

Objet de la réunion : Réunion thématique de présentation du diagnostic du SCoT
Développement économique et commercial

Déroulé de la réunion :

Introduction de Stéphane BAUDU : le SIAB a décidé d'engager la révision de son SCoT afin d'intégrer les nouvelles orientations de la loi portant Engagement National pour l'Environnement. Les élus ont souhaité que la révision du SCoT soit l'occasion d'élaborer un document plus précis, plus sectorisé, plus proche de la diversité de notre territoire.

La réalisation du Document d'Aménagement Commercial, parallèle à la révision du SCoT, a été réalisée au bureau d'étude PIVADIS.

1/ Rappel du potentiel de développement du chiffre d'affaires / des surfaces de ventes absorbables et des scénarios de développement

Le potentiel théorique d'augmentation du chiffre d'affaires est estimé entre 29 et 77 M€ supplémentaires ; cette augmentation de chiffre d'affaires est liée pour moitié à l'évolution des comportements d'achats des ménages.

Le potentiel supplémentaire de chiffre d'affaires donne un potentiel « absorbable » de surfaces de vente supplémentaire, à l'horizon 2020 sans impact concurrentiel, de moins de 16.000 m² dans l'hypothèse la plus optimiste et de 10 000 m² dans l'hypothèse basse. Ces surfaces sont peu élevées puisque le territoire dispose déjà d'une forte densité de surface de vente.

Dans ce contexte trois scénarios de développement commercial se dessinent :

S1 Renforcement du maillage territorial : renforcement du centre-ville de Blois, blocage du développement de l'offre généraliste, développement commercial limité à un pôle. Renforcement de l'offre intermédiaire et de proximité. Ce scénario peut être en contradiction avec une évolution démographique envisagée sur l'unité urbaine.

S2 Vers un pôle régional : Renforcement de la zone sud de Vineuil uniquement. Pas de développement de l'offre intermédiaire et pérennisation de l'offre de proximité. Le renforcement d'un seul site ne permettra pas d'élargir la zone d'influence des commerces du territoire.

S3 Réorganisation / modernisation : Renforcement du centre-ville, réorganisation des pôles périphériques sans développement majeur, diversification des pôles intermédiaires avec plafonnement, modernisation des pôles de proximité.

A noter que la base des réflexions s'établit à partir de critères économiques mais on doit raisonner aussi selon les critères d'aménagement, d'urbain et de développement durable.

2/ Proposition d'orientations en matière d'aménagement commercial du territoire.

Les élus ont choisi un scénario de développement commercial intermédiaire autour du renforcement du centre-ville de Blois permettant ainsi une ville centre forte commercialement. C'est un scénario modéré et équilibré.

Le scénario se décline en 5 orientations pour le PADD :

1. On ne crée pas de nouveaux sites commerciaux. L'insertion de nouvelles constructions commerciales se fera en continuité avec le tissu urbain existant

2. Le développement de nouvelles surfaces commerciales sur des secteurs cibles en matière de développement de l'habitat et sur l'unité urbaine de Blois.
3. Réorganisation des 4 zones commerciales de l'unité urbaine en insistant sur Blois 2 qui bénéficiera d'une réorganisation plus large que les zones nord de Blois et sud.
4. Création de nouveaux ensembles commerciaux, jusqu'à 1.000m² de plancher commercial, en lien avec de futurs projets d'habitat dans l'unité urbaine.
5. Pérenniser les pôles de proximité et intermédiaires à l'extérieur de l'unité urbaine.

Principales remarques :

- M. SAUMET est satisfait de voir que le quatrième pôle est évoqué dans le diagnostic. Il souhaite mettre en garde le SIAB quant à l'utilisation qui pourrait être faite du document dans le cadre du recours pour l'implantation du Leroy Merlin. Par ailleurs, il souligne qu'il manque effectivement une offre alimentaire dans le centre-ville pour maintenir le reste des activités. Certains projets sur des communes comme Contres ou Mer pourraient être en mesure de limiter l'évasion du secteur et ainsi risquerait de répartir différemment le potentiel de consommation sur le territoire.
- M. BUTEAU précise que la faiblesse de l'évasion sur le territoire a interpellée. Cela ne représente en effet pas une proportion si importante.
- M. SAUMET souligne qu'en 10 ans, l'évolution importante de l'offre Internet a pallié aux manques du territoire. En parallèle, les gens qui utilisent de plus en plus Internet sont de plus en plus en recherche d'évènements (foire de la Saint Nicolas par exemple) ou autres lieux éphémères pour retrouver une ambiance « humaine ».
- M. SEIGNOLLE indique que les industriels ont entamés une politique de vente sur Internet et ont de plus en plus de mal concernant les relations commerciales dans la distribution. Le petit commerce doit aussi prendre en compte ces évolutions importantes.
- M. MESSAGER précise que le scénario 3 présenté semble le plus équilibré. Lundi dernier le PLU de Vineuil a été voté. Le projet vise à garder les équipements commerciaux existants et à les améliorer. Il faut garder des zones d'activités d'entreprises qui ne soient pas ouvertes aux commerces.
- M. SAUMET juge quant à lui que le scénario retenu représente une absence de choix mais qu'il comprend la position des élus. Il demande par ailleurs si les chiffres des nouvelles surfaces de ventes « absorbables » intègrent les incidences du projet Leroy Merlin.
- M. MERLIN précise que le projet n'est pas pris en compte dans le calcul du potentiel de développement, bien qu'il en couvre la totalité. Ce projet entrainera une redistribution de la consommation.
Concernant le centre-ville, M. SAUMET indique que son renforcement passera nécessairement par un bon aménagement de la rue Denis Papin.
- M. BAUDU insiste sur le fait qu'au sud, le potentiel maximum est déjà en place. S'il est nécessaire d'avoir un potentiel supplémentaire, il sera plutôt imaginé au nord. L'effort de modernisation commerciale est presque fini sur la zone autour d'Auchan, mais est encore à faire sur les autres secteurs au sud.
- M. SAUMET demande quelle sera l'attitude d'Agglopolys dans les aménagements routiers, notamment au sud ? Sachant que le problème va se renforcer si on réimplante des surfaces.
- M. STETTEN-PIGASSE demande si la stratégie est croisée avec celle du PDU ?
- M. BAUDU répond que la stratégie de ces deux documents sont croisées. Le PDU est en cohérence avec les zones de vie et commerciales pour améliorer les conditions d'accès. Le PDU ne sera cependant pas la solution pour améliorer le développement commercial.
- M. BUTEAU souligne que la fragilité de la zone Blois II n'est pas uniquement liée à une question d'enseigne, mais aussi à la conception du site, avec une multitudes de propriétaires différents. Pour le centre-ville, c'est une question de locaux mal adaptés aux commerces. Sur

ce point également, la réorganisation aura un coût important. Si cette question est affichée comme une priorité politique, les collectivités devront s'en donner les moyens.

- M. SEIGNOLLE indique qu'il faut également prendre en compte le développement des drives. D'autres produits seront peut être développés dans les drives demain ? Les conditions de circulations seront à intégrer : déplacements des véhicules, risques de bouchons, ...
- M. MERLIN précise que l'usage des drives peut s'accroître, mais pas les implantations. Par ailleurs, les drives ne sont pas considérés comme du commerce, mais de la logistique. Un projet de loi est en cours pour modifier cela. La prochaine étape est la création de drives pour le bricolage. Les évolutions seront fortes et la prévisibilité en la matière est difficile.
- M. SAUMET indique qu'il existe aussi des drives pour l'équipement en santé.
- Mme LIMOUZIN déclare que la zone sud comporte de nombreuses friches. La zone de Blois II apparaît plus structurée.
- M. CLEMENT précise qu'effectivement l'aspect de Blois sud déprécie l'équipement, contrairement à Blois II qui a un effet vitrine.
- M. BAUDU confirme l'aspect peu qualitatif visuellement des derrières de magasins, visibles depuis la route. Si l'extension des pôles est limitée et leur développement circonscrit sur un parcellaire identifié, cela obligera à une recomposition avec des efforts de modernisation. Les documents d'urbanisme devront également aller dans ce sens.
- M. MERLIN précise que cette question des arrières de magasin peut être traitée dans le DAC. Il permet aussi de différencier les traitements en fonction des lieux et du développement souhaité.
- M. SAUMET indique que la qualité attire les clients, notamment à travers les obligations sur les façades. Cela ne représente pas une contrainte au commerce et ne coûte pas plus cher.
- M. MERLIN précise que ces éléments peuvent être inscrits dans le DAC à travers le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT. Les PLU devront être compatibles avec ces prescriptions.

Les prochaines étapes :

Lancement de la phase Projet d'Aménagement et de Développement Durable en janvier 2013