

**Monsieur Hervé BREHIER**  
**Président**  
Communauté de Communes du Pays  
d'Ancenis  
Centre administratif Les Ursulines  
BP 50 201  
44156 ANCENIS CEDEX

Nantes, le 7 octobre 2013.

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD  
Département Economie et Stratégie des Territoires  
Tél : 02 40 44 63 98

Objet : Avis SCOT Pays d'Ancenis

Monsieur le Président,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet arrêté du SCOT du Pays d'Ancenis.

Associée depuis le début de l'élaboration du SCOT, la CCI Nantes St-Nazaire soutient la réflexion prospective et la recherche d'équilibre que traduit ce document d'urbanisme.

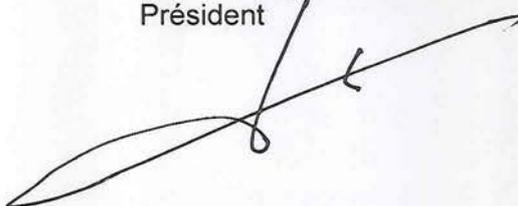
Aussi, après avoir analysé l'ensemble des documents du SCOT et particulièrement le D.O.O et le DAC, je vous prie de bien vouloir trouver, joint à ce courrier, une notice récapitulant l'ensemble des observations de notre compagnie consulaire sur le projet de SCOT du Pays d'Ancenis.

Ce projet appelle un avis favorable de la CCI Nantes St-Nazaire sous réserve de la prise en compte des remarques évoquées dans la notice jointe.

Bien entendu, nous restons, mes services et moi-même, à votre disposition pour échanger sur nos remarques.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

**Jean-François GENDRON**  
Président



## **Avis de la CCI Nantes St-Nazaire sur le projet arrêté du SCOT du Pays d'Ancenis**

### **1. Occupation de l'espace et grands équilibres du territoire.**

#### **➤ La répartition des pôles.**

Le SCOT du Pays d'Ancenis propose une organisation du territoire autour de 4 types de polarités (pôle d'équilibre principal, pôles d'équilibre secondaires, pôles de proximité, autres communes), et à partir desquels variera l'intensité du développement.

La CCI partage votre répartition des pôles qui correspond bien au fonctionnement actuel du Pays d'Ancenis, et qui vise, naturellement, à flécher le développement urbain et économique en fonction du degré d'équipements, de services, d'emplois, etc... tout en assurant un maillage équilibré sur l'ensemble de la COMPA.

S'agissant plus particulièrement de l'économie, le SCOT met bien en avant la polarisation du développement sur l'agglomération d'Ancenis – St Géréon – Mésanger, notamment en matière de développement industriel. Cette orientation nous semble tout à fait pertinente du fait des synergies offertes par la présence de nombreuses industries/entreprises, services, accès routiers, lieux de formation etc... sur la polarité ancenisienne.

#### **➤ Objectifs en matière de consommation d'espace.**

Dans le cadre de l'application des lois issues du Grenelle de l'environnement, les SCOT ont l'obligation de fixer des objectifs maximaux de consommation d'espace visant à ralentir l'artificialisation des sols. Pour le Pays d'Ancenis, nous notons que l'objectif est fixé à 700 ha de consommation d'espace d'ici à 2030 soit une baisse de 40% par rapport au rythme observé sur la dernière décennie.

S'agissant de l'habitat, vous avez diminué le rythme de consommation d'espace de 52 ha/an à 23 ha/an à travers des orientations visant la densification urbaine. Nous saluons ces efforts qui contribuent non seulement à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels nouveaux mais aussi à conforter les centralités à travers la promotion d'opérations de renouvellement urbain dans les enveloppes urbaines. Cette densification participe ainsi pleinement à la dynamisation des commerces de proximité dans tous les centres des communes.

S'agissant du développement économique, vous avez maintenu le rythme de consommation d'espace et prévu une enveloppe maximale de 300 ha.

**➔ La CCI soutient fortement ce volume global de 300 ha pour le développement économique.**

Ce volume nous semble cohérent et juste. Il doit permettre de :

- Répondre aux besoins, à court, moyen et long terme, de l'activité : le Pays d'Ancenis détient un potentiel économique avéré et des opportunités de développement à moyen terme compte tenu, notamment, de sa situation géographique (ex. proximité du futur aéroport, desserte autoroutière...)
- Anticiper et compenser les contraintes environnementales et spatiales qui risquent de réduire, de facto, la surface réellement disponible pour l'implantation des activités.

Dans un contexte économique de plus en plus mouvant, il est nécessaire de ne pas figer les stratégies de développement et de garder des capacités de mutation et d'évolution du territoire. Il est donc primordial, dans le SCOT, de conserver des marges de manœuvre à moyen et long terme pour le développement économique et de préserver notre capacité d'accueil d'entreprises, dans le temps comme dans l'espace. C'est pourquoi, nous insistons pour que cette enveloppe de 300 ha soit bien maintenue dans les orientations du DOO. Le foncier devenant une ressource de plus en plus rare, il est indispensable de fixer des orientations pour l'utiliser de manière efficiente au service du développement durable des entreprises et de l'emploi.

→ ***A ce titre, nous vous encourageons à mettre en œuvre tous les moyens visant à optimiser et rationaliser la consommation de foncier économique :***

- La densification des zones d'activités à travers un assouplissement des règles d'aménagement pour optimiser le potentiel constructible et limiter les consommations inutiles d'espace.
- Le développement des mutualisations entre les entreprises d'une même zone (stationnements, services, villages d'artisans...).
- La segmentation des zones d'activités selon leur grande vocation (commerce, artisanat, industrie), de façon à permettre un meilleur usage de l'espace et offrir davantage de lisibilité à l'offre.
- Le phasage dans l'aménagement des zones d'activités : répondre aux besoins immédiats en proposant une diversité dans l'offre de produits en lien avec le parcours de l'entreprise ; tout en prévoyant des réserves foncières pour ne pas hypothéquer l'avenir.

## **2. Mixité Activités / Habitat.**

La densification de l'habitat et le renouvellement urbain contribuent fortement à la réduction de la consommation d'espace. A ce titre, le SCOT demande à ce que les potentiels de comblement des dents creuses soient identifiés dans les PLU afin de permettre leur optimisation et de réduire la superficie des zones nouvelles à urbaniser (AU). Pour ce faire, le SCOT préconise de valoriser les espaces mutables au sein des enveloppes urbaines et de mener, notamment, des « réflexions sur le devenir des zones économiques anciennes imbriquées dans le tissu urbain ».

Sur ce point, nous apportons une réserve : les sites industriels « anciens » et « historiques » ne doivent pas être vus comme de simples gisements fonciers pour développer la ville. Il s'agit souvent de sites existants à forte valeur économique et ayant réalisé des investissements lourds. Un zonage anticipant de façon prématurée la mutation d'un site dans les documents d'urbanisme peut constituer une réelle incertitude sur la pérennité d'une activité économique existante et son maintien sur le territoire.

→ ***Aussi, nous vous demandons de compléter la recommandation p.30 en précisant bien la différence entre une friche industrielle sur laquelle il est, en effet, opportun d'opérer une mutation vers des formes urbaines mixtes et plus denses (habitat/activités), et un site industriel existant imbriqué dans l'urbain, qu'il faut intégrer à l'ensemble du potentiel économique et d'emplois du Pays d'Ancenis.***

### 3. Zones d'activités et développement économique.

En matière de développement économique, et au-delà des objectifs de consommation d'espace cités précédemment, le SCOT propose une organisation des zones d'activités reprenant naturellement la hiérarchisation des pôles urbains du SCOT :

- Les zones d'activités stratégiques
- Les zones d'activités structurantes
- Les zones d'activités économiques de proximité
- Les autres zones d'activités économiques présentes dans les communes
- Les tissus urbains

Nous prenons bonne note de votre volonté de concentrer l'offre nouvelle de parcs d'activités stratégiques principalement autour de l'agglomération d'Ancenis qui dispose déjà d'un « capital » économique à renforcer dans l'intérêt de l'ensemble du Pays.

S'agissant des zones d'activités structurantes existantes et futures, elles contribuent aussi au maillage du territoire et au confortement de pôles économiques existants (comme Ligné ou le Cellier).

Concernant l'offre de zones de proximité, leur répartition harmonieuse sur l'ensemble du Pays est indispensable au développement de l'activité artisanale sur la plupart des communes en réponse à des besoins locaux d'entreprises.

En dehors des zones d'activités, il est important que le SCOT insiste sur les activités économiques implantées en dehors des sites aménagés car ces entreprises ont vocation, comme les autres, à se développer sur le territoire et à être accompagnée dans leur parcours de croissance (par exemple, une relocalisation / extension sur une zone d'activités).

Plus largement, le SCOT doit aussi créer les conditions favorables au développement des entreprises existantes, qu'elles soient sur des zones d'activités, imbriquées dans le tissu urbain ou sur des sites isolées : en améliorant les conditions d'attractivité du territoire mais aussi en garantissant leur croissance dans le temps et dans l'espace.

- ***A ce titre, nous vous demandons de formaliser, dans le DOO, la nécessité de protéger et sécuriser les sites économiques existants, au sens large, à travers notamment la mise en place de zones tampons systématiques entre l'habitat et l'activité pour limiter le risque de conflits de voisinage liés aux éventuelles nuisances.***

### 4. Carrières.

Ni le PADD, ni le DOO n'évoquent en tant que telle la question de l'industrie extractive et des carrières alors même que ces activités sont vitales pour l'économie et qu'elles génèrent des besoins fonciers spécifiques. Il nous semble important que le SCOT aborde cette question de façon à préserver les gisements et assurer une bonne intégration de l'activité extractive vis-à-vis des autres usages, et anticiper les besoins d'espace de ce secteur d'activité, dont la localisation dépend de la géologie.

Dans le projet de SCOT, les carrières existantes ainsi que les projets éventuels d'extension sont actuellement classés au sein des espaces agricoles et naturels pérennes.

- ***Nous demandons que le SCOT rajoute une orientation en faveur des carrières pour garantir leur exploitation et leur développement :***
- ***Soit en déclassant les carrières existantes, leurs extensions possibles et les projets identifiés, des Espaces Agricoles Pérennes.***

- ***Soit en autorisant, explicitement, les carrières existantes, leurs extensions possibles et les projets identifiés dans les Espaces Agricoles Pérennes.***

## **5. Mise en réseau du territoire.**

### **➤ Infrastructures.**

Le DOO a bien retenu et inscrit le projet de franchissement de Loire entre Ancenis et Liré et ses connexions routières. C'est un point important que nous soutenons fortement compte tenu de l'enjeu majeur que représente ce projet pour l'ensemble du Pays d'Ancenis et de ses territoires voisins. Ce sera un levier pour le développement économique futur et le maillon essentiel d'un itinéraire de desserte Nord Sud des territoires situés entre Angers et Nantes.

Son inscription dans les documents d'urbanisme est donc essentielle de façon à l'inscrire dans les schémas d'aménagement et lui offrir des perspectives concrètes.

### **➤ Aménagement numérique.**

S'agissant du déploiement du haut-débit / très-haut-débit sur le territoire, le SCOT se reporte au Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDAN) de Loire-Atlantique. Nous vous demandons d'insister plus fortement, dans le SCOT, sur ce point dans la partie sur le développement économique. En effet, les connexions numériques sont indispensables au développement de l'activité économique comme le sont les infrastructures routières et ferroviaires.

Si les connexions numériques sont déjà un critère dans le choix d'implantation et de développement des entreprises, elles seront, à l'avenir, déterminantes.

- ➔ ***Aussi, dans la mise en œuvre du SDAN et sa déclinaison territoriale dans le SCOT, il nous semble important d'appuyer sur la nécessité d'avoir une accessibilité numérique optimale des zones d'activités stratégiques ; tout en positionnant / organisant l'offre de foncier économique en fonction des réseaux.***

## **6. Document d'Aménagement Commercial.**

### **➤ L'organisation du commerce autour des centralités et Zacom.**

En s'appuyant notamment sur les principes de la Charte d'orientation commerciale du pays d'Ancenis, le DAC retient le principe d'implanter les commerces de manière préférentielle dans les centralités. En parallèle, il propose de réserver les Zacom au développement des commerces de plus grande envergure et dont l'implantation est peu compatible avec l'environnement urbain des centralités.

Nous saluons cette approche qui reprend bien l'esprit du Grenelle de l'environnement et du projet de loi ALUR, et satisfait pleinement aux objectifs de réduction de la consommation d'espace. Cette approche participe également à la logique de polarisation des activités commerciales, à même de renforcer l'attractivité de chaque pôle et d'assurer durablement la pérennité et la viabilité des points de vente.

S'agissant des Zacom, vous avez choisi de mettre en place, à l'échelle du SCOT, des seuils plancher pour les nouvelles implantations commerciales. Nous partageons les objectifs poursuivis à travers cette disposition à savoir :

- Préserver l'équilibre et la complémentarité entre les différents types de pôles commerciaux du territoire, et conforter le positionnement et l'attractivité de chacun de ces pôles.
- Rationaliser la consommation d'espace et préserver les Zacom pour l'accueil de commerces ne pouvant être intégrés dans les centralités. Il faut, en effet, garder des espaces dédiés pour ces commerces, d'achats plutôt occasionnels et exceptionnels, qui répondent aussi à la diversité des besoins de la population et contribuent à réduire l'évasion commerciale.

→ ***Par ailleurs, à travers les PLU et à travers les missions de la COMPA et des communes en faveur du commerce, nous insistons sur la nécessité d'accompagner ce dispositif d'une densification et d'une requalification des centralités pour les rendre attractives :***

- ***anticiper les besoins en espaces pour des locaux commerciaux de petite et moyenne surface,***
- ***créer des aménagements urbains propices à la déambulation et au commerce,***
- ***clarifier le positionnement des différentes polarités commerciales. Par exemple : le centre historique d'Ancenis autour de fonctions de proximité et touristique (restauration...).***

#### ➤ **Polarisation du commerce et non-éparpillement de l'offre.**

Le DAC vise avant tout à polariser l'offre commerciale sur des sites dédiés et attractifs. A ce titre, nous souhaitons donc ajouter deux recommandations pour le DAC :

Dans les prescriptions p.10 du DAC, il est mentionné qu' « *en dehors des centralités et des Zacom, l'implantation de nouveaux commerces de proximité reste autorisée si ces derniers répondent à l'enjeu de mixité fonctionnelle indispensable au maintien d'un dynamisme social et économique d'un quartier.* » Dans la mesure où le DAC retient des localisations préférentielles et non exclusives, il ne nous semble pas nécessaire de fixer des règles pour des exceptions à même de contredire l'objectif général du document.

→ ***Aussi, nous vous suggérons d'ôter cette prescription qui ne semble pas utile et ne doit surtout pas inciter à l'implantation de commerces de proximité en dehors des polarités : conforter et densifier plutôt les regroupements existants bénéficiant d'une synergie de flux ; et maîtriser les implantations opportunistes.***

Afin d'éviter le risque d'éparpillement du commerce, il serait également opportun que le SCOT recommande aux PLU d'attribuer à chaque zone d'activités une vocation dominante (commerciale ou artisanale - industrielle). Il s'agit, via cette préconisation, inscrite par ailleurs dans la charte d'orientation commerciale, d'éviter que du commerce de détail ne s'implante sur les zones industrielles à fort potentiel, par effet d'opportunité : au risque de recréer un nouveau pôle commercial et de déstabiliser le fléchage des commerces de grande envergure vers les Zacom identifiées.

→ ***Nous vous suggérons donc d'inscrire dans le DAC et le DOO une recommandation visant à préciser la vocation des espaces d'activités économiques afin de garantir un aménagement du territoire de qualité.***