

Monsieur Alain HUNAUT
Président de la Communauté de
Communes Châteaubriant-Derval
5 rue Gabriel Delatour
44110 CHÂTEAUBRIANT

Nantes,
Le 30 mai 2018

Nos réf. : SCOT/18.001

Affaire suivie par Erwan Baconnier
Département Economie et Stratégie des Territoires
Tél : 02 40 44 60 69

Objet : Avis SCOT de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval

Monsieur le Président,

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

Concernant le projet économique et les zones d'activités

Le projet de SCOT accorde une place importante au développement économique et nous nous en félicitons. La volonté de préserver le mode de développement relativement autonome du territoire est clairement affirmée, notamment en préservant la base industrielle et tertiaire de Châteaubriant et de ses alentours, et en continuant à attirer des activités logistiques sur la partie ouest du territoire, en lien avec la 2*2 voies Nantes-Rennes.

Cette ambition se concrétise au fil du document, dont dans les objectifs relatifs au foncier en zones d'activités économiques. Jusqu'à 343 ha d'extension seront ainsi possibles d'ici 2040 (soit une quinzaine d'hectares par an), répartis au sein de zones structurantes d'une part (destinées aux grandes et moyennes entreprises), de zones de proximité (destinées aux petites entreprises) d'autre part.

Le rythme maximal de développement des zones d'activités correspond au rythme actuellement observé et doit permettre de pouvoir répondre aux objectifs économiques du territoire, en lien avec une stratégie pour partie orientée vers des activités ne pouvant que difficilement se localiser en centralités, et, par ailleurs, ne pouvant pas toujours faire l'objet de densification importante (du fait de processus de productions contraints ou de normes de sécurité). Nous voulons ici plus largement souligner l'importance

de disposer d'espaces d'accueil pour les activités logistiques, parfois considérées comme trop consommatrices d'espaces, mais dont le rôle économique doit s'entendre au-delà d'une zone ou d'un territoire donné.

Par ailleurs, **le risque d'une dilution du développement économique dans de trop nombreux espaces économiques peu attractifs est à notre sens bien contenu** par les différents garde-fous mis en place (hiérarchisation des zones correspondant à une vocation de premier niveau, extensions des zones existantes privilégiées par rapport aux créations *ex nihilo*, principes de phasage, extensions autorisées uniquement à partir d'un remplissage à 60% d'une tranche précédente). **Nous apportons donc notre soutien sur l'ensemble de ces orientations quantitatives et qualitatives relatives aux zones d'activités économiques.**

Concernant les objectifs démographiques et le lien avec les objectifs économiques

Les objectifs démographiques sur Châteaubriant et le nord-est du territoire, volontaristes, sont cohérents avec les objectifs de développement économique : **la réalisation effective de ces derniers sera déterminante dans la réalisation du projet global.**

Nous nous interrogeons en revanche sur la réduction des objectifs de construction de logement sur Derval par rapport à la période antérieure (particulièrement dans le scénario bas). Les objectifs de développement économique y sont en effet, parallèlement, spatialement importants (zones d'activités structurantes de Derval et de Jans), mais pourraient être contraints par une dynamique démographique affaiblie rendant plus difficile de trouver sur place la main d'œuvre nécessaire (particulièrement dans les activités de logistique ciblées sur ces espaces, qui souffrent d'un déficit d'attractivité complexifiant d'autant plus des recrutements lointains). **Les objectifs de consommation d'espace du SCOT ne font néanmoins pas obstacle sur ce secteur à la réalisation du scénario haut de développement démographique, qui devra à notre sens être privilégié dans les PLH à venir de la Communauté de Communes.**

Concernant le développement économique en centralités

Nous approuvons pleinement votre volonté claire de maintenir et développer des activités économiques en centralités. Il serait néanmoins à notre sens avantageux de préciser davantage les moyens à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif, en mentionnant d'une part l'intérêt spécifique à maintenir les activités existantes (ou à défaut la vocation de leurs emprises économiques), d'autre part, en demandant au PLU de veiller à mettre en place l'ensemble des *conditions* incitatives pour la réalisation de cet objectif, tenant à la fois à l'immobilier (hauteurs supplémentaires autorisées pour les bâtiments accueillant une activité économique en rez-de-chaussée, bonus de constructibilité sur le terrain) et à l'environnement immédiat dans lequel pourront s'insérer ces activités (accessibilité et stationnement tous modes, principalement).

Concernant le commerce

Le SCOT priorise les implantations commerciales en centralités ou, à défaut, pour les commerces ne pouvant pas s'y insérer, dans des zones d'activités à vocation commerciale. Il exclut l'implantation de nouveaux commerces en dehors de ces deux types d'espaces. **Nous**

saluons cette hiérarchisation spatiale, à même de préserver les conditions collectives du développement commercial.

En complément, le SCOT interdit aux commerces d'une surface de plancher inférieur à 300 m² de se localiser dans les zones d'activités à vocation commerciale. Ces commerces ne pourront donc s'implanter qu'exclusivement en centralités. **Nous approuvons cette mesure, qui vise à ne pas dévitaliser les centres-villes. Nous souhaitons néanmoins en complément attirer votre attention sur le fait qu'une telle mesure coercitive à l'échelle du SCOT nécessite en parallèle des actions très volontaristes en faveur des centralités, afin d'y créer les conditions immobilières et économiques nécessaires au commerce.** Ainsi et à titre d'exemple, certaines communes peuvent ne pas disposer de locaux de taille suffisante pour accueillir des commerces de format intermédiaire, avec, partant, le risque soit de brider le développement commercial global, sans pour autant favoriser celui des centralités, soit d'inciter au contournement de ce seuil de 300 m². **En complément de la préconisation de maintien et de renforcement des continuités commerciales (DOO - page 32), le SCOT pourrait dès lors insister davantage sur la nécessité d'anticiper sur la création de locaux commerciaux adaptés, via des incitations relevant de l'urbanisme réglementaire, mais aussi et surtout, des préconisations vis-à-vis des politiques opérationnelles des collectivités (maîtrise foncière, construction).**

Enfin, le SCOT liste 20 zones d'activités économiques qui seront autorisées à accueillir des commerces de plus de 300 m². Cette liste inclut des zones d'activités, structurantes et de proximité, dont la vocation est aujourd'hui uniquement industrielle ou artisanale. **Le nombre élevé et la nature des zones qui seront autorisées à développer des activités commerciales posent selon nous plusieurs risques pour le territoire et ses activités économiques :**

- Un risque de dilution des flux de clientèle, au détriment de tous les pôles commerciaux ;
- Un risque accru de développement de friches commerciales (nous souhaitons ici attirer votre attention sur les perspectives relativement limitées de développement du commerce, dans un contexte de forte concurrence territoriale et d'Internet, et sur les tendances d'apparition de friches dans les zones commerciales) ;
- Un risque de consommation d'espace au détriment d'activités industrielles, et de conflits d'usages entre ces deux types d'activités. Autoriser les commerces dans les zones à vocation majoritairement industrielle nous semble d'ailleurs contradictoire avec l'orientation parallèle visant à réserver les zones d'activités aux activités qui en ont le plus besoin.

Aussi, nous vous demandons de flécher de façon plus limitée les zones d'activités susceptibles d'accueillir du grand et moyen commerce, qui devraient se limiter aux zones de Châteaubriant et de Derval en accueillant déjà (ZA Horizon, Zone commerciale avenue Jean Moulin, Pôle commercial de la Grenouillère, Parc d'activités du Champ Jubin). Dans tous les cas, nous souhaitons également que vous rajoutiez un principe de délimitation, que les PLU auront à charge de préciser, des espaces commerciaux vis-à-vis des espaces industriels dans les zones autorisées à accueillir du commerce (DOO - page 33).

Concernant les mobilités

En complément des objectifs de développement de voies douces, dont le rôle peut être significatif dans le développement des activités en centralités, et du développement

effectivement crucial de la desserte ferroviaire, le SCOT insiste sur l'importance de la connexion aux deux 2*2 voies qui bordent le territoire, et partant, entre autres, aux métropoles de Nantes, Rennes et Angers. **Cette orientation est en phase avec les besoins et les priorités du monde économique, et nous nous en réjouissons.** L'accessibilité physique est en effet majeure pour les entreprises : leur productivité dépend pour partie de la capacité à accéder à des marchés les plus étendus possibles, que ce soit pour recruter, vendre, ou nouer des partenariats.

Si l'ensemble des voies citées comme devant faire l'objet d'aménagements destinés à améliorer l'accessibilité nous paraissent dès lors pertinentes (DOO – page 17), **nous souhaiterions - au regard des contraintes financières et d'acceptabilité pesant aujourd'hui sur le développement des infrastructures routières - que le projet les hiérarchise davantage, en priorisant d'une part le tronçon Châteaubriant – Nozay, d'autre part l'un des deux tronçons reliant Châteaubriant à la 2*2 voies Rennes - Angers.**

Parallèlement, l'importance que vous accordez au développement des réseaux numériques est naturellement légitime : ce facteur est de plus en plus prégnant dans les choix de localisation des entreprises et leur capacité à se développer.

Concernant les carrières

Le SCOT identifie bien cette ressource du territoire, et son rôle positif dans l'atteinte des autres objectifs de développement du territoire. **Nous soutenons sans réserves les orientations en découlant, visant à préserver les gisements et à permettre l'extension des carrières dans les documents d'urbanisme (DOO – page 51).**

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte de nos remarques, la Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable sur le projet de SCOT et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire aux observations transmises dans ce courrier.

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

Yann TRICHARD
Président

