

SYNDICAT MIXTE DES COTEAUX DU SAVES

COMPTE RENDU

ATELIER N°2 DU DOG : ECONOMIE

Réunion du 22/10/2008 à 14 heures, à Ségoufielle.

Objet de la réunion : L'économie, l'artisanat et les commerces

Atelier animé par Mmes Jacqueline BERTAÏNA et Françoise MAUXION du Réseau PARCOURIR.

32 personnes présentes dont 21 élus :

- PAUL Gérard, Mairie de Lias, Président de la C.C. des Coteaux de Gascogne (CCCG) et du Syndicat Mixte des Coteaux du Savès
- TOURNE Alain, Maire de L'Isle Jourdain, Président de la C.C. de la Save Lisloise
- BAYLAC Jean-Louis, Maire de MONFERRAN SAVES
- LARROQUE Francis, Maire d'AURADE
- LOUPSANS André, Maire de BEAUPUY
- LE CLECH' Loïc, Mairie de BEAUPUY
- D'ALBIS Henri, CCSL, Adjoint Mairie de RAZENGUES
- FUENTES Michel, Maire de FONTENILLES
- DENIS-VITRICE Fabienne, Adjointe Mairie de FONTENILLES
- THOULOUSE Daniel, Mairie de FONTENILLES
- PELLEGRINO Michèle, CCCG, Maire de SEGOUFIELLE
- DUCARROUGE Christine, Mairie de L'ISLE JOURDAIN
- FAGES Esther, Adjointe Mairie de L'ISLE JOURDAIN
- BLIN Hervé, Mairie de L'ISLE JOURDAIN
- BAU Mary, Mairie de L'ISLE JOURDAIN
- ARAM Gérard, Adjoint Mairie de MARESTAING
- HEINIGER Roger, Maire de PUJAUDRAN
- MATHARAN Alain, Adjoint Mairie de PUJAUDRAN
- DALDOSSO Michel, Mairie de FREGOUVILLE
- GUILLEY Robert, Adjoint Mairie de LIAS
- TERRASSON Pascale, Mairie d'ENDOUFIELLE
- MUGNIER Cécile, Chargée de mission Midi Pyrénées Expansion
- SAFFORES Ivania, Chargée de mission Direction générale Conseil Régional
- TIBI Eric, Territoires et Analyses, DDE du Gers
- LANTES Magali, Chargée d'études DAEDL Conseil Général Haute-Garonne
- LEGRAND Sophie, Chargée de mission Urbanisme Conseil Général du Gers
- POUJAL Françoise, Secrétaire Général Chambre de Métiers du Gers
- BECHOT Paule, Chef de Projet Plan RN 124 CCI du Gers
- VALLE -LAURENT Maud, Chargée d'étude Chambre d'Agriculture du Gers
- BOUCHERIE Olivier, Chargé de mission LEADER + au Pays Portes de Gascogne
- DANDIEU Christel, Directrice C.C. des Coteaux de Gascogne
- MARQUIE Eric, Directeur C.C. de la Save Lisloise

Personnes excusées :

- M. MALVY, Président du Conseil Régional Midi-Pyrénées
- M. MARTIN, Président du Conseil Général du Gers
- Mme GANDY, Conseil Général du Gers
- Mme VALENTE, DGS Conseil Général du Gers

- M. BRECHES, SEM Gers
- Mme CALLU, CAF du Gers
- M. LONGO, Maire de CLERMONT SAVES
- M. DUFFRECHOU, Mairie de L'ISLE JOURDAIN

OBJECTIFS DE L'ATELIER

Mesdames BERTAÏNA et MAUXION rappellent les objectifs du PADD retenus par les élus du syndicat du Scot des Coteaux de Savès, notamment en matière d'économie et de développement durable ainsi que les objectifs de cohérence, transversalité et coordination des orientations du DOG qui découlent du PADD.

ORDRE DU JOUR DE L'ATELIER

1) Les zones d'activités économiques : artisanat, commerces, industrie

- Présentation des zones d'activités existantes et en projet sur le territoire du SCOT et les territoires voisins,
- Débat :
 - quelle prise en compte des projets communautaires dans le DOG ?
 - quelle traduction du Plan RN 124 sur les 2 zones concernées et sur les autres zones ?
 - quelle insertion dans la trame agricole, naturelle et paysagère ?
 - quelles prescriptions à établir sur la localisation des zones, leur vocation, les objectifs d'économie d'espace, d'environnement et développement durable, la qualité des entrées de ville... ?
 - quelle articulation avec les modes de déplacements existants ou à créer : desserte, transports en commun, déplacements non motorisés, fret ... ?

2) Les activités commerciales, artisanales et de service dans les centres-bourgs :

- Présentation du contexte et des projets sur le bassin commercial de L'isle Jourdain,
- Débat :
 - quelles prescriptions pour les bourgs centres de L'isle Jourdain - Ségoufielle et Fontenilles, pour les pôles relais de Pujaudran et Monferran Savès, les autres villages ?
 - quelles prescriptions à établir sur la qualité environnementale, le développement durable ?

1) Les zones d'activités économiques

Mesdames BERTAÏNA et MAUXION présentent les différentes zones existantes et en projet du SCOT.

A ce jour, **65 hectares** de surfaces sont déjà commercialisés et le potentiel est de **130 hectares environs**.

Un **ajustement des surfaces et des prévisions** sera à faire avec les communes et EPCI en fonction des remarques en réunion.

Concernant la zone de Largenté, M. BAYLAC précise que le foncier n'est pas maîtrisé mais que 8 hectares sont zonés sur les PLU de Monferran-Savès et Clermont-Savès.

Mme BERTAÏNA remarque qu'un grand nombre de projets de zones d'activités existe. Il faut peut-être les qualifier et les prioriser.

M. TOURNE fait remarquer que, dans la réalité, il ne reste pas grand-chose à offrir aux entreprises qui souhaiteraient s'installer sur notre territoire. Sur Pont Peyrin, il ne reste que 4 hectares. C'est pourquoi le projet économique dénommé « Plan RN 124 » a été décidé.

PARCOURIR : Si la prévision d'augmentation de population se confirme et si les élus désirent conserver le ratio actuel de 1 emploi pour 3,7 habitants, il faudrait attirer environ 2300 emplois d'ici

10 ans. Se donne-t-on des objectifs à ce niveau là sur les futures zones d'activités ? Est-ce qu'on lie le nombre d'hectares au nombre d'emplois ? Aujourd'hui la densité moyenne est d'environ 12 emplois par hectare.

Mme FAGES pense qu'au regard des autres objectifs du PADD, **il serait souhaitable de densifier afin de préserver l'espace**, la place de l'agriculture et la qualité paysagère notamment.

Elle dit qu'il faut regarder également les zones en mutation. Sur L'Isle Jourdain, avec l'empilage des documents d'urbanisme successifs, on a vu la zone de Buconis se rapprocher de l'habitat et des services. Pourrait-on fixer dans le SCOT le type d'implantation futur dans cette zone en mutation par exemple ? Quels sont les outils disponibles ?

PARCOURIR : Les partenaires économiques savent par expérience qu'il est très difficile de figer une situation, au cas où des éléments nouveaux obligeraient à modifier le projet initial. Par contre, on peut réaliser des chartes. Il y a un travail préalable nécessaire sur ces zones avant d'établir le projet de requalification.

M. TOURNE n'est pas d'accord sur la nécessité d'envisager une requalification de ces zones. Il faut juste essayer d'améliorer l'esthétisme, la circulation, la signalisation. Parler de requalification pour les zones de L'Isle Jourdain est hors sujet. D'ailleurs, les élus ne maîtrisent pas la vente des murs par les entreprises et, en ce qui concerne l'accueil de nouvelles entreprises, on prend la plupart du temps ce qui arrive.

Mme BECHOT, chef de Projet Plan RN 124 à la CCI du Gers, dit que dans le cadre du Plan RN 124, les membres se sont posés la question du type d'activités à accueillir et du nombre d'emplois créés prévisibles. Les réponses à ces questions sont très difficiles car les opportunités sont à saisir, sans être prévisibles.

D'après elle, le plus important reste l'offre foncière à aménager et proposer aux futures entreprises pour exister au niveau régional. Des entreprises hébergées dans le Gers ont quitté le département les années passées par manque de disponibilités. Aujourd'hui nous avons des demandes auxquelles les collectivités ne peuvent toujours pas répondre. L'objectif prioritaire est de permettre aux entreprises gersoises de se développer en **présentant une offre foncière disponible et organisée**.

M. PAUL précise d'ailleurs que le projet économique Plan RN 124 se fait en complémentarité avec nos voisins de Midi-Pyrénées et non pas en concurrence.

M. TIBI aimerait savoir si on a une idée du ratio d'emplois / hectare.

Mme BECHOT réaffirme notre difficulté à chiffrer les prévisions. Aujourd'hui le secteur de la logistique industrielle est fortement intéressé par la zone de Bouconne car proche de Toulouse. Ce qui sous-entend un ratio moyen attaché à ce type d'activité, soit 40 à 50 emplois / ha. Sur un territoire, il faut pouvoir proposer plusieurs types d'offre pour répondre aux différentes demandes.

Ce ratio est aussi lié à l'existence sur une zone d'une pépinière par exemple. Sur l'Agropôle d'Agen, on sait que 80 % des entreprises sont endogènes au département, dont 20 % issues de la pépinière.

PARCOURIR : Il faut également étudier **la question des transports**.

M. PAUL rappelle à l'assemblée que le Conseil Général du Gers est en train d'élaborer un schéma départemental des transports. Pour Bouconne, il pense que cela sera facile à mettre en place puisqu'elle se situe non loin de la gare de Brax. Cette question est travaillée avec les collectivités voisines pour une meilleure organisation.

Mme FAGES dit que cette question est beaucoup plus difficile à résoudre en milieu rural.

M. BAYLAC dit qu'à Pont Peyrin, une desserte est facile à monter en lien avec les lignes de bus vers Lombez et Samatan

M. PAUL indique qu'il existe des lignes de bus qui vont être améliorées afin de prendre en compte cette problématique.

Notamment la ligne Mauvezin – Cologne – L'Isle Jourdain va être plus cadencée pour être en phase avec le rythme des arrêts du train à la gare de L'Isle Jourdain. La navette Lombez – Samatan passera tout près de la zone de Pont Peyrin et pourra donc y déposer des gens.

M. DALDOSSO voudrait savoir à partir de quel nombre d'habitants, on peut raisonnablement mettre en place un réseau de transport urbain.

La réponse est 45 000 habitants. Nous ne sommes donc pas dans cette strate de population.

Concernant la question de **la vocation des zones**, Mme POUJAL, Directrice de la Chambre de Métiers du Gers, pense qu'il faut peut-être envisager de mélanger l'artisanat, les commerces et autres. Il est préférable de mixer les zones plutôt que de les stigmatiser. L'expérience le montre (exemple : un boulanger installé dans une zone d'activités fonctionne parfois beaucoup mieux qu'en centre-ville). Par contre, il est nécessaire de prendre en compte la taille des terrains et leurs aménagements : on n'a pas besoin de 2 ha, 500 m² peuvent suffire. Tout dépend de la nature de l'activité artisanale.

M. TOURNE est heureux de l'apprendre puisque c'est exactement la configuration de la zone du Pont Peyrin qui compte des artisans, des commerces et des industries et qu'en effet cela fonctionne très bien.

PARCOURIR : Que met-on dans le document prescriptif du SCOT ? On peut rester très général ou être contraignant sur certains points. Cela dépend du projet politique.

On peut, par exemple, fixer les besoins comme les surfaces bâties / non bâties / nombre d'emplois / l'économie d'espace.

Par exemple, sur le SCOT du Pays de Lunel en périphérie de Montpellier (45 000 habitants en 2006, 53 000 habitants prévus en 2016), élaboré par PARCOURIR, le DOG propose de 215 à 280 hectares à urbaniser entre 2006 et 2016, répartis comme suit :

- 115 à 135 ha pour l'habitat
- 90 à 125 ha pour l'activité économique : 80 ha à 110 ha utiles, avec un ratio global de 35 emplois/ha, +2800 emplois, minimum 30% de SHON¹
- 10 à 20 ha pour les équipements.

M. BOUCHERIE pose la question de la thématisation des zones d'activités, élément qui est indiqué dans le schéma territorial des infrastructures économiques. Les aides ne sont pas les mêmes en fonction de la qualité des zones. Par contre, les pistes pour travailler sur la densité des zones sont à réfléchir. Comment augmenter le ratio emplois / surface ?

M. TOURNE répond que n'ayant pas pléthores de demandes d'implantation, il faut avant tout attirer et négocier au cas par cas avec les entreprises qui souhaitent s'installer sur nos zones.

PARCOURIR indique qu'il suffit de prévoir l'organisation de l'espace et des espaces bâtis et non bâtis dans les zones pour les rationaliser. Des espaces communs par exemple peuvent être offerts pour des artisans (gardiennage, stockage matériels, bureaux...) ou pour d'autres usages (restauration, services...). D'ailleurs des expériences de ce genre naissent un peu partout en France.

Mme MUGNIER de Midi-Pyrénées Expansion rappelle que le schéma régional a pour vocation de hiérarchiser et prioriser les projets d'aménagement. Il cible en effet les zones industrielles et artisanales mais n'exclut pas les zones mixtes, à condition d'extraire la surface commerciale de l'ensemble du projet car la Région n'a pas vocation à financer l'implantation d'activités commerciales. Elle rappelle que Pont-Peyrin est une zone d'intérêt régional (ou zone de niveau 2, le plus exigeant), et que Bouconne le sera en temps voulu, le reste des zones est en niveau 1.

PARCOURIR : Les propositions du Schéma Territorial des Infrastructures Economiques (STIE) du « Pays Portes de Gascogne » envisagent, pour les zones les plus qualitatives de niveau 2, une

¹ SHON : Surface Hors Oeuvre Nette : c'est la surface bâtie

répartition de l'emprise au sol en 1/3 de surface constructible, 1/3 de VRD et 1/3 d'espaces verts. Ces préconisations incitent peu à une économie de consommation d'espace.

Mme MUGNIER signale que ces mesures ne sont pas prescriptives, dans le sens où aucune demande de subvention n'a été rejetée si la zone ne respectait pas scrupuleusement le coefficient d'emprise au sol à 1/3. Cette règle est affichée dans les critères et peut être cohérente sur certains sites où le contexte est différent, mais elle ne s'est jamais appliquée de façon stricte. En effet, l'objectif était simplement d'inciter les maîtres d'ouvrage à réfléchir à l'aménagement d'espaces verts sur les zones d'activités.

Elle rappelle que l'objectif du DOG n'est pas de faire l'inventaire des zones d'activités, cela étant l'objet des phases précédentes, mais qu'il s'agit aujourd'hui de savoir jusqu'à quel point les élus souhaitent aller dans la rédaction de prescriptions qui s'appliqueront ensuite à tous les projets.

M. TIBI demande un éclairage concernant l'intégration éventuelle dans le SCOT des orientations données dans le Plan RN 124, notamment la Charte de Qualité Environnementale qui a été réalisée.

PARCOURIR dit que si les élus sont d'accord, ce document peut être entièrement annexé au SCOT ou seulement quelques éléments de la Charte peuvent être repris.

Mr PAUL se dit favorable à une reprise de ces éléments sur les 2 zones concernées.

M. TOURNE dit que cela demande réflexion et que cela devra être débattu dans les conseils communautaires. Il souhaite que le SCOT reste très général afin que les collectivités gardent leurs marges de manœuvre et n'aient pas de contraintes supplémentaires en matière économique. L'intégration des critères de la Région est incontournable, pour d'autres engagements il faut rester prudent à ce jour. Il exprime sa préoccupation principale qui est la possibilité d'offrir du foncier aux entreprises.

M. TIBI informe les participants du Porter à connaissance de l'Etat sur les SCOT de l'agglomération toulousaine et qu'une étude est en cours sur les filières de Midi-Pyrénées et les conditions du desserrement des activités économiques de l'agglomération toulousaine. Les conclusions de cette étude pourront intéresser les membres du SCOT.

2) Activités commerciales, artisanales et de service

Mme FAGES, qui doit quitter la séance, exprime les points qui sont ressortis de l'atelier de concertation qu'elle a créé sur la commune de L'Isle Jourdain :

- Commerce de proximité : comment le SCOT peut-il le dynamiser ? Peut-il permettre l'installation de nouveaux commerces en accord avec la demande ?
- Comment rendre accessibles les divers pôles de commerces aux personnes sans moyens de locomotion ?
- Comment éviter l'évasion commerciale ?
- Comment répondre au mieux aux problèmes d'accessibilité ? Plus de piétonniers ou plus de parkings ?
- Il manque des opportunités d'embauche pour des personnes compétentes mais qui n'ont pas de véhicules (proxim' services)
- Il est urgent de se doter d'un véritable service d'urbanisme pour éviter la gestion de tous ces problèmes au jour le jour

Concernant le commerce sur **L'Isle Jourdain**, M. TOURNE pense qu'on se trouve à la croisée des chemins. Il faut absolument trouver une solution concernant la circulation des gens dans les rues de la ville. Il faut leur donner envie de circuler comme dans **une véritable « galerie marchande »** du centre ville. Avant on venait à L'Isle Jourdain pour un commerce spécifique ; aujourd'hui les comportements sont différents et le commerce de proximité doit pouvoir s'adapter (horaires, types de produits...), de même que les aménagements publics : pas de voiture, possibilité de flâner, se reposer, entrer par simple curiosité, acheter par impulsion...

Il remarque aussi que l'antagonisme entre les commerces du centre et la zone du Pont-Peyrin, auparavant très fort, s'est aujourd'hui largement apaisé. Tout le monde a compris qu'il y avait en fait complémentarité.

Le diagnostic du plan de déplacements urbains a été présenté en juin 2008 et les préconisations sont prévues pour fin 2008.

PARCOURIR : Les préconisations du plan de circulation que la commune de L'Isle Jourdain est en train de réaliser sont justement très importantes.

Les prescriptions pourront être reprises dans le DOG. Il faut être vigilant sur l'articulation entre la circulation et le stationnement pour favoriser les différents modes d'accès aux commerces (à pied, à vélo, en voiture). A Grenade (31), la mise en place d'un tel plan avec des sens interdits mal gérés a désertifié le centre-ville et favorisé la petite zone commerciale en périphérie. A Grisolles (82), une autre politique a été développée, axée sur l'articulation entre un plan global des espaces publics, le réseau des rues et l'accessibilité aux commerces, pour éviter les conflits entre trafic des véhicules et vie urbaine.

Concernant la zone d'extension commerciale proche du Leader Price de **Ségoufielle**, Mme PELLEGRINO dit que la situation est confuse en raison de difficultés d'acquisition foncière et des passages de faunes à préserver (cf. atelier 1 sur la trame paysagère et naturelle du territoire SCOT). Plusieurs projets sont dans les cartons mais pour l'instant, rien ne dit qu'ils pourront être réalisés : lotissements dans le centre bourg, développer les commerces de proximité....

M. PAUL rappelle qu'une étude de la CCI du Gers a bien identifié la commune de Ségoufielle comme un pôle commercial.

PARCOURIR : **Monferran-Savès et Pujaudran** ont été identifiés comme des **pôles-relais**. Qu'en est-il des projets ?

M. HEINIGER de Pujaudran dit que les élus ont la volonté de poursuivre le développement des petits commerces et de renforcer le pôle commercial (car « on n'a pas de coeur de village et on espère faire venir les gens dans le centre »). A ce jour, existent un coiffeur, un tabac, la poste, un restaurant, un marché le mercredi matin pour 1200 habitants. La commune a des demandes d'installation mais le problème de locaux disponibles se pose. De plus, lorsque des bâtiments commerciaux se libèrent, on ne peut empêcher leur mutation en locaux d'habitation (« cela vient de se passer »)

M. BAYLAC affirme que la commune de Monferran-Savès a la chance de bénéficier d'un passage important des communes voisines dont les habitants doivent rejoindre la RN 124. Il existe une superette, une boulangerie et un bureau de poste. Il manque des services à la personne (coiffeur...) et des artisans du bâtiment (maçon, plombier). Il rencontre une grosse difficulté pour la création d'une zone d'implantation de commerces de proximité à l'extérieur du centre-bourg car le centre-ancien n'est pas sur l'axe de passage.

PARCOURIR : Dans le cadre du PADD, l'agriculture faisait partie d'un sous-objectif de l'économie, ainsi que **la politique énergétique, le développement durable**. Par rapport aux bâtiments, voudriez-vous noter quelque chose ?

M. PAUL rappelle qu'il existe l'Agenda 21 du département et que les aides financières seront bonifiées pour les projets incluant des critères du développement durable.

M. TIBI dit également qu'au niveau des aides européennes, il existe des grilles d'analyse dans ce sens avec des critères d'écoconditionnalité. Cela deviendra rapidement obligatoire pour les aides de la Région et de l'Europe.

Mr BOUCHERIE signale que pour Leader 2008-2013, le surcoût des bâtiments durables sera étudié pour un financement à 50% (coût plafonné), avec une priorité pour les bâtiments et aménagements liés aux services à la personne.
