



Monsieur Jean-Pierre BELLEIL
Président
COMPA
Centre Administratif Les Ursulines
CS 50201
44156 ANCENIS SAINT-GEREON Cedex

Saint-Herblain, le 19 mars 2026

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie Territoriale et Emploi
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Objet : avis sur le SCOT arrêté du Pays d'Ancenis

Monsieur le Président,

Je vous remercie de m'avoir soumis pour avis le projet arrêté du SCOT du Pays d'Ancenis. La Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes St-Nazaire tient tout d'abord à saluer la qualité et la clarté des documents, ainsi que la place accordée aux enjeux économiques dans les réflexions de la Communauté de Communes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT porte les ambitions suivantes : faire rayonner le territoire, garantir ses équilibres et le rendre plus résilient face au changement climatique. Le PADD met aussi bien en avant l'ancrage industriel et agricole du territoire et sa contribution essentielle au développement du territoire.

Les orientations du PADD sont ensuite traduites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui décline pour chaque thématique des prescriptions et des recommandations. C'est sur ce document du SCOT que nous formulons principalement les remarques et observations suivantes.

1. Production de logements

Nous notons l'ambition du SCOT d'atteindre 82 000 habitants à horizon 2046, en produisant 7000 logements sur les 20 prochaines années. Cet objectif intègre la perspective de léger ralentissement de la croissance démographique (+0.7% par an) que connaîtront les territoires français, compte tenu du vieillissement global de la population et de la baisse de la natalité.

Sur la production de logements, nous avons aussi bien noté une légère inflexion par rapport aux objectifs du PLH 2023 – 2029, s'expliquant par le pas de temps de référence du SCOT, et par l'actualisation des prévisions démographiques. Pour autant, nous rappelons ici l'importance à soutenir une politique de l'offre et une diversification des formes d'habitat, pour répondre notamment aux besoins des actifs qui travaillent sur le Pays d'Ancenis. Fort de plus de 27 000 emplois et d'une progression des emplois supérieure à la moyenne régionale, le Pays d'Ancenis a aussi un défi majeur pour loger les actifs et répondre ainsi aux besoins de main d'œuvre des entreprises du territoire.

Aussi, nous insistons sur l'importance de **mettre en œuvre une politique volontariste en matière de logements pour garantir l'emploi sur le territoire.**

2. Offre économique

Le SCOT met très bien en avant le **confortement du socle productif, comme vecteur de développement de l'emploi et de rayonnement du territoire.** A cet égard, le DOO souligne la nécessité de renforcer la qualité des espaces d'activités à même d'accueillir les entreprises et il intègre pleinement des objectifs de sobriété foncière et d'optimisation des zones d'activités.

À ce titre, le DOO prévoit plusieurs prescriptions (p.17-18) telles que la réduction des bandes inconstructibles, la mutualisation et l'intensification des usages, ou encore l'augmentation de la densité des formes urbaines. Nous vous invitons à compléter ces orientations en intégrant explicitement la **question de la hauteur dans les zones d'activités**, en encourageant le développement de bâtiments verticalisés et en veillant à limiter les contraintes de hauteur dans les règlements des PLU.

Sur l'organisation de l'offre économique, le SCOT détaille avec précision les projets de création, extension et confortement de ZAE, en réponse aux besoins d'accueil multiples des entreprises sur la COMPA. Pour conserver un bon équilibre économique et conforter le socle industriel, le SCOT soutient **une trajectoire ambitieuse en matière d'offre économique.** Elle se traduit par une enveloppe foncière dédiée à l'économie relativement importante (55%), et supérieure à celle consacrée à l'habitat et aux équipements. Nous notons avec satisfaction cette ambition.

S'agissant de la **structuration des ZAE**, le SCOT précise bien (p.22) que « *la vocation 1ère des ZAE est d'accueillir des activités dont l'implantation et/ou le développement en dehors des ZAE (enveloppe urbaine des centres-bourgs et diffus) est complexe ou impossible.* » Nous soutenons pleinement ce principe et seront attentifs à ce que celui-ci soit garanti pour préserver durablement le foncier productif.

Le DOO prévoit toutefois, en page 22, la possibilité de déroger à ce principe en fonction de situations locales spécifiques. En dehors de certaines zones d'activités industrielles (telles que l'Aéropole ou l'Hermitage), il autorise de manière ponctuelle l'implantation d'activités commerciales, sous réserve de respecter plusieurs conditions : compatibilité avec les enjeux de développement industriel, cohérence avec la stratégie commerciale de la commune, nécessité pour le fonctionnement de la zone, ou encore logique de mutualisation.

Ces critères mériteraient d'être davantage explicités afin de limiter les marges d'interprétation et d'éviter toute implantation susceptible de remettre en cause l'objectif prioritaire de préservation du foncier productif. Par ailleurs, les orientations et règles du SCOT relatives au commerce encadrent déjà de manière très précise les implantations commerciales diffuses (hors centralités et SIP), ce qui confirme la nécessité d'une clarification de ces dérogations.

Enfin, le SCOT a également bien intégré la dimension **des activités économiques situées en dehors des ZAE** (enveloppe urbaine des centres-bourgs, activités isolées dans l'espace rural). Ces entreprises font partie intégrante du tissu économique et il convient de conforter les occupations actuelles et permettre l'installation de petites entreprises non nuisantes au

cœur des bourgs. Nous sommes donc tout à fait en phase avec les prescriptions de la p.23 du DOO.

3. Commerce

Le SCOT privilégie le renforcement de la dynamique commerciale au sein des **centralités** et met bien en avant la priorité donnée à l'accueil et au développement de commerces au sein de celles-ci. Nous souscrivons pleinement à cette orientation qui vient soutenir le projet global d'intensification urbaine et de revitalisation des centres-bourgs / centres-villes.

Il encourage ainsi tout type d'implantation, quel que soit le format et le type de commerce, au sein des centres-bourgs / centres-villes. Nous souscrivons totalement à cet objectif de ne fixer aucune contrainte au choix d'installation en centralité,

Le SCOT distingue 2 types de centralités, reflétant leur niveau d'attraction et de rayonnement : les centralités principales et les centralités de proximité.

Le SCOT invite, dans les prescriptions formulées p.27, à ce que les PLU définissent des périmètres au sein des centralités principales pour éviter la dispersion des commerces. Nous vous encourageons à **inscrire également cette intention de polarisation pour les centralités de proximité**, afin d'éviter une dilution de l'offre sur les plus petites communes.

Concernant les **Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)**, le SCOT en identifie 2 types : le SIP majeur de l'Espace 23 sur Ancenis St-Géréon et les SIP intermédiaires de la zone des Grands-Champs à Ancenis St-Géréon, du Point du jour à Loireauxence et de la Route de Châteaubriant à Vallons-de-l'Erdre. En dehors de ces 4 SIP, aucun autre ne pourra être créé. Pour l'ensemble des SIP, le SCOT encourage leur densification et recommande un seuil plancher d'au moins 300 m² de surface de vente à fixer dans le PLU, de façon à maintenir la complémentarité d'offre avec les pôles de centralités. De même le DAACL recommande de ne pas avoir recours à la division de cellule en SIP (p.39). De façon générale, nous partageons cet objectif de dédier les SIP à des activités ne pouvant s'installer en centralité et d'inscrire ainsi leur développement dans une trajectoire de sobriété foncière.

Le SCOT prévoit aussi d'anticiper les mutations des SIP et intègre leur nécessaire transformation urbaine à plus long terme, notamment pour les secteurs situés sur l'agglomération d'Ancenis St-Géréon. Nous partageons pleinement cette orientation qui vise à **introduire de la mixité d'usage au sein des zones commerciales** lorsque celles-ci présentent des caractéristiques d'intégration urbaine et de connexion à la ville, en particulier pour l'Espace 23 et la zone des Grands-Champs. La recherche de mixité fonctionnelle, en nuance et à travers une OAP, nous semble justifiée tout en conservant la vocation commerciale structurante de ces SIP en réponse aux besoins de consommation du Pays d'Ancenis, et en complémentarité avec les pôles de centralités.

Par ailleurs, d'un point de vue méthodologique, le tableau p.38 précise les **définitions des fréquences d'achat en les croisant avec des formats de vente**. Nous souhaitons apporter une nuance à cette analyse concernant les commerces de fréquence d'achat occasionnelle et exceptionnelle que vous associez à des Grandes et Moyennes Surfaces Spécialisées. Le rayonnement d'un commerce n'est pas forcément lié à sa taille. Des GMS peuvent avoir un rayonnement de proximité, tout comme un commerce de plus petite taille installé en centre-ville peut avoir une fréquentation plus occasionnelle (ex. prêt porter).

De plus, le SCOT définit des **règles pour le commerce diffus**, et souhaite fortement le limiter. Nous soutenons vos orientations visant, seulement, à permettre l'extension des commerces existants ou la reprise de locaux vacants, et à encadrer les showrooms en zone d'activités.

D'autre part, le DACCL pose un certain nombre de prescriptions et recommandations visant à une **gestion économe du foncier commercial** (optimisation des surfaces notamment de stationnement, mutualisation, compacité des formes urbaines...) et porte une attention forte à la préservation des ressources (eau..). Nous partageons également ces ambitions.

Enfin, concernant le volet du DAACL dédié à la **logistique commerciale**, le SCOT définit des conditions d'implantation différenciées selon les types de dispositifs de logistique de proximité (distributeurs automatiques, casiers, drives). Ces formes de vente doivent pleinement être intégrées aux réflexions relatives à l'aménagement commercial, car elles jouent un rôle essentiel d'approvisionnement pour les communes dépourvues d'offre commerciale « classique » et répondent à des attentes croissantes des consommateurs. Leur implantation doit toutefois être pensée de manière cohérente, de façon à renforcer — et non à disperser — les flux autour des pôles commerciaux existants. À ce titre, les prescriptions inscrites dans le SCOT répondent efficacement à ces objectifs, et la CCI y souscrit pleinement.

4. Mobilités

Dans son chapitre « 1.2 Connecter et mettre en réseau le territoire », le DOO met bien en évidence les enjeux majeurs de mobilité auxquels fait face le Pays d'Ancenis. À l'instar de nombreux territoires de l'aire urbaine nantaise, la dépendance à la voiture individuelle demeure très forte et l'éloignement entre lieux d'emploi et de travail devient une réalité croissante. Cette situation peut avoir des répercussions sur le développement économique en contribuant à accroître les difficultés de recrutements des entreprises.

Le SCOT reprend à juste titre les orientations du Plan de Mobilité Simplifié adopté en 2024 par la COMPA et rappelle l'importance d'une articulation étroite entre aménagement du territoire et organisation des mobilités. Les orientations visant à renforcer les mobilités alternatives – appui sur la ligne ferroviaire Est-Ouest, développement d'un réseau cyclable structurant, intensification urbaine autour des gares et pôles d'échanges – constituent des bases pertinentes pour l'avenir.

Toutefois, la CCI souhaite insister sur plusieurs éléments complémentaires :

Il est indispensable que la planification territoriale intègre davantage les interactions entre développement économique et mobilités. Les politiques de déplacement ne peuvent être pensées uniquement à partir des logiques résidentielles : elles doivent également tenir compte des besoins des entreprises et des mobilités quotidiennes des salariés.

À ce titre, **la desserte multimodale des zones d'activités doit constituer une priorité forte**. Les zones d'activités situées au nord de l'agglomération ancenisienne, qui concentrent un volume important d'emplois, doivent être identifiées comme un secteur prioritaire pour le déploiement de solutions de mobilité alternatives à l'autosolisme.

Le projet de nouveau franchissement de Loire au niveau d'Ancenis faisant désormais l'objet de fortes incertitudes, la circulation continuera de se concentrer sur le pont actuel, dont la saturation aux heures de pointe va inévitablement s'accroître.

Il apparaît donc essentiel que le SCOT engage **une réflexion renforcée sur des solutions alternatives de franchissement, particulièrement pour les flux domicile-travail** :

développement de l'offre de transports collectifs, organisation de services de covoiturage structurés, notamment entre le Maine-et-Loire et les zones d'emplois du Pays d'Ancenis. À cet égard, l'expérimentation annoncée du prolongement de la ligne ALEOP entre Cholet et la gare d'Ancenis jusqu'aux zones d'activités du nord constitue une initiative encourageante.

5. Tourisme

Le DOO, bien qu'il fasse ponctuellement référence aux activités touristiques – notamment en matière d'activités touristiques diffuses p.23 –, ne comporte pas de volet spécifiquement dédié au tourisme.

Or le tourisme constitue un levier économique important pour le Pays d'Ancenis : il contribue à l'activité des hébergements touristiques (campings, gîtes...), il soutient les commerces, la restauration et les services, il valorise les itinérances (la Loire à Vélo notamment), et plus largement il participe à l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

Nous vous invitons ainsi à compléter le chapitre consacré à l'économie par un volet structuré sur le tourisme, permettant : de mieux identifier les filières touristiques existantes et leurs enjeux, d'intégrer les besoins d'accueil, de services et d'infrastructures, et de positionner le Pays d'Ancenis dans les dynamiques touristiques régionales et ligériennes.

En conclusion et sous réserve de la prise en compte des remarques émises dans ce courrier la CCI Nantes St-Nazaire exprime un **avis favorable** sur le projet de SCOT du Pays d'Ancenis.

Restent à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président

