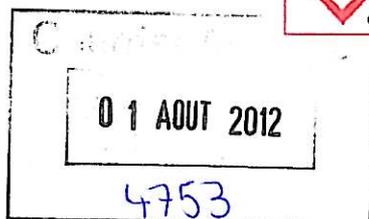




CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA CREUSE

Toute l'actualité sur: www.cci-creuse.com



Guéret le 25 juillet 2012.

Monsieur le Président
Communauté de Communes de Guéret St Vaury
9 Av. Charles de Gaulle
BP 302
23006 Guéret Cedex

→ F Hamel

copies: D Marion

R Lalouche

A Bernaudil

accusé

Objet : Avis sur le dossier d'arrêt de SCoT

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance du dossier d'arrêt du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dont l'analyse appelle quelques remarques.

Tout d'abord, je me réjouis de la décision de la Communauté de Communes de Guéret St Vaury d'établir un document tel que le SCoT afin d'organiser de manière durable l'aménagement de son territoire pour les 25 à 30 ans à venir. En effet, cette résolution traduit votre volonté politique de créer les conditions spatiales d'un développement à la fois mieux équilibré et plus intense.

En outre, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) proposé dans le diagnostic du SCoT constitue un outil de régulation et une réponse originale aux enjeux commerciaux identifiés dans les divers documents programmatiques.

Nonobstant, l'état des lieux de l'appareil commercial de la CCGSV formalisé dans le diagnostic commercial du DAC fait apparaître quelques paradoxes et certaines contradictions.

- **Page 37 de l'annexe au diagnostic** : « la part importante des commerces de + de 300 m² sur le pôle urbain de Guéret » est identifiée comme une opportunité. Puis, dans les faiblesses, vous indiquez : « l'augmentation des GMS (+ de 300 m²) au dépend des commerces traditionnels participe au déséquilibre des surfaces commerciales sur le territoire et concurrence l'offre des centres villes ». Et enfin, dans les menaces, vous faites état « des commerces de proximité en perte de vitesse, voire voués à la disparition au profit des GMS et un déséquilibre croissant entre l'offre du centre ville et celles des centres commerciaux périphériques ».

- **Les enjeux** : le rôle de Guéret comme pôle commercial majeur est affiché comme un défi important. Il est donc déterminant que vous vous assuriez de ne pas déséquilibrer l'offre existante. Ainsi, le tissu commercial de la commune de Ste Feyre doit être prioritairement orienté sur le bourg dans la mesure où il se trouve déconnecté de sa zone commerciale du Verger limitrophe à Guéret. Par ailleurs, le maintien du commerce de proximité et la présence de la dimension artisanale sont autant d'enjeux majeurs pour notre territoire.
- **Page 44 « l'enjeu de conforter le pôle commercial de guéret à l'échelle de la communauté de communes mais aussi départementale »** : le pôle commercial ne doit pas seulement s'entendre par l'unique développement de la GMS mais également par le renforcement de la dimension commerciale et artisanale de proximité. Des précisions complémentaires sur la qualification et/ou la quantification du développement commercial seraient donc nécessaires
- **Page 50 au sujet des zones commerciales et plus particulièrement du centre ville du Guéret** : le diagnostic ne fait pas état de la problématique de stationnement. En effet, le nombre de places de stationnement sur le centre ville de guéret est important mais il se trouve saturé par un grand nombre de voitures ventouses. Cette situation, contingente aux déplacements pendulaires des actifs (8h – 17h), empêche la clientèle de stationner au centre ville.
- **Qualité et insertion paysagère du bâti** : il n'est pas fait état du nombre important de locaux vacants et vétustes contribuant à dégrader l'image du cœur de ville. Malgré ce constat, on note un paradoxe page 81 dans atouts / opportunités « *les locaux commerciaux vacants sont peu nombreux* » et comme enjeu de « *réduire la vacance notamment dans l'offre de commerce de proximité* ».

Le diagnostic complet ainsi établi, laisse place au PADD pour exposer la vision globale et ambitieuse de la CCGSV pour une véritable structuration et un développement des activités économiques du territoire. Par l'intermédiaire du DOO, cette politique est traduite en objectifs et en principes d'aménagement pour déterminer les conditions d'un développement équilibré du territoire. Cependant au regard des éléments du diagnostic, certaines orientations du DOO me semblent contradictoires et n'apparaissent pas toutes correspondre au respect des principes de développement durable ni même au désir de développement équilibré de la CCGSV.

Mes principales remarques portent sur le thème « *organiser le développement des activités commerciales* ». Pour commencer, ma première remarque est de ne pas avoir trouvé dans le DAC la délimitation des Zones d'Aménagement Commerciale (ZACo) et autres pôles de proximités et/ou centralités urbaines identifiés dans les préconisations. Ma seconde remarque est de noter l'absence de formalisation sur la recherche d'un équilibre de l'offre commerciale entre les différents secteurs du pôle urbain. Pour cela, des dispositifs doivent être proposés pour promouvoir l'implantation de commerces de proximité dans le centre ville de Guéret et les centres bourgs, Enfin, ma troisième remarque porte sur les orientations générales dans ce qu'impose le SCoT et dans ce qu'il recommande.

- **Page 24 du DOO (également page 22 de la partie 5 du document d'arrêt) dans ce qu'impose le SCoT on peut lire : « Implanter les équipements commerciaux au sein ou en continuité des espaces urbanisés des ZACo et centralités urbaines identifiées »** : afin de lever toutes ambiguïtés dans l'interprétation sur de ce point, je vous propose de préciser le type d'implantation commerciales visées (moins de 1 000, plus de 300, moins de 300 m²) et de reformuler pour chacun de ces derniers par « implanter les équipements commerciaux au sein des ZACo ou en continuité des espaces urbanisés des centralités urbaines identifiées ».
- **Recommandation du SCoT « privilégier l'implantation des commerces d'une surface de vente inférieure à 1 000 m² sur les pôles de proximité et les communes du pôle urbain »** : Cette disposition permet à tous projets de GMS de 300 m² à 999 m² de s'exempter de la définition des ZACo et donc de s'implanter en tout point du territoire. Sans précisions sur la stratégie d'aménagement commerciale de l'espace communautaire, cette perspective irait à l'encontre :
 - des équilibres commerciaux,
 - de la limitation de l'extension des centres commerciaux périphériques (identifiés dans le PADD),
 - du maintien des commerces de proximité dans les centres bourgs,
 - de la consommation économe de l'espace, et aux logiques de déplacement en mode doux dessinées sur la CCGSV.
 Ainsi, je pense que l'absence de vision stratégique sur ce point pourrait favoriser le mitage commercial de l'espace.
- **Recommandation du SCoT « encourager l'implantation de commerces de plus de 300 m² au sein du centre ville de Guéret, sur le pôle de proximité de St Vaury ou sur les ZACo identifiées »** : cette recommandation présente les mêmes opportunités d'installation telles que ci-dessus, mais avec les mêmes externalités négatives sur le développement des activités commerciales. Cette remarque est valable dans le cadre des orientations et recommandations favorables à un maintien de la fonction commerciale du centre ville et des centres bourgs. On peut regretter l'absence de formalisation de ces dernières remarques dans SCoT.

Quant aux orientations relatives aux ZACo et à leur délimitation, l'absence d'identification d'activités à implanter pour répondre aux besoins des consommateurs, est regrettable. Ce repérage d'activités complémentaires, nouvelles ou supplémentaires, orienterait la structuration de l'offre commerciale en tenant compte du tissu commercial de la CCGSV. Cette approche préalable participerait d'une démarche plus construite que la logique « attrape tout ».

- **Aménagement urbain des ZACo** : aucune préconisation architecturale des nouveaux équipements n'apparaît pour une bonne intégration paysagère, sans plus de précision également sur les taux de mixité à appliquer.

D'autre part, je souhaite aborder l'objectif du PADD de limiter l'extension des centres commerciaux périphériques. Je pense que la requalification des sites commerciaux anciens ou dégradés doit être imposée dans le DOO et pas seulement recommandée, afin de traiter à la fois la problématique des locaux vacants mais aussi celle de la friche commerciale.

Par ailleurs, je vous saurais gré de nous communiquer les positions adoptées sur l'intégration architecturale et paysagère des projets, notamment dans le cadre d'installation dans le centre ville de Guéret et les centres bourgs. Ceci à seule fin de pouvoir les reprendre dans les documents d'urbanisme d'échelle communale (PLU, CC).

Au-delà de ces orientations générales, l'approche des différentes ZACo du DOO me fait émettre plusieurs observations. Vous avez pris en compte de la position de la CCI vis-à-vis de la délimitation de ces ZACo, et je vous en remercie. En effet, la délimitation s'approche de l'échelle parcellaire afin de permettre une définition précise de ces zones et donc de faciliter le travail de compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang inférieur (PLU, CC). De surcroît, elle assure d'éviter toutes d'interprétations néfastes à la mise en application des aménagements.

- **La définition de la ZACo1 « Avenue du Berry et Avenue de l'Europe »** semble cohérente hormis l'intégration de plusieurs parcelles situées sur l'avenue Charles de Gaulle et donc légèrement déconnectées de l'Avenue du Berry. Les prescriptions du SCoT doivent privilégier le réinvestissement des locaux commerciaux vacants. Elles doivent veiller au développement de l'offre commerciale existante en gardant à l'esprit la nécessité de rétablir l'équilibre entre les pôles commerciaux et le centre-ville de Guéret
- **La définition de la ZACo 2 « Nord RN 145 »** semble discutable sur deux points. Le premier est son étendue vers l'ouest et notamment au-delà de la rue Magnard. Cette zone est déjà identifiée sous l'appellation ZA Vernet et ZA les Varennes et que la vocation de cette zone est artisanale avec des commerces de gros et automobile. On peut alors se demander l'intérêt de définir cette espace en ZACo. Le deuxième point porte sur son extension vers l'est et le nord-est. En effet aujourd'hui cette zone équipée qui s'étend de la Rue Magnard à la RD 940 occupe plus de 7 hectares, et les perspectives d'extension proposent d'ouvrir en zone commerciale près de 11 hectares supplémentaires. Aussi peut-on s'interroger sur la gestion économe de l'espace alors que dans le même temps plusieurs cellules de plus de 1 000 m² restent vacantes.
- **La ZACo 3 « Alexandre Guillon »** : la situation est similaire à la ZACo 2 avec la possibilité d'ouvrir près de 7 hectares supplémentaires pour le développement de cette dernière. Cette disposition représente une augmentation de 50 % de la surface actuelle.
Pour ces deux dernières ZACo, la prescription de développer l'offre commerciale sans plus d'orientation sur les conditions d'implantation, le type d'implantation et d'activité sur de telles surfaces risque de mettre en péril l'équilibre commercial de Guéret. A long terme, l'objectif de conforter le pôle commercial de Guéret à l'échelle intercommunale et départementale pourrait être remis en cause. On peut également envisager que le développement hégémonique de la périphérie de Guéret (qui doit être évité selon la page 41 du DAC) puisse saper les perspectives de maintien du tissu commercial dans les pôles de proximité jusque sur les territoires ruraux. Cependant au regard des éléments du diagnostic, il apparaît nécessaire de prévoir sur la ZACo 3 des programmes d'aménagement susceptibles de mieux organiser l'espace public comme le préconise et le recommande le SCoT.

- **La ZACo 4 « Sainte Feyre Le Verger »** propose elle aussi une importante ouverture d'espace à l'implantation de surface commerciale puisque sur près de 8 hectares aujourd'hui le SCoT met à disposition près de 6 hectares supplémentaires. Dans un souci à la fois de consommation économe de l'espace, le presque doublement de la surface de la zone peut apparaître préjudiciable. De plus, l'absence de préconisations spécifiques d'ordre architecturale et paysagère risque d'annihiler toutes logiques d'embellissement de l'entrée de ville.
- **ZACo 5 « Saint Sulpice le Guérétois le Monteil Sud »**. Alors que le SCoT préconise d'implanter les équipements commerciaux en continuité des espaces urbanisés afin d'éviter le mitage commercial du territoire, le SCoT tente ici de justifier la ZACo 5 « Saint Sulpice le Guérétois le Monteil Sud ». Hors cette zone se trouve déconnectée du tissu urbain de Guéret (à près de 4 km de l'entrée Guéret Centre) et du bourg de St Sulpice le Guérétois (4 km du centre bourg). Cet éloignement ne présente pas les bonnes conditions d'accès, et préfigure une situation « d'impasse ». Ce postulat rend difficile la validation de cette zone d'autant plus qu'elle ne bénéficie pas de perspective de développement de transports collectifs, alternatifs ou exclusifs.

Ainsi, j'émetts une réserve quant à l'extension de cette zone qui occupe actuellement 1,6 hectare et qui atteindrait 3,8 hectares si elle était maintenue. Je vous rappelle la nécessité de veiller à la consommation économe de l'espace. De plus, la pertinence de cette extension est questionnée dans la mesure où cette zone ne compte qu'un établissement et des locaux déjà inoccupés.

La préconisation de permettre l'implantation d'activités artisanales pour justifier cette zone me semble vaine car rien empêche à ces dernières de s'installer hors de ZACo sur des espaces dédiés. Il convient de veiller à limiter le mitage commercial ou toute forme de déséquilibre vis-à-vis de l'équipement du bourg de St Sulpice le Guérétois et de Guéret. Des préconisations relatives aux conditions d'implantation, aux domaines d'activités ciblés seraient bienvenues pour toutes les zones pour éviter une logique de « l'attrape tout » sans réelle réflexion globale sur l'offre commerciale à développer.

- **Recommandation de « veiller à un équilibre lors de l'implantation des nouvelles surfaces commerciales sur ce secteur (300 m², de 300 à 1 000 m² et supérieur à 1 000 m²) »** : si l'équilibre doit être préservé au sein d'un secteur, il doit l'être de manière globale à l'échelle de la commune de Guéret en tenant compte de son centre ville et des autres ZACo présentes sur le territoire de la CCGSV. Hors cette précision n'apparaît pas.

Au-delà des éléments de diagnostic et de la synthèse du DAC, je vous rappelle le souhait de la CCI d'opter pour un développement harmonieux du commerce. La hiérarchisation de l'armature urbaine doit être formalisée pour éviter le développement non-maîtrisé de zones commerciales périphériques. Toute forme de déséquilibre territorial et autre incohérence spatiale peuvent nuire à la dynamique commerciale de la CCGSV.

Le paysage commercial connaîtra des adaptations et des ajustements permanents sous la contrainte des comportements des consommateurs, des jeux de la concurrence et de vos décisions d'aménagement commercial.

Le retour vers une offre de proximité, le développement du « e-commerce », l'évolution des modes de transports doux réinterrogent les logiques commerciales de la grande distribution située en périphérie. C'est la raison pour laquelle cette grande distribution s'engage de plus en plus dans le développement d'une offre de magasin de dimension moindre dans les centres villes et centres bourgs. L'enjeu est de rétablir l'équilibre entre l'offre commerciale des zones périphériques de Guéret et son centre ville par l'intermédiaire d'orientations concrètes contribuant au maintien et au développement de l'offre commerciale de proximité dans les centres bourgs du territoire.

Au sujet de la maîtrise des déplacements, les prescriptions du SCoT entrent en cohérence avec les objectifs et les enjeux définis dans le cadre du PGD. Cependant, un travail spécifique doit s'effectuer sur le pôle urbain de Guéret et plus précisément sur son centre ville.

- **objectifs et principes relatifs à l'attractivité et la croissance économique** : les préconisations du SCoT permettent de créer des conditions favorables à l'accueil et au développement d'activités. Ces préconisations s'appuient sur les pôles de compétences du territoire et leurs outils (foncier industriel notamment). La production d'énergie renouvelable peut être envisagée sur les bâtiments existants avant d'engager la création de parc spécifique solaire, consommateur d'espace.

Je vous réitère ma demande de veiller à conforter l'assise locale de l'artisanat, des activités économiques, du commerce et des services de proximité, par la recherche d'un équilibre entre les futures zones d'activités économiques artisanales et les centres bourgs.

- **Amélioration de la qualité paysagère des sites et notamment des entrées de villes et de bourgs** : il est regrettable que seules les ZA soient concernées alors que les ZACo sont elles aussi des sites d'accueil susceptibles de participer à l'amélioration paysagère du territoire. Dans le DAC un certain nombre de ces espaces sur Guéret sont identifiés comme dégradés. De surcroit, il serait pertinent que le SCoT impose toutes les recommandations formulées à la page 12 du DOO sur le volet « *développement d'une offre diversifiée et qualitative en logement* ».
- **Valorisation du potentiel touristique** : les préconisations font apparaître un repositionnement et un développement de l'offre hôtelière en s'appuyant pas uniquement sur le pôle hôtelier mais surtout en offrant une palette de services complémentaires sur tout le territoire de la CCGSV.

Les services de notre chambre consulaire restent à votre disposition pour accompagner l'essor économique de la CCGSV dans le respect des intérêts de tous. Nos membres élus et techniciens seront également attentifs aux mises en compatibilité des documents d'urbanismes (PLU, cartes communales) avec les prescriptions du SCoT.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la CCI de la Creuse


Thierry SUIN