

Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie
Monsieur Jean-Louis BATIOU
Président
15 rue Pierre Bérégovoy
85000 LA ROCHE-SUR-YON

Pôle Territoires

Etudes et Attractivité des territoires

Dossier suivi par : Yohann VERDON
Tél : 02 51 45 32 70
yohann.verdon@vendee.cci.fr

La Roche-sur-Yon, le 18 septembre 2019

Nos Réf : YV/SB – 248/2019

Objet : Avis SCOT du Pays Yon et Vie

Monsieur le Président,

Par lettre reçue le 19 juin 2019, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée sur le projet de révision du SCOT du Pays Yon et Vie arrêté par le syndicat mixte du Pays Yon et Vie le 6 juin 2019.

Nous avons pris connaissance avec intérêt du projet de SCOT et nous souhaitons vous faire part de plusieurs observations.

« Territoire structuré par le maillage urbain »

Le SCOT appuie son projet sur le maillage urbain existant du territoire à travers 4 familles de pôles urbains avec des objectifs différenciés « en matière de production de logements, de localisation des services et équipements rayonnants, d'optimisation de l'espace, de renouvellement urbain et de seuil de densité ».

Le maillage actuel des pôles sur le territoire est donc conforté avec une répartition du développement complémentaire entre les différents niveaux et homogène au sein de chaque famille.

« Renforcement du rôle des centres urbains »

D'autre part, le SCOT priorise judicieusement son développement dans les centres urbains et leurs espaces de proximité qui deviennent les « secteurs stratégiques et prioritaires pour le renouvellement et la densification du tissu urbain ».

Cette orientation a le mérite de renforcer les centralités urbaines, d'accroître la mixité des usages et de travailler sur davantage de proximité tout en économisant l'espace.

.../...



Elle permet de plus, en y concentrant la population, de faciliter le maintien (notamment pour les pôles de proximité) et le développement des activités économiques de proximité (commerce et artisanat) dans les centres urbains. Plus la densité de population est forte dans les centralités, plus le commerce peut jouer son rôle de proximité et être fréquenté régulièrement, voire quotidiennement.

Nous souscrivons aux principes établis de privilégier l'accueil en centres urbains des activités « ne générant pas de conflits d'usage ou de nuisances incompatibles avec leur fonction résidentielle ».

Les centralités sont des éléments majeurs de cohésion sociale, d'animation urbaine, de service à la population et de qualité de vie dont il est nécessaire d'assurer le maintien, voire de les renforcer. La localisation centrale du commerce et des services de proximité doit être une priorité pour répondre à des enjeux de limitation des déplacements motorisés, de proximité vis-à-vis des lieux d'habitation, et d'accès à un certain nombre de services pour tous, y compris pour les populations « captives » dans un contexte de vieillissement de la population.

Par ailleurs, le SCOT recommande dans les centres urbains « d'établir, par les collectivités, un bilan sur la compatibilité des entreprises présentes avec les programmations envisagées des projets urbains pour proposer des sites de relocalisation adaptés pour les activités existantes qui ne seraient plus compatibles avec l'évolution urbaine du projet. »

Si nous souscrivons à la volonté de proposer des sites de relocalisation adaptés en cas d'incompatibilité, il nous semble que le SCOT doit réaffirmer le principe d'une concertation préalable et systématique avec les entreprises concernées dès lors qu'un projet de mutation ou de renouvellement urbain est envisagé.

Nous vous invitons également à d'abord privilégier dans les projets urbains, le maintien des activités présentes avant de considérer des options de relocalisation. Le déplacement de certaines entreprises est parfois difficilement envisageable au regard de l'importance des investissements nécessaires.

« Amélioration de la lisibilité de l'offre en zones d'activités »

Concernant les zones d'activités, le SCOT localise et hiérarchise l'offre en 3 niveaux :

- Les zones de rayonnement,
- Les zones de développement,
- Les zones de proximité.

La classification des espaces d'activités permet de s'assurer que l'offre est suffisamment diversifiée, tout en évitant une concurrence entre zones d'activités qui seraient de même vocation, de même rayonnement, coûteuses en termes de financements publics et de foncier. Le regroupement d'entreprises de même typologie avec des besoins similaires permet un aménagement des zones proportionné et de garantir une meilleure optimisation du foncier. Pour les entreprises, il s'agit d'améliorer la lisibilité des espaces qui leur sont dédiés en limitant un trop fort éparpillement des espaces d'accueil.

.../...

Le SCOT a bien mis en avant l'importance de protéger et de « sécuriser dans le temps et dans l'espace les zones d'activités en anticipant sur les risques de conflits d'usage avec les zones d'habitat. »

La problématique de cohabitation entre entreprises et habitat peut être de nature à compromettre le développement futur d'activités en place. La mise en place de zones tampons ou encore la limitation de la progression de l'urbanisation à vocation résidentielle en direction des sites économiques peuvent permettre de mieux gérer l'interface entre activités et habitat pour ne pas fragiliser des activités génératrices d'emplois et ancrées sur le territoire.

Le SCOT détaille les modalités pour développer la qualité des zones d'activités et optimiser l'usage du foncier : intégration paysagère, mutualisation d'équipements et de services, limitation de la consommation d'espace... tout en associant les entreprises dans l'animation et la gestion des parcs d'activités.

La CCI de Vendée ne peut que se féliciter de ces dispositions.

« L'accompagnement du développement commercial et artisanal »

Dans son volet commerce, le SCOT vise à privilégier le développement du commerce dans les centres urbains et à orienter les surfaces commerciales de grande importance dans des zones commerciales dédiées.

Dans ces zones commerciales dédiées, le SCOT prescrit l'instauration de seuils en deçà desquels les commerces ne pourront pas s'implanter (300 m² de surface de plancher, 400 m² pour La Roche-sur-Yon). D'autre part, l'implantation de commerce de détail et d'artisanat commercial est exclue des zones d'activités.

Nous approuvons pleinement cette approche globale qui permet de garantir une polarisation des activités commerciales (et de limiter, de fait, un éparpillement de l'offre), et contribue à la maîtrise de la consommation d'espace en permettant un développement du commerce cohérent et en complémentarité entre zones périphériques et centralités.

La CCI souhaite toutefois qu'il soit rappelé que l'urbanisation commerciale des axes de flux hors des centralités (voire dans des centralités en fonction de leur délimitation) constitue un risque majeur d'affaiblissement des centralités. La CCI souhaite par conséquent que ne soit pas autorisée l'implantation de commerces le long des axes de flux hors zone commerciale et centralité.

Le SCOT prescrit également de « renforcer l'animation des centres urbains en engageant des opérations de restructuration urbaine pour développer la capacité d'accueil de nouveaux commerces » (p39 du DOO). Cette prescription nous semble fondamentale.

.../...

La consolidation et le développement de l'offre commerciale passe par un renforcement de l'attractivité commerciale des centres urbains. A ce titre, la mise en œuvre de politiques urbaines et foncières adaptées (combinant l'ensemble des problématiques : localisation des équipements publics, des services de santé, circulation, stationnement, habitat, ...) est un enjeu-clé de toute politique d'urbanisme commercial.

Toutefois, il nous semblerait opportun de compléter cette prescription en insistant sur le fait que ces opérations de restructuration urbaine doivent :

- également être menées dans l'objectif de favoriser la pérennité des activités existantes ;
- intégrer une réflexion préalable sur les capacités des centres urbains à polariser et densifier l'offre commerciale : la continuité commerciale est un préalable à l'attractivité marchande.
- intégrer une analyse approfondie des potentiels de développement commercial afin de planifier au plus juste et selon les réalités du marché, la création éventuelle de nouveaux locaux commerciaux.

Dans le cadre du SCOT, aucun nouvel espace de périphérie pour l'accueil de commerces n'est prévu et « la création de nouveaux pôles majeurs » est interdite (p42 du DOO). Cette prescription permet de donner de la visibilité aux différents acteurs, de renforcer les centralités et de garantir un juste équilibre entre les différentes polarités existantes du territoire.

« Soutenir le tourisme évènementiel et d'affaires en lien avec les grands équipements »

Concernant l'aérodrome des Ajoncs, élément fort d'attractivité pour le territoire et les entreprises, la CCI en tant que gestionnaire, est en phase avec la volonté affichée de développer l'aviation d'affaires et de tourisme en adaptant les capacités d'accueil de l'aérodrome et de créer une zone services-loisirs dédiée à l'accueil d'activités liées à la maintenance, vol à voile et parachutisme.

Le projet de SCOT du Pays Yon et Vie appelle donc un avis favorable de la CCI Vendée sous réserve de la prise en compte de nos différentes remarques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Clément PLAULT



Président de la Commission
Aménagement et Attractivité des Territoires