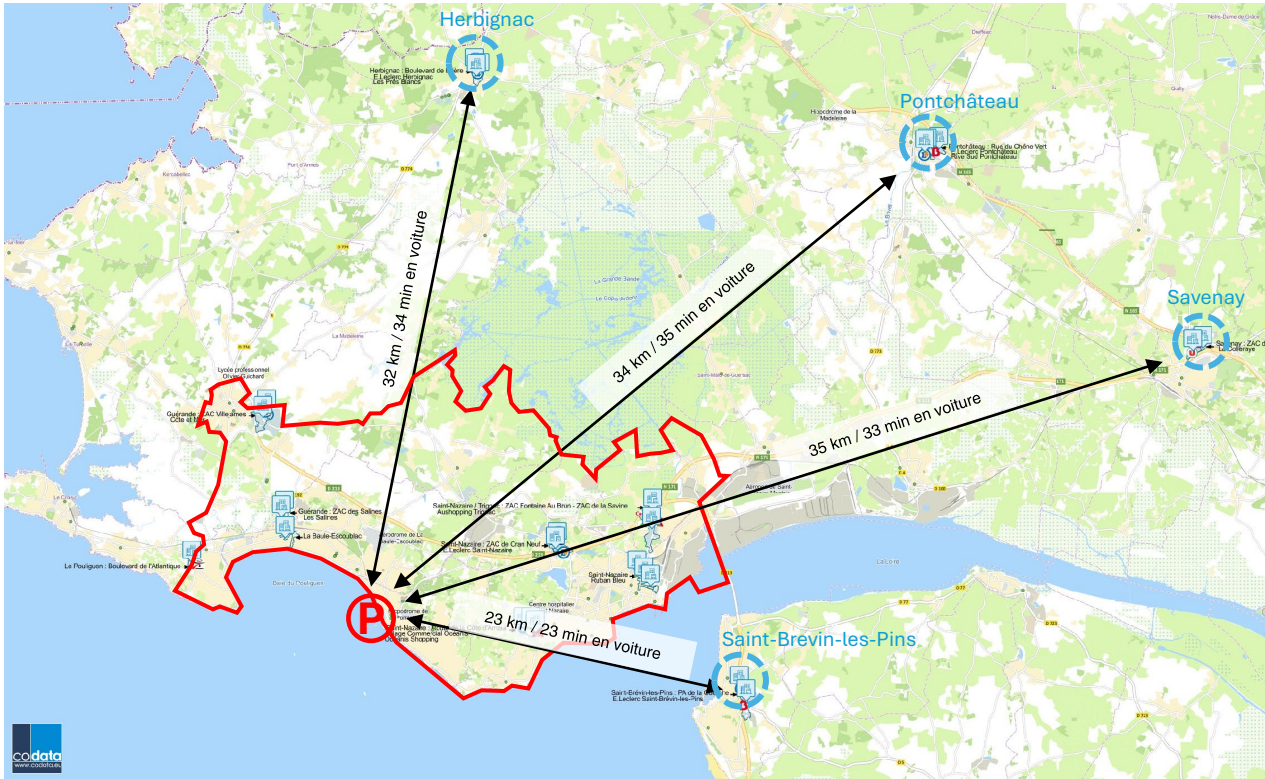
Partie 2

Partie 3

Partie 4

Partie 2 : Diagnostic territorial

Principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise



Ville	Site	Nombre de commerces
Saint-Brévin-les-Pins	Parc d'activité de la Guerche	85 commerces
Savenay	ZAC de la Colleraye	58 commerces
Pontchâteau	Rue du Chêne	43 commerces
Herbignac	Boulevard de Brière	31 commerces

Source : Base de données Codata

Le pôle commercial de Saint-Brevin-les-Pins constitue le pôle le plus important en dehors de la zone de chalandise et le plus proche du projet (23 min en voiture), suivi de celui de Savenay (33 min en voiture).

Partie 2 : Diagnostic territorial

Localisation des pôles d'activités économiques majeurs



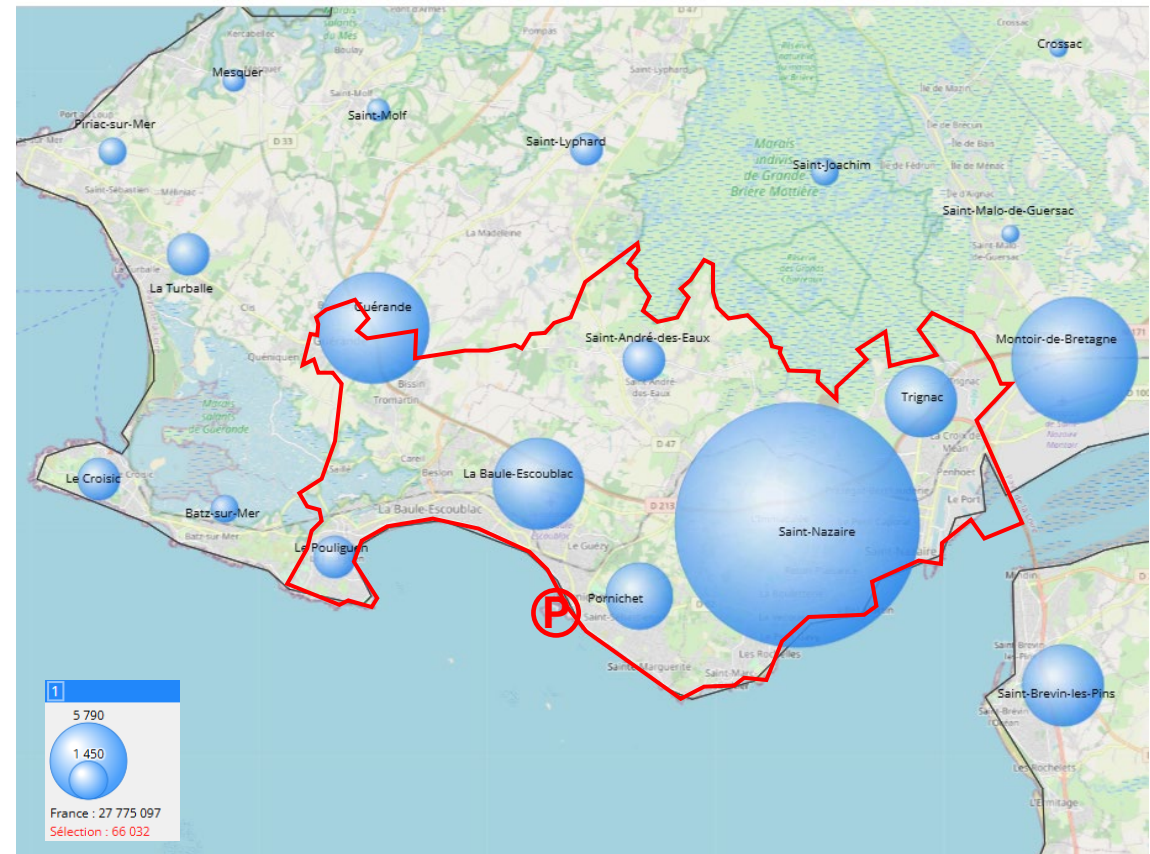
Localisation des principaux pôles d'emplois

Sur la zone de chalandise, la ville de **Saint-Nazaire** constitue la plus grande polarité de la zone de chalandise en matière d'emplois avec ses 41 767 emplois en 2022. Elle est suivie par les communes de **Guérande** (8 561 emplois) et **La Baule-Escoublac** (5 979 emplois).

En-dehors de la zone de chalandise, le principal pôle d'activité économique est situé sur la commune de Montoir-de-Bretagne avec 10 969 emplois en 2022 lié à la zone Industrialo-portuaire.

La carte montre clairement que l'emploi est largement localisé dans la zone de chalandise.

Nombre d'emplois au lieu de travail 2022 ▼



Source : Géoclip

Partie 2 : Diagnostic territorial

Localisation des pôles d'activités économiques majeurs

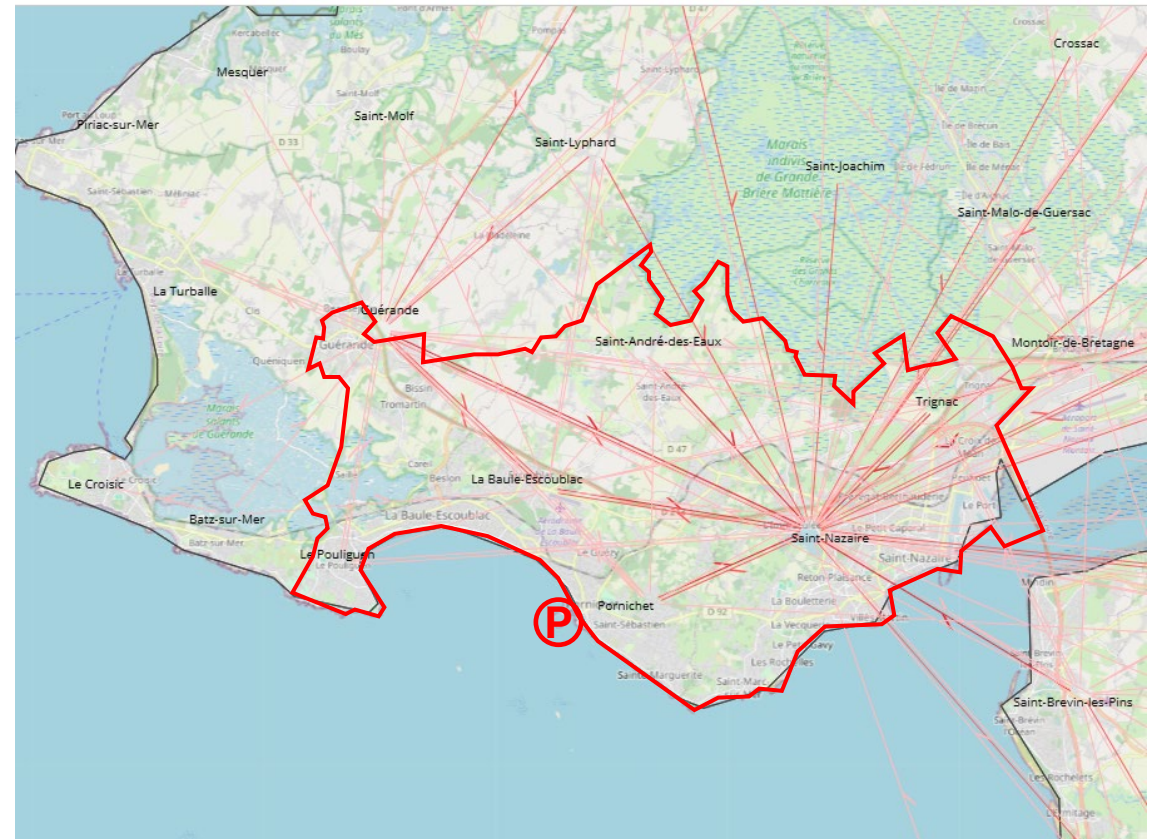
Polarisation de l'emploi et mobilités domicile-travail

La majorité des **déplacements domicile-travail des actifs de la zone** est orientée vers **Saint-Nazaire**, qui constitue le **principal pôle d'emploi régional**. Environ **15 000 flux quotidiens de navetteurs se dirigent vers des emplois situés à Saint-Nazaire depuis les communes environnantes**, y compris depuis les communes littorales et périurbaines.

Le **trajet domicile-travail est largement motorisé**, avec peu de remplacement par les transports publics, notamment pour les travailleurs qui résident à Guérande, Pornichet, La Baule ou Le Pouliguen, mais travaillent à Saint-Nazaire ou dans les zones d'emploi voisines.

L'**offre de transports collectifs existante**, bien qu'améliorée (bus interurbains, TER), reste **insuffisante pour attirer significativement les navetteurs** en dehors des axes principaux ou des horaires de pointe.

Flux domicile - lieu de travail 2022



Partie 2 : Diagnostic territorial

Localisation des activités industrielles et tertiaires



Nom de la zone d'activité	Commune d'implantation	Informations complémentaires
ZAC de Brais	Saint-Nazaire	≈ 250 ha – plus de 300 entreprises (industrie, logistique)
Océanis	Saint-Nazaire	≈ 75 ha – commerce, services
Zone industrialo-portuaire	Saint-Nazaire	≈ 250 ha – activités portuaires, industrielles et logistiques majeures
Immaculée	Saint-Nazaire	≈ 25 ha – activités industrielles et artisanales
Altitude –les Forges	Trignac	≈ 55 ha – activités industrielles et artisanales
Fontaine au Brun – Savine - Grandchamps	Trignac	≈ 60 ha – commerce, services
Parc d'activités de Villejames	Guérande	≈ 125 ha – plus de 200 entreprises (artisanat, tertiaire, commerce)
Zone d'activités des Salines	Guérande	≈ 13 ha – activités tertiaires, artisanales et services
Pédras	Saint-André-des-Eaux	≈ 42 ha – activités artisanales et tertiaires
Pornichet Atlantique	Pornichet	≈ 20 ha – activités tertiaires, artisanales et services
Belson	La Baule-Escoublac	≈ 20 ha – activités tertiaires, artisanales et services

Le territoire est fortement polarisé par le pôle de **Saint-Nazaire**, qui concentre l'essentiel des **emplois industriels** (environ **30 % de l'emploi local**), notamment dans les secteurs de la **construction navale, de l'aéronautique, de la logistique portuaire et de l'énergie**, générant plusieurs milliers d'emplois directs et un tissu de sous-traitance structurant à l'échelle intercommunale.

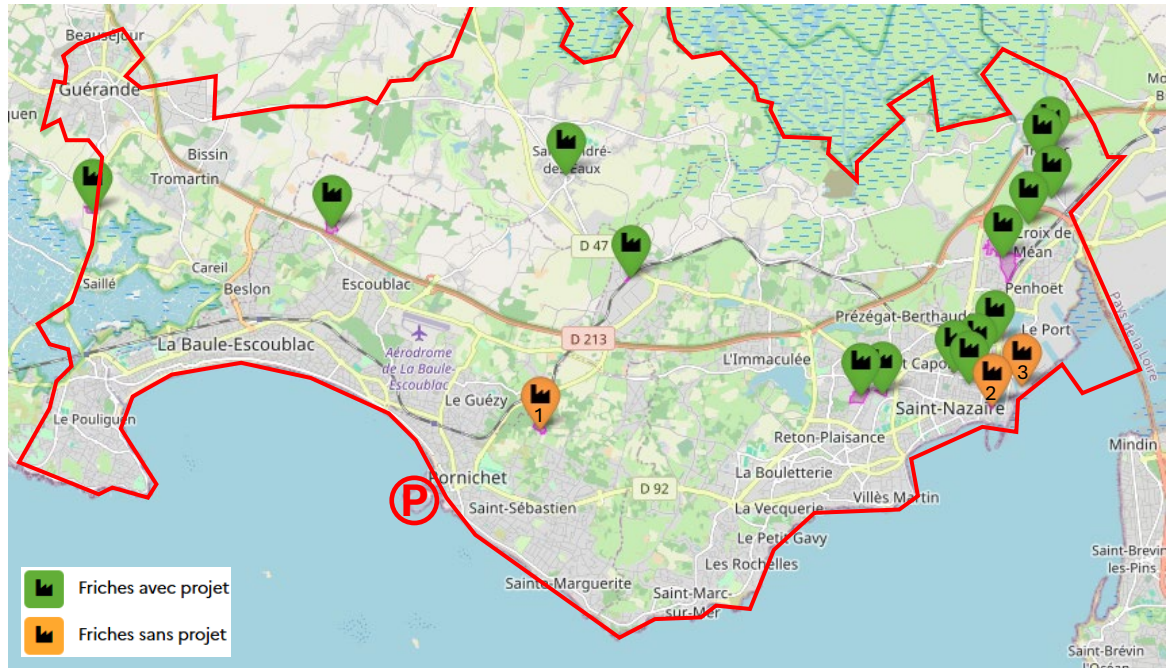
Le **secteur tertiaire** représente la majorité des emplois (environ **65 à 70 %**), porté par les **services, le commerce, l'administration, la santé et l'enseignement**. Les communes littorales de **Pornichet, La Baule-Escoublac et Le Pouliguen** présentent une économie à dominante **résidentielle et touristique**, où les emplois liés au commerce et à l'hôtellerie-restauration représentent **plus de la moitié des emplois**, avec une activité renforcée en période estivale.

Les communes de **Guérande et Saint-André-des-Eaux** complètent ce dispositif par des zones d'activités artisanales et tertiaires, assurant un équilibre entre fonctions résidentielles et économiques.

Dans son ensemble, la zone de chalandise repose sur une **économie diversifiée et complémentaire**, garantissant une **base de clientèle permanente (actifs et résidents)**, renforcée par une **fréquentation touristique saisonnière**, favorable à l'implantation et à la pérennité du projet commercial.

Partie 2 : Diagnostic territorial

Localisation des éventuelles friches commerciales ou industrielles susceptibles d'accueillir le projet



Ville	Site	Propriétaire	Date de mutation	Surface	Capacité à accueillir le projet
Pornichet	Déchetterie de Pornichet (1)	Commune	1986	25 719 m ²	Zone AQ – Zone d'équipements situés en secteur agricole
Saint-Nazaire	Stef Logistique Pays de Loire (2)	Etat français	2013	10 060 m ²	UAd2 – Secteur de projet du quartier maritime et portuaire de Saint-Nazaire
	Station réception eaux polluées, Dépôt résidus pétroliers (3)	Etat français	2013	5 106 m ²	UEe1z – Zone industrialo-Portuaire

Le projet consiste à restructurer l'ensemble commercial du port de plaisance de Pornichet dans le cadre de la rénovation complète de l'équipement portuaire, laquelle vise notamment à ouvrir davantage le port sur la ville.

Le projet commercial constitue un levier majeur d'attractivité et participe pleinement à l'objectif de reconnexion du centre-ville de Pornichet avec son port de plaisance. Par sa localisation et son fonctionnement, il accompagne la requalification des espaces portuaires et contribue à renforcer les continuités urbaines, paysagères et d'usages entre le port et la ville.

En ce sens, le projet commercial n'est pas délocalisable. Il est intrinsèquement lié au site du port de plaisance et ne peut être accueilli sur aucune friche existante, son implantation répondant directement aux objectifs de restructuration et d'ouverture du port sur le centre-ville.

Partie 2 : Diagnostic territorial

Localisation des pôles des équipements publics ou privés majeurs

1 nombre d'équipements 2023

2 taux d'équipement (pour 1000 hab.) 2023



Sur la zone de chalandise, les **principaux pôles d'équipements** se concentrent à **Saint-Nazaire, La Baule-Escoublac et Guérande**. Cette répartition illustre le rôle structurant de **l'agglomération de Saint-Nazaire** à l'échelle de l'estuaire de la Loire, ainsi que celui de **Guérande** pour la presque île guérandaise.

Toutefois, l'analyse du **taux d'équipement rapporté à la population** apporte une lecture différente. Si **Saint-Nazaire** concentre le plus grand nombre d'équipements (environ **2,5 fois plus qu'à La Baule-Escoublac**), le **taux d'équipement par habitant de La Baule-Escoublac** apparaît **près de deux fois supérieur** à celui de Saint-Nazaire.

Cette situation traduit le **sur-équipement relatif des communes balnéaires**, lié à la forte fréquentation touristique saisonnière, qui vient s'ajouter à la population permanente, notamment en période estivale.

Au-delà de ces disparités territoriales, l'ensemble de la zone de chalandise se caractérise par un **excellent niveau d'équipements**, répondant aux besoins des populations résidentes comme des populations touristiques.

Partie 2 : Diagnostic territorial

Localisation des principaux équipements publics dans l'environnement proche du projet

Le projet est situé **au contact immédiat du centre-ville de Pornichet** et bénéficie, à ce titre, de la **proximité des nombreux équipements de la commune**, qu'ils soient de nature touristique, culturelle, sportive ou de services.

Le **port de plaisance de Pornichet** constitue un **équipement touristique de premier ordre**. Sa rénovation contribuera au **renforcement de l'attractivité du front de mer**, avec des retombées positives attendues pour l'ensemble de la zone de chalandise, tant en matière de fréquentation que de dynamisme économique et touristique.



Source : Geoportail

Partie 1

Partie 2

Partie 3

Partie 4

Partie 2 : Diagnostic territorial

Localisation des activités agricoles

L'agriculture occupe une **place limitée mais structurante** au sein de la zone de chalandise, marquée par un fort degré d'urbanisation et de littoralisation. Les activités agricoles sont principalement localisées dans les **espaces rétro-littoraux et les franges périurbaines**, avec une dominante d'élevage (**bovin et laitier**) et de **polyculture**, complétées par des productions maraîchères à destination des circuits locaux.

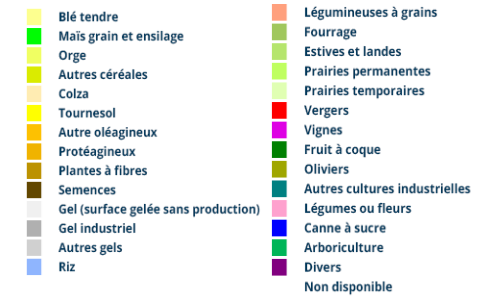
Sur les communes de **Saint-Nazaire, La Baule-Escoublac et Pornichet**, l'agriculture représente une **part marginale de l'activité économique**, en raison de la forte pression foncière et de la vocation urbaine, résidentielle et touristique de ces territoires. Elle subsiste toutefois sous la forme de **quelques exploitations périurbaines**, participant au **maintien des paysages ouverts**, à la préservation des équilibres environnementaux et à **l'approvisionnement de proximité**, notamment via les circuits courts.

À l'échelle de la zone de chalandise, l'agriculture joue ainsi un **rôle complémentaire**, davantage paysager et environnemental qu'économique, en articulation avec les fonctions urbaines, touristiques et industrielles du territoire.



Source : Géoportail

Registre parcellaire 2023
dans l'environnement proche du projet



Partie 1

Partie 2

Partie 3

Partie 4

Partie 2 : Diagnostic territorial

Localisation des principales zones d'habitat

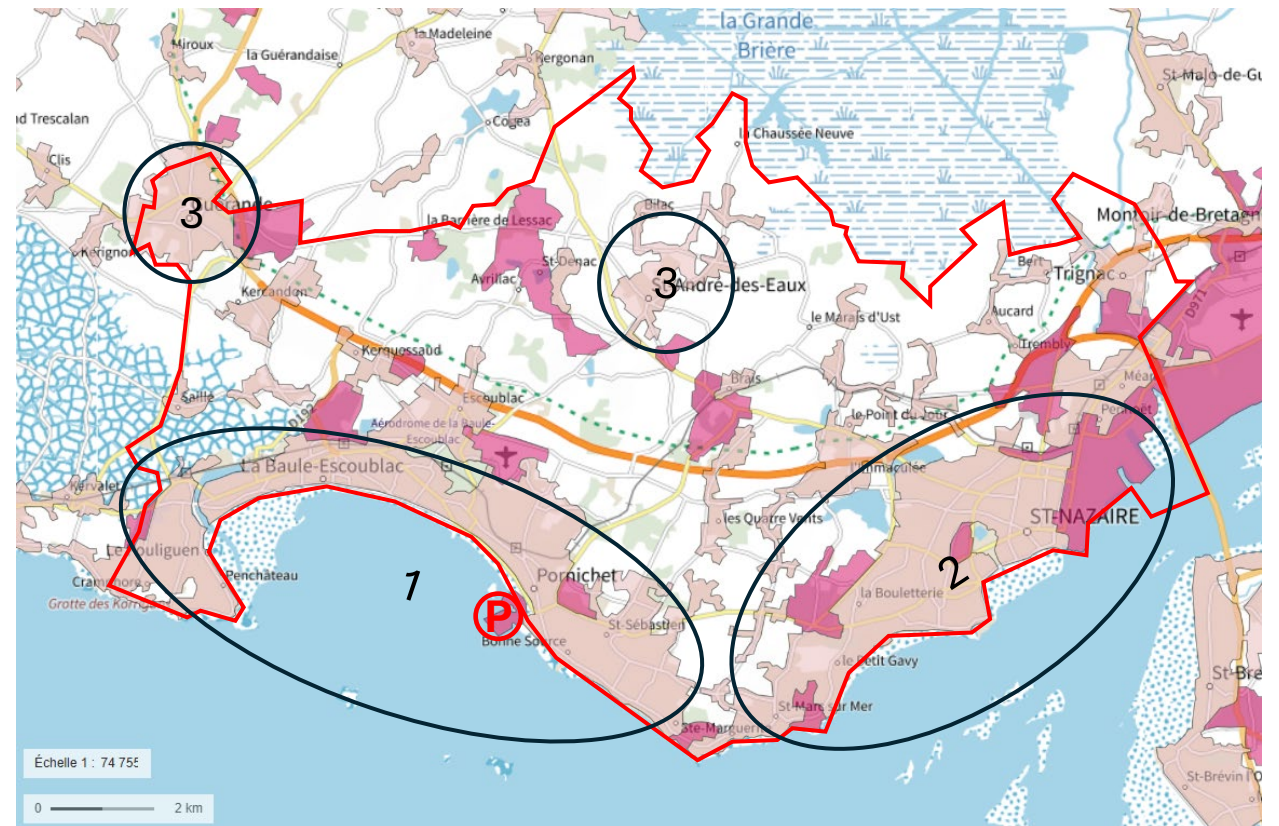
La carte met en évidence une **organisation spatiale très structurée** de la zone de chalandise, caractérisée par une **forte concentration de l'habitat** le long du littoral et autour des principaux pôles urbains, ainsi que par une **polarisation des zones d'activités** sur quelques secteurs stratégiques.

Les **zones d'habitat** (en rose clair) se déploient principalement :

- le long de la **façade littorale**, de **Pornichet à La Baule-Escoublac et Le Pouliguen**, traduisant une urbanisation dense et continue à vocation résidentielle et touristique (1);
- autour de **Saint-Nazaire**, pôle urbain majeur, où l'habitat est plus étendu et structuré (2);
- dans les **bourgs et secteurs périurbains** de Guérande et Saint-André-des-Eaux, avec une urbanisation plus diffuse et discontinue (3).

Cette répartition traduit une **forte attractivité résidentielle du littoral**, renforcée par la présence de résidences secondaires et d'une population saisonnière importante.

Le projet est situé à 300 mètres des premiers habitants du centre-ville de Pornichet.



Partie 2 : Diagnostic territorial

Opérations d'urbanisme et programme de logements

Les PLU des communes de la zone de chalandise prévoient des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont certaines ne sont pas encore réalisées.

L'examen des attentes en nombre de logements nous permet de calculer une croissance démographique potentielle.

	OAP	Nombres de logements	Taille moyenne des ménages	Potentiel d'habitants
Pornichet	Près de l'Etang	60	1,9	114 habitants
	Butte d'Ermur	570		1 083 habitants
	Village d'Ermur	52		98 habitants
	Le Petit canon	228		433 habitants
	Rond-Point de l'Europe (agate)	23		43 habitants
	Ilot Paris	20		38 habitants
	Leroy Plaisance	120		228 habitants
	Saint Sébastien Sud	15		28 habitants
	Les Paludiers	30		57 habitants
	Boulevard de Saint-Nazaire	115		218 habitants
	Ch. De la Pailleresse et de l'Aunay	6		11 habitants
La Baule-Escoublac	Rue de l'Eglise	38	1,8	72 habitants
	Pôle Gare	50		90 habitants
	Roche Rouges (Canopée)	48		86 habitants
	Ménigo	250		450 habitants
Saint-Nazaire	Bourg de Saint-Marc	208	1,91	397 habitants
	Sétraie	15		28 habitants
	Moulin du Pré	1 292		2 467 habitants
	Berthauderie	1 160		2 215 habitants

Partie 2 : Diagnostic territorial

Opérations d'urbanisme et programme de logements



Synthèse :

Potentiel de population des OAP à terme

11 996
habitants

	OAP	Nombres de logements	Taille moyenne des ménages	Potentiel d'habitants
Le Pouliguen	Duchesse-Anne, Llantwit Major, Porte Joie	165	1,72	283 habitants
	Paul Lesage	50		86 habitants
	Cornin	30		51 habitants
	Chemin du Pelué	15		25 habitants
Saint-André-des-Eaux	Chanteauloup Ouest	117	2,42	283 habitants
	Le Pré Allain	14		33 habitants
	Les Frênes	26		62 habitants
	La Cure	17		41 habitants
	ZAC Centre-bourg	33		79 habitants
	Les Fosses Pavioles	22		53 habitants
	La Garenne	11		26 habitants
	Métairie Neuve	30		72 habitants
	Blanche Bretagne	37		89 habitants
	Nord de l'Eglise	49		118 habitants
Trignac	Place de la mairie	50	2,20	110 habitants
Guérande	Ilot Versailles /parc de l'hôpital	150	2,07	310 habitants
	Ecoquartier Maison Neuve	500		1 035 habitants
	Progalais	255		527 habitants
	Chemin des Gabelous	95		196 habitants
	Champ de courses	120		248 habitants
	Saillé	45		93 habitants
	Chemin des Prés Moulin	10		20 habitants

Partie 2 : Diagnostic territorial

Quartiers prioritaires de la ville et zones franches urbaines

Au sein de la zone de chalandise, la commune de Saint-Nazaire dénombre 3 quartiers prioritaires de la ville (QPV), ainsi que 2 zones franches urbaines (ZFU).

Partie 2 : Diagnostic territorial

Programme Petite Ville de Demain

La commune de Guérande a été labellisée dans le programme de revitalisation des centres-villes « Petite Ville de Demain » en date du 03/05/2021.

Ambition :

La convention-cadre, adoptée par la CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo pour Guérande fixe 3 grandes orientations stratégiques :

- **Orientation 1 : RELIER les espaces de vie de la ville** notamment en connectant les centralités pour un centre-ville élargi qui favorise les déplacements alternatifs à la voiture ;
- **Orientation 2 : REVELER les atouts** en s'appuyant sur les lieux à haut potentiel pour une image renouvelée du centre-ville avec une valorisation des espaces paysagers de qualité (re)mis au cœur de la ville ;
- **Orientation 3 : INTENSIFIER le centre-ville élargi dans les logiques de vocations différenciées** : en affirmant la vocation de polarité à l'échelle intercommunale et les enjeux de la vie locale, en encadrant l'accueil de nouveaux arrivants et en contenant la croissance de logements dans le tissu urbain existant, en accompagnant l'implantation de grands projets urbains apportant de nouvelles dynamiques, en étant un lieu de densification et de mutation à enclencher...

Le périmètre du programme « Petites Villes de Demain », défini dans la convention-cadre valant ORT signée le 31 janvier 2023, comprend le centre-ville historique intramuros, ses promenades et le premier rideau sur son secteur sud, au nord, le centre-ville moderne (secteur Athanor et l'OAP du faubourg St Anne), et le faubourg St Michel avec l'OAP îlot de Versailles à l'Ouest.

De la même manière, le programme *Petite Ville de Demain* ne sera pas impacté par le projet, celui-ci n'ayant pas vocation à s'implanter en centre-ville. Conçu comme une offre complémentaire à l'équipement portuaire, l'activité commerciale est indissociable de l'activité port de plaisance.



Partie 2 : Diagnostic territorial

Fréquentation touristique : Poids démographique des résidences secondaires

Une zone de chalandise à forte attractivité touristique

La zone de chalandise du projet bénéficie d'une attractivité touristique structurante, portée par le littoral de la baie de La Baule, ses plages, son port de plaisance et ses équipements de loisirs. Cette dynamique génère une augmentation significative et saisonnière de la population présente, en particulier sur les communes de Pornichet, La Baule-Escoublac et Le Pouliguen, avec des effets diffus sur l'ensemble du bassin nazairien et guérandais. Le tourisme constitue ainsi un facteur déterminant du poids démographique réel du territoire et des besoins commerciaux associés.

Commune	Résidences secondaires	Taille moyenne des ménages	Equivalent de consommation
Pornichet	6 321	1,9	4 003
La Baule-Escoublac	14 071	1,8	8 442
Saint-Nazaire	2 899	1,91	1 845
Le Pouliguen	4 206	1,72	2 411
Saint-André-des-Eaux	195	2,42	157
Trignac	51	2,20	35
Guérande	1 264	2,07	872
Total de résidences secondaires	29 007		17 765

Source : Insee au 01/01/2025.

Méthodologie :

En général, l'équivalent de consommation pour la population semi-résidente correspond à une présence de 4 mois dans l'année.
Soit : ((Nombre de résidences secondaires x nombre d'habitants par logement) / 12) x 4

Cette approche permet d'évaluer de façon cohérente l'impact des résidents temporaires sur la consommation globale.



Partie 2 : Diagnostic territorial

Fréquentation touristique : Poids démographique des hébergements touristiques

Poids de la fréquentation touristique



Synthèse :

Enfin, la population touristique (hébergement touristique + résidences secondaires) représente l'équivalent de 26 616 habitants supplémentaires à l'année.

**26 616
habitants**

Commune	Hôtels	Chambres	Campings	Emplacements	Résidences de tourisme	Lits dans résidences de tourisme
Pornichet	8	492	5	752	5	1 706
La Baule-Escoublac	23	1 056	3	728	5	989
Saint-Nazaire	11	542	1	279	5	1 224
Le Pouliguen	4	168	2	309	2	331
Saint-André-des-Eaux	0	0	1	143	0	0
Trignac	5	322	0	0	1	281
Guérande	5	162	5	1 059	0	0
Total	56	2 742	17	3 270	18	4 531

Source : Insee au 01/01/2025.

Type d'hébergement	Capacité (unités)	Taux d'occupation	Personnes / unité	Présence / jour moyenne	Nuitées annuelles
Hôtels	2 742 chambres	61%	1,7 pers/chambre	1 672,62 pers/jour	610 506,3 nuitées
Campings	3 270 emplacements	45 %	3 pers/emplacement	4 414,5 pers/jour	1 611 292,5 nuitées
Résidences de tourisme	4 531 lits	61 %	1 pers/lit	2 763,91 pers/jour	1 008 827,15 nuitées
Total		-		8 851,03 pers/jour	2 230 625,95 nuitées/an
Equivalent résident permanent				8 851 habitants équivalents	



Partie 3 :

Effets du projet sur
l'animation commerciale
et la protection des
consommateurs

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Evaluation du petit commerce : l'offre commerciale dans le centre-ville de Pornichet

Le centre-ville commerçant de Pornichet se compose de 3 polarités distinctes :

- le Vieux Pornichet autour de la Place du Maréchal Joffre,
- la polarité Gare<->Notre-Dame-des-Dunes
- la polarité Les Océanes située sur le remblai, donnant sur la baie.

Ces trois polarités commerciales comptent **200 cellules commerciales**.

Ces polarités se caractérisent par la présence quasi-exclusive de boutiques de moins de 300 m², une offre commerciale de proximité répondant à des besoins quotidiens, mais aussi une offre qui réponds à des besoins occasionnels, voir exceptionnels et touristiques.

On y compte **11 cellules vacantes**, soit un taux de vacance commercial de **5,5 %**.



Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Evaluation du petit commerce : Polarité du Vieux Pornichet

Rue	Nom	Activité
Avenue du Général de Gaulle	The Public House	Bar
	L'express café	Brasserie
	Buiscoiterie de Pornichet	Biscuiterie
	Square Habitat	Agence immobilière
	Le fil d'Ariane	Vêtement
	Archibald	Vêtement
	La petite cour	Epicerie fine
	123 soleil	Jouet
	La petite saline	Restaurant
	Le Ralli	Bar
	Le Repère immobilier	Agence immobilière
	Librairie de Pornichet	Librairie
	Trésorsdesrégions.com	Epicerie fine
	Vacant (n°154)	Vacant
	Cavavin	Caviste
	Le fournil du marché	Boulangerie
	Christophe Roussel	Pâtisserie
Emma	Boulangerie	
Vino vini	Caviste	
Avenue Louis Barthou	Le Saint Valentin	Restaurant
	Pizzàdomicile	Restaurant
	CDB Coiffeur	Coiffeur
	Guinot Institut	Institut de beauté
	Fish & Chips	Restaurant
	Pressing baléo	Pressing

Rue	Nom	Activité
	Trésors des régions	
Avenue du 18 Juin 1940	Banque populaire	Banque et assurance
	L'annexe café	Bar
	Delanoë Delvigne	Peinture en bâtiment
	L'atelier du Cookie	Glacier
Boulevard du Port	Ampliphon	Appareils auditifs
Boulevard de la République	Maison Dominique Charles	Constructeur immobilier
	Le fondant Baulois	Pâtisserie
	Trattoria Georgitta	Restaurant
	Cabinet Hémon	Agence immobilière
	Spar	Supérette
	La tour de Pise	Traiteur
	Pharmacie du Marché	Pharmacie
	La Bretagne	Brasserie
	Maison de la Presse	Presse
	La Meulinière (en travaux)	Crêperie en cours d'installation
	ÔMazette	Restaurant
	Crédit Agricole	Banque et assurance
	Optic 2000	Opticien
	Carpa-Bella	Restaurant
	Parfum de fleurs	Fleuriste
	Kon-Tiki	Restaurant
	Cuisine Angers	Aménagement d'intérieur
Pornichet conduite	Auto-école	
Cavaro Emmanuelle	Architecte	

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Evaluation du petit commerce : Polarité du Vieux Pornichet

Rue	Nom	Activité
Avenue Léon Gambetta	Terres et Lagons	Agence de voyages
	Les sens ô naturel	Institut de beauté
	La petite épicerie bio	Epicerie bio
	Essentiel et domicile	Agence d'aide à domicile
	Passion Beauté	Parfumerie
	Studio LG	Coiffeur
	Laverie du marché	Laverie automatique
	O'pied de poule	Rôtisserie Traiteur
	Pro&Cie	Electroménager
	Atelier n°5	Ameublement décoration
	Le Khediv	Tabac
	Terres et Lagons	Agence de voyages

Polarité du Vieux Pornichet

61 cellules commerciales, dont 1 vacante

Source : relevé de terrain EC&U du 12/12/25, données solidifiées et validées par le service commerce et vie économique de la mairie de Pornichet



Cellule à vendre ou à louer au 154 avenue du général de Gaulle

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Evaluation du petit commerce : Polarité Gare <> Notre Dame des Dunes

Rue	Nom	Activité
Avenue du Général de Gaulle	Lavomatic	Laverie automatique
	Cordonnerie de la Chapelle	Cordonnerie
	Le salon de Marine	Coiffeur
	Pops	Restaurant
	Loco Bistrot	Restaurant
	René et Simone	Ameublement décoration
	Espace ressource	Thérapie et Bien-Etre
	Les Coquettes	Vêtement
	Orpi	Agence immobilière
	LEELOO	Accessoires de mode
	Holly's	Maquillage permanent
	Intérieur Design Architecture	Architecte d'intérieur
	Le design de la table	Cadeux
	Les copains d'abord	Restaurant
	Mondovélo	Magasin de vélos
	Pressing de la Baie	Pressing
	Atmosph'hair	Coiffeur
	Pierres de Salem	Boutique de minéraux
	Glouglou	Caviste
	Glouglou Restaurant & Vins	Restaurant
	Galerie 380	Galerie d'Art
	La petite boutique	Accessoires de mode
	Les cycles de la baie	Magasin de vélos
	De feuille à feuille	Restauration de livres
L'antré copine	Salon de manucure	

Rue	Nom	Activité
	Agence du Dauphin	Agence immobilière
	Les coquettes	Vêtement
	Bay-Side	Vêtement
	Vacant (n°66 - ex côté cœur)	Vacant
	Mille Sabord	Chaussure
	N°47 (en travaux)	Reprise en cours
	Maison Nomade	Ameublement décoration
	Family crêperie	Restaurant
	Caisse d'Epargne	Banque et assurance
	Marc Réthoré	Coiffeur
	Marie et Laines	Mercerie
	Stef coiffure	Coiffeur
	L'art d'y voir	Opticien
	Comptoir ZABA	Bien être
	Entrak's Tatto Shop	Tatoueur
	Le grenier de Valentine	Antiquités
	Crédit Mutuel	Banque et assurance
	Vacant (n° 50 - ex Institut Prune)	Vacant
	Kembara	Magasin de moquette
	Presqu'île audition	Appareils auditifs
	Oriba immobilière	Agence immobilière
	Les petits fauves	Toiletteur
	Vacant (n° 29 - ex Retailleau tapissier)	Vacant
	Woman by Pied d'Estale	Chaussure
La case à linge	Linge de maison	

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Evaluation du petit commerce : Polarité Gare <> Notre Dame des Dunes

Rue	Nom	Activité
	N°44 - ex Boudoir d'une couturière)	Vacant
	Vacant (n°25 - ex Paille)	Vacant
	L'institut Cocooning Guinot	Institut de beauté
	Atelier de vitrail	Atelier de vitrail
	Société Général	Banque et assurance
	Cybel Extension	Constructeur
	Le comptoir de l'optique	Opticien
	Le p'tit salon	Coiffeur
	Promoteur (n°30)	Promoteur
	Ecouter voir	Mutuelle santé
	Mimi lingerie	Lingerie
	Christelle tapisserie	Tapissier décorateur
	Camif habitat	Travaux généraux
	La crèmerie du dauphin	Fromagerie
	Axa	Banque et assurance
	BNP Paribat	Banque et assurance
	GM Chocopat	Artisan chocolatier
	Le jardin de mon grand père	Primeur
	La boucherie Bleue	Boucherie
	Casino shop	Supérette
	Vivre Ici	Agence immobilière
	Campanule fleurs	Fleuriste
	Cordonnerie 44	Cordonnerie
	N°20-22 (ex Bar à cocktail)	Reprise en cours
	La p'tite boulangerie verte	Boulangerie

Rue	Nom	Activité
Avenue Charlotte	Interlignes Déco	Vacant
Place du Maréchal Foch	Le virage	Auto-école
	Rapide couture	Couturier
	Le salon B	Coiffeur
Place du Dauphin	4% Immobilier	Agence immobilière
Avenue Mazy	Au fournil d'autrefois	Boulangerie
	Antique grenier	Antiquités
	Au boulingueur	Restaurant
	La machine à vapeur	Cigarettes électroniques
	Le barbier Pornichet	Coiffeur
	Créa Nat'	Coiffeur
	Banh Mi & co	Restaurant
	La cave de gaston	Caviste
	Dunes	Boutique cadeaux
	Les petites mains de Marina	Institut de massage
	L'éveil des sens	Institut de beauté
	N°140 (ex Les félines)	Reprise en cours
	Les petites bourgeoises	Friperie
	Royale food	Restaurant
	Le Dékolaj	Bar
	O'brien's	Bar
	Le Bosphore	Restaurant
	N°136 (ex Le petit lunch)	Reprise en cours
	Le Bis	Restaurant
	Yenebar	Bar

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Evaluation du petit commerce : Polarité Gare <> Notre Dame des Dunes

Rue	Nom	Activité
	Rosetta	Restaurant
	Les détaillants	Restaurant
	Le Bidule	Bar
	Tabac de la Gare	Tabac
	Edmond	Restaurant
	Café Le Régalia	Café
	Ty Mazy	Restaurant
	Altitude	Restaurant
	Dominos	Restaurant
	Alliance	Constructeur
	Lee Loo Store	Accessoires de mode
	Pharmacie de la gare	Pharmacie
	La terrasse 1904	Bar
	AJP Immobilier	Agence immobilière
	Le Siam	Restaurant
	La Référence	Agence immobilière
	Isolation by Tryba	Construction
	Cabinet d'Ostéopathie	Ostéopathe
Avenue de la Mer	Crêperie Aristide	Restaurant
	Sauvage	Restaurant

Polarité Gare <> Notre Dame des Dunes

121 cellules commerciales, dont 6 vacantes

Source : relevé de terrain EC&U du 12/12/25, données solidifiées et validées par le service commerce et vie économique de la mairie de Pornichet



Cellule vacante au 66 avenue du général de Gaulle



Cellule vacante au 50 avenue du général de Gaulle

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Evaluation du petit commerce : Polarité Gare <> Notre Dame des Dunes



Cellule vacante au 29 avenue du général de Gaulle



Cellule à louer au 44 avenue du général de Gaulle



Cellule vacante au 25 avenue du général de Gaulle



Cellule vacante avenue Charlotte

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Evaluation du petit commerce : Polarité Les Océanes

Rue	Nom	Activité
Boulevard des Océanides	Hedgard - Happy Glace	Glacier
	Pizzeria l'Octopus	Restaurant
	Les Gars de la côte	Restaurant
	Le Bernard l'hermite	Restaurant
	Coquillage et crustacés	Restaurant
	Entre terre & mer	Restaurant
	Galerie la Marlène	Galerie d'Art
	Così cuisines	Cuisiniste
	D fil dé Retouches	Couturier
	All'Ongles de Celia	Institut de beauté
	Lanvie	Institut de beauté
	GTO bureau	Bureau
	Votre marché	Superette
	Caféwork	Vacant
	L'atelier de Vanessa	Vacant
Jennifer boutique	Vacant (usage temporaire par la boutique voisine)	
Avenue de la chapelle	Tourelle	Vacant
	Agence immobilière	Reprise en cours

Polarité Les Océanes

18 cellules commerciales, dont 4 vacantes

Source : relevé de terrain EC&U du 12/12/25, données solidifiées et validées par le service commerce et vie économique de la mairie de Pornichet



Cellules vacante, ex Caféwork



Cellule vacante, ex Atelier de Vanessa

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Evaluation du petit commerce : Polarité Les Océanes



Cellules vacante, ex Jennifer boutique



Cellule vacante, Tourelle

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Evaluation du petit commerce : l'offre commerciale à Pornichet

Les halles sont ouvertes tous les matins, en juillet et août, et du mardi au dimanche en dehors de cette période. C'est l'endroit pour découvrir et acheter produits de la mer, fruits et légumes frais, viandes et charcuteries de France mais aussi pains et gâteaux, fleurs et produits du terroir.

LES MARCHÉS

Centre-Ville (place du Marché)

C'est un festival de couleurs et de saveurs qui vous attendent au marché de Pornichet, situé au cœur de la ville. Produits frais, fleurs, vêtements, souvenirs, c'est le rendez-vous incontournable des amateurs de produits de qualité.

- Toute l'année : les mercredis et samedis matins.

Sainte-Marguerite (avenue des Pins)

On parle souvent du marché des halles de Pornichet. On oublie de dire qu'il existe un autre marché plus modeste mais tout aussi sympathique du côté de Sainte-Marguerite, qui propose toute l'année des produits frais et de saison.

- Toute l'année : le samedi matin
- Juillet et août : mercredi matin et samedi matin.



Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Dynamique commerciale dans les communes limitrophes : La Baule-Escoublac

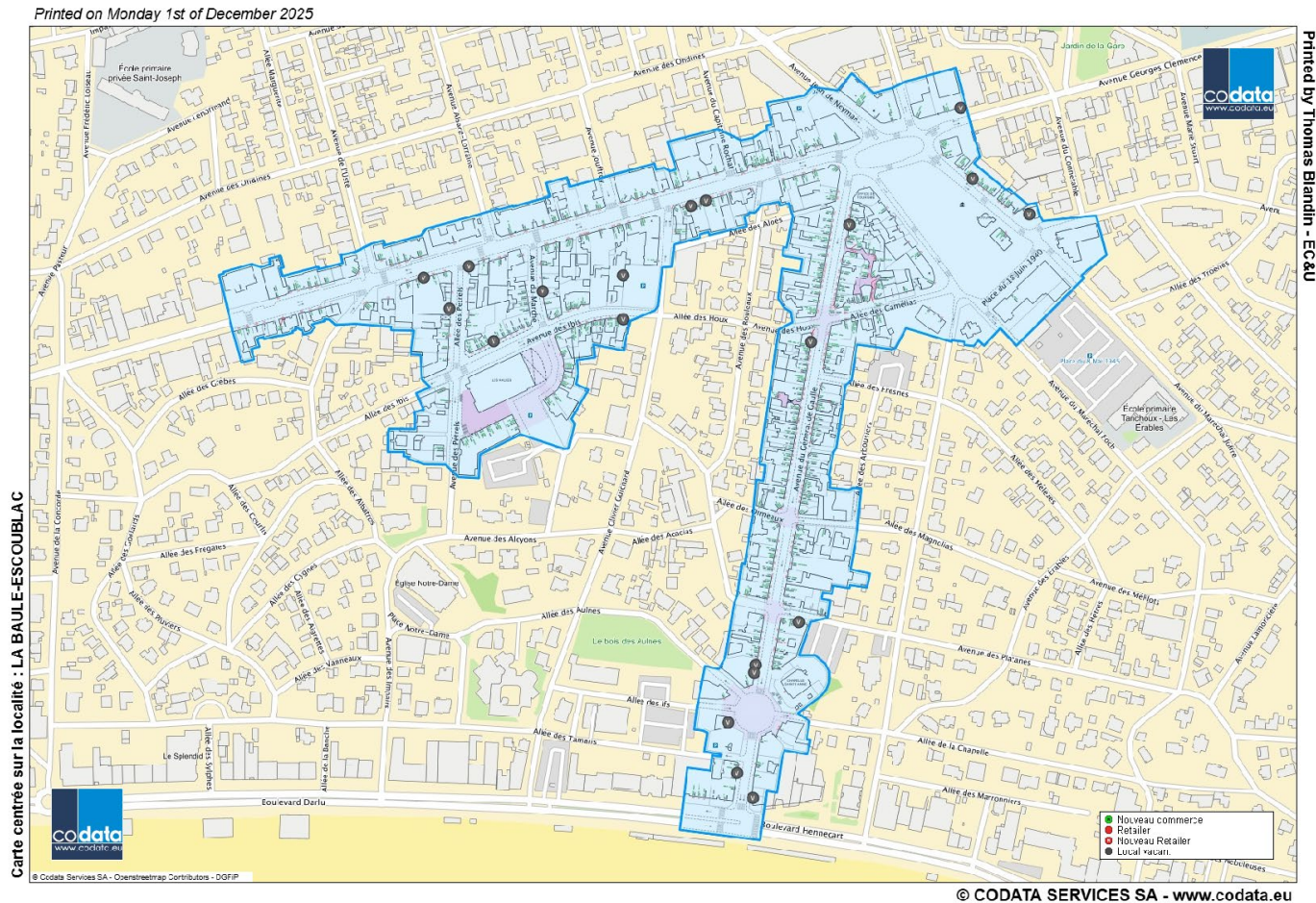
Chiffres clés :

Le centre-ville de la Baule compte **337 emplacements commerciaux, dont 20 vacants**, soit un taux de **vacance de 5,9 %** en octobre 2025, pour une moyenne nationale de 10,85.

On compte 32 % d'enseigne nationales, c'est le principal centre-ville commerçant de la zone de chalandise.

C'est un centre-ville dynamique avec un taux de **rotation faible de 6,8 %** pour une moyenne nationale de 14 %.

Le projet commercial s'oriente vers des activités non-alimentaire en lien avec le nautisme et le tourisme-loisir. L'activité commerciale projetée est en ce sens indissociable de l'activité port de plaisance.



Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Dynamique commerciale dans les communes limitrophes : Saint-Nazaire

Chiffres clés :

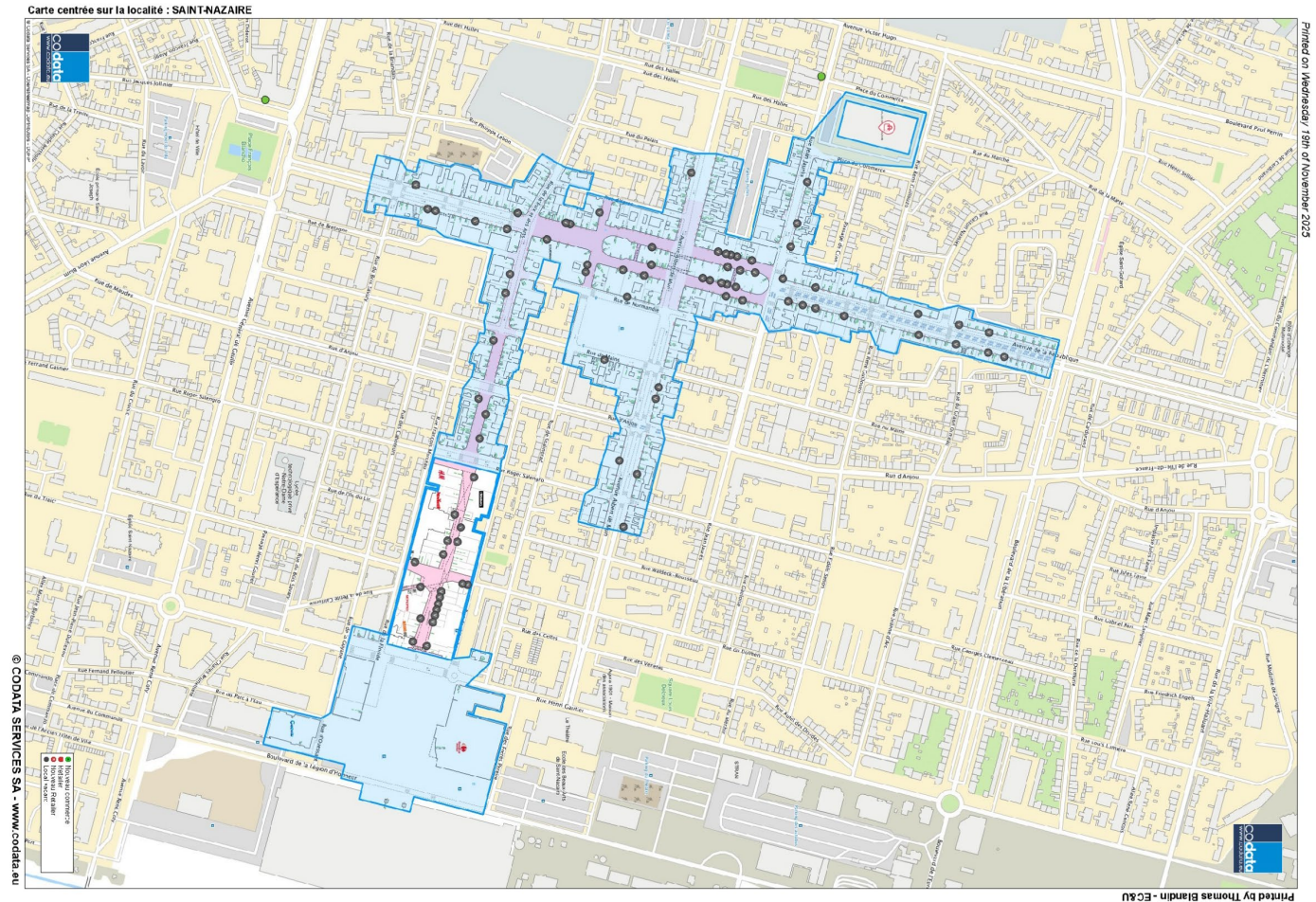
Le centre-ville de Saint-Nazaire compte **358 emplacements commerciaux, dont 61 vacants**, soit un taux de **vacance de 17 %** en octobre 2025, pour une moyenne nationale de 10,85.

C'est le principal centre-ville commerçant de la zone de chalandise.

On compte 34% d'enseigne nationales, et un taux de **rotation relativement faible de 9,6 %** pour une moyenne nationale de 14%.

Après plusieurs années de baisse du taux de vacance commercial, celui-ci repart à la hausse dans un contexte national difficile pour certains secteurs du commerce traditionnel (prêt-à-porter, ameublement-décoration...).

Le projet commercial s'oriente vers des activités non-alimentaire en lien avec le nautisme et le tourisme-loisir. L'activité commerciale projetée est en ce sens indissociable de l'activité port de plaisance.



Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Dynamique commerciale dans l'environnement proche du projet



Synthèse :

Les centres-villes commerçants de **Pornichet, La Baule et Saint-Nazaire** structurent l'offre commerciale de la zone de chalandise selon des profils différenciés mais complémentaires.

À **Pornichet**, le centre-ville, organisé autour de trois polarités distinctes (Vieux Pornichet, Gare-Notre-Dame-des-Dunes et Les Océanes), présente un tissu commercial **dense, de petite taille et fortement ancré dans les usages locaux et touristiques**. Avec un **taux de vacance limité à 5,5 %** et un **taux de rotation faible (6,8 %)**, il se distingue par une **stabilité commerciale supérieure aux moyennes nationales**. La présence significative d'enseignes nationales (32 %) confirme son rôle de **pôle structurant de la zone**, tandis que l'orientation du projet commercial vers des activités non-alimentaires liées au **nautisme et au tourisme-loisir** apparaît cohérente avec l'identité littorale et l'activité du port de plaisance.

Le centre-ville de **La Baule** affiche également de **bons indicateurs de vitalité commerciale**, avec un **taux de vacance faible (5,9 %)** et une **offre commerciale attractive et structurante** à l'échelle de la zone de chalandise. Ces éléments traduisent une **situation commerciale solide et stable**, comparable à celle observée à Pornichet.

À l'inverse, Saint-Nazaire présente une situation plus contrastée. Bien qu'il demeure le principal centre-ville commercial de la zone de chalandise, avec une part élevée d'enseignes nationales (34 %), son taux de vacance élevé (17 %) traduit des fragilités

structurelles, accentuées par les difficultés rencontrées par certains secteurs du commerce traditionnel. Néanmoins, le taux de rotation modéré (9,6 %) témoigne d'une certaine résilience du tissu existant. Là encore, l'orientation stratégique vers des activités non alimentaires en lien avec le nautisme et le tourisme-loisir constitue un levier pertinent de redynamisation, en articulation avec les fonctions portuaires.

Dans un contexte national marqué par une hausse de la vacance commerciale, ces éléments soulignent l'intérêt d'une stratégie commerciale ciblée, qualitative et identitaire, fondée sur les atouts littoraux et touristiques du territoire, afin de consolider l'attractivité et la durabilité des centralités urbaines.

Ville	Nombre de commerces total	Nombre de commerces vacants	Taux de vacance
Pornichet	200	11	5,5 %
La Baule-Escoublac	337	20	5,9 %
Saint-Nazaire	358	61	17 %

En France en 2022, le taux de vacance commerciale des pieds d'immeubles s'élève à 10,85% selon les études menées par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires - ANCT, corrélées par celles de CODATA.

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Présentation de l'offre développée

Une offre commerciale complémentaire à l'équipement portuaire

La requalification du port de Pornichet vise à moderniser un équipement essentiel pour la commune, en améliorant la sécurité, l'accessibilité et la qualité d'accueil du port d'échouage et du port à flot.

Le programme prévoit la rehausse de la digue, la création de pontons accessibles, l'extension du terre-plein et la reconstruction d'une capitainerie commune, afin d'unifier le fonctionnement portuaire et d'ouvrir le site davantage sur la ville.

Ces aménagements renforceront l'attractivité du port, en en faisant un espace de vie plus lisible, animé et fréquenté par un public élargi.

L'amélioration des cheminements, des services aux plaisanciers et des équipements techniques créera de nouvelles conditions de fréquentation durable du front portuaire.

Dans ce contexte, le développement d'une offre commerciale adaptée – commerces nautiques, restauration, services de loisirs – devient un levier indispensable pour accompagner cette montée en attractivité. La création d'un ensemble commercial 1 723,7 m² de surface de vente, doit permettre l'implantation cohérente de ces activités, soutenir l'économie locale et assurer la pleine réussite du projet portuaire.

Les commerces amenés à s'implanter seront essentiellement tournés vers les activités nautiques, des concessionnaires de bateaux, des magasins d'accastillage, d'équipement pour les bateaux, de matériel de pêche, de vêtements marins, de surf shop ou encore de souvenir en lien avec l'aspect touristique du site.

Le projet vient renforcer un ensemble commercial déjà structuré autour de ces activités (actuellement 2 502 m² d'espaces de vente exploités sans AEC), mais qui à besoin d'être modernisé pour retrouver son attractivité et s'ouvrir davantage sur la ville. Il s'inscrit ainsi dans une dynamique de consolidation et de valorisation de l'offre existante.

Les commerces amenés à s'implanter dans l'ensemble commercial obtiendront une Autorisation d'Occupation Temporaire de l'espace public (AOT) à l'issue d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). A ce stade, il n'est donc pas possible d'identifier précisément les preneurs.

Néanmoins l'exploitant la SEMCEP, société dans laquelle participe majoritairement la commune de Pornichet, permet de garantir un choix de commerçants qui répondent à la vocation du port de Pornichet tout en veillant à l'équilibre avec les centralités commerçantes existantes.

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Présentation de l'offre développée

Une offre commerciale complémentaire à l'offre de centre-ville : pas d'alimentaire



L'ensemble commercial du port n'intègre aucun commerce à dominante alimentaire, afin de préserver la complémentarité avec l'offre commerciale alimentaire existante située à proximité immédiate du site.

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Effet sur l'emploi



La réalisation du projet induira à minima la création de 24 emplois.

Estimation emplois (ETP)		
Cellule A	252,3 m ²	2 emplois
Cellule B	116,2 m ²	2 emplois
Cellule C	119,9 m ²	2 emplois
Cellule D	107,2 m ²	2 emplois
Celluel G1	24,7 m ²	2 emplois
Cellule G2	29,2 m ²	2 emplois
Cellule I	391,9 m ² (dont 279,6 m ² en RDC et 112,1 m ² en R+1)	4 emplois
Cellule N1	144,6 m ²	2 emplois
Cellule P1	157,5 m ²	2 emplois
Cellule Q1	155,8 m ²	2 emplois
Cellule R1	89,4 m ²	2 emplois

Analyse de l'Impact sur l'emploi

D'après les données de France Travail, le bassin d'emploi de Saint-Nazaire compte actuellement **470 demandeurs d'emploi** pour des postes d'**employé de rayon libre-service** dans le secteur du commerce, pour seulement **370 offres d'emploi**. Par ailleurs, on recense **340 demandeurs d'emploi** pour des postes de **vendeur en prêt-à-porter**, alors que le nombre d'offres se limite à **100**.

Les évolutions récentes confirment un contexte de tension sur le marché du travail. Pour le poste d'**employé de rayon polyvalent**, le nombre de demandeurs d'emploi progresse de **9,3 %**, tandis que le volume d'offres recule de **5,1 %** par rapport au troisième trimestre 2024. Concernant les **vendeurs en prêt-à-porter**, la baisse du nombre de demandeurs d'emploi (**-8,1 %**) reste nettement inférieure à celle des offres d'emploi, qui chutent de **33 %**.

(Source : France Travail, données T3 2025)

Dans ce contexte de contraction du marché du travail, le projet générerait a minima **24 nouveaux emplois en équivalent temps plein (ETP)**.

Sur cette base, le projet peut être considéré comme ayant un **impact positif sur le marché local de l'emploi**, en contribuant à absorber une partie du déséquilibre entre l'offre et la demande de travail dans le secteur du commerce.

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Subventions, mesures et dispositifs mise en place sur le territoire en faveur du développement économique

Tableau récapitulatif des aides, subventions et accompagnement

Niveau	Dispositif	Objectif	Type d'aide
Européen	FEDER / FSE+ / FEADER	Soutien à l'investissement productif, à l'innovation, à la transition numérique et à l'emploi	Financements européens cofinancés
National	Plan France Relance (mesures résiduelles) / dispositifs France 2030	Modernisation des entreprises, transition écologique et énergétique, soutien à l'investissement et à l'innovation	Subventions, appels à projets, avances remboursables
Régional	Aides économiques de la Région Pays de la Loire	Innovation, développement des PME, transmission-reprise, transition numérique et écologique	Subventions, prêts d'honneur, garanties
Département (Loire-Atlantique)	Aides au développement économique et à l'immobilier d'entreprise	Favoriser l'implantation, l'extension et la pérennisation des activités économiques	Subventions à l'investissement immobilier
Intercommunalité (Mayenne Communauté)	Dispositifs de Saint-Nazaire Agglomération / CAP Atlantique	Accompagnement à la création, au développement et à l'implantation d'activités	Appui technique, ingénierie, aides financières ciblées
Réseau consulaire	CCI Nantes-Saint-Nazaire / CCI Pays de la Loire	Conseil, diagnostic et orientation des entreprises	Accompagnement, mise en relation, relais vers aides



Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Mesures propres à valoriser les filières de production locales

Les surfaces commerciales n'étant pas encore attribuées, il n'est pas possible de décrire à ce stade des mesures spécifiques visant à favoriser les filières de production locales. Toutefois, il est prévu que les futurs exploitants soient encouragés, lors de l'attribution des locaux, à privilégier les produits locaux et les circuits courts, en cohérence avec les politiques de soutien au commerce de proximité et au développement économique territorial. Cette approche permettra de valoriser les filières locales et de renforcer l'ancrage du projet dans son environnement économique.



Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Partenariats locaux et sponsoring auprès des associations



Un engagement associatif, culturel et commercial qui soutient la dynamique locale

MARCHE DE NOËL
Parvis 1 450m²
Esplanade polyvalente 1 000m²



SALON NAUTIQUE
Parvis 1 450m²
Esplanade polyvalente 1 000m²
Parking réversible 400m²



FÊTE DE LA MUSIQUE
Parvis 1 450m²
Esplanade polyvalente 1 000m²
Parking réversible 1 100m²



À ce stade, il n'est pas possible de présenter les partenariats ou actions de sponsoring qui pourraient être développés par les futurs commerçants. En revanche, la refonte du port de plaisance vise à reconnecter cet équipement touristique majeur au centre-ville de Pornichet. Dans cette perspective, le site a été conçu pour accueillir des événements associatifs, culturels ou commerciaux, offrant ainsi un cadre favorable à des initiatives locales et à la valorisation du tissu associatif et culturel de la commune.

Partie 3 : Effets du projet sur l'animation commerciale et la protection des consommateurs

Evaluation des risques naturels, technologiques ou minier et description des mesures propres à assurer la protection des consommateurs

A l'adresse du projet, les risques existants sont :

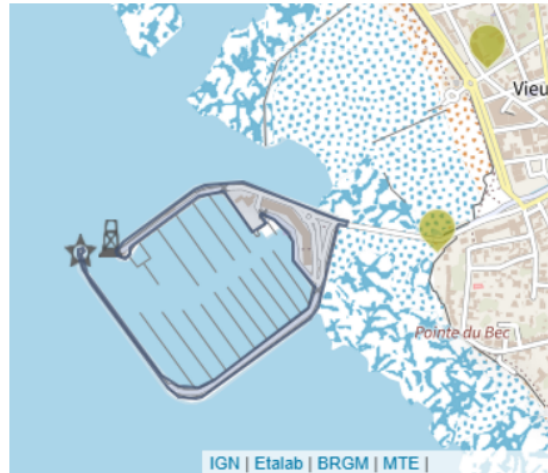


POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



Recul du Trait de Côte



La commune de l'adresse saisie fait partie des communes listées comme susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Pour en savoir plus, renseignez-vous auprès de votre commune.



Partie 4 :
Artificialisation des sols

Partie 4 : Artificialisation des sols

Le projet est-il générateur d'artificialisation des sols ?

« Pour l'application du V de l'article L. 752-6, est considéré comme engendrant une artificialisation des sols un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre, sur la ou les parcelles cadastrales sur lesquelles il prend place, une augmentation des superficies des terrains artificialisés, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, par rapport à l'état de ces mêmes parcelles à la date du 23 août 2021. ».

Décret no 2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols. Le neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme définit l'artificialisation « comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

Il précise qu'il est considéré comme :

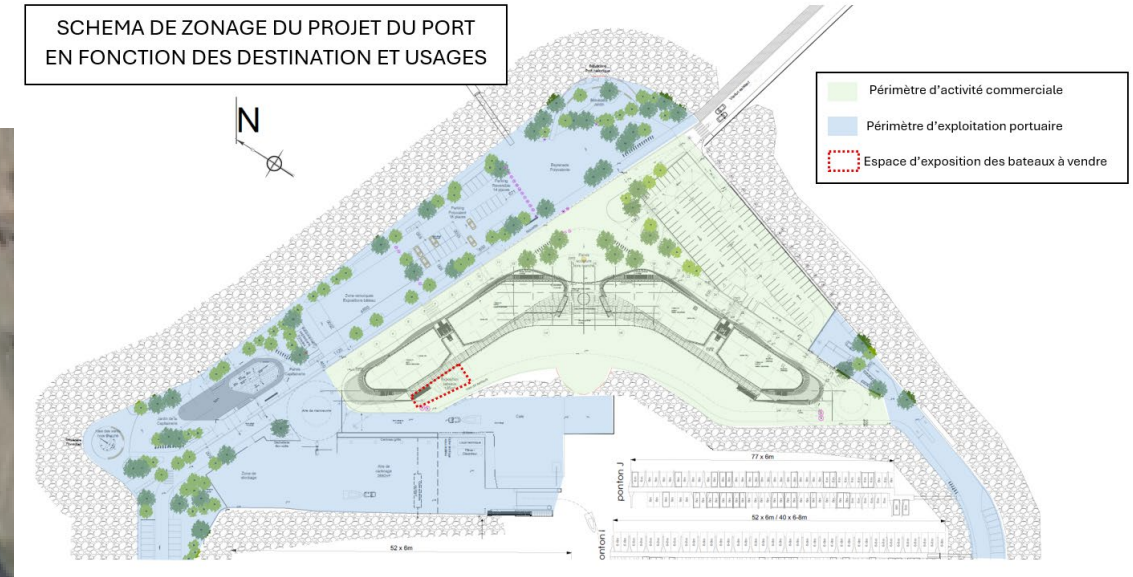
a) Artificialisée, une surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations) et en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).

Le projet ne prévoit aucune artificialisation. En effet, le projet commercial prend place sur le terre plein existant et déjà artificialisé.



Partie 4 : Artificialisation des sols

Le projet est-il générateur d'artificialisation des sols ?



L'extension du terre-plein sur la mer est exclusivement rendue nécessaire pour les besoins d'exploitation du port. Les infrastructures commerciales (bâtiment, voies d'accès et stationnement) sont exclusivement situées sur le terre-plein existant. A ce titre, le projet commercial n'est pas générateur d'artificialisation.

Actuellement le Port de plaisance compte 240m² d'espaces verts. Ceux-ci seront portés à 342m² dans le cadre du projet et des noues drainantes (mélange ballast + terre végétale) seront créés sur 276m².

Partie 4 : Artificialisation des sols

Le projet est-il générateur d'artificialisation des sols ?

La requalification du port de Pornichet constitue une opération structurante à l'échelle communale et intercommunale. Elle répond à des enjeux multiples et complémentaires :

- Économiques, par le soutien à l'emploi et à l'attractivité touristique ;
- Sociaux, par l'ouverture du port à tous les publics et son intégration dans la vie de la ville ;
- Environnementaux, par la réduction des pollutions et l'amélioration des performances énergétiques ;
- Sécuritaires, par la protection renforcée des infrastructures et des usagers.
- Ce projet permettra de pérenniser un équipement stratégique, de moderniser les infrastructures, de renforcer la sécurité et de valoriser durablement le patrimoine maritime de la commune.

À ce titre, le projet répond pleinement à la définition d'un intérêt public majeur, en conciliant développement économique, attractivité territoriale, respect de l'environnement et amélioration du cadre de vie. Il s'agit d'un projet d'avenir, au service du territoire et de ses habitants, garant d'un port plus sûr, plus durable et plus ouvert sur la ville.

L'extension du terre-plein du port à flot est gouvernée par le projet de modernisation des aménagements terrestres du port. Cette extension du terre-plein portera :

- La nouvelle capitainerie commune aux 2 bassins.
- Un stationnement polyvalent véhicule/attelage.
- Une esplanade polyvalente.
- Des voies de circulation piéton / cycle.
- Un belvédère.
- Par la nécessité de mieux protéger la passe d'entrée du bassin d'échouage.

L'implantation est justifiée par les besoins du projet terrestre et imposée au projet maritime. Le point de l'excroissance du remblai côté Nord-Ouest a cependant un intérêt sur le projet maritime puisqu'il permet de mieux protéger la passe d'entrée du bassin d'échouage.

Les modélisations réalisées montrent pour des conditions de houles décennales :

> Configuration actuelle : houle > 45 cm sur une partie importante du bassin avec une entrée directe de l'agitation par la passe d'entrée.

> Configuration projet : houle < 30 cm avec une protection de la passe d'entrée selon une géométrie similaire à la passe d'entrée du port à flot.

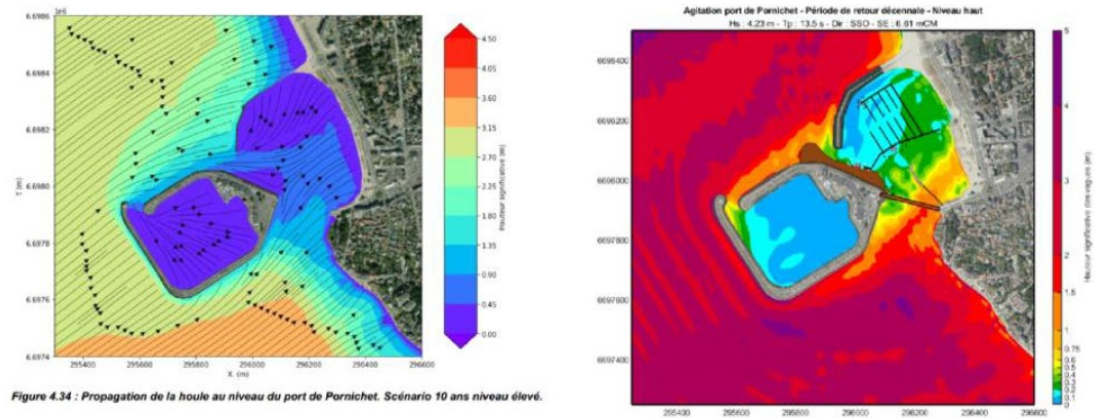


Figure 4.34 : Propagation de la houle au niveau du port de Pornichet. Scénario 10 ans niveau élevé.

Propagation de l'agitation avant et après aménagement (CREOCEAN, 2025)

Partie 4 : Artificialisation des sols

Le projet est-il générateur d'artificialisation des sols ?

Justification de l'insertion du projet dans l'urbanisation environnante, notamment par l'amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur, et de sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, ainsi que la justification de l'absence d'alternative à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier

Sans objet, le projet commercial n'engendre pas d'artificialisation des sols.

Description de la contribution du projet aux besoins du territoire, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique de ce dernier, le taux de vacance commerciale et l'offre de m² commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise du projet

Sans objet, le projet commercial n'engendre pas d'artificialisation des sols.

Critères alternatifs

Sans objet, le projet commercial n'engendre pas d'artificialisation des sols.





Annexes

Annexe 1 : Kbis

Greffé du Tribunal de Commerce de Saint-Nazaire

BP 274
44606 ST NAZAIRE

Code de vérification : wY0kRGYEB
<https://contrôle.info.greffes.fr/contrôle>



N° de gestion 2024B01402

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS à jour au 6 janvier 2026

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 935 331 348 R.C.S. Saint-Nazaire
Date d'immatriculation 20/11/2024
Dénomination ou raison sociale Société d'Economie Mixte de Construction et d'Exploitation du Port de Pornichet
Sigle SEMCEP
Forme juridique Société anonyme d'économie mixte locale à conseil d'administration
Capital social 1 000 000,00 Euros
Numéro d'identification Européen - EUID FR4402.935331348
Adresse du siège 120 avenue du Général de Gaulle 44380 Pornichet

Activités principales

La société a pour objet, en France, sur le périmètre de la concession du port de plaisance de la ville de Pornichet : d'une part les études, aménagements, travaux de rénovations, réhabilitations et constructions d'ouvrages portuaires ou de tous immeubles concourant à l'objet de la Concession du port de plaisance ; D'autre part, les études, la gestion, l'exploitation, l'entretien et le développement de l'activité du port de plaisance conformément aux dispositions du contrat de concession relatif au port de plaisance. A cet effet, et sauf stipulations contractuelles contraires, la société pourra passer toute convention appropriée, et effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, civiles, commerciales, industrielles, juridiques et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus. Elle pourra, en outre, réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation. Elle pourra, dans le respect des dispositions de l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, prendre toute participation au capital des sociétés intervenant dans les champs d'activités précités.

Durée de la personne morale Jusqu'au 19/11/2123
Date de clôture de l'exercice social 31 décembre
Date de clôture du 1er exercice social 31/12/2025

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président du conseil d'administration - Directeur général

Nom, prénoms RAHER Rémi
Date et lieu de naissance Le 13/09/1984 à Nantes (44)
Nationalité Française
Domicile personnel 6 allée de Maffoué 44380 Pornichet

Administrateur

Nom, prénoms DONNE Antoine Félix Michel Jules
Date et lieu de naissance Le 22/06/1969 à Guérande (44)
Nationalité Française
Domicile personnel 5 avenue de Mézières 44380 Pornichet représentant la Ville de Pornichet

Administrateur

Nom, prénoms DAGUIZE Christophe Louis René
Date et lieu de naissance Le 23/06/1969 à La Rochelle (17)
Nationalité Française
Domicile personnel 3 allée du Grain d'Eau 44380 Pornichet représentant la Ville de Pornichet

Greffé du Tribunal de Commerce de Saint-Nazaire

BP 274
44606 ST NAZAIRE

N° de gestion 2024B01402

Administrateur

Nom, prénoms MICHAUD Isabelle Jeanne Marie
Nom d'usage JARDIN
Date et lieu de naissance Le 23/03/1966 à Saint-Nazaire (44)
Nationalité Française
Domicile personnel 3 avenue Louise 44380 Pornichet représentant la Ville de Pornichet

Administrateur

Nom, prénoms LE CHENADEC Josiane-Michèle Pierrette
Nom d'usage BOUYER
Date et lieu de naissance Le 31/12/1958 à Guérande (44)
Nationalité Française
Domicile personnel 3 allée du Grand Hunier 44380 Pornichet représentant la Ville de Pornichet

Administrateur

Nom, prénoms GUINCHE Laetitia Yvette Patricia
Date et lieu de naissance Le 07/12/1979 à Nantes (44)
Nationalité Française
Domicile personnel 17 chemin de la Vallée 44380 Pornichet représentant la Ville de Pornichet

Administrateur

Dénomination LEGENDRE GENIE CIVIL
Forme juridique Société par actions simplifiée
Adresse 4 rue Vasco De Gama 44800 Saint-Herblain
Immatriculation au RCS, numéro 529 509 101 Nantes
Personne ayant le pouvoir de diriger, gérer ou engager à titre habituel
Nom, prénoms MILLET Nicolas Pierre Jean
Date et lieu de naissance Le 01/05/1975 à Portoise (95)
Nationalité Française
Domicile personnel 3 chemin de la Piaudière 44200 Nantes

Administrateur

Dénomination CHARIER GC
Forme juridique Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Adresse 2 rue des Meuniers - la Barrière Noire 44220 Couëron
Immatriculation au RCS, numéro 320 651 706 Nantes
Personne ayant le pouvoir de diriger, gérer ou engager à titre habituel
Nom, prénoms VIDAL Jean Paul
Date et lieu de naissance Le 08/09/1965 à Albi (81)
Nationalité Française
Domicile personnel 56 rue de la Distillerie 44000 Nantes

Administrateur

Dénomination Loire-Atlantique Nautisme
Forme juridique Société par actions simplifiée
Adresse Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions 1 rue Française Sagan 44800 Saint-Herblain

Greffé du Tribunal de Commerce de Saint-Nazaire

BP 274
44606 ST NAZAIRE

N° de gestion 2024B01402

Immatriculation au RCS, numéro 808 417 075 Nantes
Personne ayant le pouvoir de diriger, gérer ou engager à titre habituel
Nom, prénoms JAHAN Emmanuel Marie Pierre
Date et lieu de naissance Le 08/02/1978 à Nantes (44)
Nationalité Française
Domicile personnel 28 rue de la Saulzinière 44000 Nantes

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 120 avenue du Général de Gaulle 44380 Pornichet

Activité(s) exercée(s)

La société a pour objet, en France, sur le périmètre de la concession du port de plaisance de la ville de Pornichet : d'une part les études, aménagements, travaux de rénovations, réhabilitations et constructions d'ouvrages portuaires ou de tous immeubles concourant à l'objet de la Concession du port de plaisance ; D'autre part, les études, la gestion, l'exploitation, l'entretien et le développement de l'activité du port de plaisance conformément aux dispositions du contrat de concession relatif au port de plaisance.

Date de commencement d'activité

13/11/2024

Origine du fonds ou de l'activité

Création

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

Annexe 2 : Arrêté préfectoral et déclaration sur l'honneur



Direction
départementale
des territoires et de la mer

Arrêté
portant habilitation à réaliser l'étude d'impact
relative à la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale
n° BEA144-2024-11-05-54

LE PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

VU le code de commerce, notamment les articles L. 752-6-III et IV et R. 752-6 et suivants ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU le décret n°2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

VU la demande d'habilitation déposée le 16 octobre 2024 par Mme Élodie CHOPLIN, représentant la société SARL EC&U ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1^{er} : la société SARL EC&U, dont le siège social est situé 7 rue de la Galissonnière – 44000 à Nantes, est habilitée à réaliser l'analyse d'impact prévue par l'article L. 752-6-III du code de commerce, pour les dossiers de demande d'autorisation d'exploitation commerciale relevant du département de la Loire-Atlantique (sauf exception visée à l'article R. 752-6-3-III du code de commerce).

ARTICLE 2 : Cette habilitation porte le numéro d'identification BEA144-2024-11-05-54.

ARTICLE 3 : La durée de la présente habilitation est fixée à cinq ans, non renouvelable par tacite reconduction.

Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 - 44036 Nantes Cedex 01
Tél : 02 40 67 23 16
Mél : ddim.cdacs@loire-atlantique.gouv.fr

1/2

ARTICLE 4 : L'habilitation peut être retirée en cas de non-respect des conditions d'obtention, de mise à jour ou d'exercice mentionnées à l'article R. 752-6-1 du code de commerce.

ARTICLE 5 : Un organisme habilité ne peut pas établir l'analyse d'impact d'un projet :

1° dans lequel lui-même, ou l'un de ses membres, est intervenu, à quelque titre ou stade que ce soit,

2° s'il a des liens de dépendance juridique avec le pétitionnaire.

ARTICLE 6 : Le secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique.

NANTES, le 25 OCT. 2024

Pour le PRÉFET,
Président de la Commission départementale
d'aménagement commercial,
et par délégation,

Pierre-Emmanuel PORTHERET
Secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique

Délais et voies de recours :

Tout recours à l'encontre du présent arrêté pourra être porté devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois suivant sa réception ou sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être présenté à l'auteur de la décision. Dans ce cas, le recours contentieux pourra être introduit dans les deux mois suivant la réponse (le silence gardé pendant les deux mois suivant la réception du recours gracieux emporte rejet de la demande). Le recours contentieux peut être déposé auprès des juridictions administratives sur l'application Internet « Télérecours citoyens », en suivant les instructions disponibles sur le site : <https://citoyens.telerecours.fr>

2/2



Attestation sur l'honneur

Nantes, le 07/01/2026

Objet : Déclaration sur l'honneur – analyse d'impact du projet de création d'un point de vente Coopérative U et d'un Drive à Grabels (34790).

Le cabinet EC&U est habilité à réaliser des analyses d'impact prévue par l'article L 752-6 du Code du Commerce dans le département de la commune d'implantation du présent projet.

Je soussigné Elodie CHOPLIN, né le 8 janvier 1975, à Nantes, déclare sur l'honneur :

- Ne pas être intervenu à quelque titre ou stade que ce soit dans l'élaboration du présent projet ;
- Que le cabinet EC&U n'a pas de liens de dépendance juridique avec le pétitionnaire du projet.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Elodie CHOPLIN
echoplin@ec-u.fr

EC&U / 7, rue de la Galissonnière - 44000 NANTES
Tél. +33 (0)2 40 04 02 11 - Mail : contact@ec-u.fr
S.A.R.L au capital de 10 000 € - RCS Nantes 521 808 089 - APE : 7320Z