

**Monsieur Jean-Claude DAUBISSE**  
**Président**

Syndicat Mixte du SCOT et du Pays du  
Vignoble Nantais  
Maison de Pays  
5 allée du Chantre  
BP 89133  
44191 CLISSON CEDEX

Nantes, le 21 février 2014.

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

Objet : Avis SCOT Pays du Vignoble Nantais

Monsieur le Président,

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

Associée tout au long de la procédure de révision du SCOT, la CCI Nantes St-Nazaire soutient la réflexion prospective et la recherche d'équilibre que traduit ce document d'urbanisme. Mais plus particulièrement, nous apprécions l'attention que vous avez portée au développement économique.

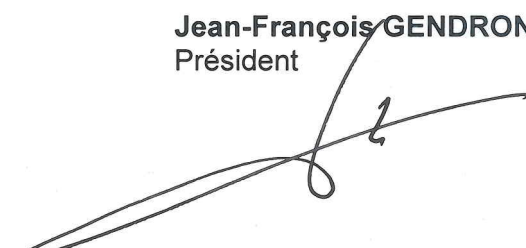
Aussi, après avoir analysé l'ensemble des documents du SCOT et spécifiquement le DOO, je vous prie de bien vouloir trouver, joint à ce courrier, une notice récapitulant l'ensemble des observations de notre compagnie consulaire sur le projet de SCOT du Pays du Vignoble Nantais.

Ce projet appelle un avis favorable de la CCI Nantes St-Nazaire.

Bien entendu, nous restons, mes services et moi-même, à votre disposition pour échanger sur nos remarques et pour vous accompagner dans la mise en œuvre et le suivi du SCOT.

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 du Vignoble Nantais**

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

#### **➤ La répartition des pôles.**

Le SCOT du Vignoble Nantais organise le territoire autour d'un réseau de centralités à plusieurs niveaux :

- Pôles de centralités « d'équilibre structurant »,
- Centralités « d'équilibre d'avenir »,
- Centralités intermédiaires,
- Centralités de proximité.

Des objectifs de développement résidentiel différenciés sont établis à partir de cette classification et selon la capacité d'accueil et de desserte de chaque commune. Le maillage actuel des pôles sur le territoire est donc conforté avec la recherche permanente d'un équilibre dans la répartition du développement.

A une échelle plus fine, le SCOT met aussi judicieusement l'accent sur le renforcement des conditions de la centralité : à savoir, la densification des bourgs et des villages et la convergence des équipements, services, commerces et activités vers ces lieux d'animation.

En termes de démographie, le SCOT prévoit de mieux encadrer la croissance démographique, en passant d'un taux de croissance annuelle moyen de 2,1% à 1,7%, pour atteindre 123 000 habitants à 2025, via la production de 10 620 logements neufs.

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

Conformément aux lois issues du Grenelle de l'Environnement, la révision du SCOT du Vignoble Nantais renforce ses dispositions en matière de réduction de l'artificialisation des terres agricoles (objectifs chiffrés) et de préservation et restauration de la trame verte et bleue (identification des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques).

Le SCOT fixe ainsi une enveloppe maximale de consommation d'espace, à horizon 2025 - 2030, établie à 725 ha au total répartis entre l'habitat et les équipements (430 ha) et le développement économique (295 ha + 40 ha pour les carrières à fond pierreux).

Si l'on se réfère aux tendances passées, le rythme de consommation d'espace diminue pour l'habitat mais se maintient pour le développement économique. La volonté marquée de réorienter le SCOT en faveur du développement économique justifie cette différence d'évolution. De même, le desserrement d'activités installées dans les tissus urbains et les besoins de développement intrinsèques à l'activité économique sont autant d'explications qui contribuent à un accroissement de la demande de foncier économique.

Par ailleurs, nous notons que vous avez fait le choix de ne pas délimiter précisément les espaces agricoles pérennes à l'échelle du SCOT. Cela permet de garder la souplesse requise pour un SCOT et d'éviter toute stratégie inflationniste par sur-anticipation des besoins. Il nous semble effectivement plus préférable de faire cet exercice de zonage à l'échelle des PLU tout en maintenant, au niveau du SCOT, un objectif de consommation raisonnée de l'espace et en fixant des règles du jeu globales visant à économiser la ressource foncière.

## **2. Mobilité et infrastructures.**

S'agissant des mobilités, le SCOT a bien mis l'accent sur le projet de la liaison structurante Clisson - Vallet - Maine-et-Loire. Ce projet est capital pour le Vignoble Nantais, aussi il était nécessaire de l'inscrire dans le DOO du SCOT afin de l'acter comme chantier prioritaire pour le territoire sur les prochaines années.

Le SCOT appuie aussi le développement, notamment résidentiel, autour des gares et de la desserte tram-train. C'est en effet un véritable axe de structuration pour le territoire et un levier pour le développement résidentiel et le renforcement de certaines centralités.

## **3. Foncier économique.**

### **➤ Les parcs d'activités.**

#### ***Une offre hiérarchisée de parcs d'activités :***

L'ambition portée par le SCOT est de viser l'équation « 1 nouvel emploi pour 1 nouvel actif ». Pour y parvenir, le SCOT souhaite mettre en place une politique volontariste et offensive en matière d'accueil d'entreprises, notamment à travers une offre de zones d'activités de qualité et différenciée, de façon à répondre à l'hétérogénéité des besoins des entreprises.

Le SCOT propose donc une hiérarchisation des parcs d'activités en 3 niveaux :

- Les parcs de Pays,
- Les parcs intermédiaires,
- Les parcs de proximité.

Quel que soit le niveau de parc d'activités, nous insistons sur la notion de qualité de l'offre, qui devient prééminente dans le choix d'implantation d'une entreprise, en particulier :

- l'accessibilité du parc d'activités,
- la capacité d'évolution du parc d'activités en donnant des garanties d'implantation dans la durée aux entreprises : fonctionnalités, renouvellement du parc, potentiel d'extension pour les établissements, ...

#### ***Règles du jeu pour optimiser le foncier économique :***

L'enveloppe de consommation foncière à vocation économique (295 ha au total) a été répartie spatialement (en fonction des différents pôles économiques) et temporellement (avec un phasage).

Des règles du jeu ont été judicieusement inscrites, visant à une optimisation du foncier et à une harmonisation avec les autres usages :

- clause de réversibilité / « revoyure » à 5 ans,
- phasage des extensions de zones d'activités,

- garanties données à la profession agricole avant l'aménagement opérationnel de la zone d'activités,
- mise en place d'un comité de suivi de la consommation de foncier,
- accroissement du potentiel constructible en limitant les consommations inutiles d'espace,
- etc...

Ces règles du jeu, très pertinentes, nous amènent à vous faire deux propositions / recommandations :

1/ Le SCOT doit préparer l'avenir et poser des options en prévision de besoins qui ne sont pas forcément avérés aujourd'hui. Aussi, il était nécessaire de conserver des marges de manœuvre pour le développement économique futur. La notion de réserve foncière est, à ce titre, fondamentale ; tout en l'assortissant, comme c'est le cas dans le SCOT du Vignoble Nantais, d'un phasage dans l'aménagement de la zone d'activités et d'une clause de réversibilité permettant de réévaluer régulièrement la pertinence d'un projet. Ces dispositions pourraient se traduire dans les PLU par un zonage agricole inconstructible en ce qui concerne les futures extensions de parcs d'activités de pays programmées à long terme (*classées en « phasage ultérieur » dans le DOO*) et pas encore zonées dans les PLU, de façon à flécher un possible usage économique à long terme tout en préservant l'exploitation des terres agricoles à court terme.

2/ Le SCOT ne définit/délimite pas le contour géographique des zones d'activités et de leur extension. Ce n'est d'ailleurs pas son rôle. Pour autant, ce travail de délimitation, qui se fera à l'échelle des PLU, méritera une concertation en amont avec l'ensemble des partenaires économiques et agricoles, pour minimiser les impacts sur l'agriculture tout en répondant aux besoins des entreprises (conditions de desserte, taille des lots, ...).

***Comité de suivi du SCOT de la consommation d'espace :***

Le SCOT souhaite par ailleurs renforcer ses capacités d'observation de la consommation de foncier économique et se donner, ainsi, les moyens de réajuster sa politique économique, en associant notamment les trois chambres consulaires et les communautés de communes. Nous saluons cette disposition et vous réaffirmons notre souhait de participer à cette évaluation et mise en application du SCOT, aux côtés des autres chambres consulaires.

Nous apprécions particulièrement cette philosophie du SCOT qui consiste à apporter une nécessaire souplesse au schéma mais de la rigueur et du partenariat dans son suivi.

Si, globalement, nous saluons l'approche du SCOT du Vignoble Nantais en matière de développement économique, nous souhaitons vous faire part de quelques réserves et recommandations :

***Densité (emplois/ha) des parcs d'activités :***

Le SCOT vise, pour les nouveaux parcs d'activités, une densité moyenne globale d'une vingtaine d'emplois par hectare. Ce ratio doit être appréhendé non pas comme un objectif en soi mais comme un indicateur de densité. Un tel ratio doit permettre d'éclairer sur les efforts réalisés en matière de densification des espaces économiques, mais ne peut s'apparenter à un objectif à atteindre qui serait de nature à « stigmatiser » certaines activités pourtant indispensables au fonctionnement de l'économie du territoire, à l'image des activités de stockage – logistique, plus consommatrices d'espace que des activités tertiaires par exemple.

### **Protection des espaces économiques :**

Compte tenu de la rareté du foncier et donc, en corollaire, la nécessité de préserver et renouveler les espaces existants, il nous semblerait utile de rajouter, dans le DOO, la nécessité de « protéger » les zones économiques existantes. Plus concrètement, il s'agit de bien les intégrer sur le territoire et dans leur environnement, et limiter autant que possible les conflits d'usage avec les autres occupations de l'espace, à même de les fragiliser voire de les remettre en cause. C'est pourquoi, une attention particulière doit être portée sur l'optimisation des localisations de zones d'activités vis-à-vis des zones résidentielles proches et/ou attenantes. Il conviendrait ainsi de systématiser les réflexions sur la gestion de l'interface entre ces deux usages, via notamment la mise en place de zones tampons, à valoriser. Cette disposition nous semble indispensable pour assurer la pérennité des espaces économiques et pour bien inscrire, dans le temps, la stratégie d'offre « offensive » définie par le SCOT.

### **Activités économiques et industrielles en milieu urbain :**

Les préoccupations du SCOT en matière d'économie concernent essentiellement les parcs d'activités. Or, une majeure partie des entreprises du Vignoble Nantais sont localisées hors zone d'activités.

|                                                                                     | Localisation...         |            |                                  |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|----------------------------------|------------|
|                                                                                     | ...en zones d'activités |            | ...dans le tissu urbain / diffus |            |
| Nombre d'établissements<br>(relevant du RCS :<br>commerces, services,<br>industrie) | 850                     | <b>29%</b> | 2 000                            | <b>71%</b> |
| Nombre d'emplois<br>(relevant du RCS :<br>commerces, services,<br>industrie)        | 10 300                  | <b>56%</b> | 8 000                            | <b>44%</b> |

Source : CCI - Etablissements inscrits au **RCS** - estimations décembre 2012.

Le SCOT fixe un objectif d'un tiers des emplois à créer dans les enveloppes urbaines (tissus urbains mais aussi zones d'activités existantes) à l'horizon 2025. Au-delà de la création d'emplois nouveaux au sein des tissus urbains existants, il nous semble nécessaire de promouvoir le maintien des activités déjà existantes dans ces mêmes tissus urbains, de telle sorte que le solde total d'emplois et d'établissements localisés hors zone d'activités reste positif.

Concrètement, le SCOT doit rappeler qu'il est important de bien considérer les activités économiques et notamment industrielles en milieu urbain afin de gérer le plus en amont possible la problématique de cohabitation avec l'habitat et avec les autres fonctions urbaines. L'accélération des processus de renouvellement urbain pose de plus en plus la question de l'évolution de certains sites industriels insérés dans le tissu aggloméré. Aussi, pour donner de la visibilité mais aussi des garanties de pérennité à certaines activités industrielles ancrées sur le territoire, un accompagnement et une concertation préalable et systématique avec l'entreprise sont nécessaires notamment lors de l'élaboration des zonages dans les documents d'urbanisme.

### **Vocation et nature des zones d'activités :**

Le SCOT décline une stratégie ambitieuse de développement économique visant à accroître l'emploi sur le territoire tout en limitant la consommation excessive d'espace. C'est aussi une politique de qualité des espaces d'accueil pour les entreprises que le SCOT souhaite mettre en œuvre. Dans cet esprit, il nous semble important d'attribuer aux zones d'activités des vocations permettant d'adapter spécifiquement les aménagements et de les consacrer aux activités non à même de se localiser ailleurs. Aussi, dans cette

optique de rationalisation de l'usage du foncier économique, il ne nous semble pas judicieux d'admettre une implantation commerciale de détail sur le parc d'activités du Pâtis / Château Gaillard (tableau p.85 et p.86 du DOO), qui dénaturerait l'offre de ce parc de pays dont la vocation initiale n'est pas commerciale.

### ➤ Les carrières

Pour les carrières, le SCOT du Vignoble Nantais préconise d'assurer la permanence de l'activité, tout en privilégiant et optimisant les gisements existants. Il fixe aussi un plafond maximal et global de 40 ha pour les extensions de carrières à fond pierreux à horizon 2025.

Cette approche semble être la plus appropriée pour conjuguer des intérêts contradictoires puisqu'elle répond à l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace tout en garantissant le développement de l'activité dans une enveloppe raisonnée.

## 4. Commerce.

Dans son volet commerce, le SCOT du Vignoble Nantais vise avant tout à développer l'activité commerciale dans les centres-bourgs / centres-villes et donc à limiter l'implantation des commerces de détail en dehors des enveloppes urbaines.

Pour ce faire, le SCOT hiérarchise les localisations préférentielles des commerces : une priorité est accordée aux centralités et aux enveloppes urbaines ; les espaces commerciaux de périphérie étant plutôt réservés à des activités espacivores. Nous approuvons pleinement cette approche qui permet de garantir une polarisation des activités commerciales (et limiter, de fait, un éparpillement de l'offre), contribue à la maîtrise de la consommation d'espace et renforce l'attractivité économique des pôles commerciaux du territoire.

Nous émettons néanmoins certaines réserves et recommandations sur le point « 3 » relatif aux commerces ne pouvant s'insérer dans les centres, et contenu dans le chapitre sur les « localisations préférentielles ».

### ***Sur le point 3B du chapitre sur le développement commercial (DOO p.99) :***

S'il nous semble logique de prévoir et lister exhaustivement les espaces des pôles structurants à même d'accueillir les commerces ne pouvant s'insérer dans les centres, il ne semble pas judicieux d'ouvrir, à des commerces de proximité, la possibilité de s'implanter sur des zones d'activités non commerciales. Dans la mesure où le SCOT retient des localisations préférentielles et non exclusives, il n'est pas nécessaire de fixer des règles pour des exceptions à même de contredire l'objectif général du document de polarisation / priorisation des centralités. Aussi, nous vous demandons d'ôter cette prescription 3B 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.

Plus concrètement, cette disposition 3B ne fermerait pas la porte à l'implantation d'une moyenne surface commerciale sur la zone industrielle du Pâtis à la Haye-Fouassière. Or, nous avons, à plusieurs reprises, porté à votre connaissance nos fortes réserves sur cette localisation pressentie qui risquerait de fragiliser les équilibres commerciaux. De plus, une réflexion conduite par la commune est actuellement en cours pour étudier la capacité du centre-bourg à accueillir une enseigne alimentaire à même de renforcer et diversifier l'offre de proximité de la Haye-Fouassière. Nous souhaitons fortement qu'elle aboutisse à un projet de renouvellement urbain et commercial favorable au centre-bourg et conforme aux

grands principes généraux du SCOT que sont la polarisation et la priorisation des centralités.

***Sur le point 3C du chapitre sur le développement commercial (DOO p.100) :***

Le SCOT liste plusieurs orientations visant à améliorer la qualité des aménagements des espaces commerciaux, quelle que soit la taille des magasins. L'ensemble de ces principes pouvant s'appliquer à des moyennes comme des grandes surfaces commerciales (et pas seulement aux surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup>...), nous vous suggérons de modifier, comme suit, le sous-titre 3C : « Qualité de l'aménagement des espaces commerciaux des pôles structurants ».