



Monsieur Aymar RIVALLIN

Président

Pays du Vignoble Nantais

5, allée du Chantre

BP 89133

44191 CLISSON Cedex

Saint-Herblain, le 26 février 2025

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie des Territoires
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Monsieur le Président,

Je vous remercie de m'avoir soumis pour avis le projet arrêté du SCOT du Vignoble Nantais. Après un examen attentif, la Chambre de Commerce et d'Industrie souhaite vous faire part de ses observations.

1. L'armature territoriale et les capacités d'accueil

Le projet de SCOT repose sur une **armature territoriale** permettant d'organiser les conditions d'accueil sur le Vignoble Nantais et d'assurer la montée en gamme des services et des équipements. Elle s'appuie sur :

- Les pôles structurants (pôle clissonnais, pôle de Vallet, pôle Loire),
- Les pôles d'équilibre (pôle de l'interface métropolitaine, Vieilleville et Aigrefeuille-sur-Maine)
- Les bourgs.

Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), cette armature sert ensuite d'appui à des orientations différenciées selon les types de pôles en matière de production de logements, de développement économique et commercial etc...

Nous notons cependant une contradiction entre le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) concernant le **pôle d'Aigrefeuille-sur-Maine** : il est ainsi classé « pôle structurant » dans le PAS p.15 alors qu'il est identifié comme pôle d'équilibre dans le DOO p.32. Il faudrait donc rectifier cette incohérence.

Globalement, nous voulons également rappeler ici l'importance de produire du logement diversifié, notamment du logement social, pour répondre aux besoins démographiques et particulièrement pour les actifs travaillant sur le territoire.

Le SCOT est, à ce titre, un exercice d'équilibre exigeant pour à la fois permettre d'accueillir des populations (+14 700 logements d'ici 2044) et développer de l'emploi (+ 6 000 emplois estimés à horizon 2044).

2. Principes de localisation du développement économique

Le SCOT du Vignoble Nantais souligne l'enjeu d'un développement économique endogène en s'appuyant sur les localisations suivantes :

- **Les cœurs de bourg** : l'activité économique est un des moteurs de leur revitalisation.

Nous souscrivons pleinement à cet objectif de mixité fonctionnelle et de réduction de la consommation d'espace naturel et agricole. Il conviendrait donc d'ajouter dans le DOO p.6 que cet objectif doit prendre forme dans les PLU(i) en l'autorisation des activités artisanales et de petite industrie au sein des tissus urbains, sous réserve de ne pas produire de nuisances.

- **Les gares** : comme lieu d'accueil d'activités tertiaires, sans compromettre cependant l'objectif de redynamisation commerciale des centres-bourgs.
- **Les parcs d'activités** : en distinguant 2 types de parcs :
 - Les parcs d'activités vitrines sont privilégiés pour les besoins d'extension et sont en adéquation avec l'armature du territoire en étant localisés sur des pôles structurants et d'équilibre.
 - Les autres parcs visent avant tout à répondre aux besoins locaux, et positionnés en accroche des bourgs.

Nous rappelons ici l'importance de disposer d'espaces économiques dédiés à même d'accueillir les entreprises et les emplois et contribuer ainsi activement au développement endogène du territoire. Il est important de sanctuariser ces zones, et **préservé des capacités d'extension optimisées pour répondre aux besoins économiques**.

En effet, les zones d'activités contribuent fortement au développement de l'emploi, notamment dans la sphère productive (ex. 75% de l'emploi industriel en Loire-Atlantique est localisé en zone d'activités).

Par ailleurs, il faut également évoquer les activités économiques hors parcs d'activités et hors centralités. A cet effet, nous souhaitons que vous rajoutiez un paragraphe (DOO p.7) sur **les activités économiques isolées**.

Ces entreprises artisanales et industrielles installées dans le diffus, d'ampleur très variée, constituent une force pour le tissu économique du territoire. Elles permettent aussi d'assurer une forme de mixité fonctionnelle au cœur de l'espace rural.

Il serait donc, à notre sens, avantageux de préciser davantage les moyens à mettre en œuvre pour les prendre en compte, en mentionnant, d'une part, l'intérêt spécifique à maintenir les activités existantes pour limiter une consommation nouvelle d'espace en zone économique et, d'autre part, en demandant aux PLU(i) de les identifier en STECAL afin de leur permettre une constructibilité encadrée.

3. Intégration de la sobriété foncière dans le développement économique

Conformément à la trajectoire du ZAN, le SCOT fixe des **orientations visant à une plus grande sobriété foncière pour le développement économique** en détaillant des intentions en matière d'intensification / d'optimisation / de mutualisation / d'éco-conception des parcs d'activités.

Nous approuvons pleinement ces objectifs auxquels il faudrait rajouter **la nécessité de flécher la vocation des zones d'activités de façon à les réserver aux activités qui en ont le plus besoin.** (DOO p.11-13)

En effet, les parcs d'activités restent indispensables pour le développement économique pour l'accueil d'activités incompatibles avec l'habitat. Autrement dit, compte tenu d'une raréfaction de l'offre disponible, il faut inciter les PLU(i) à réserver les parcs d'activités à dominante productive aux entreprises industrielles, artisanales et de commerce de gros, et contenir l'installation de commerce de détail sur ces zones. En parallèle, il faut encourager la recherche de solutions d'accueil dans les tissus urbains pour les activités peu nuisantes et compatibles avec l'habitat (ex. tertiaire, petit artisanat).

Pour compléter cette observation, nous souhaitons que vous apportiez les modifications suivantes sur les cartographies en annexe du DAACL :

- que le **parc d'activités du Haut-Coin à Aigrefeuille-sur-Maine** ne soit pas identifié sur sa partie au sud-ouest de la RD137 comme un secteur commercial périphérique dans le DAACL (p.96). Le PLU d'Aigrefeuille actuellement en vigueur distingue d'ailleurs bien 2 espaces au sein du parc d'activités : un secteur à dominante industrielle au sud-ouest (UF) et un secteur à dominante commerciale au nord-est (UBc).
- que le **parc d'activités de l'étang de la noue à Divatte-sur-Loire** ne soit pas identifié en secteur commercial périphérique dans le DOO (p.18) et dans le DAACL (p.97) sur la totalité de son emprise : conserver la partie zone commerciale du « Val Fleuri » en secteur commercial, et exclure la partie zone artisanale de l'étang de la Noue ; et ainsi reprendre les principes de zonage du futur PLUi Sèvre et Loire qui distingue bien les 2 secteurs.

4. Enveloppe de consommation d'espace à vocation économique

Pour répondre au besoin du développement économique tout en inscrivant celui-ci dans une logique de sobriété foncière, le projet de SCOT prévoit **une enveloppe foncière dédiée au développement économique de 151 ha entre 2024 et 2044 (soit 37% de l'enveloppe globale du SCOT)**. Elle est répartie entre les 2 intercommunalités (81 ha pour la CC Sèvre et Loire et 70 ha pour Clisson Sèvre Maine Agglo) et ventilée ensuite par type de parc (parcs vitrines et autres parcs), et réduisant par 2 le rythme d'artificialisation des sols.

Nous prenons bonne note de cet objectif. Vous n'avez pas fait le choix de détailler par parc d'activités cet objectif, ce qui nous convient parfaitement. Anticiper à 20 ans les besoins d'extension des espaces économiques et leur faisabilité d'aménagement demeure très complexe. Aussi, il nous semble donc pertinent de garder une certaine souplesse dans la spatialisation précise des besoins économiques. Toutefois, un pilotage de la stratégie foncière économique ainsi qu'un suivi constant de la consommation de cette enveloppe au niveau de

chaque EPCI est néanmoins indispensable, notamment sur Clisson Sèvre Maine Agglo en l'absence de PLU intercommunal.

5. Le volet commerce

Le pilotage de l'aménagement commercial via les documents d'urbanisme implique d'avoir des règles claires et compréhensibles par les parties prenantes, en limitant autant que possible les marges d'interprétation. Or, de manière générale, **le volet commerce du DOO et le Document d'Aménagement Commercial Artisanal et Logistique (DAACL) du projet de SCOT du Vignoble nantais contient, à notre sens, de nombreuses incohérences.** Nos remarques et demandes de modification sont donc les suivantes :

➤ Sur la forme :

Globalement, la lecture actuelle du volet commerce du DAACL n'est pas aisée et comprend des contradictions entre : la carte globale des localisations préférentielles ; le tableau de synthèse sur les conditions d'implantation ; le texte précisant les règles et orientations ; les annexes cartographiques. Or tout projet d'implantation commerciale devra s'y référer, et particulièrement les projets soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC). **Nous vous invitons donc vivement à clarifier l'ensemble du DAACL et harmoniser les terminologies sans quoi le risque de contentieux s'avèrera important lors de l'entrée en vigueur du SCOT.**

➤ Sur l'armature commerciale :

Le volet commerce du DOO reprend l'armature urbaine pour hiérarchiser l'offre commerciale :

- Les pôles structurants : Vallet, intégré clissonnais (Gorges, Gétigné, Clisson), Loire (Divatte, Saint-Julien, Le Loroux-Bottereau)
- Les pôles d'équilibre : interface métropolitaine (Haute-Goulaine, La Haye-Fouassière), Vieillevigne, Aigrefeuille
- Les bourgs

Ensuite, le DAACL décline, pour ces pôles, les conditions d'implantation des commerces et il définit des localisations préférentielles (centralité et périphérie).

Sur cette organisation de l'armature commerciale, nous formulons les 2 remarques suivantes :

Premièrement, nous regrettons que le DAACL ne se focalise que sur les pôles structurants et les pôles d'équilibre, et **omet complètement la catégorie des « bourgs », qui constituent pourtant, dans le Vignoble nantais, un élément essentiel du maillage commercial de proximité.** Nous vous demandons donc de les réintégrer au DAACL, notamment dans l'approche sur les localisations préférentielles, afin de réaffirmer leur place dans les dynamiques commerciales.

Concrètement, il faudrait :

- Rajouter une catégorie « bourg » et les localiser sur la carte p.21
- Rajouter dans la partie « d) les localisations préférentielles de centralité » un paragraphe sur les **centralités de proximité des bourgs**, en soulignant l'intention de

polarisation du commerce au sein de ces centralités, la densification des parcours marchands existants ainsi que le renforcement de la mixité des fonctions pour les rendre attractives.

Deuxièmement, l'armature commerciale doit certes s'appuyer et conforter votre armature urbaine globale. Cependant, **l'organisation du commerce requiert une analyse à une échelle plus fine** et exige d'identifier des pôles qui, d'un point de vue commercial, n'ont pas forcément le même niveau de rayonnement que les autres pôles de la grande polarité à laquelle ils se rattachent.

Par exemple, au sein du grand pôle clissonnais, le pôle du centre-ville de Clisson a un rayonnement plus important (structurant) que le pôle de centre-bourg de Gétigné (proximité).

Aussi, nous vous proposons le type de classement suivant croisant à la fois le niveau de rayonnement d'un pôle (structurant, intermédiaire / d'équilibre, de proximité) avec son type de localisation :

Nom dans l'armature urbaine	Nom du pôle	Type de localisation préférentielle	Niveau de rayonnement
Pôle structurant intégré clissonnais	Centre-ville de Clisson	Centralité	structurant
	Zone de Câlin	Périphérique	structurant
	Centre-bourg de Gétigné	Centralité	proximité / bourg
	Zone de Toutes Joies	Périphérique	structurant
	Centre-bourg de Gorges	Centralité	proximité / bourg
Pôle structurant Loire	Zone de Val Fleuri	Périphérique	équilibre / intermédiaire
	Centre-ville de la Chapelle-Basse-Mer	Centralité	équilibre / intermédiaire
	Centre-bourg de Barbechat	Centralité	proximité / bourg
	etc...	etc...	etc...

Pour une lecture sans ambiguïté du SCOT, il serait appréciable d'avoir ce type de tableau précis listant les différents pôles commerciaux du territoire selon leur catégorie (localisation préférentielle et rayonnement), à reprendre également sur les cartographies.

➤ Sur la partie « b) localisation préférentielle de centralité » (p.23-24 du DOO) :

Nos remarques sont les suivantes :

- Rajouter une partie « centralité de proximité » correspondant au niveau de rayonnement de base dans l'armature commerciale, et reprenant ainsi les centres-bourgs du territoire.
- Pour l'ensemble des centralités, quel que soit leur niveau de rayonnement, proposer aux PLU(i) de définir et **délimiter les périmètres des centralités** au sein desquels le commerce doit s'installer et ainsi éviter sa dispersion.

- Remplacer « centralité de proximité » pour Aigrefeuille, Haute-Goulaine etc.. par « centralité intermédiaire / ou d'équilibre » de façon à ne pas confondre avec les centralités de proximité équivalant plutôt aux autres centres-bourgs.
 - Remplacer « centralité principale » pour Vallet, Clisson etc... par « centralité structurante », pour reprendre la terminologie figurant dans le reste du document.
 - Corriger les contradictions entre le texte p.24, la carte p.21 et les annexes cartographiques :
 - o Haute-Goulaine, la Haye-Fouassière, St-Julien-de-Concelles, Divatte-sur-Loire sont classées « centralité de proximité » sur la carte p.21 et dans le texte p.24, alors qu'elles sont classées « centralité structurante » en annexe cartographique.
 - Nous nous questionnons sur l'utilité d'inscrire un **plafond par équipement commercial pour les centralités structurantes** dans la mesure où elles constituent le lieu d'accueil privilégié du commerce. Il nous semblerait préférable de ne pas en fixer.
- Sur la partie « c) localisation préférentielle périphérique » (p.24 du DOO) :

Nos remarques sont les suivantes :

- Disposer ici d'une partie unique sur les localisations préférentielles périphériques de façon à **identifier pour l'ensemble des sites périphériques des règles communes**, y compris pour la ZAC du Brochet, notamment en matière de complémentarité avec les centralités et d'intégration environnementale et paysagère : réintégrer les parties **d)** et **e)** dans la partie **c)**. En effet, la ZAC du Brochet doit disposer d'un cadre clair et exigeant, de façon à proposer un aménagement qui soit le plus durable et le plus sobre possible.
- Maintenir des règles différenciées selon les types de localisations préférentielles périphériques en termes de plafond de surface de vente ; **tout en précisant bien s'il s'agit de surfaces de vente par équipement/bâtiment commercial ou de surfaces de vente cumulées pour la totalité de la zone**. En effet, il y a des contradictions et imprécisions entre le tableau p.22 et le texte.
- Vous évoquez une **catégorie « périphérie complémentaire »** p.26, or celle-ci n'apparaît aucunement sur la carte p.21, ni sur le tableau de synthèse p.22, ni sur les annexes cartographiques.
 - o Nous aurions d'ailleurs préféré le terme « intermédiaire ou / d'équilibre » faisant ici référence à un niveau de rayonnement.
 - o Vous citez, parmi les « périphéries complémentaires », les communes de Vieillevigne et la Haye-Fouassière. Or, il n'existe pas de sites périphériques sur ces communes.
 - o Vous citez également Haute-Goulaine : s'agit-il de la zone de la Louée ? Celle-ci n'apparaît sur aucune cartographie, ni dans le texte du DAACL.
 - o La **surface plafond maximale est de 3000 m²** de surfaces de vente par équipement (p.26) : ce plafond est déjà dépassé par certaines enseignes à Divatte-sur-Loire (bricolage et supermarché). Afin de permettre à ces

magasins de continuer de fonctionner (mise aux normes et meilleures conditions d'exploitation notamment), nous préconisons de relever ce plafond à 5 000 m² de surfaces de vente.

- Nous vous invitons à introduire, en plus de la règle sur les galeries marchandes, **des surfaces de vente minimales** pour l'installation de commerces sur ces sites périphériques, étant entendu que ces zones ont vocation à accueillir des commerces dont le dimensionnement et le fonctionnement sont incompatibles avec les centralités :
 - o Rajouter que : Les PLU(i) devront inscrire un seuil plancher de surfaces de vente pour l'installation de commerce sur les sites périphériques d'au moins 300 m².
 - o Pour la **ZAC du Brochet**, une surface de vente minimale de 400 m² doit être requise et inscrite dans le SCOT : cela permet d'être en adéquation avec le projet de PLUi de Sèvre Loire qui fixe ce seuil pour préserver l'équilibre avec le centre-ville de Vallet, et poser ainsi une règle claire.
- La **zone commerciale des Dorices à Vallet** est classée au sein de la « centralité » sur les annexes cartographiques et sur la carte p.21, alors qu'elle est considérée comme une zone périphérique p.18. Tant que le projet du Brochet n'est pas opérationnel, le secteur des Dorices, comprenant environ 14 000 m² de surfaces de vente, doit pouvoir continuer à être exploité sur son site actuel, et être clairement identifié et nommé uniformément dans les documents du SCOT.
- Par ailleurs, nous regrettons que le SCOT n'évoque pas **la recherche d'intensification urbaine et des usages sur les zones commerciales périphériques**. Sur le Vignoble nantais, ces zones ont souvent l'avantage d'être relativement bien connectées au tissu urbain. Le SCOT pourrait ainsi encourager cette réflexion sur leur transformation à plus long terme en espace multifonctionnel. En effet, la raréfaction du foncier et les besoins importants en logements doivent nous amener à repenser les espaces monofonctionnels proches des centres-villes et à projeter une intensification de leurs usages (activités économiques commerciales, services, logements, équipements). De notre point de vue, une réflexion est à préparer dès maintenant pour envisager, à moyen terme, leur évolution.

➤ Sur la partie f) localisation préférentielle de logistique commerciale (p.27 du DOO)

Nos remarques sont les suivantes :

- S'agissant des activités de drive déporté, puisqu'il s'agit d'une activité avec des flux de particuliers, il faudrait préciser qu'elles doivent exclusivement se localiser au sein de zones d'activités **commerciales** existantes. L'actuelle rédaction laisse à penser que ce type d'activité serait autorisé sur l'ensemble des parcs d'activités du territoire.
- Sur le dernier point « *L'implantation de bâtiments logistiques au sein de zones d'activités existantes devra assurer un flux de circulation aisé et sécurisé* », il aurait été apprécié d'ajouter une orientation visant également la recherche de sobriété foncière via des formes bâties et des aménagements plus denses et optimisés.

➤ Sur les commerces « hors localisations préférentielles » :

Vous précisez qu'en dehors des localisations préférentielles, les commerces « importants » (c'est à dire les commerces de plus de 1000 m² de surfaces de vente - conformément à la définition p.20) peuvent s'étendre dans une limite de 20% de leur surface actuelle. Qu'en est-il des autres commerces (de moins de 1000 m²) ?

Il serait intéressant de rappeler, par principe, que le commerce n'est pas souhaité en dehors des pôles existants de centralité ou de périphérie, quelle que soit leur taille ; et ce, afin de contenir l'implantation éventuelle de commerces de détail sur des zones industrielles ou sur des axes de flux éloignés des dynamiques urbaines.

6. Les mobilités

Le SCOT met bien en avant l'articulation entre l'aménagement du territoire et la réponse aux besoins de mobilité. La mise en avant du corridor ferroviaire, véritable atout du territoire, est bien souligné : la connexion à la métropole, l'irrigation du territoire du vignoble par des axes de rabattement, notamment en mode doux.

Sur le volet routier, bien que les projets d'envergure ne soient plus à l'ordre du jour compte tenu du contexte de sobriété foncière, énergétique et environnementale, **le tronçon entre Aigrefeuille-sur-Maine (RD137) et l'A83** figure toujours au plan d'investissement du Département de Loire-Atlantique. Cette liaison nous semblerait importante à inscrire dans le SCOT afin de poursuivre l'aménagement déjà engagé en vue de sécuriser et apaiser la traversée d'Aigrefeuille.

7. Les carrières

Vous avez mentionné dans l'Etat Initial de l'Environnement, l'exploitation du sous-sol sur le territoire avec la présence de plusieurs carrières (à Vallet, la Haye-Fouassière, Gorges et la Boissière-du-Doré), et vous avez fait référence au Schéma Régional des Carrières.

En revanche, le DOO, qui constitue le volet prescriptif du SCOT, ne présente aucun chapitre relatif aux carrières. Nous regrettons l'absence, dans le DOO, de prise en compte de cette activité pourtant cruciale sur le territoire et qui permet de répondre, localement, aux besoins de construction de logements, d'équipements, d'infrastructures.

Aussi, nous vous demandons de rajouter dans le DOO, une orientation de ce type :

Afin de préserver les gisements de matériaux et garantir un maillage local conformément au Schéma Régional des Carrières de 2021, les PLU(i) devront bien prendre en compte les besoins de l'industrie extractive et identifier les gisements en sous-sol. Tout en veillant à maîtriser les impacts sur l'environnement et vis-à-vis des riverains, il s'agit de ne pas obérer l'accès à la ressource et son exploitation. Cela permet aussi d'apporter une réponse locale au secteur de la construction et du BTP et ainsi réduire les émissions de CO₂ liées au transport des matériaux.

En conclusion, et compte tenu des différentes remarques exposées dans ce courrier, la Chambre de Commerce et d'Industrie émet un **avis réservé** sur le projet de SCOT.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire aux observations transmises dans ce courrier, notamment sur le volet du commerce.

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

Yann TRICHARD
Président

A handwritten signature in black ink, reading "Yann Trichard", written in a cursive style.