

Correspondants

**Buisson & Associés**

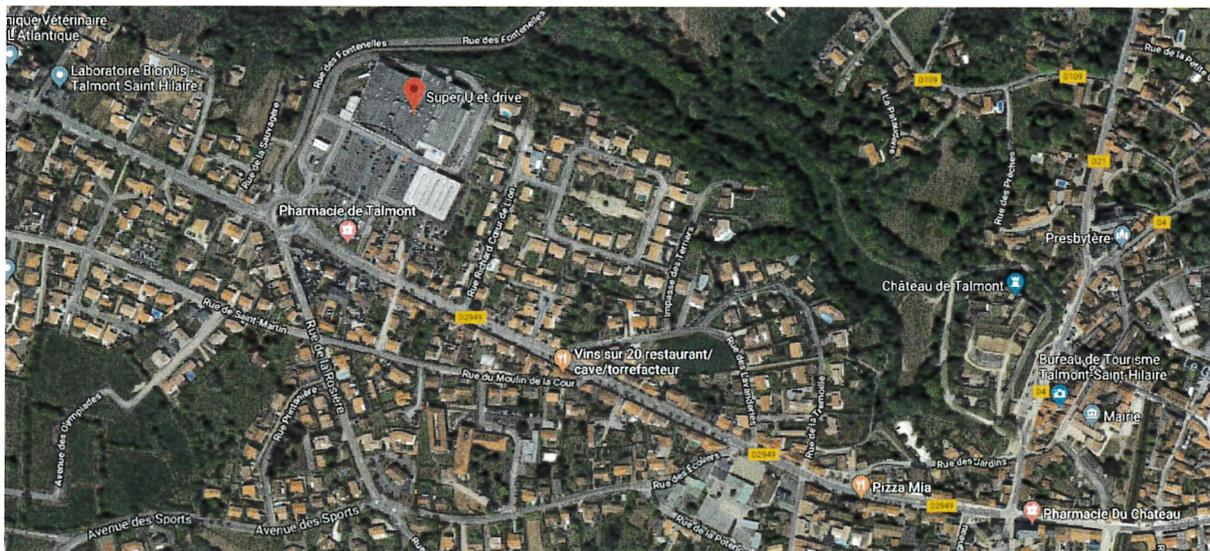
Commission d'enquête publique  
Monsieur le Président  
[enquetepubliquescotsov@gmail.com](mailto:enquetepubliquescotsov@gmail.com)

Paris, le 12 septembre 2018

**Objet : Observations sur le projet de SCOT SUD OUEST VENDEEN**

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur d'intervenir auprès de vous, en qualité de conseil de la SAS SOTALDIS exploitante du supermarché SUPER U à TALMONT SAINT HILAIRE. Ce magasin, historique, est implanté dans le centre-bourg.



Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT SUD OUEST VENDEEN appelle les observations suivantes.

Ce DOO énonce que :



## Orientation 2 : Renforcer la mise en réseau des forces vives locales

### Rappel du PADD

Veiller à adapter et à assurer une couverture de qualité des besoins alimentaires et non alimentaires en proposant une large gamme de produits et services

Assurer la pérennité et l'efficacité des commerces de proximité

Encadrer l'implantation des surfaces commerciales de grande envergure

### Objectif 7 : Structurer le développement de l'appareil commercial

#### Définitions

Le SCoT définit deux niveaux de commerces pour la réglementation des implantations :

- **Les commerces et ensemble commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code du Commerce) de proximité :**
  - Surface de vente généralement réduite ou moyenne située dans une zone résidentielle ou dans une zone de chalandise limitée
  - exercent un rayonnement à l'échelle communale et au-delà
  - sont intégrés à un tissu urbain mixte
- **Les commerces et ensemble commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code du Commerce) d'envergure :**
  - exercent un rayonnement à l'échelle intercommunale et/ou sur l'ensemble du SCoT voire au-delà
  - sont généralement situés à l'entrée ou à proximité des villes ou bourgs et sont générateurs d'importants flux de marchandises et de personnes.

Le SCoT définit des types de besoin :

- **Courants :** Achats réguliers de type quotidien ou hebdomadaire
- **Occasionnels :** Achats occasionnels de type mensuel
- **Exceptionnels :** Achats exceptionnels de type annuel

### Rappel du PADD

Veiller à adapter et à assurer une couverture de qualité des besoins alimentaires et non alimentaires en proposant une large gamme de produits et services

Assurer la pérennité et l'efficacité des commerces de proximité

Encadrer l'implantation des surfaces commerciales de grande envergure

### Objectif 7 : Structurer le développement de l'appareil commercial

#### Préscription

**Prioriser** l'implantation des commerces de proximité au sein des centralités et celle des commerces d'envergure au sein ou en continuité des secteurs commerciaux de périphérie.

**Délimiter** les centralités urbaines et les secteurs commerciaux de périphérie en fonction des définitions suivantes :

- ▲ • **Centralité :** espace caractérisé par une complémentarité et une mixité des activités commerciales, d'équipements, de services aux publics, d'habitat, d'emploi. Cet espace est inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune / ville / de l'espace aggloméré (village). Il correspond le plus souvent au centre-ville ou centre-bourg.
- ▲ • **Secteur commercial de périphérie :** espace pouvant rassembler une ou plusieurs surfaces de vente d'envergure, cet espace est localisé à l'extérieur des centralités, principalement en limite ou en continuité de l'enveloppe urbaine. Les zones d'activités économiques de rayonnement départemental sont considérées comme des secteurs commerciaux de périphérie (sauf la ZAE des Acacias à La Boissière-des-Landes).

**Autoriser**, en dehors des secteurs commerciaux de périphérie et des centralités, le développement commercial maîtrisé au sein des secteurs commerciaux spécifiques c'est-à-dire les espaces accueillant un équipement spécifique qui génèrent par leur attractivité des flux de personne et de bien. Seuls, les secteurs commerciaux spécifiques listés ci-dessous peuvent, dans le respect du code de l'urbanisme et de la Loi Littoral, accueillir de nouvelles constructions à destination commerciale :

Équipement spécifique	Développement commercial autorisé
Hippodrome	Développement de petites unités commerciales à proximité directe de l'Hippodrome, Ces unités commerciales seront dédiées uniquement à la vente et / ou à la production d'accessoires et matériels équinés
Plage / Lac / Port	Développement de petites unités commerciales à proximité directe des plages / Lacs / Port Ces unités commerciales seront dédiées uniquement aux activités et accessoires nautiques ou aquatiques

## Objectif 7 : Structurer le développement de l'appareil commercial

### Prescription

**Structurer** l'appareil commercial et préciser les localisations préférentielles des futures implantations commerciales en fonction de l'armature urbaine défini par le SCoT :

- **Les pôles urbains principaux** ont vocation à être les moteurs de l'attractivité commerciale du territoire. Ils permettent de couvrir l'ensemble des besoins et réduire les évasions commerciales à l'échelle du SCoT.
- **Les pôles secondaires et les pôles littoraux** assurent la couverture des besoins courants voire occasionnels. L'offre commerciale est complémentaire aux offres commerciales déjà existantes à l'échelle de l'espace de projet.
- **Les communes rurales et rétro-littorales** du SCoT répondent aux besoins courants à l'échelle de l'espace de projet.

### Prescription

- **Les communes rétro-littorales et rurales** assurent la couverture des besoins courants et proposent une offre de proximité, c'est pourquoi :

Au sein d'une centralité, ces communes veilleront à :

- Favoriser le regroupement des commerces autour de l'appareil commercial existant dans le but de le conforter
- Favoriser les installations et équipements urbains permettant de conforter et de développer le commerce non sédentaire (marchés, animations commerciales, braderies,...)

**Quelque soit la localisation préférentielle des commerces, l'ensemble des communes devront :**

- Développer le commerce en lien avec le niveau de croissance démographique
- Permettre la reconquête d'un local commercial vacant ou l'utilisation d'une dent creuse lors de l'implantation commerciale
- Insérer les implantations commerciales en rdc afin de contribuer à la mixité fonctionnelle des centralités

### Recommandation

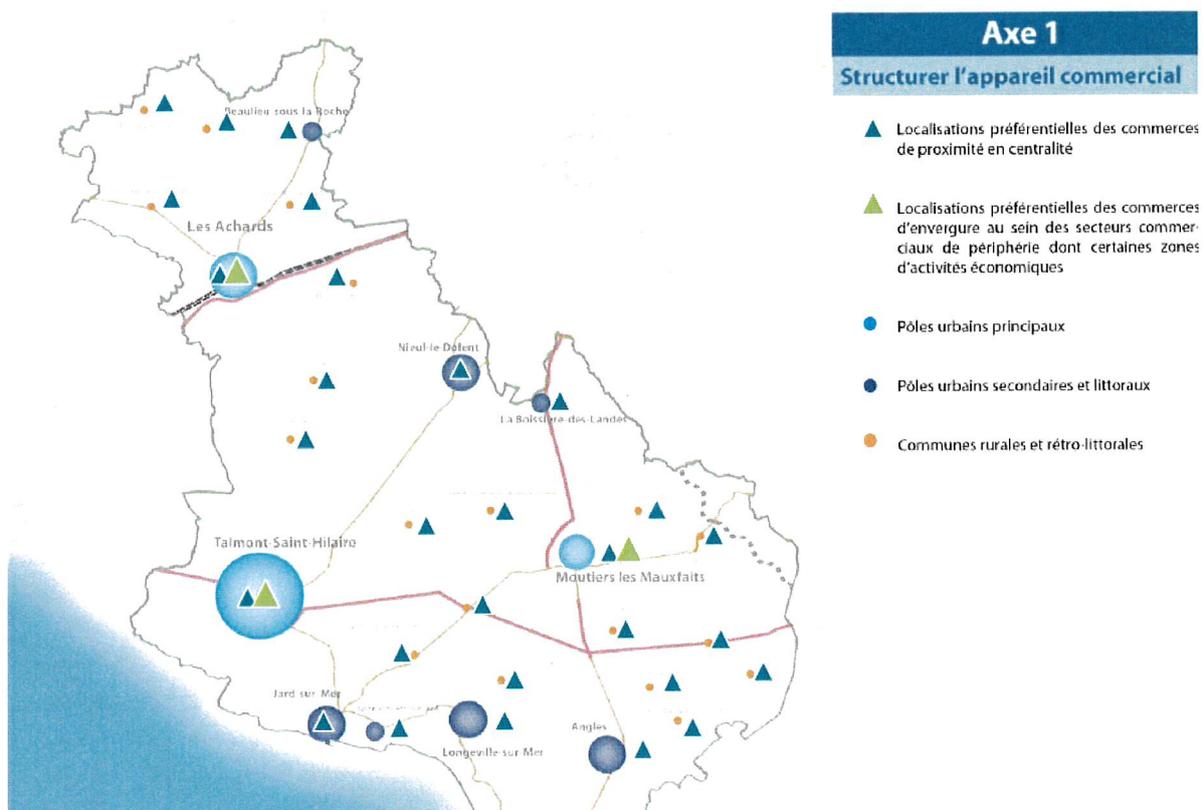
**Mettre en œuvre** des outils réglementaires et opérationnels en faveur de la redynamisation du commerce de proximité,

**Mener** une réflexion sur la préservation des linéaires de commerce,

**Etudier** l'intérêt de créer un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat.

La Commune de TALMONT SAINT HILAIRE est classée **comme Pôle urbain principal**.

À ce titre elle a une double vocation pour l'implantation des commerces :



C'est ici bien comprendre qu'à TALMONT SAINT HILAIRE :

- les commerces de proximité doivent s'implanter en centralité ;
- les commerces d'envergure sont localisés en périphérie et dans la zone d'activités économiques.

Ces orientations sont contestables.

C'est ainsi que le Préfet a relevé que :

En résumé, la stratégie de développement économique manque de lisibilité et mériterait d'être plus approfondie et mieux explicitée tant pour son aspect prospectif, que par la dimension qualitative liée à l'aménagement des zones d'activités.

En complément, les remarques émises par mes services dans le cadre de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'agissant notamment de l'analyse du foncier à vocation économique sont également à prendre en compte.

De même, la CCI a regretté, dans son avis du 12 juin 2018, que :

- la notion de commerce d'envergure ne soit pas précisée ;
- les localisations préférentielles des équipements commerciaux ne soient pas déterminées en considération des besoins, des produits et/ou des activités ;
- les zones d'activités soient cannibalisées par des équipements commerciaux ;
- les drive ne soient pas envisagés.

La Chambre de métiers et de l'Artisanat a également émis de sérieuses réserves.

Le projet de DOO appelle donc les observations suivantes.

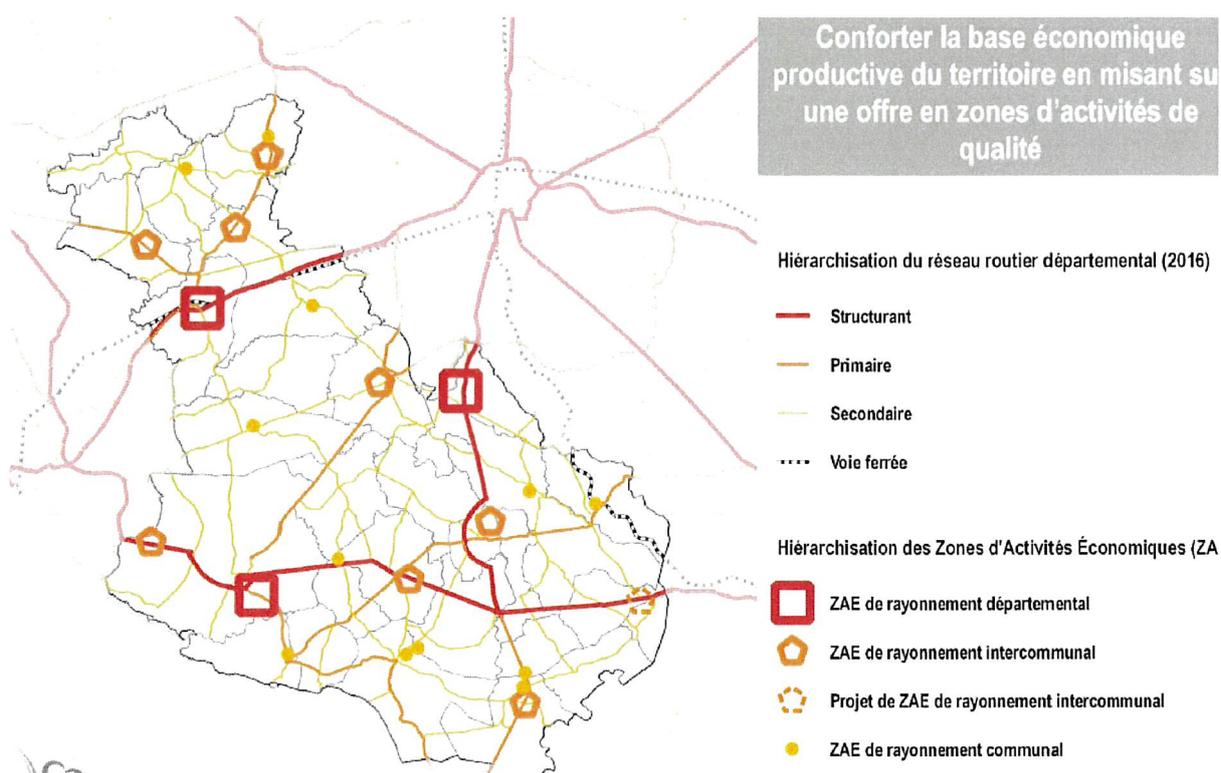
## **I. Sur les localisations préférentielles.**

### **I.1. Lever une ambiguïté sur la ZAE des ROGUES, à TALMONT SAINT HILAIRE.**

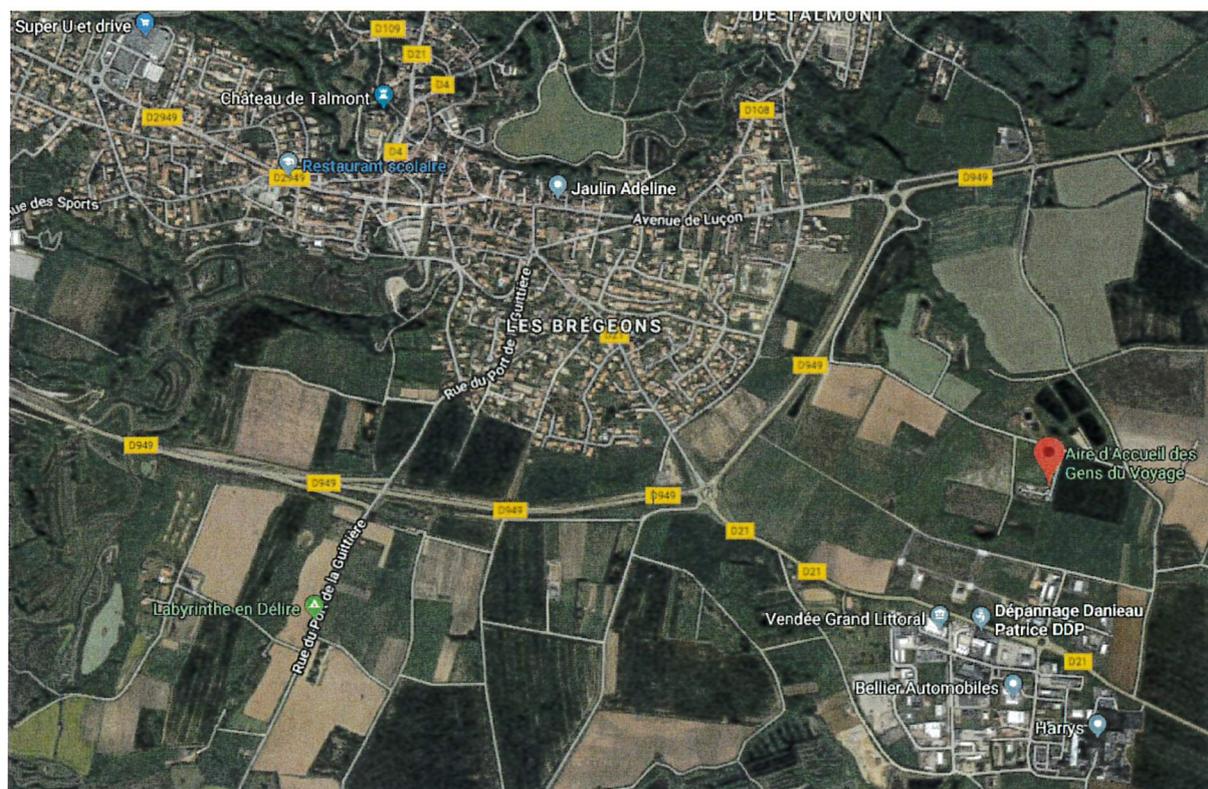
Le SCOT ne délimite pas de manière suffisamment précise, le périmètre ou l'aire des deux ZAE du PATIS et des ACHARS, alors que ces ZAE constituent des localisations préférentielles pour les équipements commerciaux d'envergure.

Il importe que les espaces où des commerces pourraient s'y implanter, soient identifiables.

En l'état, le DOO est en effet trop imprécis :



Cette question intéresse tout particulièrement la ZAE du PATIS, à TALMONT SAINT HILAIRE. En effet, il existe à TALMONT SAINT HILAIRE une seconde ZAE, *dit des ROGUES* : cette ZAE est située en face de la ZAE du PATIS.



Dans la ZAE des ROGUES un terrain est concerné par un projet de zone commerciale, puisque la Communauté de communes a repris le projet de la Commune tendant à vendre une unité foncière (parcelles ZP22 et ZP62) d'une superficie de 55.000 m<sup>2</sup>, permettant la création d'un ensemble commercial.

C'est ainsi que la Commune a transféré à la Communauté de communes VENDEE GRAND LITTORAL, la gestion de la ZAE des ROGUES par acte authentique du 4 juin 2018.

Lors du Conseil municipal du 16 juin 2018, la Commune de TALMONT SAINT HILAIRE a transféré à la Communauté de communes la gestion de la ZAE des ROGUES avec un emprunt de 984.000 euros.

La Communauté de communes VENDEE GRAND LITTORAL a donc bien l'intention de poursuivre l'aménagement de la ZAE des ROGUES.

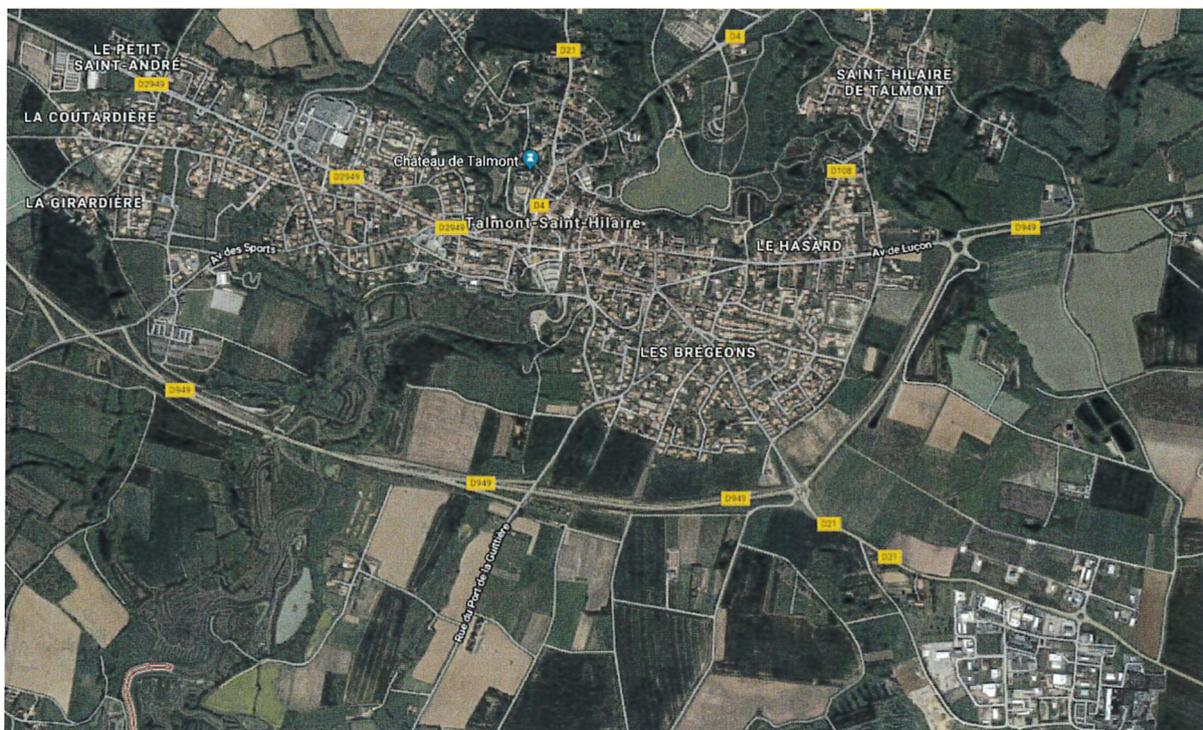
**Observation n°1 :**

**Dans le SCOT, la ZAE des ROGUES n'est jamais citée ; pourtant, elle continue d'exister et est distincte de celle du PATIS.**

**Afin de lever toute ambiguïté, les auteurs du SCOT doivent confirmer que la ZAE des ROGUES, située au Nord de la D21, est distincte de la ZAE du PATIS.**

## **I.2. Pourquoi ne pas diriger les commerces d'envergure en priorité vers la centralité de TALMONT SAINT HILAIRE ?**

Il faut noter que la zone agglomérée de TALMONT SAINT HILAIRE est relativement réduite :



Elle débute par l'entrée de ville sur la RD 2949 à hauteur du Petit Saint-André, et se termine avec le contournement de la RD 949.

Dans l'enceinte urbaine, délimitée au Sud et à l'Est par le contournement de la RD949, et à l'Ouest par le Petit Saint-André, l'offre de commerce de détail doit être protégée.

En effet, dans la centralité, on en saurait distinguer entre le commerce de proximité et les équipements d'envergure.

Tout au contraire, il convient de permettre prioritairement l'implantation des différents formats de commerce de détail, en centralité, et ne prévoir l'implantation des commerces dits d'envergure, en périphérie, que de manière exceptionnelle, voire l'exclure.

**Observation n°2 :**

**L'offre commerciale dite d'envergure doit pouvoir prioritairement s'implanter et se développer dans l'enceinte urbaine, afin de ne pas consommer d'espace ni exposer les commerces de centralité à un risque de dévitalisation.**

**I.3. Pourquoi ouvrir les zones d'activités économiques aux commerces d'envergure ?**

Le DOO prévoit que :

*« Les zones d'activités économiques de rayonnement départemental sont considérées comme des secteurs commerciaux de périphérie ».*

De plus, le DOO prévoit que dans les Pôles urbains principaux, pourront s'implanter en périphérie de nouveaux équipements ou ensembles commerciaux d'envergure :

Au sein d'un secteur commercial de périphérie, les pôles urbains principaux veilleront à :

- Ne pas remettre en cause l'animation urbaine et la viabilité commerciale de la centralité
- Permettre la création et l'extension de commerces d'envergure

Ces orientations permettent d'implanter des équipements commerciaux dans les espaces dédiés à l'activité économique, *ex nihilo*, puisque sont permis « *la création et l'extension de commerces d'envergure* ».

La Chambre de métiers et de l'Artisanat de la Région Pays de la Loire est du même avis, selon ses termes en date du 15 juin 2018 :

C'est pourquoi nous nous inquiétons des dispositions qui peuvent avoir un impact direct sur la création, le maintien et/ou le développement des entreprises artisanales, en particulier des prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui concernent le développement de l'appareil commercial (objectif 7 – p.16 à 21) :

Le SCOT prescrit « le regroupement des commerces de proximité au sein d'une centralité et autour de l'appareil commercial existant », ce qui sous-entend que, a contrario, ces mêmes activités sont exclues en dehors des centres urbains.

.../...

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région des Pays de La Loire – Délégation Vendée  
35 rue Sarah Bernhardt – CS 90075 – 85002 LA ROCHE SUR YON CEDEX - Tél.: 02 51 44 35 00 / Télécopie : 02 51 44 35 49

46

La CMAR n'oppose pas commerce périphérique et commerce de centre-ville, considérant que l'offre commerciale doit être multiforme et complémentaire pour répondre aux attentes des consommateurs, et garantir une diversité et un équilibre entre ces différentes formes.

Toutefois, nous adhérons à la notion « *d'espaces de projet cohérent* » que vous développez à travers les objectifs 1 et 2 (p.7 à 9) afin que les documents d'urbanisme locaux intègrent la mixité fonctionnelle des centralités urbaines. Cela constitue un préalable indispensable et indissociable pour le maintien et le développement des activités commerciales dans les centralités. En effet, l'attractivité commerciale est très liée à l'organisation fonctionnelle de ces espaces, ainsi qu'à leur accessibilité. Réfléchir à cette organisation peut déboucher sur la réalisation d'opérations de restructuration urbaine salutaires pour les activités économiques.

En pratique, seules deux zones sont concernées, puisqu'elles sont à la fois des ZAE de niveau départemental et des pôles urbains principaux :

- la ZA des ACHARDS (Commune des Achard) ;
- la ZA du PATIS (Commune de Talmont-Saint-Hilaire).

Or il paraît incohérent et contraire à toute approche qualitative, de permettre à des équipements commerciaux d'envergure, de s'implanter dans des zones d'activités.

En effet, dans le même temps, la Commune fait un effort fiscal en faveur des commerces de taille moyenne : c'est ainsi qu'à l'ordre du jour du Conseil municipal du 24 septembre 2018, était inscrit l'abattement en faveur des magasins et boutiques dont la surface principale est inférieure à 400 m<sup>2</sup> et qui ne sont pas intégrés à un espace commercial.

**Observation n°3 :**

**Le projet de SCOT qui permet d'implanter en périphérie dans la ZAE du PATIS, un équipement ou ensemble commercial d'envergure, est manifestement incohérent avec l'objectif de défense du commerce existant, et de préservation de l'animation du centre-ville de TALMONT SAINT HILAIRE.**

Ce projet est également incohérent, avec la vocation d'activité économique, industrielle et artisanale, de la ZAE.

La CDPENAF a émis, le 28 juin 2018, un avis avec réserves. Notamment, elle recommande :

**En matière d'activités économiques :**

- **Préciser et détailler la stratégie économique territoriale, afin d'apprécier pleinement les besoins en espaces nécessaires à sa mise en œuvre.**
- **Donner des précisions sur le volume d'espaces affectés aux besoins économiques (100 ha) au regard des 160 à 190 ha de disponibilités existantes actuellement (parcelles libres et réserves foncières).**
- **Développer l'argumentaire en matière d'activité commerciale, afin de justifier pleinement des besoins identifiés et de l'équilibre des choix opérés.**

En effet, selon l'avis de la CDPENAF, en date du 28 juin 2018 :

En matière de développement commercial, la stratégie du SCoT réside dans une volonté de rééquilibrage territorial de l'offre et de préservation des centralités. Il est apparu que les arguments en la matière demeuraient cependant à renforcer en termes de justifications des besoins et d'équilibre des choix opérés. Les membres de la commission ont été réceptifs aux explications de la représentante du bureau d'études, faisant état de la difficulté de prévoir ce que sera le commerce de demain, au regard du développement d'alternatives aux achats traditionnels liées aux nouvelles technologies. Ils attendent néanmoins que cet aspect du dossier soit retravaillé afin de mieux apprécier sa pertinence.

Toutefois, dans le dossier d'enquête publique, ne figure aucun élément permettant au public de connaître le sens et le détail des « *explications de la représentante du bureau d'études* ».

Il ne ressort par ailleurs d'aucun élément du dossier d'enquête publique, en quel sens et dans quelle mesure le projet de SCOT sera « retravaillé » pour les orientations relatives au développement commercial.

Ces incertitudes quant aux orientations en matière de développement commercial ne permettent pas de disposer d'une vision claire et d'une information suffisante, quant aux intentions des auteurs du SCOT, et des motifs qui justifieraient que des commerces puissent venir s'implanter dans les ZAE.

Enfin, l'incohérence interne du DOO doit être ici relevée.

En effet, en autorisant des équipements commerciaux à rayonnement d'envergure, le DOO contrarie la vocation des ZAE de niveau départemental, par ailleurs affirmée

#### Recommandation

Les zones d'activités économiques de rayonnement départemental et intercommunal pourront:

- Développer une offre d'accueil en immobilier d'entreprise, notamment à destination des entreprises tertiaires et industrielles
- Développer une offre de services et d'équipements à destination des entreprises et des salariés de la zone
- Se positionner en faveur de la généralisation de la couverture numérique très haut débit (THD)
- Encourager la mise en place de plans de déplacement entreprise ou inter-entreprises et de mutualisation du stationnement à l'échelle de la zone.
- Etudier les conditions de desserte et d'accès en transport en commun ou alternatif à la voiture individuelle (aire de covoiturage, etc.)

La prédation d'espace par des ensembles commerciaux d'envergure est manifestement concurrente avec le développement d'une offre immobilière de service, tertiaire, et d'équipements au service des entreprises.

## **II. Sur la distinction entre commerce de proximité et commerce d'envergure.**

### **II.1. Différencier les catégories de commerces.**

A la lecture du DOO, on comprend que les petites et moyennes surfaces commerciales sont visées par la catégorie des « *commerces et ensembles commerciaux de proximité* ».

Par hypothèse, il s'agit des équipements et/ou ensembles commerciaux d'une surface de vente égale ou supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> et soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue par le Code de commerce.

#### **Observation n°4 :**

**La recommandation de la CCI tendant à ce que soit considéré comme un commerce d'envergure, un équipement d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>, conduirait à chasser de la centralité les moyennes et grandes surfaces, accentuant ainsi la dévitalisation de la centralité de TALMONT SAINT HILAIRE.**

### **II.2. Définir les commerces concernés.**

Les commerces d'envergure doivent être mieux définis et encadrés.

Plus précisément, commentant les orientations du DOO, le représentant de l'État énonçait dans son avis du 2 juillet 2018 :

En ce qui concerne l'activité commerciale, le SCoT souhaite « *assurer la pérennité et l'efficacité des commerces de proximité* » tout en « *encadrant l'implantation des surfaces commerciales de grande envergure* ». Il définit deux secteurs d'implantation : les « *centralités* » et les « *secteurs commerciaux de périphérie* ». Pour chacun de ces secteurs le SCoT prescrit les modalités d'implantation des commerces suivant le type de pôle concerné.

Toutefois il aurait été intéressant que le SCoT définisse la notion de « *commerces d'envergure* » ainsi que la typologie des commerces (par nature d'activités) qu'il souhaite accueillir sur le territoire.

Enfin, en permettant la création et l'extension des commerces d'envergure pour les pôles principaux et l'extension des commerces d'envergure existants pour les pôles secondaires et littoraux, sur un territoire où les pôles précités sont parfois très proches géographiquement, le SCoT prend le risque de déséquilibrer localement l'offre commerciale et de remettre en question la pérennité des commerces de proximité.

Dans ces équipements ou ensembles commerciaux, il importe que les galeries marchandes soient régulées.

Il est d'usage d'interdire la création de retail park et de galeries marchandes en périphérie.

**Observation n°5 :**

**Afin d'éviter les conflits d'usage et la dévitalisation des centres, il est demandé que les retail park et les galeries marchandes soient interdits dans les ZAE.**

**Afin d'éviter la dévitalisation des centralités, il est demandé d'encadrer de manière restrictive les retail park et les galeries marchandes, dans les secteurs commerciaux de périphérie.**

S'agissant des Drive, le DOO ne comporte aucune orientation.

La CCI dans son avis sur le projet de SCOT :

- recommande que l'implantation de « drive » isolé (non attenant à un point de vente existant) soit autorisée en centralité et secteur commercial de périphérie et interdit en dehors et dans les autres zones d'activités. La CCI considère que l'implantation d'un « drive » a des incidences fortes sur les déplacements et l'équilibre commercial au même titre que toute autre activité commerciale.

**Observation n°6 :**

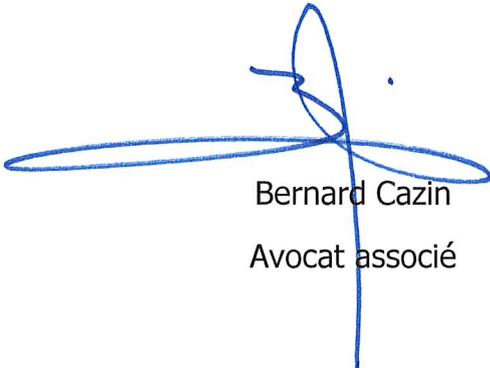
**Compte-tenu des impacts sur le commerce physique existant (quels que soient les formats) des prescriptions doivent être édictées pour les Drive.**

\*

\*      \*

Telles sont les observations que je vous remercie de bien vouloir analyser et annexer à votre rapport, dans l'intérêt de ma cliente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma respectueuse considération.



Bernard Cazin  
Avocat associé