

COMPTE RENDU DU COTECH/COPIL

DU 9 MARS 2021

Ordre du jour :

- Présentation du volet commercial du SCoT : le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial)
- Présentation de l'état des lieux et des défis en matière d'aménagement commercial

PRESENTATION DU VOLET COMMERCIAL DU SCoT : LE DAAC

Echanges sur l'aspect juridique et le contenu du DAAC

- La définition du terme « artisanal et commercial » pose question. M. Cailleau demande pourquoi on parle d'artisanal et commercial dans le titre, alors qu'on ne développe que le commerce par la suite.
 - o Le terme « artisanal et commercial » renvoie aux définitions des destinations du Code de l'urbanisme, selon lequel « *la sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... »*

PRESENTATION DE L'ETAT DES LIEUX ET DES DEFIS EN MATIERE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Echanges sur l'état des lieux

- Concernant le décrochage quantitatif observé, la question du poids de l'Atoll par rapport aux évolutions des m² commerciaux en périphérie est posée.
 - o Pour rappel, l'Atoll représente 71 000 m² de surfaces commerciales, et les surfaces de + de 2500 m² représentent en cumulé environ 179 000 m².
- M. Cesbron souligne le fait que la crise du Covid entraîne une accélération des tendances nouvelles en matière de consommation et de comportements d'achats.
- M. Schmitter souligne la typicité du pôle commercial de Chalonnes, où des zones commerciales se sont développées tout en étant directement reliées à la centralité

Echanges sur l'étude de l'INSEE sur les polarités commerciales

- Il est souligné le fait que cette étude permet de conforter le diagnostic posé, et qu'elle présente l'intérêt de pouvoir comparer le PMLA à d'autres SCoT comparables et d'en faire ressortir les spécificités : poids plus fort du centre-ville d'Angers, poids plus important des indépendants, des petites cellules et des risques de fragilité et poids plus important de surfaces des grandes zones commerciales.

Echanges sur les défis en matière d'aménagement commercial

- M. Florent Girard souligne le fait que le DAC du SCoT du Pays des Vallées d'Anjou avait déjà bloqué les extensions des zones commerciales, sans pour autant que les commerces de centre-ville aient connu un regain de dynamisme. Il souligne l'importance de développer une stratégie globale d'attractivité des centralités, dont le commerce est l'une des composantes.

- Mme. Michel soulève la question de la prise en compte des zones de chalandise et des cibles de clientèle dans les choix à effectuer en matière d'aménagement commercial.
- M. Brancour indique qu'il faudra tenir compte de l'évolution accélérée des comportements des consommateurs et que le DAAC ne doit pas figer les choses.
- M. Cesbron rebondit sur le sujet de la vacance au sein des zones commerciales en indiquant qu'il faut veiller à ne pas mettre de frein à l'évolution des zones existantes, au risque de les voir déperir. Il préconise de ne pas favoriser les déménagements, mais d'inciter au renouvellement : revitaliser les zones commerciales vieillissantes et ne pas attendre le dernier moment, lorsque ce ne sera plus possible et qu'il en résultera des friches commerciales.
- M. Brancour indique que les niveaux de loyers pratiqués pour les services comme pour les commerces font que les localisations en zones d'activités économiques (hors zones commerciales) sont plus intéressantes. Des décisions ont déjà été prises dans le PLUi d'ALM pour limiter ce phénomène et garder la vocation industrielle de certaines ZAE.
- M. Schmitter indique que tous les élus ont désormais à cœur de renforcer/revitaliser leurs cœurs de ville.
- M. Cesbron indique que Grand-Maine est l'exemple type de l'hypermarché de quartier et revient sur l'actualité récente du refus en CDAC de l'implantation d'un Lidl en face du centre commercial.
 - o Roch Brancour indique à ce sujet que la difficulté de la galerie Grand-Maine est liée au fait qu'elle n'a jamais vraiment été remise au goût du jour de manière complète, et que les propriétaires actuels ne portent pas ce projet. Il plaide pour le fait d'autoriser de « nouveaux entrants » à s'installer, de façon à bousculer et obliger la galerie Grand-Maine à se remettre en cause.
 - o Mme. Michel indique que le SCoT et son DAAC peuvent et doivent être des opportunités pour aller travailler avec les acteurs privés.
- M. Gidoïn souligne le fait que parfois des intérêts divergents existent entre propriétaires.
- M. Cesbron indique que la logique de l'incitation via la règle du DAAC peut être une bonne chose.
- Mme. Michel souhaite que soit ajouté le Auchan Avrillé à la liste des équipements commerciaux vieillissants.
- Au sujet du centre commercial St Serge, M. Brancour précise que deux parties doivent être clairement distinguées : la partie « Carrefour », et la partie « Saint-Serge actif », de l'autre côté du boulevard. Sur la partie Saint-Serge actif, une forte pression se fait ressentir pour des implantations commerciales qui viendraient concurrencer le centre-ville. La ville s'y oppose.
- Mme. Rehault pose la question du lien qui sera fait entre l'armature territoriale et les équipements commerciaux : est-ce que des équipements tels que le Leclerc de Saint-Jean-de-Linières seraient « déclassés », du fait que le secteur de St-Jean n'est plus considéré comme une polarité de niveau SCoT ?
 - o Il est répondu à ce sujet qu'il n'est pas à ce stade envisagé de « déclassement ».
- M. Lebrun souligne que sur ALS, il y a une situation de déprise commerciale prononcée à Seiches et à Durtal où un travail est en cours en partenariat avec la CCI pour redynamiser le tissu commercial de centralité.
- M. Schmitter intervient sur le sujet du commerce de flux pour dire que, dans les pôles ruraux, la boulangerie de rond-point déstabilise le centre-ville, ce qui n'est pas forcément le cas dans les pôles urbains plus importants.
 - o Mme. Sourisseau rebondit sur ce point en l'illustrant avec le cas de Brissac où il existe une boulangerie de rond-point et où les 2 boulangeries de centre-ville fonctionnent bien.
- M. Gidoïn indique au sujet de la logistique que la gestion du dernier km est un point de réflexion. Ce n'est pas un sujet sur lequel le SCoT devrait avoir des règles trop strictes, mais des orientations s'appuyant sur les expérimentations portées notamment au niveau du MIN.
- Mme. Rehault indique qu'une articulation est à trouver entre le Projet Alimentaire Territorial (PAT) et le DAAC. Une réunion spécifique est programmée pour faire ce lien.
- M. Le Bars souligne le fait qu'il y a un grand écart fait dans ce document entre des sujets liés au centre-ville d'Angers et les territoires ruraux, ce qui pose la question de l'adaptation du DAAC à ces différents contextes.
- Philippe Lamour indique qu'il sera important de traiter les marges en lien avec l'offre commerciale des SCoT voisins.