

EXTENSION DE LA ZAE LA DUGEONNIERE

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : REPONSES AUX DEMANDES DE COMPLEMENTS

1- Votre demande n'explicite pas les raisons pour lesquelles vous considérez que le besoin en parcellaire à vocation d'activités ne peut être satisfait ailleurs dans le périmètre du SCoT en vigueur depuis 2019 sur intercommunalité, prioritairement au sein des zones d'activités existantes et, par exemple, de l'extension de la zone d'activités des Eglantiers, sur la commune de Moutiers-les-Mauxfaits, dispensée d'étude d'impact le mois dernier.

NECESSITE DE COMPLETER L'OFFRE FONCIERE DE VENDEE GRAND LITTORAL

Les parcelles constituant la zone d'activités de la Dugeonnière 1 et 2 sont vendues depuis plusieurs années. Nous ne sommes plus en capacité de répondre aux besoins des entreprises qui souhaitent s'y agrandir, s'y créer et créer de l'emploi.

La seconde zone d'activités des Motettes de cette commune ne présente pas de façade visible de la départementale. Elle peine à séduire de nouvelles entreprises pour lesquelles l'aspect commercial de l'emplacement prime.

Or, la commune d'Angles, de par le développement de sa population, sa proximité avec la Tranche sur Mer et son éloignement de centres commerciaux d'envergure représente un véritable enjeu de développement économique et commercial. L'emplacement de la Dugeonnière, sur un axe routier et une façade commerciale attractive répond à cette ambition.

Par ailleurs, le positionnement géographique de l'extension de la zone d'activités à Moutiers les Mauxfaits suit une logique de réponse aux besoins d'une demande locale. Mais au-delà, il s'agit d'offrir à la population des aménagements économiques qui permettent à la commune de créer un écosystème vertueux permettant à tous les acteurs de bien vivre et enrichir la demande qui leur est adressée de par leur proximité.

En développant l'offre commerciale par exemple, on favorise la fréquentation de la commune, le trafic de la clientèle s'intensifie, créant de nouvelles occasions de consommation. C'est ce cercle vertueux qu'une commune telle que Moutiers les Mauxfaits alimente avec son extension de zone d'activités.

La décision de développer la zone d'activités de la Dugeonnière suit cette logique. Son déploiement permettra à la commune de séduire davantage et de conforter son offre de services, par exemple en attirant davantage de population active, des professionnels de santé, ...

Les 2 zones d'activités ont vocation à se développer parce qu'elles permettent de mailler le territoire de Vendée Grand Littoral d'unités économiques faciles d'accès et répondant à un besoin de proximité et d'animation de la vie locale. Elles sont à la fois complémentaires et répondent à des besoins individuels localisés de vie en communauté.

OPTIMISATION FONCIERE DU PROJET

Le choix de l'emplacement de cette extension a été fait selon des facteurs visant à optimiser le foncier :

- L'objectif est de favoriser la concentration de l'offre de fonciers aux entreprises dans des espaces dédiés et faciles à identifier par les usagers.
- Ce site ne nécessite pas d'investir dans de nouvelles voies d'accès car elles existent déjà.
 - La route départementale n°747 qui va de Moutiers les Mauxfaits à la Tranche sur Mer, en passant par Angles permet de desservir naturellement cette future extension. Son usage sera ainsi maximisé.
 - La circulation à l'intérieur de cette extension sera réalisée par une voie à créer en continuité de celle déjà en service dans la ZAE de la Dugeonnière. Elle sera renforcée par la création d'une voie d'insertion dans le sens Angles- Moutiers Les Mauxfaits.
- Il nous semble important de circonscrire les nouvelles implantations d'entreprises dans un périmètre maîtrisé par la collectivité. Cette stratégie peut nous permettre de mieux initier (ou accompagner) les opérations collectives en lien avec le développement durable (tels que la mise en place d'achats groupés, l'optimisation de la gestion des déchets, faciliter la mobilité des salariés, etc.).
- La logique de continuité territoriale nous conduit aujourd'hui à privilégier l'extension d'une zone déjà existante, qui plus est performante au regard du niveau d'activité des entreprises qui y sont déjà et de la forte attente de la population pour que celle-ci soit agrandie.

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'EMPLOIS : UN ENJEU POUR FIXER DURABLEMENT LA POPULATION

Réunir les conditions qui permettent aux communes littorales ou proches du littoral d'accueillir durablement des populations jeunes, grâce notamment à l'implantation d'entreprises pourvoyeuses d'emplois, est un objectif poursuivi par Vendée Grand Littoral

Même si le littoral est proche et fournit de nombreux emplois saisonniers, fixer la population de manière durable implique de diversifier l'offre d'emplois dans d'autres secteur que celui du tourisme : artisanat, commerce et services.

2- Le SCoT prévoit de « limiter les créations ou extensions des zones d'activités économiques à hauteur de 105 hectares maximum sur la durée d'application du SCoT (2018-2032) ». Je vous remercie de joindre les données de suivi du parcellaire résiduel et des créations/extensions de zones, et d'expliquer dans quelle mesure la traduction de l'objectif national de réduction par deux de la consommation d'espace sur la décennie 2021-2030 par rapport à la décennie 2011-2020, inscrit dans la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, porte votre collectivité à revoir le plafond du SCoT à la baisse.

COHERENCE DU PROJET AVEC LE SCOT

Conformément au schéma directeur du SCOT visant une moindre consommation d'espace, la Communauté de communes Vendée Grand Littoral a fait le choix de concentrer son offre de foncier économique à Angles en agrandissant une zone déjà existante, celle de la Dugeonnière. Celle-ci fait partie des zones dites « à rayonnement intercommunal » (DOO p29).

Notons que le DOO du Scot prescrit (p29) :

- **le renforcement des parcs d'activités stratégiques existants d'envergure intercommunale**
DOO p29)
- l'amélioration de la qualité de l'aménagement des zones d'activités économiques
- la diversification des activités économiques pour pérenniser le tissu économique et en assurer sa compétitivité

Le projet d'extension de la ZAE de la Dugeonnière répond précisément à ces intentions : son extension de 4.76 hectares va permettre d'atteindre une taille critique qui amènera la clientèle à l'identifier en tant qu'espace économique attractif et concurrentiel. Sa superficie permettra de proposer du foncier à différents types d'entreprises (artisanales et commerciales). L'élargissement de l'offre locale permettra également de répondre aux besoins d'une population en croissance (+0.8% par an contre +0.4% par an en France).

Des entreprises nous ont déjà fait part de nouveaux projets et de nouveaux besoins en fonciers pour les réaliser. Certains d'entre eux concernent des secteurs d'activités propres à alimenter un développement durable et local (vente de véhicules électriques, produits alimentaires locaux ...).

L'OPTIMISATION FONCIERE : UNE REGLE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

L'optimisation de la consommation du foncier est d'ores et déjà un souci constant de Vendée Grand Littoral. A titre d'exemple, nous avons engagé de nouvelles formes d'urbanisation et de commercialisation dans l'extension du Parc d'activités du Pâtis à Talmont Saint Hilaire. 2 projets ont été retenus : un village d'artisans (2400 m2 d'emprise au sol seront construits sur une parcelle de 6375 m2, soit un taux de construction de 37.64%) et un pôle tertiaire (1088 m2 d'emprise au sol seront construits sur une parcelle de 4667 m2, soit un taux de construction de 23.31%).

Dans l'extension de la zone d'activités Les Eglantiers, à Moutiers les Mauxfait, un espace est dédié à ce type d'aménagement, notamment dans l'esprit d'un village d'artisans.

En ce qui concerne l'extension du parc d'activités la Dugeonnière à Angles, c'est un autre choix qui a été fait, mais il répond à la même philosophie. Les demandes d'entreprises sont nombreuses et nous avons eu le souci, pour chacune, d'étudier et mettre en œuvre une consommation au plus juste du foncier. L'ensemble du plan de la zone d'activités, comprend dans le permis d'aménager 3 ilots libres à diviser en fonction des demandes des futurs acquéreurs, répond à cette priorité.

En outre, il est à noter que 2 projets qui intégreront la zone d'activités de la Dugeonnière 3 (CAVAC/GAMM VERT, garages/concessions auto) vont permettre de libérer des espaces importants dans le bourg de la commune d'Angles. Ils seront réaffectés à des projets de densification de l'habitat.

Vendée Grand Littoral s'est également pleinement emparée de l'outil que représente le droit de préemption et assure une veille attentive des cessions de foncier sur ses zones d'activités. A chaque fois qu'une opportunité peut se présenter, nous prenons des décisions pour aménager de façon plus vertueuse des zones d'activités existantes.

DONNEES DE SUIVI DU PARCELLAIRE RESIDUEL ET DES CREATIONS/EXTENSIONS DE ZONES

Le SCot limite la création et l'extension des ZAE à hauteur de 105 hectares maximum sur sa durée d'application (2018-2032). Cet objectif est ventilé par type de zone.

Pour Vendée Grand Littoral, les zones de rayonnement intercommunal prévoient une possibilité d'extension et/ou de création de ZAE à hauteur de 28 hectares.

A ce jour :

- **Vendée Grand Littoral propose à la vente 4.3 hectares** de foncier économique répartis de la manière suivante dans ses ZAE :
 - Zone à rayonnement départemental :
 - Fief breton : 2.15ha
 - Zone à rayonnement intercommunal
 - La Poiraudière : 0.62ha
 - Zone à rayonnement communal
 - Les Motettes : 0.99ha
 - La Moratière : 0.34ha
 - Le Fenil blanc : 0.24ha

Ce foncier permettra à des entreprises de s'implanter et se développer, mais il ne répondra pas aux besoins de visibilité et d'accessibilité d'entreprises qui ciblent la clientèle angloise et plus largement celle qui compose la zone de chalandise.
- **2 projets d'extension sont en phase de réalisation :**
 - Extension de la ZAE les Eglantiers : 4.76 ha
 - Extension de la ZAE la Dugeonnière : 4.34 ha

Soit un total de 9.1ha

TRADUCTION DE L'OBJECTIF NATIONAL DE REDUCTION PAR DEUX DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PLAFOND DU SCOT

L'élaboration d'un PLUi à l'échelle de Vendée Grand Littoral est en cours de réalisation et tient compte du projet d'extension de la ZAE La Dugeonnière.

En synthèse :

- **2011-2021 : Consommation ENAF réalisée par Vendée Grand Littoral : 333 ha**
Loi Climat & Résilience (31/08/2023) impose une division par 2 de la consommation ENAF entre 2011 et 2021, soit 166,5 ha
- **2021-2031 : suite à des réajustements, le potentiel de consommation ENAF de VGL : 182,75 ha**
Ce potentiel est à partager entre l'habitat et l'économie.
- **Entre 2021 et 2031 : L'objectif cible pour l'économie de consommation ENAF : 53,4 ha**
Entre 2021 et 2024 : Déjà consommés en économie : 13,4 ha
A partir de 2024 : 40 ha
- **A ce stade du PLUi, 3 projets d'extension de ZAE sont considérés comme majeurs :**
 - Moutiers les Mauxfaits : Les Eglantiers : 4.76ha
 - Angles : la Dugeonnière : 4.34ha
 - La Boissière des Landes : les Acacias : 16.17ha

Soit un total de : 25.27 ha

- ➡ D'autres projets d'extension sont à l'étude et calculés de manière à respecter la division par 2 de la consommation ENAF sur la période 2011 et 2021 et celle comprise entre 2021 et 2031.
- ➡ Les projets d'extension de ZAE dans la catégorie ZAE à rayonnement intercommunal (Les Eglantiers et la Dugeonnière) respectent l'engagement du Scot (28 hectares).