Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Haut Val de Sèvre

Pays Haut Val de Sèvre

Document d'Aménagement Commercial (DAC)

Octobre 2013

Date d'arrêt : 21 mars 2013

Date d'approbation : 17 octobre 2013

SCOT exécutoire au 4 janvier 2014

Document réalisé avec le concours des bureaux d'études :

egis France
Villes & Transports

BEPIC

Terre Urbaine

Sommaire

1. Introduction 2
1.1. Le périmètre du SCOT du Pays du Haut Val de Sèvre 2
1.2. Le cadre législatif 2
1.3. Les modalités d'élaboration du DAC dans le Pays du Haut Val de Sèvre : un processus d'élaboration en interne 3

2. Diagnostic commercial 4
2.1. Eléments de contexte socio-économique 4
2.2. Diagnostic de l'offre commerciale 5

3. La stratégie générale en matière de commerce en cohérence avec le PADD du SCOT 9
3.1. Les orientations stratégiques générales 9
3.2. La définition de la stratégie commerciale 11

4. Les objectifs d'organisation territoriale du commerce en cohérence avec le DOO 13
4.1. Les orientations stratégiques générales 13
4.2. Les orientations ciblées dans le DOO 13

5. La partie réglementaire du DAC définissant la ZACOM 15
5.1. Les dispositions générales 15
5.2. Les dispositions concernant la densification et les modalités d'extension 15
5.3. Les dispositions concernant la qualité urbaine de la ZACOM 16
5.4. Périmètre de la ZACOM de l'Hommeraie – Pièce du Chêne (Azay-le-Brûlé / Saint-Maixent-l'Ecole) 17

6. Justification des choix effectués en matière de commerce 18

1. Introduction

1.1. Le périmètre du SCOT du Pays du Haut Val de Sèvre

Le Syndicat mixte du Pays du Haut Val de Sèvre a été créé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2002. Il est constitué de 3 communautés de communes et totalise 22 communes :

- La Communauté de Communes Arc en Sèvre, 9 communes,
- La communauté de Communes du Val de Sèvre, 8 communes,
- La Communauté de Communes de la Haute Sèvre, 5 communes.

Figure 1 : Le territoire du SCOT du Haut Val de Sèvre

1.2. Le cadre législatif

1.2.1. Les textes de loi

Le cadre législatif encadrant le DAC s'appuie à la fois sur un article du code de l'urbanisme et un article du code de commerce.

- **Article L.122-1-9 du code de l'urbanisme :**

Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.

Il comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L.752-1 du code du commerce qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire.

Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

- **Article L.752-1 du code du commerce :**

II.-Les schémas prévus au chapitre II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme peuvent définir des zones d'aménagement commercial.

Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme

spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma. Leur délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces.

La définition des zones figure dans un document d'aménagement commercial qui est intégré au schéma de cohérence territoriale, par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme.

1.2.2. La place du DAC dans le SCOT

Le législateur a dévolu un rôle spécifique au DAC et a notamment précisé ses attendus dans les textes qui régissent actuellement l'urbanisme commercial (Loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 et Loi Grenelle II du 12 juillet 2010) mais sans toutefois expliciter expressément son contenu.

Dans le contexte législatif actuel, l'articulation entre le DAC et le DOO du SCOT comporte :

- pour le DAC, la définition et la délimitation de Zones d'aménagement commercial (ZACOM),
- pour le DOO, la définition de la place du commerce dans le tissu urbain, la définition de zones de centralité, avec les règles qui s'y appliquent et la complémentarité avec les ZACOM, sachant que les PLU définiront plus précisément les règles spécifiques s'appliquant à l'urbanisme commercial (exemples : toutes les conditions favorables à la reconstitution des linéarités commerciales dynamisant les polarités existantes, de nouvelles liaisons fortes entre les pôles commerciaux des centres villes et bourgs, la qualité des aménagements publics de la centralité visant à y faciliter la circulation, le stationnement, les déambulations piétonnes et la qualité des ambiances urbaines, l'implantation de commerces ou de services en rez-de-chaussée…).

1.3. Les modalités d'élaboration du DAC dans le Pays du Haut Val de Sèvre : un processus d'élaboration en interne

Compte-tenu de l'existence d'une seule zone commerciale sur son territoire susceptible d'être identifiée comme ZACOM dans son DAC – La zone commerciale de l'Hommeraie - Pièce du Chêne sur les communes d'Azay-le-Brûlé et de Saint-Maixent-l'Ecole, le Pays du Haut Val de Sèvre a décidé de ne pas mandater un cabinet extérieur spécialisé pour réaliser son DAC et ensuite intégrer ses dispositions dans le SCOT, mais d'assumer la démarche en interne dans le cadre de réunions associant les élus et les techniciens du territoire du Haut Val de Sèvre et les personnes-ressources extérieures au Pays (DDT, CCI).

Le présent dossier comporte 5 chapitres :

I – Les principaux éléments du diagnostic, qui, en matière de commerce, conditionnent la stratégie du DAC, et en particulier le développement de la ZACOM.

II – La stratégie générale du Pays en matière de commerce, en cohérence avec le PADD du SCOT.

III – Les objectifs d'organisation territoriale du commerce, en cohérence avec le DOO.

IV – La partie réglementaire du DAC, définissant la ZACOM et ses règles d'aménagement (intégrée dans le DOO).

V – La justification des choix effectués en matière de commerce.

2. Diagnostic commercial

2.1. Eléments de contexte socio-économique

Cadre général

Le territoire du Pays du Haut Val de Sèvre bénéficie d'une exceptionnelle accessibilité puisqu'il se situe entre Niort (Deux-Sèvres) et Poitiers (Vienne), à l'intersection des deux autoroutes : l'A10 (Paris-Bordeaux) et l'A83 (Nantes-Poitiers). Il possède ainsi deux échangeurs autoroutiers (sur les communes de La Crèche et de Soudan) ainsi qu'un troisième à proximité de Cherveux.

Le Pays dispose également d'une gare TGV (ligne La Rochelle-Poitiers-Paris) à Saint-Maixent-l'Ecole.

Enfin le Pays du Haut Val de Sèvre jouxte à l'Ouest la Communauté d'Agglomération de Niort.

Cette situation fait du Pays du Haut Val de Sèvre un territoire attractif pour de nouvelles entreprises et l'installation de nouveaux habitants.

Pôle de services intermédiaires, Saint-Maixent-l'Ecole s'affirme comme la ville-centre du Pays du Haut Val de Sèvre. L'aire d'emploi en milieu rural confirme par ailleurs cette prédominance même si l'Ouest du Pays, notamment la commune de La Crèche, intègre l'aire d'attraction niortaise.

Saint-Maixent-l'École demeure le pôle urbain et démographique majeur en comptant près du quart de la population totale. En effet, la ville a connu une reprise démographique très nette depuis 1999 même si le phénomène est en cours de ralentissement selon les données actualisées de 2009; après plusieurs années de perte d'habitants, elle a ainsi gagné près de 900 habitants.
La Crèche demeure le second pôle démographique et urbain dans les mêmes proportions qu'auparavant, avec 5 448 habitants (4 680 en 1999). La Mothe-Saint-Héray demeure le troisième pôle démographique avec 1 806 habitants. Enfin, il y a désormais 5 communes d'un poids démographique relativement équivalent et qui constituent des petites entités urbaines.

Tableau 1 : Population par commune *(Source : INSEE)*

	Population municipale 2010	Population municipale 1999	Evolution annuelle 2010/1999
Augé	926	794	1,5%
Exireuil	1 563	1 093	3,9%
François	925	722	2,6%
La Crèche	5 449	4 684	1,5%
Nanteuil	1 670	1 475	1,2%
Romans	740	523	3,8%
Saint-Maixent-l'École	7 483	6 602	1,2%
St-Martin-de-St-Maixent	1 113	849	2,8%
Saivres	1 393	1 174	1,7%
Total CC Arc en Sèvre	**21 262**	**17 916**	**1,7%**
Azay-le-Brûlé	1 806	1 445	2,3%
Bougon	184	206	-1,0%
Cherveux	1 651	1 271	2,7%
Pamproux	1 678	1 626	0,3%
Sainte-Eanne	671	594	1,2%
Sainte-Néomaye	1 339	843	5,3%
Soudan	452	379	1,8%
Souvigné	869	798	0,8%
Total CC Val de Sèvre	**8 650**	**7 162**	**1,9%**
Avon	79	75	0,5%
Exoudun	589	616	-0,4%
La Couarde	262	284	-0,7%
La Mothe-Saint-Héray	1 801	1 802	0,0%
Salles	343	337	0,2%
Total CC Haute Sèvre	**3 074**	**3 114**	**-0,1%**
TOTAL PAYS	**32 986**	**28 192**	**1,5%**

Constats en matière de dynamiques sociodémographiques :

- Renforcement majeur de l'attractivité du territoire (+ 4 603 habitants depuis 1999) dû à l'arrivée massive de nouveaux habitants. Cette croissance démographique s'est accélérée pour atteindre un rythme annuel de 1,52 %, avec un ralentissement net en fin de période. Des disparités persistent au sein du territoire même si la dynamique démographique s'étend de plus en plus largement vers l'Est.
- Corrélation observée entre les dynamiques démographiques et la part des jeunes dans la population des communes : rajeunissement des communes situées à l'Ouest du territoire et vieillissement à l'Est. La part des ménages composés d'une seule personne est plus importante à l'Est et à Saint-Maixent-l'Ecole (répartition géographique intimement liée au vieillissement de la population).
- Niveaux de revenus plutôt modestes, en lien avec les salaires bas des actifs ouvriers, employés et des pensions de retraite.

Constats en matière d'urbanisme et d'habitat :

- Le parc de logements individuels ne se diversifie pas, avec peu de locatifs et de petits logements.
- Le développement du parc locatif social est mesuré à l'échelle du territoire. La majorité des logements sociaux est présente sur Saint-Maixent-l'Ecole où l'offre y reste insuffisante et peu diversifiée.
- La taille moyenne des ménages diminue (2,4) mais le nombre de grands logements augmente.
- Le parc de résidences principales rajeunit et le niveau de confort s'améliore mais la disparité Est-Ouest à l'échelle du territoire persiste. La dynamique immobilière sur l'axe La Crèche – Saint-Maixent-l'Ecole - Exireuil progresse vers l'Est dans des proportions encore modestes.

Constats en matière de dynamique économique :

- Le Pays du Haut Val de Sèvre bénéficie d'une indéniable dynamique économique avec la création de plus de 2 600 emplois de 1999 à 2009.
- Ce dynamisme est à mettre en relation avec 3 facteurs préférentiels de localisation : le nœud autoroutier et l'important développement d'Atlansèvre à La Crèche, la proximité de l'agglomération niortaise et le pôle structurant de Saint-Maixent-l'Ecole.
- L'ensemble des polarités urbaines a su développer des emplois sur la période récente y compris le pôle de La Mothe-Saint-Héray, mais la dynamique économique y demeure fragile.

2.2. Diagnostic de l'offre commerciale

2.2.1. Le niveau d'équipements en commerce et services marchands

Le niveau d'équipement et l'accès aux équipements permettent de caractériser l'attractivité d'un territoire et l'organisation de son armature urbaine avec en corollaire les dynamiques de déplacements.

L'éloignement à des équipements dits « essentiels » génère des déplacements.

La population nouvelle est à la recherche d'un secteur pourvu en équipements et services de proximité. Son arrivée dans un territoire induit aussi de nouveaux besoins et donc un renforcement des équipements et services existants.

Quant aux populations âgées, elles préfèreront se rapprocher des commodités urbaines (équipements, commerces et services).

La majorité des communes du territoire sont des communes peu ou pas équipées en offre commerciale et services marchands. Ces communes se situent en priorité dans toute la partie centrale et Est du Pays.

Sept communes affichent un niveau d'équipement satisfaisant.

Dans les communes les plus éloignées des équipements, notamment les communes rurales d'une large partie Est du Pays, le besoin d'accès aux équipements et services de proximité de la part des personnes peu mobiles est marqué.

La viabilité économique des commerces induisant la présence d'une certaine densité de population et de flux chalands, certaines communes rurales resteront dépourvues de commerces de proximité.

L'enjeu se pose en termes d'organisation des conditions d'accès aux équipements (organisation de déplacements collectifs, solidarités locales…) notamment pour une population de plus forte longévité.

2.2.2. Une activité commerciale en recomposition

Les activités commerciales constituent le troisième pôle d'emplois du Pays du Haut Val de Sèvre avec plus de 1 230 emplois, soit un peu moins de 10 % des effectifs totaux et de 236 établissements, hors hôtellerie – restauration en 2013 (85 établissements en 2005).

Le Pays du Haut Val de Sèvre ne disposant que d'une seule zone commerciale, de nombreux achats se réalisent à l'extérieur, notamment dans les ensembles commerciaux de l'agglomération niortaise.

Ceci s'est renforcé, d'une part, par le développement de l'offre périphérique et plus spécifiquement l'offre commerciale de l'espace Mendès France et de Chauray, à l'est de Niort, et, d'autre part, par l'amélioration des axes, en particulier la RD611, qui en facilite l'accessibilité. Les zones commerciales à l'est de Niort proposent une gamme large de Grandes et Moyennes Surfaces (GMS), de commerces et services marchands et ont un pouvoir d'attraction très important sur le Haut Val de Sèvre. Elles constituent donc une concurrence forte pour les commerces et services du Pays.

Environ 250 établissements et 1 230 emplois sont localisés sur le Haut Val de Sèvre. Les établissements sont pour beaucoup de petites unités (inférieures à 300 m²). Seules les communes d'Azay-le-Brûlé, de Saint-Maixent-l'Ecole et de La Crèche disposent de GMS.

Le territoire du Haut Val de Sèvre dispose de 2 hypermarchés à Azay-le-Brûlé (E. Leclerc) et à Saint-Maixent-l'Ecole (Intermarché), de 3 supermarchés à Saint-Maixent-l'Ecole (U Express), à La Mothe-Saint-Héray (Carrefour) et à La Crèche (Shopi) ; d'un discounter à Saint-Maixent-l'Ecole (Lidl) ; de 2 superettes à La Crèche (Proxi) et à Pamproux (Spar) et de 8 épiceries traditionnelles (Source : RCS 2013).

L'équipement en commerces et services du Pays du Haut Val de Sèvre est relativement bon mais 9 communes ne disposent d'aucun commerce. Il s'agit pour cinq d'entre elles (Avon, La Couarde, Bougon, Exoudun et Salles) de communes du canton le plus rural de La Mothe-Saint-Héray et situées à proximité du chef lieu de canton. S'y ajoutent les communes de Romans, Saivres, François et Sainte-Eanne situées à proximité de pôles plus conséquents.

Une différenciation entre l'est et l'ouest du territoire subsiste. En effet, la partie Ouest, plus urbanisée avec des poids de population plus important, a un niveau d'équipement commercial plus important tandis que la partie Est du territoire a une densité commerciale moins forte. Mais des communes de la partie Ouest subissent aussi une forte évasion commerciale au profit des pôles du territoire ou du Niortais qui fragilisent le tissu commercial existant.

4 communes concentrent l'emploi salarié commercial du Pays du Haut Val de Sèvre : Saint-Maixent-l'Ecole (249 emplois en 2010), La Crèche (303 emplois), La Mothe-Saint-Héray (56 emplois) et Azay-le-Brûlé (281 emplois).

La commune de La Crèche reste dotée également d'un tissu commercial significatif (31 entreprises en 2010) en dépit de la proximité niortaise. Elle possède sur son territoire un supermarché (Shopi) et une superette (Proxi).

Si l'emploi y est important, le tissu commercial d'Azay-le Brûlé se limite à 13 entreprises : il s'agit de GMS regroupées sur la zone commerciale de l'Hommeraie.

Des communes ont pris des mesures en investissant dans un fond commercial laissé en gérance afin de garantir la pérennité d'un commerce alimentaire sur la commune (Ex. Soudan …)

Des services se maintiennent en milieu rural, notamment sur la Communauté de communes de la Haute Sèvre, comme le transport des personnes âgées au marché de La Mothe-Saint-Héray, la tournée des sédentaires.

Les commerces alimentaires constituent un élément important pour la vie d'une commune ; aussi, la disparition de cette offre est un problème de poids ayant pour corollaire le départ de la population ou plus grave la mise en retrait de certaines catégories (personnes âgées ou à mobilité réduites) qui ne disposent d'aucun moyen de locomotion.

2.2.3. Des polarités commerciales à conforter

→ **Un pôle commercial majeur (Saint-Maixent-l'Ecole / Azay-le-Brûlé) rayonnant sur l'ensemble du Pays du Haut Val de Sèvre**

L'infrastructure commerciale du Pays du Haut Val de Sèvre épouse l'armature urbaine.

La commune de Saint-Maixent-l'Ecole

Pôle commercial majeur, la ville de Saint-Maixent-l'Ecole concentre près du tiers des effectifs salariés et environ 30 % des établissements de commerces et services de l'ensemble du Pays. Cette représentativité est en léger recul par rapport à 1999, à mettre en relation avec le développement de la zone commerciale de l'Hommeraie sur la commune d'Azay-le Brûlé.

L'offre des commerces de centre-ville de Saint-Maixent-l'Ecole reste dense avec une offre de 42 commerces en 2010 (249 emplois), contre 47 établissements commerciaux en 1999 (248 emplois). Sur la décennie, l'emploi commercial y est resté au final stable mais en concentrant légèrement ses établissements.

L'activité foraine est également forte, la commune accueillant un marché très dynamique tous les samedis matins sous les halles (ce marché est considéré comme le 3ème marché du département après ceux de Thouars et de Parthenay). Son attractivité s'exerce à l'échelle du Pays du Haut Val de Sèvre et même au-delà.

Au-delà de la densité de commerces proposés, la commune de Saint-Maixent-l'Ecole n'est cependant plus la seule du Pays du Haut Val de Sèvre à être équipée d'une offre en grande et moyenne surface, depuis le transfert de l'hypermarché E. Leclerc sur la zone de l'Hommeraie, transfert accompagné de la création d'une galerie marchande.

Saint-Maixent-l'Ecole compte 3 supermarchés (Intermarché, Lidl et U Express). Cette offre en grande et moyenne surface de proximité conforte l'activité commerciale du centre-ville.

Le tissu commercial reste dense à Saint-Maixent-l'Ecole mais est soumis à la concurrence de la zone de l'Hommeraie à Azay-le-Brûlé.

Des commerces sont implantés le long de la RD 611 à Saint-Maixent-l'Ecole profitant ainsi de la visibilité et du flux mais ces espaces linéaires restent peu valorisés et n'incitent pas suffisamment à découvrir les commerces de centre-ville. Ces derniers sont relativement bien concentrés dans un espace semi-piéton organisé autour des rues Taupineau et Chalon. L'imposante Porte Chalon en obère cependant la visibilité à partir de la RD 611. Des boxes vacants dans le cœur de ville commerçant de Saint-Maixent-l'Ecole offrent une image dévalorisante et faiblement dynamique du commerce local.

1er pôle commercial du Pays du Haut Val de Sèvre, avec un appareil commercial de proximité dense, Saint-Maixent-l'Ecole travaille à la reconquête du dynamisme commercial de son cœur de ville. L'action de l'Office de Commerce et de l'Artisanat du Saint-Maixentais doit permettre d'établir les stratégies de redynamisation les plus pertinentes.

La zone commerciale de l'Hommeraie – Pièce du Chêne à Azay-le-Brûlé

La zone commerciale de l'Hommeraie – Pièce du Chêne est une zone mixte accueillant de l'artisanat et du commerce. Initialement presque uniquement artisanale la zone à vu sa vocation évoluer avec l'arrivée de l'hypermarché E. Leclerc. Aujourd'hui, elle accueille 7 entreprises commerciales et d'autres projets commerciaux sont en cours d'émergence.

La zone a connu un fort dynamisme ces 10 dernières années avec près de 20 ha consommés pour l'implantation d'activité. Aujourd'hui la zone représente près de 40 ha. Sa localisation le long de la RD 611 et en entrée de ville de Saint-Maixent-l'Ecole lui permet de capter le flux de circulation se dirigeant vers Niort et Poitiers.

Le déplacement de l'hypermarché E. Leclerc de Saint-Maixent-l'Ecole et le développement de la zone commerciale de l'Hommeraie s'inscrivent dans une logique de développement économique destinée à contrer l'évasion commerciale, notamment vers les zones commerciales de la périphérie niortaise, amplifiée par les migrations pendulaires des actifs au bénéfice de l'agglomération niortaise. Il s'agit de consolider l'activité commerciale du Pays du Haut Val de Sèvre et mieux fixer localement les dépenses des consommateurs. Ce développement commercial a cependant généré un contexte concurrentiel nouveau qui a impacté les commerces du centre-ville de Saint-Maixent-l'Ecole.

Des complémentarités sont à rechercher entre la zone commerciale de l'Hommeraie et l'offre commerciale du centre-ville de Saint-Maixent-l'Ecole pour asseoir l'attractivité commerciale de l'ensemble du pôle saint-maixentais.

Le projet de développement de la zone commerciale de l'Hommeraie devra conduire à une nouvelle politique en matière d'urbanisme commercial, avec les objectifs d'une convivialité accrue des espaces publics et de limiter d'éventuels transferts de commerces.

→ **Le pôle commercial de La Mothe-Saint-Héray**

La Mothe-Saint-Héray joue le rôle de pôle commercial secondaire, rayonnant sur un espace rural de proximité. Mais sa dimension commerciale est essentielle à l'animation de cet espace rural. La commune accueille plusieurs commerces de proximité assurant une relative bonne couverture des besoins courants.

L'offre commerciale se concentre autour de la place centrale et dans les rues adjacentes. Des commerces itinérants complètent également l'offre sédentaire. Ces commerces rayonnent sur une partie du canton de La Mothe-Saint-Héray et permettent à la commune de jouer un rôle structurant.

Le maintien de ces commerces est crucial à l'attractivité de ce territoire rural. Leur pérennité pose aussi la question de l'organisation de leur

transmission et du renouvellement des chefs d'entreprises, un nombre important d'entre eux ayant plus de 50 ans.

Historiquement pôle commercial de l'Est du territoire par la densité de son appareil commercial de proximité, la commune de La Mothe-Saint-Héray dispose de 19 établissements en 2013 hors services (32 en comprenant les activités de services). La municipalité porte l'objectif de valoriser et pérenniser le tissu commercial local avec une plus forte attractivité de l'offre locale (accessibilité, lisibilité, animations, promotions…) *(Source : RCS 2013)*.

Un même processus de recul de l'appareil commercial peut caractériser la commune de Pamproux : la commune comptait 7 établissements commerciaux en 2008 contre 8 aujourd'hui hors service (12 en comprenant les activités de services).

3. La stratégie générale en matière de commerce en cohérence avec le PADD du SCOT

3.1. Les orientations stratégiques générales

Le projet du SCOT du Pays du Haut Val de Sèvre, exprimé par le PADD et le DOO, vise à repenser le développement urbain de façon à concentrer l'urbanisation et réduire les impacts d'un développement récent intense et non maîtrisé ayant dégradé les paysages urbains et ruraux.

Il s'organise autour de 3 orientations stratégiques :

- AXE 1 – L'affirmation de l'armature urbaine territoriale dans l'ensemble de ses fonctionnalités
- AXE 2 - La valorisation des aménités territoriales, ferment de la qualité de vie du Pays
- AXE 3 – Un nouveau positionnement afin de garantir l'attractivité et la convivialité locales : un désir d'innovation

Dans ce cadre, s'expriment les différents volets reprenant les orientations stratégiques du développement territorial.

3.1.1. Une croissance dynamique et maîtrisée

L'objectif de croissance démographique retenu par le Pays du Haut Val de Sèvre vise à :

- Assurer un développement soutenu du territoire,
- Favoriser la correction des disparités de développement démographique entre les intercommunalités et les communes,
- Adapter le rythme de croissance aux équipements, qu'ils soient existants, programmés ou à réaliser, dans un contexte de structuration du territoire et de l'offre.

Cet objectif traduit la volonté de poursuivre un développement démographique, économique et résidentiel dynamique. Il est corrélé à une certaine reprise économique et financière à même de garantir l'activité et la confiance des ménages leur permettant de poursuivre leur itinéraire logement et d'accéder à la propriété, qui reste un maillon essentiel du mode d'habiter dans le Pays du Haut Val de Sèvre.

Il doit permettre d'atteindre environ 34 000 habitants (population des résidences principales) d'ici 2021 et près de 36 000 vers 2028. Cette croissance serait alimentée d'une part par le solde naturel, en lien avec la forte arrivée de jeunes ménages ces dernières années, et un fort solde migratoire engendrée par l'activité économique locale, la mise à disposition d'offre de terrains ou de logements accessibles, un cadre de vie rural et de qualité disposant de services accessibles concentrés dans des pôles structurants, le tout à proximité d'une agglomération majeure, Niort, et facilement accessible depuis Poitiers.

Il s'agit également au travers de cet objectif, de préserver un territoire vivant et dynamique, animé par l'arrivée de ménages permettant de réduire les impacts du vieillissement de la population et d'occuper les équipements réalisés récemment.

3.1.2. Une organisation spatiale en appui sur une armature urbaine structurée

Le SCOT du Pays du Haut Val de Sèvre propose une organisation du développement en appui sur une armature urbaine territoriale structurée autour de la hiérarchisation des pôles et de leur rôle d'accueil.

La hiérarchisation des pôles conforte la réduction des déplacements et le renforcement des centres urbains structurants. Elle structure les principes de dynamique économique, de développement démographique, les principes d'organisation urbaine, de densité différenciée.

Cette organisation repose sur 3 niveaux.

- **Les polarités principales :**
  - Saint-Maixent-l'École et Saint-Martin-de-Saint-Maixent – pôle urbain central principal,
  - La Crèche associée à Sainte-Néomaye,
  - La Mothe-Saint-Héray associée à Sainte-Eanne,
  - Pamproux.

- **Les polarités secondaires** (Azay-le-Brûlé, Saivres, Exireuil et Nanteuil) correspondent aux 4 communes au contact direct de Saint-Maixent-l'École.

- **Les pôles ruraux de proximité**, soient les 11 autres communes du Pays constituent le maillage rural et de proximité du territoire (Augé, Avon, Bougon, Cherveux, La Couarde, Exoudun, François, Romans, Salles, Soudan, Souvigné).

La hiérarchisation des pôles conforte la réduction des déplacements et le renforcement des centres urbains structurants. Elle structure les principes de dynamique économique, de développement démographique, les principes d'organisation urbaine, de densité différenciée et à assurer aux habitants une accessibilité aux différents services quotidiens…

En réduisant parfois le rythme de croissance récente (polarités secondaires), elle favorise l'intégration progressive des habitants nouvellement arrivés. En préservant le maillage des pôles ruraux, elle participe à la préservation de l'identité architecturale et paysagère via des objectifs de densité adaptés aux formes urbaines et architecturales traditionnelles. Cette organisation repose sur 3 niveaux.

3.1.3. Un projet ambitieux pour le développement économique dans le cadre d'un urbanisme de qualité

- **Un objectif politique**

Le développement territorial, porté par la croissance économique, la création d'emplois et de nouvelles implantations d'entreprises, est au cœur des préoccupations politiques.

Le SCOT contribue à soutenir un développement économique qui se réalise dans une qualité d'urbanisme globale de ses parcs d'activités répondant aux exigences de qualité environnementale, paysagère, architecturale et de maitrise de l'étalement urbain.

Favoriser l'emploi et contribuer à fixer dans le Pays des actifs qui y résident et exercent une activité dans une entreprise locale constitue également un objectif majeur contribuant à la limitation des déplacements motorisés vers l'extérieur du Pays : un objectif d'autant plus crucial que le Pays du Haut Val de Sèvre, territoire périurbain, connait de très importants déplacements pendulaires en voiture en direction de l'agglomération niortaise.

- **Une armature économique**

Le SCOT entérine une armature économique préexistante mais en contribuant à une meilleure lisibilité de l'offre foncière par des vocations désormais clairement établies, une armature d'offre foncière hiérarchisée et structurée et en élevant le niveau qualitatif du foncier.

Au plan économique et social, accroître la qualité de vie, et donc l'attractivité du Pays, suppose d'affirmer la cohésion du fonctionnement territorial en réintroduisant de la mixité fonctionnelle dans les espaces urbains et de la proximité dans les activités humaines, la pratique de la ville, des cœurs de bourgs, plus globalement du territoire.

3.2. La définition de la stratégie commerciale

3.2.1. Un cadre défini dans l'axe 2 du PADD

La définition de la stratégie commerciale portée dans le projet politique du PADD s'exprime pleinement dans l'axe 2 du PADD : **La valorisation des aménités territoriales, ferment de l'attractivité et de la qualité de vie du Pays.**

Aménité (Définition) : Caractère de ce qui est aimable, qui accueille avec douceur. Appliqué à un territoire, le terme évoque les aspects agréables de l'environnement ou de l'entourage social.

Concrètement, cette ambition se traduit dans le PADD par la volonté de :

- Développer une agriculture de proximité en activant les circuits courts de commercialisation,
- Rapprocher les activités artisanales non nuisantes des espaces urbains,
- Produire un urbanisme commercial de qualité, directement lié à la volonté de reconquête des centres anciens et de retour vers la ville, avec l'accueil de nouveaux habitants dans les centres et les quartiers,
- Accroître l'attractivité des centralités urbaines par une politique d'implantation d'équipements structurants et de services de qualité offerts à la population,
- Valoriser l'offre touristique et de loisir, vecteur économique et ferment de la convivialité urbaine, un objectif intimement lié également à la mise en valeur des paysages emblématiques du Pays.

3.2.2. Une stratégie : Produire un urbanisme commercial de qualité, directement lié à la volonté de reconquête des centres anciens et de retour vers la ville, avec l'accueil de nouveaux habitants dans les centres et les quartiers

Plus spécifiquement, la stratégie commerciale poursuivie vise, d'une part, la consolidation des polarités urbaines et les centralités par un urbanisme commercial de qualité et, d'autre part, limiter l'évasion commerciale.

Il s'agit également de rechercher l'équilibre entre les différentes formes de commerce. Force est ici de souligner le rôle structurant du SCOT en matière d'urbanisme commercial, notamment depuis la loi LME du 4 août 2008 qui libéralise l'implantation des commerces de moins de 1 000 m². Les implantations commerciales se raisonnent désormais en termes d'aménagement du territoire et de développement durable et non plus sur des critères économiques.

Le SCOT va contribuer à poser le cadre d'une politique cohérente en matière d'urbanisme commercial. Celle-ci poursuivra 2 objectifs : limiter l'évasion commerciale et favoriser le commerce de proximité.

→ Conforter l'offre commerciale des coeurs de villes et de bourgs

Concentrant l'essentiel de l'offre nouvelle en logements, les logiques de polarités principales et intermédiaires contribuent à limiter l'évasion commerciale et à conforter le commerce de proximité essentiel à la convivialité urbaine et à un savoir-vivre ensemble.

Dans les centralités urbaines, le SCOT soutient la constitution de polarités commerciales, visibles et faciles d'accès, avec la reconstitution de linéaires commerciaux, et favorise les politiques d'aménagement urbain visant à requalifier les espaces publics.

Le SCOT priorise les implantations commerciales dans les centralités urbaines et dans la ZACOM.

Le SCOT encourage l'offre en locaux commerciaux, de services artisanaux, pour activités non nuisantes, implantée dans le tissu urbain.

→ Valoriser la zone commerciale de l'Hommeraie à Azay-le-Brûlé et Saint-Maixent-l'Ecole

Le SCOT ne prévoit pas de création de nouvelles zones commerciales sur le Pays du Haut Val de Sèvre.

Les nouvelles implantations de plus de 1 000 m² se réaliseront dans le tissu urbain existant des communes ou dans le cadre de la zone commerciale existante.

Le SCOT encourage la densification de la zone commerciale de l'Hommeraie à Azay-le-Brûlé qui joue un rôle important dans la limitation de l'évasion commerciale vers le pôle niortais.

Le SCOT souhaite une élévation de la qualité paysagère, architecturale et environnementale des zones commerciales afin d'en améliorer la convivialité et l'image.

→ Mettre en place une politique de sauvegarde des derniers commerces de proximité, là où une rentabilité peut être envisagée

L'affirmation d'une solidarité territoriale, avec la réduction d'inégalités dans l'offre de services, suppose aussi une mobilisation en faveur de l'aide au maintien du dernier commerce en milieu rural.

Au-delà de sa seule fonction économique, son rôle social de cohésion et de lieux de rencontres est unanimement reconnu.

Aussi est-il essentiel, que là où une rentabilité peut être envisagée, le dernier commerce alimentaire ou de services puisse pérenniser son activité. Des actions favorisant son activité, telle l'accompagnement à la transmission, les politiques d'urbanisme commercial, les conditions de stationnement et de circulation, des politiques d'animation des coeurs de bourgs devront être envisagées.

Une réflexion sur la pertinence de création de commerces multi-services, associant par exemple biens alimentaires et services postaux, devra aussi être assurée.

A défaut, des dispositifs de soutien peuvent exister, portés par la volonté des pouvoirs publics ou des collectivités régionales et départementales.

4. Les objectifs d'organisation territoriale du commerce en cohérence avec le DOO

4.1. Les orientations stratégiques générales

Associé à une offre diversifiée de logements, d'équipements sociaux, culturels et sportifs de qualité, à un confort de déplacement, le commerce joue un rôle fondamental dans l'attractivité urbaine. Le SCOT doit ainsi contribuer à satisfaire les besoins des habitants du Pays du Haut Val de Sèvre par une meilleure desserte et qualité de l'offre commerciale.

Multiforme, générateur d'emplois, le commerce est à la fois un élément majeur de cohésion sociale, de la qualité et du dynamisme des espaces centraux, lieu de vie et d'animation des centres-bourgs et des cœurs de ville, mais aussi une activité qui organise les entrées d'agglomération et oriente des flux importants de véhicules légers, personnels ou professionnels.

Afin d'œuvrer pour un urbanisme commercial de qualité préservant les équilibres, le DOO prescrit la priorisation des implantations commerciales dans les centres-villes et centres-bourgs, pour tout type de format tant que l'insertion urbaine est possible.

Le DOO préconise des nouvelles implantations au plus près de l'offre commerciale et de services existante et des équipements à fréquentation quotidienne afin d'en assurer la viabilité et optimiser les synergies urbaines. En ce sens, les communes sont invitées à définir dans leurs PLU des pôles de centralité, espaces préférentiels des implantations commerciales dans le tissu urbain. De son côté, la vocation de la ZACOM est d'abord d'accueillir les implantations commerciales qui par leur format ne peuvent s'implanter en centralité urbaine.

Afin de faciliter la lecture les prescriptions sont écrites sur un fond bleu et les recommandations sur fond jaune.

Prescriptions du DOO :

Afin de réguler et organiser les implantations commerciales, le volet « Commerce » du SCOT, Document d'Aménagement Commercial (DAC) :

- Priorise les implantations commerciales dans les centralités urbaines afin de conforter l'activité commerciale des centres-villes,
- Retient une seule Zone d'Aménagement commercial (ZACOM) : La ZACOM de l'Hommeraie - Pièce du Chêne (Azay-le-Brûlé / Saint-Maixent-l'Ecole).

4.2. Les orientations ciblées dans le DOO

4.2.1. Valoriser les implantations commerciales dans les centralités urbaines

Le SCOT souhaite contribuer à la diversité commerciale avec le souci d'un équilibre entre les différents types de commerces.

Le SCOT entend conforter le rôle des centralités (centre-villes, centre-bourgs, quartiers) en y favorisant les implantations commerciales de tout type de format, car la densité des implantations stimule le développement commercial.

Pour ce faire, le SCOT priorise les implantations commerciales de toute dimension dans les centralités urbaines, quelque soit leur taille du moment que l'insertion urbaine y est possible.

En ce sens, les PLU devront définir des pôles de centralité, pour y prioriser les implantations commerciales de tout format, et conforter l'attractivité de leurs espaces de centralité. Les implantations commerciales y seront libres sous réserve de l'obtention de leur autorisation d'exploitation commerciale, tel que précisé à l'art. L 752-1 du Code du Commerce. Ces dispositions contribueront à soutenir l'ensemble des politiques publiques en matière d'habitat, d'équipements et d'organisation collective des déplacements.

La définition des pôles de centralité devra respecter la notion de centralité, associant différents critères : une densité de bâti, la présence d'équipements publics ou d'espaces de convivialité, une mixité de fonctions (habitat / commerces / équipements) existantes ou souhaitées.

Les PLU favoriseront la reconstitution de linéaires commerciaux et conforteront les polarités commerciales autour des points d'échange, en veillant à leur lisibilité, à leur accessibilité et au stationnement.

Ils veilleront également à la valorisation des espaces publics.

Il s'agit notamment de :

- Favoriser les déambulations commerciales,
- Travailler à la qualité des ambiances urbaines,
- Relier les polarités commerciales entre elles.

4.2.2. Maîtriser le développement des implantations commerciales isolées

Le SCOT privilégie les implantations commerciales de détail dans le tissu urbain et dans la ZACOM, car ce processus permet de concentrer les activités commerciales et l'habitat ce qui est essentiel à la qualité de vie des territoires et pour diminuer les déplacements motorisés.

Afin de réduire les dysfonctionnements liés à la cohabitation d'activités aux modes de fonctionnement et aux finalités différenciés, le SCOT préserve le foncier affecté à une vocation d'accueil d'entreprises industrielles, logistiques et artisanales à cette seule vocation. Cette disposition ne s'applique qu'au commerce de détail (hors commerce de gros).

Sur les zones d'activités existantes où aucune implantation commerciale n'est réalisée, les changements d'affectation vers une activité commerciale sont à éviter.

Pour les zones d'activités actuellement mixtes (commerce/production), le SCOT favorise la conversion de la zone vers une zone d'activités non commerciale. A cette fin, il convient d'éviter le changement d'affectation des bâtiments existants vers un usage commercial.

Par contre, car cela est utile à leur activité de production, des show-rooms ou des boutiques de vente directe peuvent y être aménagés par les industriels ou les artisans. La fonction commerciale de vente des établissements industriels ou artisanaux ne pourra qu'être limitée par rapport à une fonction principale de production.

5. La partie réglementaire du DAC définissant la ZACOM

Le SCOT du Pays du Haut Val de Sèvre ne prévoit qu'une seule ZACOM, la ZACOM de l'Hommeraie - Pièce du Chêne située sur les communes d'Azay-le-Brûlé et Saint-Maixent-l'Ecole.

La priorité est donnée aux commerces de grande dimension et/ou générateur de flux. Des prescriptions spécifiques en termes de qualité d'aménagement distinguent la ZACOM des autres parcs d'activités.

5.1. Les dispositions générales

Le SCOT priorise les implantations commerciales dans la ZACOM qui, par leur dimension, leur besoin en foncier ou leur nécessité de fonctionnement avec de nombreux flux poids lourds ne peuvent être accueillies dans les centralités urbaines.

Le SCOT affecte 24,2 ha pour l'extension de la ZACOM.

La ZACOM possède actuellement une superficie d'environ 40 ha, offrant 2 ha viabilisés en attente de commercialisation.

Le SCOT permet l'extension de la zone d'activités pour la production et pour le commerce dans la ZACOM au titre de la diversité de l'offre commerciale pour le consommateur.

5.2. Les dispositions concernant la densification et les modalités d'extension

5.2.1. Favoriser la densification des espaces déjà urbanisés

L'organisation du rapport à l'espace (densité) et la rationalisation des usages de stationnement et de stockage participent à la maîtrise de l'étalement urbain.

Afin de limiter la consommation foncière, une mutualisation de la desserte et du stationnement, la rationalisation des espaces de stockage seront recherchées.

Il s'agit ainsi de :
- Augmenter les densités grâce au bâti,
- Organiser les stationnements de manière rationnelle,
- Privilégier les espaces de stockage en fond de parcelle.

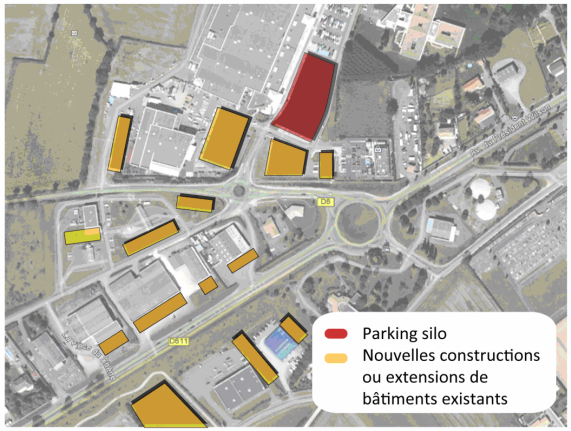


Figure 2 : Exemple de densification possible pour la ZACOM
Source : AEU - Even Conseil

5.2.2. Raisonner les extensions

- Favoriser la densification des espaces déjà urbanisés,
- Dans le souci de maîtrise de l'étalement urbain le SCOT demande de respecter un taux de commercialisation de 60 % avant l'aménagement de toute nouvelle tranche,
- Le PLU de la commune d'Azay-le-Brûlé devra intégrer une opération d'aménagement programmé sur certaines parcelles afin de créer un projet d'ensemble permettant la mutualisation de certains équipements (parking…).

5.3. Les dispositions concernant la qualité urbaine de la ZACOM

La qualité urbaine est liée à une vision globale et partagée des aménagements.

- Des liaisons douces sont à aménager au sein de la ZACOM et entre la ZACOM, les zones d'habitations situées à proximité et le centre-ville de Saint-Maixent-l'Ecole (Cf. carte page suivante).
- Un traitement qualitatif des limites de la ZACOM est à réaliser notamment en bordure de l'habitat afin d'éviter les nuisances de l'activité économique.
- Le parti d'aménagement tiendra compte des spécificités du relief.
- Les conditions d'une meilleure qualité architecturale des bâtiments tant en requalification que pour l'extension de la ZACOM seront précisées dans les documents d'urbanisme.
- Un traitement paysager des espaces libres, des bassins de rétention des eaux pluviales, des parkings, des limites de la ZACOM sera réalisé et intégré dans un projet global de valorisation des paysages de la ZACOM (requalification et extension).
- Une gestion des eaux pluviales est à réaliser à la parcelle pour permettre l'infiltration, la rétrocession de cette ressource au plus près de sa « production » par des espaces d'infiltration ouverts (bassins, noues, etc.), de stockage et réutilisation avec traitement, si besoin.

Le SCOT recommande une amélioration de la desserte en transport commun.

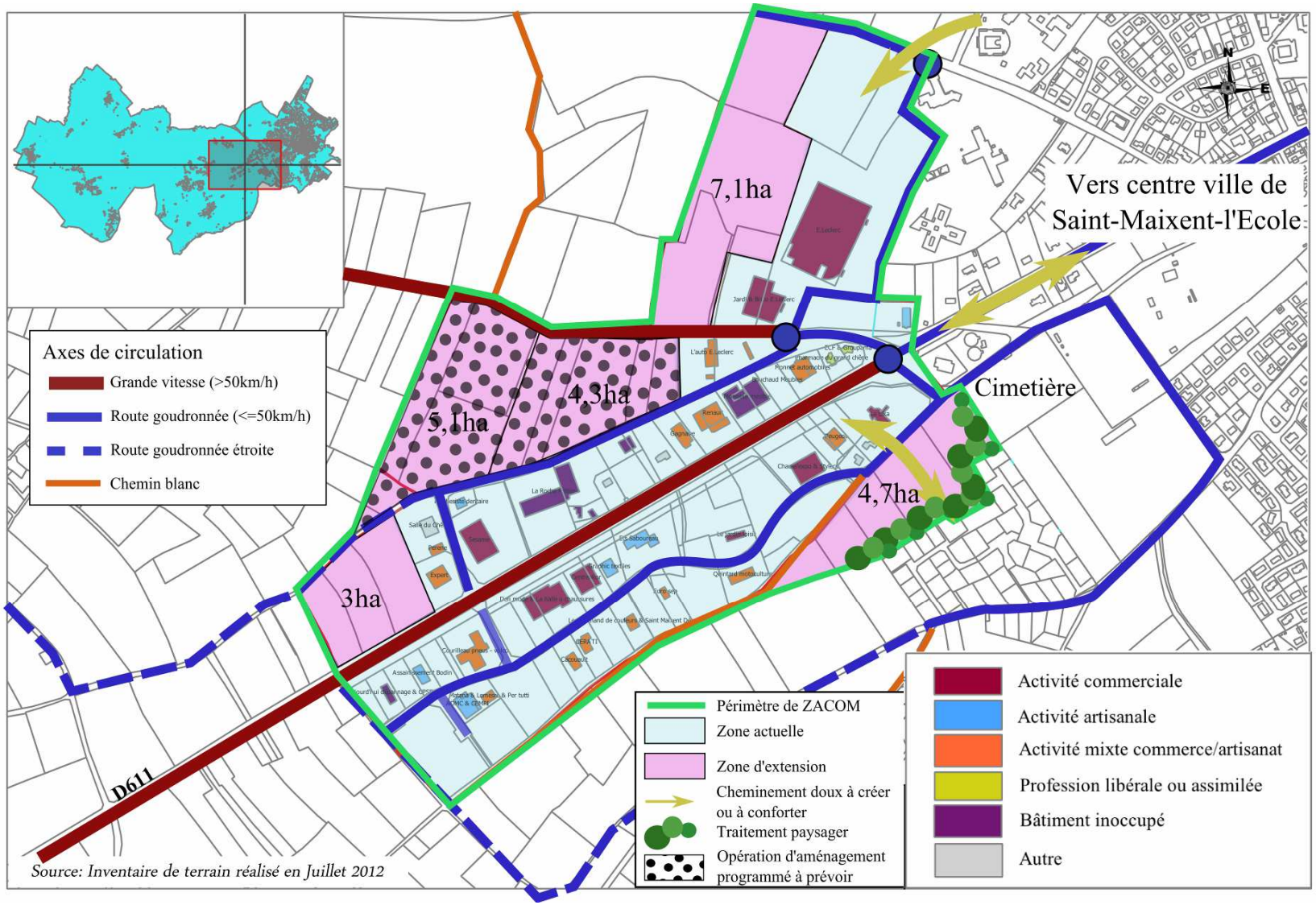
Il est attendu une meilleure performance énergétique des bâtiments, une qualité architecturale, environnementale et paysagère renforcée. En ce sens, le PLU pourra fixer des objectifs précis en matière de normes paysagères et architecturales tant pour la requalification que pour l'extension de la ZACOM. Les constructions, travaux, installations et aménagements à venir pourront se réaliser en intégrant au mieux les éléments suivants : exposition préférentielle des bâtiments commerciaux, mise en place d'éléments producteurs d'énergie renouvelable, tels que des panneaux photovoltaïques sur les toitures ou des ombrières sur les aires de stationnements…

Ces attentes sont relayées par les prescriptions paysagères concernant les entrées de ville. Le traitement végétalisé des espaces non bâtis et des réserves foncières valorisent les sites d'activités (effet vitrine, cadre de vie, etc.).

Il s'agit ainsi de :

- Réglementer les espaces verts pour casser les effets parvis,
- Favoriser la présence du végétal sur les réserves foncières.

5.4. Périmètre de la ZACOM de l'Hommeraie – Pièce du Chêne (Azay-le-Brûlé / Saint-Maixent-l'Ecole)



Source: Inventaire de terrain réalisé en Juillet 2012

6. Justification des choix effectués en matière de commerce

La stratégie commerciale exprime la volonté de la cohérence entre le développement commercial de la ZACOM et la valorisation de l'offre commerciale de la centralité de Saint-Maixent-l'Ecole.

Le SCOT affirme l'objectif d'un urbanisme commercial équilibré, entre les offres commerciales de centralité et de périphérie. Soutenu par les prescriptions du SCOT, le développement des polarités urbaines principales doivent contribuer à y soutenir une activité commerciale fortement concurrencée par l'offre des zones commerciales périphériques de l'agglomération niortaise.

Afin d'œuvrer pour un urbanisme commercial de qualité préservant les équilibres, le SCOT prescrit la priorisation des implantations commerciales dans les centres-villes tant que l'insertion urbaine est possible. Il demande notamment des implantations au plus près de l'offre commerciale et de services existante et des équipements à fréquentation quotidienne afin d'en assurer la viabilité et optimiser les synergies urbaines. En ce sens, les communes sont invitées à définir dans leurs PLU des pôles de centralité, espaces préférentiels des implantations commerciales dans le tissu urbain.

De son côté, la vocation de la ZACOM est d'accueillir en priorité les implantations commerciales qui par leur format ne peuvent s'implanter en centralité urbaine.

L'urbanisation de la zone de l'Hommeraie identifie une extension vers l'ouest car l'impact sur l'activité agricole est plus faible que sur le secteur sud présentant un bon potentiel agronomique. Un secteur d'extension à proximité de l'habitat est également défini permettant d'offrir des services de proximité à ces habitants et de favoriser les modes de déplacement doux. En effet, aujourd'hui ces habitants ce déplace en voiture jusqu'à la zone. Ainsi, le développement de ce secteur à proximité de l'habitat permettrait de créer des déplacements doux.

Le SCOT ne définit pas de taille plancher pour les implantations sur la ZACOM. Tout type de format y compris les surfaces de moins de 400 m² pourra s'implanter sur la ZACOM. Cette orientation résulte de la configuration spatiale spécifique de Saint-Maixent-l'Ecole où les cellules commerciales sont en majorité de taille très faible.

Avec la participation financière de :

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEUX-SÈVRES
UN BRIN D'AVANCE