

**EXTRAIT**  
du registre des délibérations du Comité Syndical  
du Syndicat Mixte pour le SCoT La Rochelle-Aunis

**Convocations envoyées le 23 janvier 2019**  
**Le Comité Syndical est composé de 20 délégués**

**SEANCE Ordinaire du 29 janvier 2019 à 9h30**

**2019-02**

AR PREFECTURE  
017-200063667-20190129-2019\_02 -DE  
Reçu le : 12 / 02 / 2019

Nombre de membres en exercice : 20  
Nombre de membres présents : 15  
Nombre de membres votants : 13

L'an deux mille dix-neuf, le mardi vingt-neuf janvier à neuf heures trente, les membres du Comité Syndical du Syndicat mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale La Rochelle-Aunis se sont réunis en session ordinaire, à Périgny, sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE, Président.

**MEMBRES TITULAIRES PRESENTS : 12/20**

M. JEAN-MARIE BODIN – M. CHRISTIAN BRUNIER - M. RAYMOND DESILLE - MME BRIGITTE DESVEAUX - M. JEAN-FRANÇOIS FOUNTAINE – M. ROLAND GALLIAN - M. WALTER GARCIA - M. JEAN GORIOUX – M. ANTOINE GRAU - M. MICHEL MAITREHUT  
M. JEAN-PIERRE SERVANT - M. FRANÇOIS VENDITTOZZI

**MEMBRES SUPPLEANTS PRESENTS AVEC DELEGATION : 3**

M. YVES SEIGNEURIN REMPLAÇAIT MME ANNE-LAURE JAUMOILLIE  
M. JACQUES PIERARD REMPLAÇAIT M. JEAN-LOUIS LEONARD  
M. DAVID CARON REMPLAÇAIT M. PAUL-ROLAND VINCENT

**MEMBRES TITULAIRES AYANT DONNE POUVOIR : 0/20**

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Yves SEIGNEURIN

**AUTRES MEMBRES INVITES PRESENTS :**

M. JOËL DULPHY – M. ROGER GERVAIS - MME LINE LAFOUGERE

**MEMBRES EXCUSES :**

MME NADIA BOIREAU - MME NATHALIE BOUTILLIER - M. VINCENT DEMESTER – M. GUY DENIER - M. CHRISTIAN GRIMPRET  
- MME ANNE-LAURE JAUMOILLIE - M. JEAN-LOUIS LEONARD – M. DIDIER TAUPIN - M. PAUL-ROLAND VINCENT

**ÉTAIENT ÉGALEMENT PRESENTS :**

M. Damien BARBEREAU et Mme Isabelle DEVAL, collaborateurs cabinet de M. Jean-François FOUNTAINE.  
Service SCoT La Rochelle Aunis : M. Nicolas CAJON, Mme Nathalie GUERY.

**PROJET D'ÉVOLUTION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS D'AUNIS**

## PROJET D'ÉVOLUTION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS D'AUNIS

M. Jean GORIOUX 2<sup>ème</sup> Vice-Président, présente au Comité syndical le projet d'évolution du volet commercial du SCoT du Pays d'Aunis.

### | Rappel du contexte |

Par délibération du 13 mars 2014, le document d'aménagement commercial (DAC) du Pays d'Aunis a été adopté. Il a été intégré au SCoT du Pays d'Aunis, approuvé en décembre 2012, après enquête publique, le dotant ainsi d'un volet commercial.

Ce volet commercial définit des orientations spécifiques pour les commerces supérieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. Il prévoit sur la polarité commerciale de Marans - Andilly le développement de commerce destiné à des achats hebdomadaires de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, en distinguant pour ces commerces :

- Un confortement de manière modérée<sup>1</sup> de l'offre existante sur Marans ;
- Pas de développement<sup>2</sup> sur Andilly.

Dans ce pôle, le SCoT délimite une zone d'aménagement commercial dite ZACOM d'Andilly-Bel Air. Elle est fléchée comme une localisation préférentielle pour les nouveaux développements répondant à des achats occasionnels lourds ou exceptionnels.

Par délibération du 24 janvier 2018, le conseil communautaire de la Communauté de communes Aunis Atlantique a demandé la modification du DAC du Pays d'Aunis intégré au SCoT du Pays d'Aunis en révision. Il souhaite que la ZACOM d'Andilly - Bel Air puisse accueillir une offre pour les achats hebdomadaires (supermarché à prédominance alimentaire), non autorisée dans le DAC opposable.

### | Choix de la procédure |

L'article L. 143-29 du Code de l'Urbanisme dispose que "le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 envisage des changements portant sur :

1. Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application des articles L. 141-6 et L. 141-10 ;
3. Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs relatives à la politique de l'habitat prises en application du 1<sup>o</sup> de l'article L. 141-12 ayant pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements."

Selon l'article L. 143-32 du même code, "sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 143-29, le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 décide de modifier le document d'orientation et d'objectifs."

Les dispositions du PADD du SCOT du Pays d'Aunis relatives au commerce sont les suivantes :

#### " VEILLER A L'EQUILIBRE DE L'OFFRE COMMERCIALE

L'organisation commerciale du Pays d'Aunis se structure autour de deux sites principaux : Surgères et Marans.

L'objectif est d'assurer une cohérence dans l'implantation de nouveaux commerces, tant avec l'extérieur qu'au sein du Pays d'Aunis.

Les élus du Pays d'Aunis ont réalisé une étude spécifique sur la situation du commerce local et ses perspectives de développement (élaboration d'un Schéma de Développement des Equipements Commerciaux approuvé en mars 2007).

Les objectifs de cette étude sont repris dans le SCoT.

<sup>1</sup> - Confortement modéré : extension des activités existantes ou nouvelles implantations dans le cadre d'une diversification ciblée de l'offre commerciale (par exemple : implantation de surface de vente de surgelés alimentaires ou de discounteurs pour les achats hebdomadaires).

<sup>2</sup> - Pas de développement : maintien de l'existant avec toutefois des possibilités d'extension limitée de ces activités existantes.

*L'objectif du SCoT est de poursuivre le développement de l'offre commerciale sur le territoire du Pays d'Aunis. Compte tenu de l'évolution du contexte législatif sur le volet commercial (Loi Grenelle de l'Environnement du 12 juillet 2010), un DAC est en cours d'élaboration sur le périmètre du SCoT du Pays d'Aunis. Le Pays d'Aunis, associé à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et à la Communauté de Communes de l'île de Ré, souhaite définir, avec l'appui de la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Rochelle et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, une vision stratégique partagée de l'aménagement commercial. Dans cette perspective, un groupement de commande a été créé en 2011 autour de ces 5 partenaires pour, dans un premier temps, faire réaliser un diagnostic commercial à l'échelle des 3 territoires puis dans un second temps, faire élaborer un DAC propre à chaque périmètre de SCoT. Les conclusions de ce futur DAC seront reprises dans le SCoT du Pays d'Aunis."*

Le fait d'autoriser, au sein de la ZACOM d'Andilly-Bel Air, des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente qui correspondent à des achats hebdomadaires, ne porterait donc pas atteinte aux orientations contenues dans le PADD du SCoT du Pays d'Aunis.

De plus, le périmètre de la ZACOM Andilly-Bel Air ne serait pas modifié.

Le choix de la procédure de modification apparaît justifié au regard de l'objet et des dispositions du Code de l'urbanisme car il n'y a pas :

- de modification des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- de modification des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace,
- d'atteinte aux espaces agricoles et naturels protégés au titre du SCoT,
- de modification des objectifs et des principes de la politique de l'habitat définis par le SCoT.

### | Etape du projet de modification<sup>3</sup> |

Conformément à l'article L.143-33 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du président du syndicat, qui établit le projet de modification. Le dossier de modification est adressé aux personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. À charge pour les destinataires qui estimerait devoir s'exprimer de le faire dans le cadre de l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier ou des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du comité syndical.

#### Calendrier prévisionnel :

Février 2019	Elaboration du projet de modification
Mars 2019	Notification aux PPA pour avis
Été 2019	Enquête publique
Automne 2019	Approbation de la modification

### | Projet de contenu de la modification du volet commercial du SCOT du Pays d'Aunis |

Les évolutions proposées sont identifiables **en gras et surligné jaune**.

Les tableaux et cartes sont présentés avant et après modification.

**Les évolutions du volet commercial du SCOT seraient limitées aux éléments suivants :**

#### PARTIE 1 : LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DURABLE (PACD)

Le PACD affirme la volonté de renforcer l'attractivité de l'offre du Pays d'Aunis, notamment sur des besoins occasionnels, de manière à retenir davantage les consommations des habitants, en cohérence avec les logiques d'accueil de population. Il s'agit de procéder à un rééquilibrage "raisonné" de l'offre commerciale.

<sup>3</sup> - articles L.143-33 et suivants du code de l'urbanisme

Ainsi cet objectif est décliné de la manière suivante :

Pour les achats quotidiens et hebdomadaires

- Mailler finement le commerce de proximité, dans les centralités urbaines des pôles structurants ainsi que dans les centres bourgs des autres communes.
- Améliorer la desserte du territoire sur les achats hebdomadaires dans une logique de maillage :
  - Conforter de manière modérée l'offre existante sur les polarités de Surgères, Marans-Andilly, Aigrefeuille et Ferrières-Saint-Sauveur, déjà équipées sur cette catégorie de besoins,
  - Renforcer l'offre de Courçon de manière à rapprocher les consommations sur ces achats fréquents,
  - Développer de manière modérée une offre répondant aux achats hebdomadaires sur la commune les communes d'Andilly et de Villedoux, de manière à rapprocher les consommations sur ces achats fréquents, la croissance démographique étant particulièrement forte depuis quelques années sur cette commune ces communes.

		Stratégie DAC (commerces de + 300 m <sup>2</sup> SV)			
		Hebdomadaire	Occ. lourd	Occ. léger	Exceptionnel
Marans - Andilly	Marans	Confortement modéré	Renforcement	Développement	Pas de développement
	Andilly	Pas de développement	Confortement modéré	Pas de développement	Confortement modéré
Ferrières – Saint-Sauveur		Confortement modéré	Renforcement	Développement	Développement
Courçon		Renforcement	Pas de développement	Pas de développement	Pas de développement
Aigrefeuille		Confortement modéré	Renforcement	Développement	Pas de développement
Surgères		Confortement modéré	Confortement modéré	Renforcement	Renforcement
Villedoux		Développement	Pas de développement	Pas de développement	Pas de développement

FIGURE 1 AVANT MODIFICATION : EVOLUTIONS COMMERCIALES A PRIVILEGIER (COMMERCE DE PLUS DE 300 M<sup>2</sup> DE SV)

		Stratégie DAC (commerces de + 300 m <sup>2</sup> SV)			
		Hebdomadaire	Occ. lourd	Occ. léger	Exceptionnel
Marans - Andilly	Marans	Confortement modéré	Renforcement	Développement	Pas de développement
	Andilly	Développement	Confortement modéré	Pas de développement	Confortement modéré
Ferrières – Saint-Sauveur		Confortement modéré	Renforcement	Développement	Développement
Courçon		Renforcement	Pas de développement	Pas de développement	Pas de développement
Aigrefeuille		Confortement modéré	Renforcement	Développement	Pas de développement
Surgères		Confortement modéré	Confortement modéré	Renforcement	Renforcement
Villedoux		Développement	Pas de développement	Pas de développement	Pas de développement

FIGURE 2 APRES MODIFICATION : EVOLUTIONS COMMERCIALES A PRIVILEGIER (COMMERCE DE PLUS DE 300 M<sup>2</sup> DE SV)

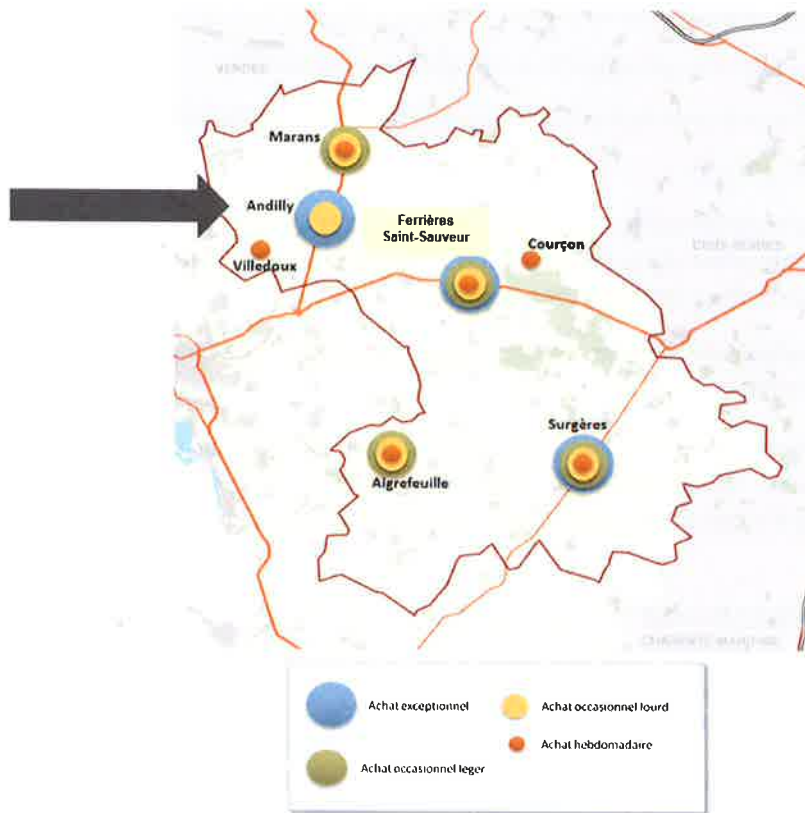


FIGURE 3 AVANT MODIFICATION : LA VOCATION FUTURE DES POLARITES DU PAYS D'AUNIS (POUR LE COMMERCE > 300 M² SV)

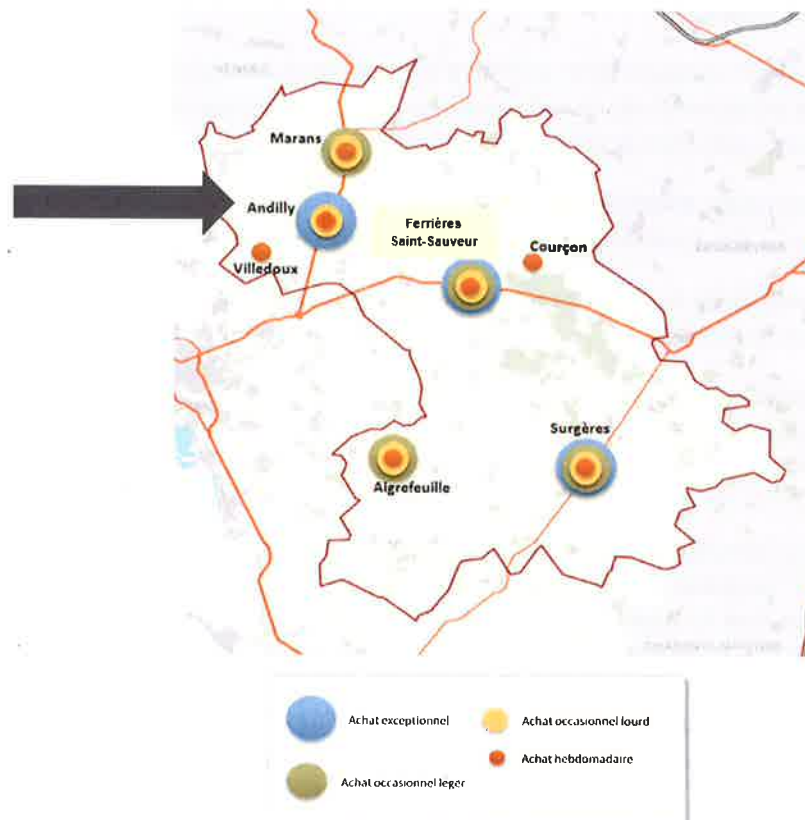


FIGURE 4 APRES MODIFICATION : LA VOCATION FUTURE DES POLARITES DU PAYS D'AUNIS (POUR LE COMMERCE > 300 M² SV)

## PARTIE 2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

### 4.3 Donner une vocation aux localisations préférentielles des commerces

#### 4.3.1 Orientation 5 applicable aux commerces supérieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente

##### Orientations par typologie d'activités

Dans le respect de la hiérarchie commerciale future définie dans le PACD, et afin d'assurer le maintien et le développement d'une fonction commerciale attractive dans les centralités urbaines, chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou parties des catégories de besoins :

- **La centralité urbaine principale de Surgères** est une localisation préférentielle pour les nouveaux développements répondant à tous types d'achats,
- **Les ZACOM de Surgères** sont des localisations préférentielles pour les nouveaux développements répondant à des achats occasionnels lourds, et exceptionnels. Elles ont également la possibilité d'accueillir des nouveaux développements répondant à des achats occasionnels légers si le développement de cette offre est impossible en centralité urbaine.
- **La ZACOM de Ferrières-Saint-Sauveur** est une localisation préférentielle pour les nouveaux développements répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels. Elle a la possibilité d'accueillir des nouveaux développements répondant à des achats occasionnels légers et hebdomadaires si le développement de cette offre est impossible en centralité urbaine (notamment pour des contraintes de disponibilité foncière).
- **La centralité urbaine principale de Marans** est une localisation préférentielle pour les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds et légers,
- **Les ZACOM de Marans** sont des localisations préférentielles pour les nouveaux développements répondant à des achats occasionnels lourds. Elles ont la possibilité d'accueillir des nouveaux développements répondant à des achats occasionnels légers, si ce type de développement est impossible dans la centralité urbaine principale de Marans (contraintes foncières notamment).
- **La ZACOM d'Andilly-Bel Air** est une localisation préférentielle pour les nouveaux développements répondant à des achats **hebdomadaires et** occasionnels lourds. Elle peut accueillir des nouveaux développements répondant à des achats exceptionnels, dans le cadre d'un projet d'extension de l'offre existante.
- **La centralité urbaine principale d'Aigrefeuille d'Aunis** est une localisation préférentielle pour les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds et légers,
- **La centralité urbaine principale de Courçon** est une localisation préférentielle pour les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires,
- **La centralité urbaine secondaire de Villedoux** est une localisation préférentielle pour les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires.

##### Orientations relatives au format des unités commerciales<sup>4</sup>

Pour chaque fréquence d'achats, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs du PACD relatifs à l'évolution de l'armature commerciale, et au renforcement des centralités urbaines, les nouveaux développements respectent les plafonds de surface de vente des unités commerciales indiqués dans le tableau ci-après. Ces plafonds sont exprimés en termes d'objectifs de non dépassement. Cette orientation permet de garantir les objectifs :

- de maillage de l'offre commerciale alimentaire sur le Pays d'Aunis,
- de rééquilibrage de l'offre commerciale et de complémentarité à l'échelle des 3 SCoT.

<sup>4</sup> L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales

Polarité	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds (SV bâti)	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels (SV bâti)
Surgères	3 000	3 500	2 000	1 500
Ferrières - Saint Sauveur	3 000	3 500	2 000	1 500
Marans	3 000	3 500	2 000	-
Andilly	-	3 500	-	3 500
Aigrefeuille	3 000	2 000	2 000	-
Courçon	3 000	-	-	-
Villedoux	600	-	-	-

FIGURE 5 AVANT MODIFICATION : SEUILS PLAFONDS DEFINISSANT LE FORMAT DES NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS COMMERCIAUX

Polarité	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds (SV bâti)	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels (SV bâti)
Surgères	3 000	3 500	2 000	1 500
Ferrières - Saint Sauveur	3 000	3 500	2 000	1 500
Marans	3 000	3 500	2 000	-
Andilly	3 000	3 500	-	3 500
Aigrefeuille	3 000	2 000	2 000	-
Courçon	3 000	-	-	-
Villedoux	600	-	-	-

FIGURE 6 APRES MODIFICATION : SEUILS PLAFONDS DEFINISSANT LE FORMAT DES NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS COMMERCIAUX

Polarité	Pôle	Type de localisation	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels	Format minimal des unités commerciales
Surgères	Surgères - centre-ville	Centralité urbaine principale	< 3 000 m <sup>2</sup>	< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>	< 1 500 m <sup>2</sup>	Tout format
	Surgères - Jean Philippe Rameau	Zacom		< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>	< 1 500 m <sup>2</sup>	> 300 m <sup>2</sup>
	Surgères - Entrée ouest	Zacom		< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>	< 1 500 m <sup>2</sup>	> 300 m <sup>2</sup>
Ferrières	Ferrières	Zacom	< 3 000 m <sup>2</sup>	< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>	< 1 500 m <sup>2</sup>	> 300 m <sup>2</sup>
Marans - Andilly	Marans - centre-ville	Centralité urbaine principale	< 3 000 m <sup>2</sup>	< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>		Tout format
	Marans - pôle Entrée nord	Zacom		< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>		> 300 m <sup>2</sup>
	Marans - St François	Zacom		< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>		> 300 m <sup>2</sup>
	Andilly - Bel Air	Zacom		< 3 500 m <sup>2</sup>		Extension de l'existant < 3 500 m <sup>2</sup>	> 300 m <sup>2</sup>
Aigrefeuille	Aigrefeuille d'Aunis - centre-bourg	Centralité urbaine principale	< 3 000 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>		Tout format
Courçon	Courçon - centre bourg	Centralité urbaine principale	< 3 000 m <sup>2</sup>				Tout format
Villedoux	Villedoux - centralité urbaine	Centralité urbaine secondaire	< 600 m <sup>2</sup>				Tout format

Localisation non préférentielle (extension limitée)  
 Localisation préférentielle  
 Implantation sous condition : pas de possibilité d'implantation dans les centralités urbaines des pôles structurants

FIGURE 7 AVANT MODIFICATION : SYNTHESE DES ORIENTATIONS SUR LA VOCATION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Polarité	Pôle	Type de localisation	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels	Format minimal des unités commerciales
Surgères	Surgères - centre-ville	Centralité urbaine principale	< 3 000 m <sup>2</sup>	< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>	< 1 500 m <sup>2</sup>	Tout format
	Surgères - Jean Philippe Rameau	Zacom		< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>	< 1 500 m <sup>2</sup>	> 300 m <sup>2</sup>
	Surgères - Entrée ouest	Zacom		< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>	< 1 500 m <sup>2</sup>	> 300 m <sup>2</sup>
Ferrières	Ferrières	Zacom	< 3 000 m <sup>2</sup>	< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>	< 1 500 m <sup>2</sup>	> 300 m <sup>2</sup>
Marans - Andilly	Marans - centre-ville	Centralité urbaine principale	< 3 000 m <sup>2</sup>	< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>		Tout format
	Marans - pôle Entrée nord	Zacom		< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>		> 300 m <sup>2</sup>
	Marans - St François	Zacom		< 3 500 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>		> 300 m <sup>2</sup>
	Andilly - Bel Air	Zacom	< 3 000 m <sup>2</sup>	< 3 500 m <sup>2</sup>		Extension de l'existant < 3 500 m <sup>2</sup>	> 300 m <sup>2</sup>
Aigrefeuille	Aigrefeuille d'Aunis - centre-bourg	Centralité urbaine principale	< 3 000 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>	< 2 000 m <sup>2</sup>		Tout format
Courçon	Courçon - centre bourg	Centralité urbaine principale	< 3 000 m <sup>2</sup>				Tout format
Villedoux	Villedoux - centralité urbaine	Centralité urbaine secondaire	< 600 m <sup>2</sup>				Tout format

Localisation non préférentielle (extension limitée)  
 Localisation préférentielle  
 Implantation sous condition : pas de possibilité d'implantation dans les centralités urbaines des pôles structurants

FIGURE 8 APRES MODIFICATION : SYNTHESE DES ORIENTATIONS SUR LA VOCATION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES



L'exposé terminé, M. GORIOUX propose au Comité syndical de délibérer sur le principe d'une évolution du volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Aunis, sur les fondements des évolutions présentées, par voie de modification.

Messieurs Jean-François FOUNTAINE et François VENDITTOZZI, s'étant retirés, ne prennent pas part au vote.

**Ces explications entendues, le Comité Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents :**

**APPROUVE le principe** de lancement d'une procédure de modification du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Aunis sur les fondements des évolutions présentées.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Pour extrait conforme,  
Au registre sont les signatures.

Pour :	13
Contre :	0
Abstention :	0



Jean-François FOUNTAINE  
Président du Syndicat mixte  
pour le SCoT La Rochelle-Aunis

Délibération affichée le :

13 FEV. 2019