



---

# SCoT du Pays du Vignoble nantais

---

Modification n°1

Notice explicative

Vu pour être annexé à la délibération du comité syndical du 10 février 2020



# Table des matières

1	Situation du SCoT du Pays du Vignoble Nantais.....	5
2	Les dispositions du SCoT en matière d'urbanisme commercial.....	7
2.1	L'organisation de la stratégie commerciale définie dans le cadre du SCoT.....	7
2.2	Le pôle économique de Vallet.....	10
2.3	Le principe d'implantation préférentielle.....	11
3	La mise en œuvre opérationnelle du projet commercial du SCoT pour le pôle Valletais.....	13
3.1	La configuration actuelle de l'offre commerciale à Vallet.....	13
3.1.1	L'objectif de préservation de la vitalité commerciale du bourg de Vallet.....	13
3.1.2	Pôle commercial des Dorices.....	14
3.2	Les causes du transfert du pôle commercial vers le site du Brochet.....	15
3.3	Les différentes étapes du développement du site du Brochet.....	19
4	Modifications apportées au DOO.....	24
4.1	Motivation de la modification.....	24
4.2	Les points modifiés.....	25
4.3	Les impacts de la modification du document.....	29
5	Justification de la procédure choisie.....	32



# 1 Situation du SCoT du Pays du Vignoble Nantais

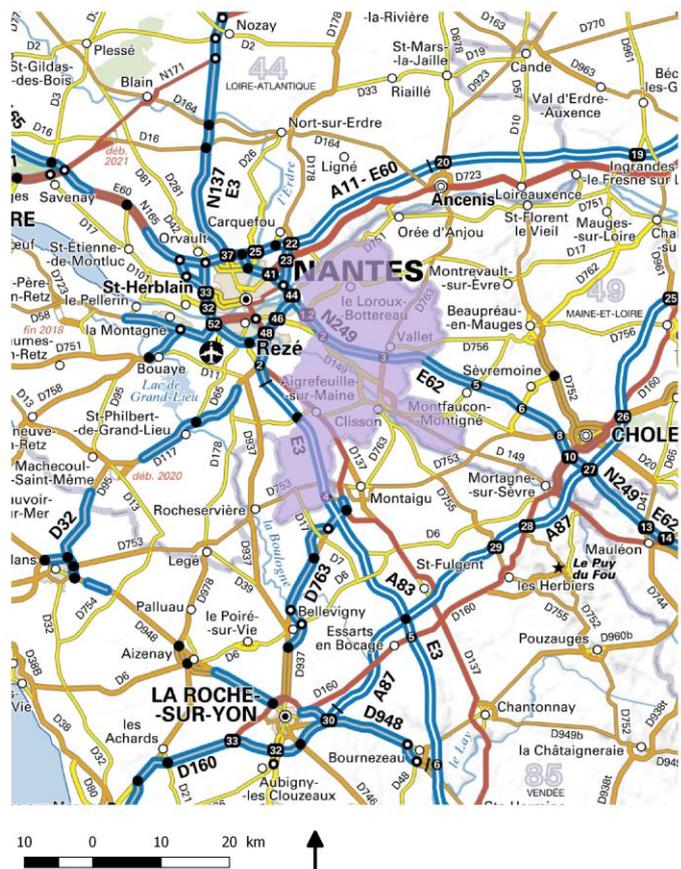
Le territoire du SCoT du Pays du Vignoble nantais se localise en deuxième et troisième couronnes périurbaines de l'agglomération nantaise, et en limite des départements de la Vendée et du Maine-et-Loire. Situé en majeure partie sur le périmètre de l'aire urbaine de Nantes, ce territoire est sous l'influence de la métropole, particulièrement attractive en termes de population et d'offre d'emplois et structurée en matière d'équipement, de service et d'infrastructure.

Le Pays du Vignoble Nantais présente toutefois un dynamisme économique propre, un cadre de vie de qualité et une identité forte (activités agricoles, patrimoine naturel et urbain).

Un premier périmètre a été délimité pour le SCoT du Vignoble Nantais en juillet 2002. Il était constitué des quatre communautés de communes du Pays du Vignoble Nantais, à savoir : la CC de la Vallée de Clisson, la CC de Vallet, la CC Sèvre, Maine et Goulaine et la CC Loire-Divatte. Le périmètre a ensuite été modifié en juin 2003 afin d'intégrer la communauté de communes de Grand-Lieu, située au Sud-Ouest du territoire initial. L'ensemble du document de SCoT arrêté en juillet 2007 et approuvé en février 2008 portait donc sur un périmètre de 5 communautés de Communes, soit de 37 communes et d'une population d'environ 120 000 habitants.

Afin, notamment, de mieux articuler les différentes échelles territoriales entre les structures porteuses de Pays et l'exercice de la compétence SCoT, la communauté de Communes de Grand-Lieu a souhaité sortir du SCoT du Vignoble Nantais et intégrer le SCoT du Pays de Retz, auquel participent déjà les autres communes du Pays de Machecoul, Logne et Grand-Lieu.

La sortie de la Communauté de Grand-Lieu, du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais, validée par arrêté préfectoral du 26 octobre 2011, vaut réduction du périmètre du SCoT approuvé en 2008.



En 2011, le comité syndical du SCOT et du Pays du Vignoble nantais a prescrit la révision du schéma de cohérence territoriale du Pays du Vignoble nantais qu'il a approuvé par délibération en date du 29 juin 2015.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, les fusions intercommunales créent 2 nouvelles entités :

- Clisson Sèvre et Maine Agglo qui compte 16 communes et réunit les anciennes Communauté de Communes de la Vallée de Clisson et Communauté de Communes Sèvre, Maine et Goulaine
- La Communauté de Communes Sèvre et Loire qui compte 11 communes (La Chapelle-bassemer et Barbechat s'étant réunies pour former Divatte-sur-Loire) et réunit les anciennes Communauté de Communes de Vallet et Communauté de Communes Loire-Divatte.



## 2 Les dispositions du SCoT en matière d'urbanisme commercial

### 2.1 L'organisation de la stratégie commerciale définie dans le cadre du SCoT

#### L'armature commerciale en lien avec les polarités

La révision du Schéma de Cohérence Territoriale approuvée en 2015 s'articule autour des 3 axes suivants :

- Mettre en œuvre un système dynamique économique global
- Valoriser l'identité territoriale par une politique touristique et par une gestion patrimoniale et environnementale lisible et durable
- Organiser le développement pour un renforcement de la qualité urbaine des « villes, bourgs et villages » du Pays du Vignoble nantais, au service des habitants et des entreprises du territoire.

Le premier des 3 axes qui renouvelle la stratégie en matière de développement économique s'appuie sur les 3 composantes sectorielles du vignoble, à savoir :

- Une économie agricole qui repose essentiellement sur la viticulture, le maraîchage et dans une moindre mesure l'élevage,
- Une économie industrielle et artisanale à forte valeur ajoutée,
- Une économie tertiaire productive et présente au sein de laquelle les services à la personne et les services aux entreprises se renforcent et se complètent mutuellement et sont soutenus par une politique touristique.

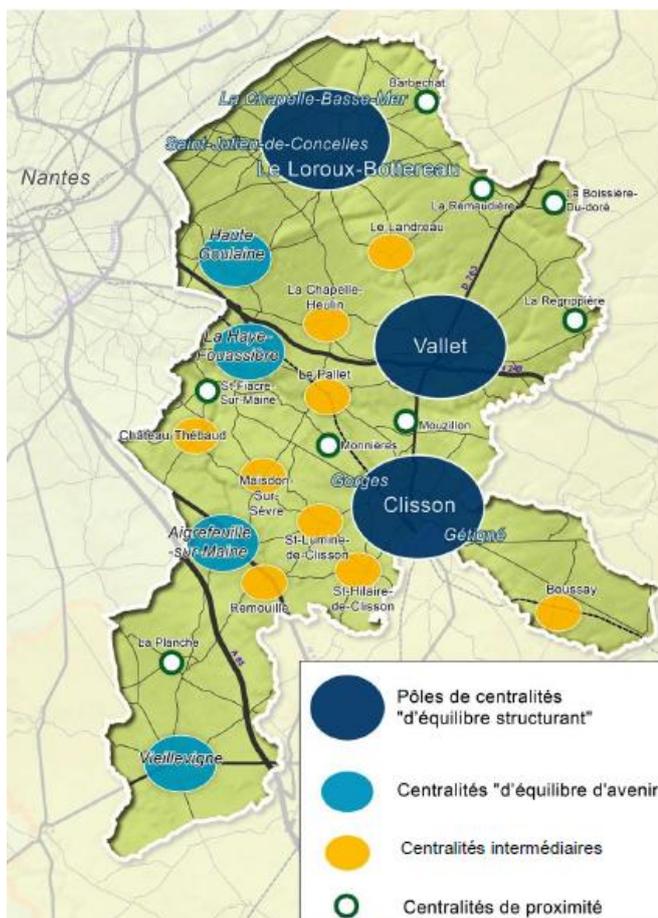
Dans son développement consacré à la mise en œuvre d'un système dynamique économique global, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT intègre l'objectif de créer un environnement favorable au développement des activités économiques, incluant le tertiaire productif présentiel. Cet objectif s'appuie notamment sur la mobilisation des facteurs spécifiques d'attractivité pour les activités tertiaires, telles que les infrastructures de mobilité comme les échangeurs routiers majeurs ou les gares. Le renforcement du commerce du centre-ville et la définition des secteurs destinés à accueillir le grand commerce participent à la réponse à cet objectif. Dans le premier cas, il s'organise en travaillant à l'amélioration de l'attractivité et du fonctionnement des centres-villes, au travers des opérations d'aménagement et d'animation les concernant. Dans le second cas, les secteurs identifiés ont vocation à accueillir le commerce qui ne peut, du fait de son gabarit, s'insérer au sein de l'enveloppe urbaine, et ce, en cohérence avec la gestion des flux et avec la structuration des pôles que le SCoT organise.

Dans la logique de constitution d'une armature territoriale, le Pays du Vignoble nantais entend s'appuyer sur une réalité géographique et humaine du territoire constituée par le maillage qui le couvre de pôles de centralité et d'ensembles de communes tendant à fonctionner en symbiose les uns avec les autres. A cette fin le PADD précise que le territoire :

- S'organise autour de pôles de centralité (structurants et d'avenir), aux configurations variables d'un secteur à l'autre du territoire, mais disposant tous de capacités à croître plus fortes que celles des autres communes du même bassin de vie ;
- Prend en compte les perspectives de développement induites par les infrastructures de transport (notamment autour de la RN 249) et l'organisation des mobilités ;
- Adapte à ces principes les capacités de développement attachés aux différentes communes.

En accord avec les grands objectifs définis dans le cadre du PADD, les centralités du Pays du Vignoble Nantais structurent le développement du territoire. Leur renforcement permet d'améliorer la proximité des habitants aux services et aux emplois du territoire. Avec le pôle Clissonnais (Clisson, Gorges, Gétigné) et l'articulation en réseau du pôle Le Loroux-Bottereau, Divatte-sur-Loire et Saint-Julien-de-Concelles, Vallet constitue l'un des pôles de centralités d'équilibre structurant du Pays du Vignoble nantais. Ces pôles structurants ont vocation à se renforcer en priorité notamment en termes d'équipements, de services, d'emplois ou encore de logements.

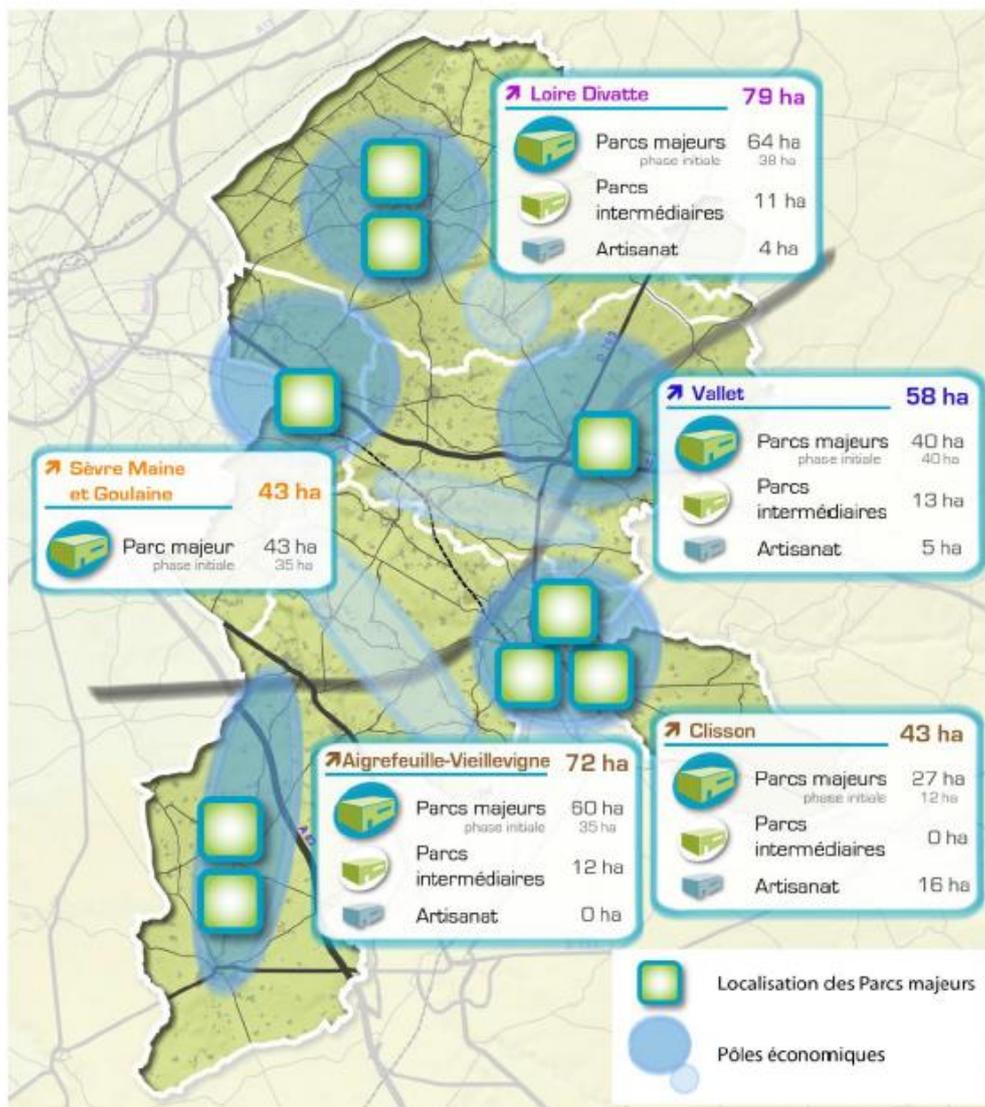
*SCOT du Pays du Vignoble nantais\_Document d'Orientation et d'Objectifs – DOO\_page 33*



Le Chapitre 5 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT donne les clefs pour « Soutenir le développement d'un système économique dynamique ». Pour inscrire sa stratégie d'offre et son positionnement d'acteur économique dans un périmètre lisible depuis l'extérieur, le Pays du Vignoble nantais constitue un maillage de parcs d'activités organisé à l'échelle du territoire, et géré comme un catalogue de propositions complémentaires et de qualité, de nature à répondre à la diversité des demandes des entreprises.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette stratégie, le DOO précise que les « parcs de Pays » sont positionnés en lien avec les axes structurants et les points nodaux de communication, et ils s'articulent avec les pôles urbains principaux du territoire (pôles d'équilibre et pôles d'avenir). La localisation des parcs de Pays s'effectue, en priorité, dans la continuité des parcs existants et/ou dans le cadre de la prise en compte d'une accessibilité optimisée par les infrastructures de communication.

**Carte de l'armature économique du Pays du Vignoble nantais et programmation foncière**



SCOT du Pays du Vignoble nantais\_Document d'Orientation et d'Objectifs – DOO\_page 92

5 pôles économiques de Pays sont ainsi constitués et font l'objet d'extensions, phasées, le cas échéant, en fonction de leur taille et de l'avancement de la commercialisation des programmes. Il s'agit des pôles économiques de Loire-Divatte, de Sèvre-Maine-et-Goulaine, de Clisson, d'Aigrefeuille-Vieillevigne et enfin de Vallet. La présente modification a vocation à faire évoluer le dispositif retenu pour le développement de ce dernier pôle.

Pôles économiques de Pays	Surfaces totales en extension (en ha)	Phasage initial (en ha)	Phasage ultérieur (en ha)	Vocations
Pôle économique de Vallet	40	40		2 localisations de parcs dont l'un orienté sur l'industrie et l'artisanat, et l'autre à vocation commerciale et tertiaire
Pôle économique de Loire-Divatte	64	38	26	2 localisations de parcs dont l'un, mixte, à vocation industrielle, artisanale et tertiaire, et l'autre, exclusivement industriel et artisanal
Pôle économique Sèvre-Maine-Goulaine	43	35	8	1 réseau de parcs sur une localisation unique, à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale (dans le cadre d'un fonctionnement organisé avec le centre-ville et en lien avec les communes voisines du site d'implantation)
Pôle économique de Clisson	27	12	15	3 localisations de parcs, dont l'un orienté sur l'industrie, l'artisanat et le tertiaire, l'autre orienté sur le tertiaire et le commerce et, le dernier, sectorisé en deux composantes, l'une commerciale et l'autre purement industrielle
Pôle économique d'Aigrefeuille-Vieillevigne	60	35	25	2 localisations de parcs, dont l'un orienté sur l'industrie et l'artisanat, et l'autre, destiné aux implantations industrielles à grande emprise foncière
	<b>234</b>	<b>160</b>	<b>74</b>	

SCOT du Pays du Vignoble nantais\_Document d'Orientation et d'Objectifs – DOO\_page 85

## 2.2 Le pôle économique de Vallet

Le pôle économique de Vallet constitue l'un de ces 5 pôles. Plus spécifiquement, ce pôle a vocation à se développer, en lien avec sa qualité de pôle d'équilibre du territoire et de pôle d'échange multimodal, au carrefour de la RN 249 et de la future RD 117. Le développement se réalise au travers de 2 parcs d'activités, en continuité urbaine de l'agglomération de Vallet :

- Le parc d'activités des Dorices est requalifié et étendu afin d'accueillir de l'industrie et de l'artisanat qui impliquent un mode d'aménagement différencié et adaptable afin de pouvoir offrir des tailles de parcelle et des accès viaires correspondant aux besoins des entreprises,
- Le parc d'activités du Brochet est aménagé pour constituer un pôle commercial et tertiaire structurant. Ce parc est inscrit en ZACOM et fait l'objet de conditions d'aménagement spécifiques associées.

La programmation retenue dans le cadre du SCoT identifie une capacité d'accueil de 40 ha pour le pôle économique de Vallet orientée vers l'extension du Parc d'activités des Dorices et le développement du parc d'activités du Brochet.

Le chapitre 5.5 DACOM du Document d'orientation et d'objectifs présente le périmètre de la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) défini pour le développement du parc d'activités du Brochet. Celui-ci représente une surface d'environ 18 ha.

## Périmètre de la ZACOM de Vallet



SCOT du Pays du Vignoble nantais\_Document d'Orientation et d'Objectifs – DOO\_page 103

### 2.3 Le principe d'implantation préférentielle

La stratégie de développement de la zone du Brochet s'inscrit dans le principe de complémentarité de l'offre commerciale inscrite dans le SCOT.

La politique commerciale du Pays du Vignoble nantais vise tout d'abord à développer le commerce et les activités de services de centre-ville pour une meilleure accessibilité à pied des habitants :

- Préserver la vitalité des centres des principaux pôles urbains qui doivent constituer les pôles commerciaux principaux ;
- Maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens dans les zones rurales, les petites villes et les quartiers d'agglomération ;
- Maintenir et conforter les activités artisanales qui irriguent les zones rurales, les petites villes et bourgs et les quartiers des bourgs les plus importants en améliorant la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre-ville.

A titre subsidiaire des localisations préférentielles, hors centralités, sont définies dans l'objectif de conforter l'équilibre des fonctions commerciales à l'échelle Pays sans générer des déplacements remettant en cause l'accessibilité à la bonne échelle de proximité en fonction des types d'achat.

Le DOO du SCoT précise l'opérationnalité du principe d'implantation préférentielle à travers une progression dans laquelle le développement de la zone du Brochet trouve sa logique d'implantation :

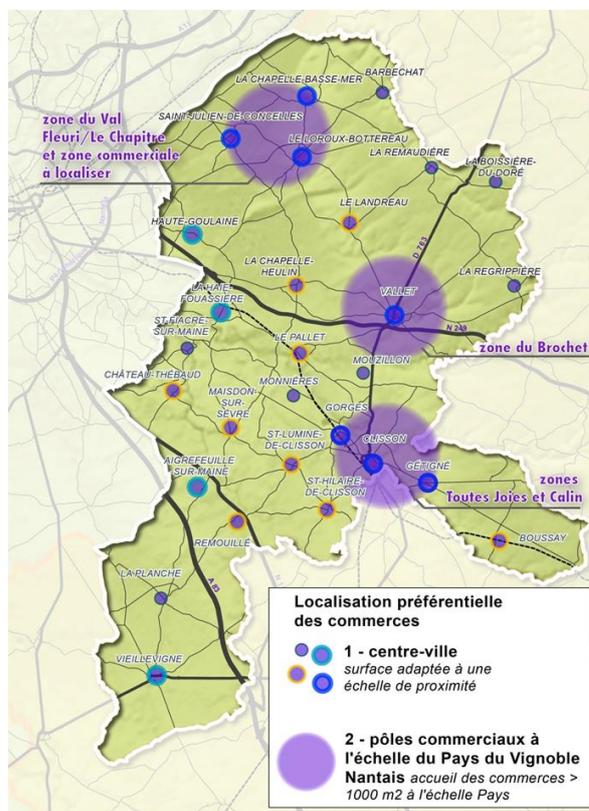
1. Le SCoT fixe comme objectif prioritaire la localisation du commerce en centre-ville [...]
2. Les commerces qui répondent à un besoin de proximité immédiate, hors centralité définies ci-dessus, peuvent également s'implanter dans les enveloppes urbaines des bourgs notamment quand

ils sont en lien avec le renforcement d'un quartier en développement et que leur implantation ne contribue pas à dévitaliser le centre-ville.

3. Les commerces ne pouvant s'insérer dans les centres définis au point 1, en raison de leur gabarit ou des flux qu'ils génèrent (notamment ceux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher), sont localisés dans le cadre d'un objectif général d'équilibre de l'offre commerciale liée aux polarités du territoire et aux services de transports. Aussi, ces commerces s'implanteront de manière préférentielle :

A. Dans les espaces suivants des pôles structurants du territoire afin de compléter l'offre commerciale, notamment dans des secteurs sous représentés :

- Pour le pôle Clisson/Gorges/Gétigné, dans les parcs existants de Câlin et Toutes Joies, qui ont vocation à être renforcés (avec des évolutions marginales d'accompagnement possibles),
- Pour le pôle du Loroux-Bottereau/Saint-Julien-de-Concelles/La Chapelle-Basse-Mer,
  - Un parc mixte à localiser entre Saint-Julien-de-Concelles et le Loroux-Bottereau dans le cadre d'une opération d'ensemble, sous réserve d'une étude d'impact, et dont la vocation pourrait recouvrir commerces, services, équipements, loisirs pour créer un pôle de service commun d'environ 6 hectares.
  - Un parc d'environ 5 ha sur La Chapelle-Basse-Mer (Val Fleuri et extension du Chapitre) qui permet notamment un transfert d'activité dans le cadre d'un aménagement amélioré.
- Pour le pôle de Vallet, dans la zone d'aménagement commercial définie dans le chapitre 5.5 du DOO (voir périmètre page 10 de la notice)



SCOT du Pays du Vignoble nantais\_Document d'Orientation et d'Objectifs – DOO\_page 100

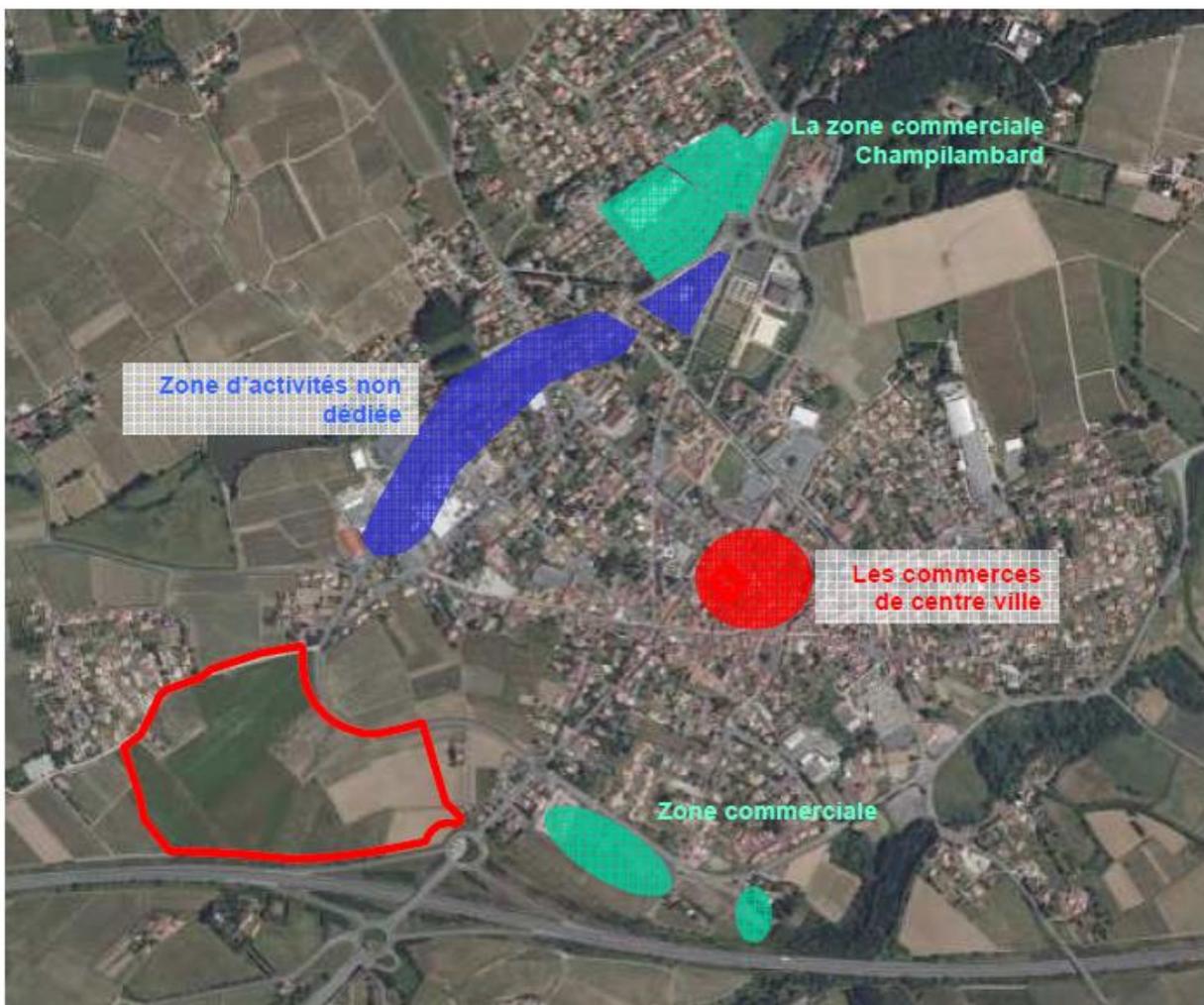
### 3 La mise en œuvre opérationnelle du projet commercial du SCoT pour le pôle Valletais

#### 3.1 La configuration actuelle de l'offre commerciale à Vallet

##### 3.1.1 L'objectif de préservation de la vitalité commerciale du bourg de Vallet

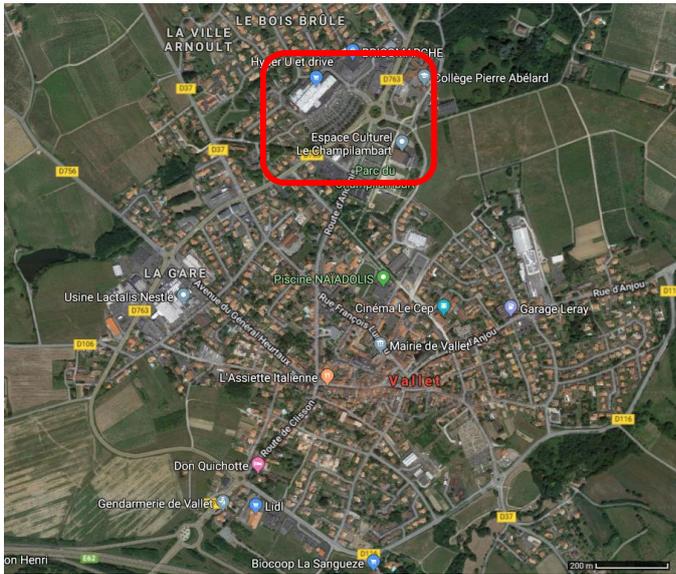
L'appareil commercial se décline ainsi :

- Un pôle intercommunal à Vallet, offrant en centre-ville une offre commerciale diversifiée et disposant en périphérie d'une zone commerciale.
- Cinq pôles de proximité permettant à leurs habitants de réaliser leurs achats quotidiens.



Localisation des principales activités commerciales de Vallet

### 3.1.2 Pôle commercial des Dorices



Le pôle commercial des Dorices réunit plusieurs équipements autour de l'hypermarché incluant des magasins de bricolage, jardinerie, vêtements, technologie.

La surface plancher actuel de l'hypermarché incluant le magasin destiné à l'électroménager avoisine les 12500 m<sup>2</sup>. Les deux bâtiments présentent une surface de vente d'environ 6000 m<sup>2</sup>.



## 3.2 Les causes du transfert du pôle commercial vers le site du Brochet

La Communauté de Communes, en lien avec la commune de Vallet, dans le cadre de sa compétence développement économique, et plus particulièrement en matière d'aménagement de zones économiques, souhaite assurer le transfert et l'accueil de nouveaux commerces et de nouvelles activités sur le territoire.

Pour cela, elle a créé une zone d'aménagement concerté (ZAC) qui doit se concrétiser au sud-ouest de la commune de Vallet sur le site du Brochet, en entrée de Ville.

Ces études ont révélé que ce projet correspondait à plusieurs besoins et qu'il s'inscrivait dans une logique de renouvellement urbain, passant par la reconversion du site commercial des Dorices. Le choix de la création de la zone économique se justifie au regard :

- De l'évolution démographique et des impossibilités d'extension des enseignes présentes sur la Zone commerciale des Dorices nécessitant un transfert
- De l'absence de foncier d'activités pour du commerce et des bureaux
- De sa localisation et de son accessibilité
- Du potentiel de densification en habitat sur le site actuel
- De la stratégie globale de développement économique de la CCSL

Le choix du site sur le secteur du Brochet à Vallet, le parti pris d'aménagement, le programme d'équipements publics ont été étudiés pour répondre à plusieurs objectifs :

- Permettre l'évolution des entreprises présentes sur la zone commerciale des Dorices, qui ne peuvent pas évoluer, ni se moderniser. Ces évolutions sont justifiées après par un accroissement régulier de la population et par les projections démographiques qui prévoient une accélération
- Offrir un foncier d'activités, inexistant sur le territoire, pour accueillir des activités tertiaires
- Assurer une offre commerciale complémentaire aux commerces du centre-ville de Vallet.
- Créer un nouveau quartier d'habitats ainsi qu'un équipement public sur l'actuel site commercial des Dorices.

### **L'évolution démographique et des impossibilités d'extension des enseignes présentes sur la Zone commerciale des Dorices nécessitant un transfert**

La seule commune de Vallet enregistre une population totale de 9256 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (Insee) contre 8553 au 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit une augmentation moyenne de 100 habitants par an.

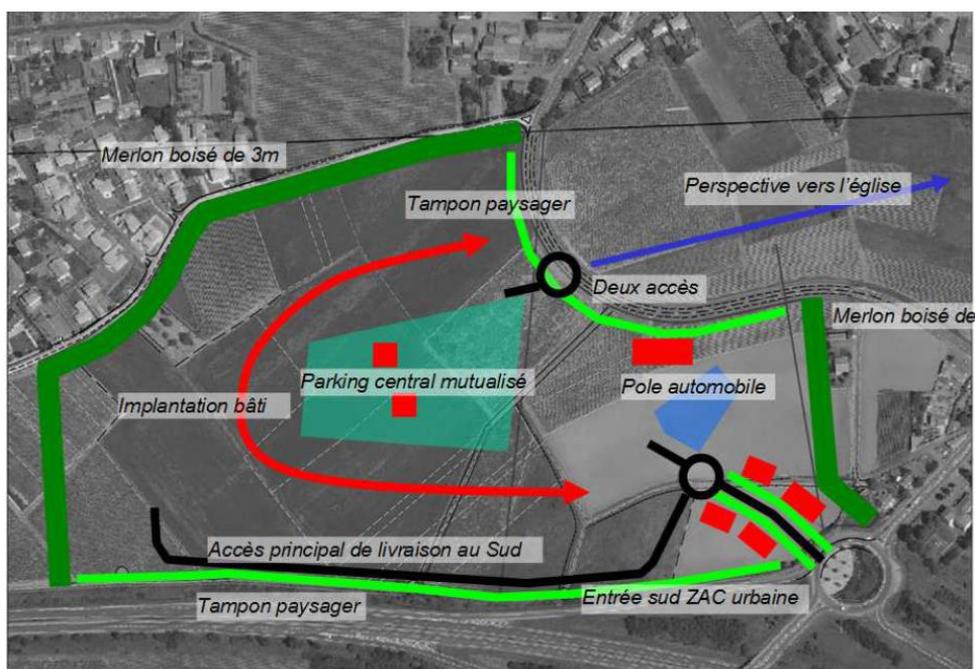
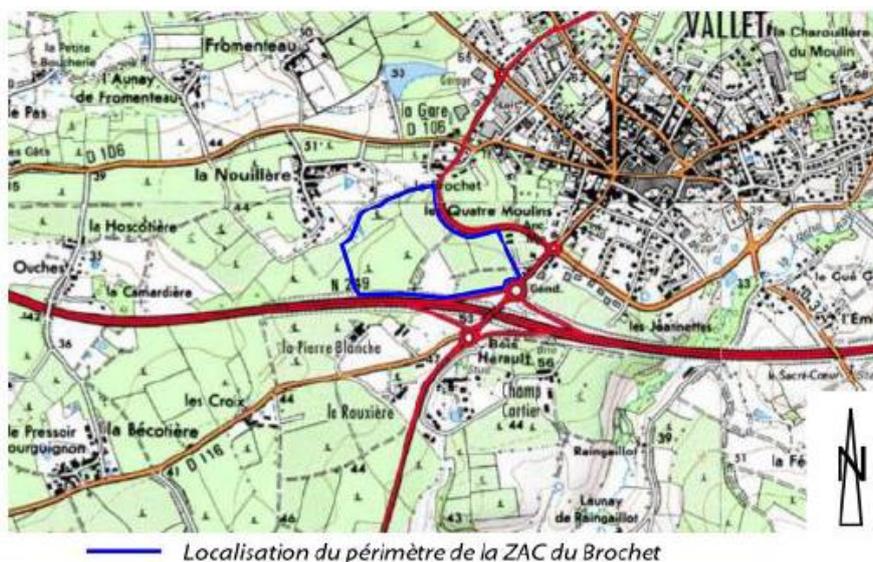
Cette dynamique, stimulée par celles des communes voisines, génère des évolutions dans les fréquentations des commerces locaux, y compris l'hypermarché et les enseignes riveraines de la zone commerciale des Dorices. Cette zone commerciale de 6,2 ha est totalement saturée. Les enseignes, elles-mêmes, sont toutes à l'étroit, ce qui génère de très fortes contraintes d'exploitation et de mauvaises conditions d'accès pour la clientèle.

Le site est entièrement ceinturé de secteurs, déjà urbanisés. Ceci ne permet pas d'envisager une extension. Cette impossibilité d'extension risque d'obliger certaines enseignes à disparaître sans qu'aucune solution sur la commune ne s'offre pour les accueillir.

Ainsi, ces enseignes sont fortement intéressées pour venir s'implanter dans la future zone commerciale qui offrira de meilleures conditions d'activités. Cette option de transfert est la seule permettant de garantir la pérennité de toutes ces enseignes sur le long terme.

### La localisation et l'accessibilité du site du brochet

Le site du Brochet, situé au Sud-Ouest du centre-ville, est longé au Nord par la RD763. L'extrémité Sud-Est du site est en bordure de l'échangeur de la RN249. Cette configuration permet une desserte optimale et une accessibilité aisée.



## Le potentiel de densification en habitat sur le site actuel

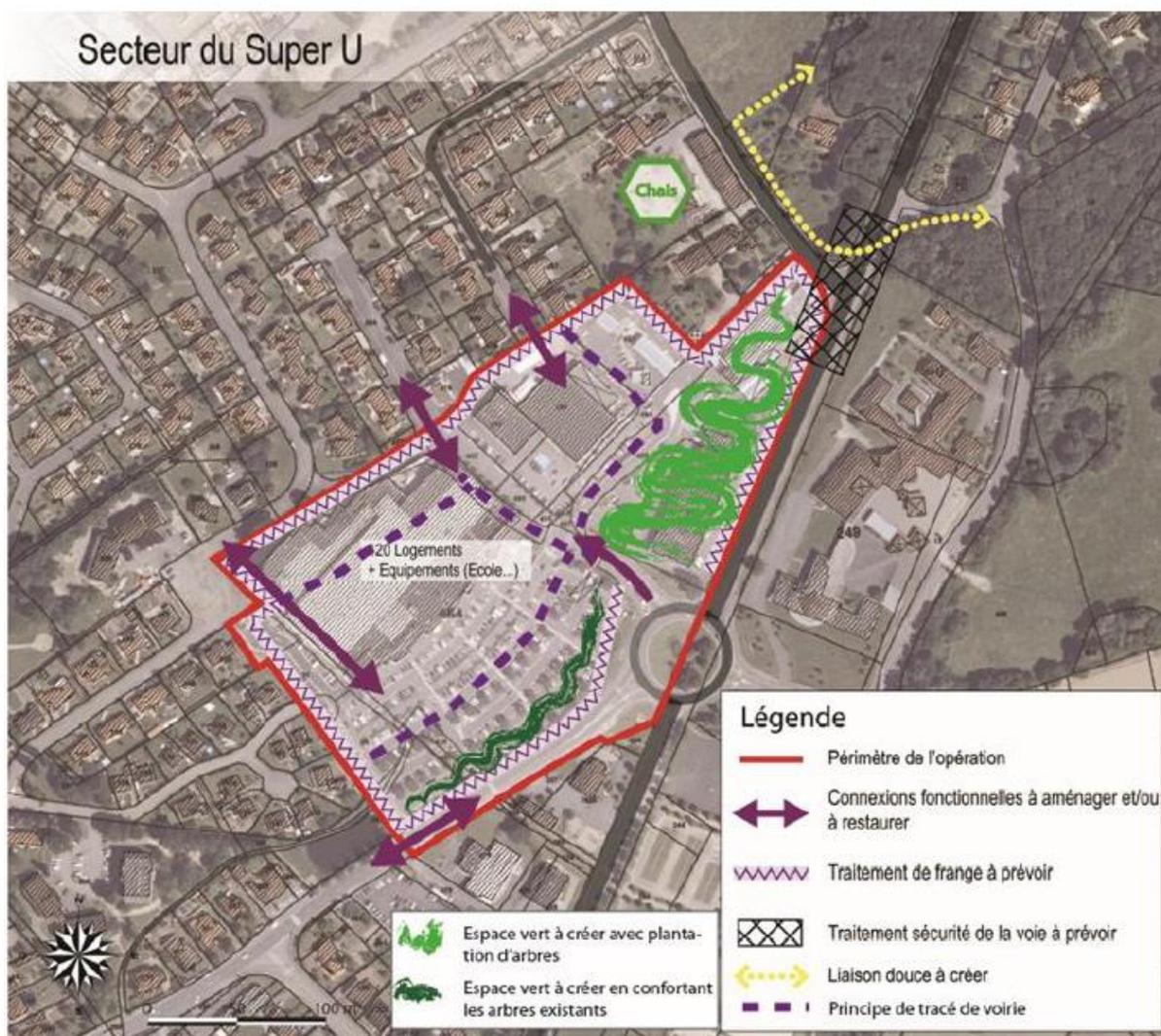
Le foncier libéré dans l'actuelle zone commerciale des Dorices peut permettre la réalisation d'un programme de 140 logements minimum, comprenant au moins 25 % de logements sociaux, 10% en accession sociale pour une densité élevée de 35 logements/ha.

Le site de l'espace commercial, route d'Ancenis, a fait l'objet d'une orientation d'aménagement dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Il est prévu sur le site l'accueil de logements avec une densité élevée.

Cette restructuration va permettre de recréer des liens fonctionnels directs entre les quartiers d'habitation au Nord et le centre-ville. De plus, les franges du site devront être traitées afin d'assurer des transitions douces entre les quartiers.

# OAP 10 – « restructuration de l'espace commercial, rte d'Ancenis »

*OAP modifiée suite à la procédure de modification n°4 du 21 septembre 2017*



## Extrait de l'OAP :

### **Enjeux /**

« Il s'agit de transformer l'espace commercial voué à être délocalisé en quartier d'habitat. L'objectif est d'intégrer ce nouveau quartier dans le tissu urbain préexistant, d'y reconnecter des liaisons automobiles et douces, et de traiter les franges avec la route d'Ancenis au nord et le bvd d'Alcester au sud. »

### **Programme /**

« L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude selon une Approche Environnementale de l'urbanisme, portant sur l'ensemble du périmètre inscrit au plan de zonage et en tenant compte de ses abords.

Il s'agit de la zone commerciale du Hyper U actuel. Elle est occupée de très grands bâtiments et de vastes espaces servants à vocation routière (stationnement, accès, desserte et livraisons).

La commune envisage la reconversion de ce site après le transfert de l'Hypermarché dans la zone du Brochet, en entrée sud de l'agglomération.

La complexité de mise en œuvre de la restructuration de ce site, et les nombreuses inconnues qu'elle comporte (maintien ou non bâtiments, changement de destination, démolitions, définition d'un programme de logements, d'équipements, etc.), justifie d'instaurer un périmètre de servitude de gel à 5 ans, afin de définir les modalités exactes de l'opération à long terme.

Dès lors, les indicateurs ci-après en termes d'objectifs de production de logements, de densité, de répartition de logements sociaux, de périmètre opérationnel, devront pouvoir être ajustés, lorsque les études de définition du projet seront abouties. »

Surface totale	Surface nette à prendre en compte dans le calcul de densité	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements locatifs sociaux à prévoir	Part minimum de logements en accession sociale à prévoir
5,9 ha	4 ha	35 log./ha	140	25%	10%

En conclusion, le programme des constructions destinées à l'activité commerciale repose largement sur le principe du transfert des établissements de la zone des Dorices, et principalement celui de l'hypermarché qui permettra la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur cette zone.

Au cas contraire, la création d'un nouvel établissement également à dominante alimentaire, risquerait de rompre l'équilibre commercial, et ne pourrait être accepté dans le périmètre de la ZAC du Brochet.

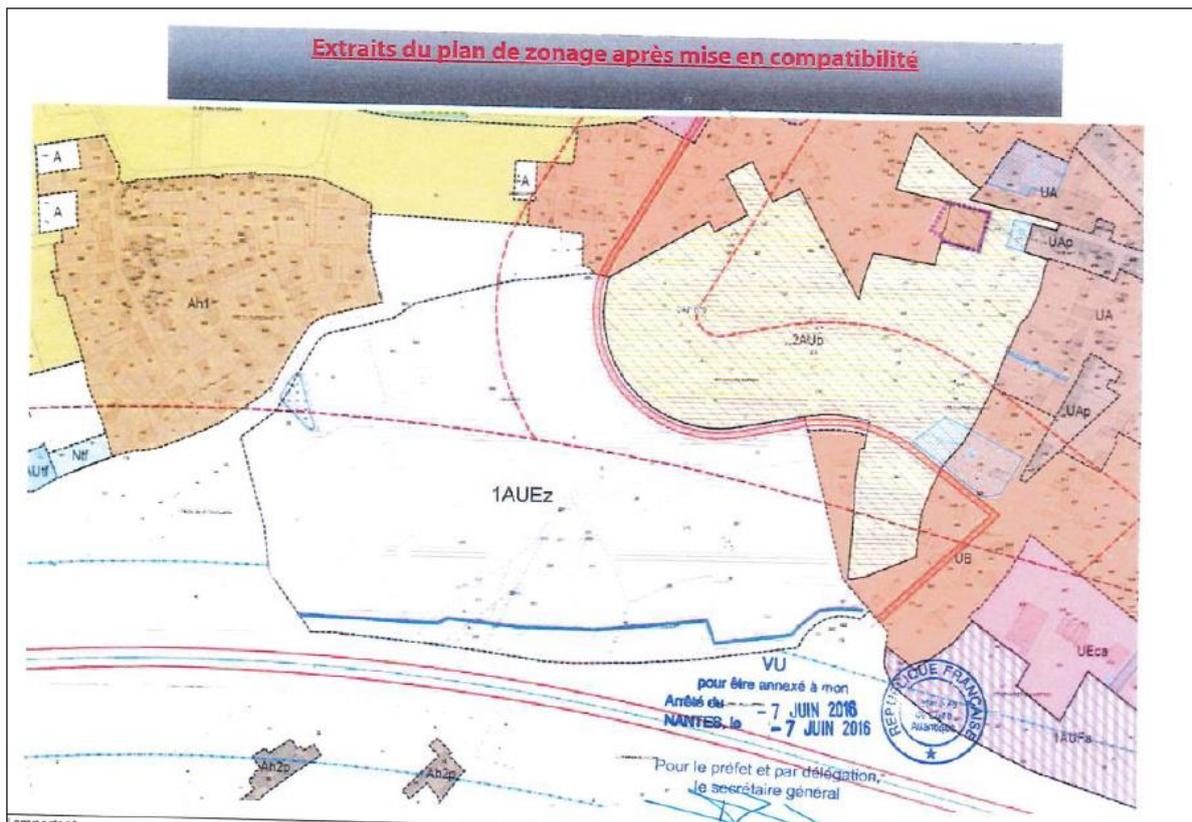
### 3.3 Les différentes étapes du développement du site du Brochet

Les études préalables d'aménagement, se sont déroulées en plusieurs étapes de janvier 2011 à juin 2012.

Les grandes échéances ont été les suivantes :

- Janvier 2011 : le Conseil Communautaire décide d'engager des études de faisabilité sur le secteur d'étude
- Mars 2012 : lancement des études de création de la ZAC et délibération du Conseil Communautaire définissant les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC
- Février 2013 : Formulation de l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC,
- Avril 2013 : Délibération du Conseil Communautaire tirant le bilan de la concertation
- Mai 2013 : Approbation du dossier de création par le Conseil Communautaire,
- Février 2014 : Nomination du concessionnaire suite à un appel à concurrence,
- Janvier 2015 : Délibération de sollicitation du préfet pour l'ouverture des enquêtes publiques relatives à la déclaration d'utilité publique, à l'enquête parcellaire et au dossier relatif à la Loi sur l'eau,
- 7 Juin 2016 – Arrêté du préfet déclarant le projet d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU,
- 14 Juin 2016 Arrêté du préfet autorisant les travaux au titre de l'article L 214-3 du Code de l'environnement.

Le dossier de déclaration d'utilité publique délivré par arrêté préfectoral avait également pour objet de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme avec le projet d'aménagement. Ainsi, la mise en compatibilité a été actée par l'arrêté préfectoral en date du 7 Juin 2016. Le secteur d'aménagement est donc depuis cette date classée en zone 1AUEz et autorise la création du projet. La zone 1AUEz comprend le site de la ZAC du Brochet destiné à être ouvert l'urbanisation à court et moyen termes, pour les activités de commerces, bureaux, services, restauration, d'hôtellerie et d'équipements techniques.



Extrait de l'arrêté préfectoral autorisant la DUP valant mise en compatibilité du PLU, sans échelle.

En 2016, la Communauté de Communes et le concessionnaire ont lancé les études pré opérationnelles en vue de la constitution du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

Ces études ont confirmé les principes d'aménagement et la programmation des constructions définis au schéma d'intention initial du dossier de création. Elles ont permis de préciser le programme des équipements publics, au plan tant qualitatif que quantitatif. Ces études ont également pu apporter des précisions sur le découpage des îlots et les échéances de réalisation du projet.

Le programme prévisionnel des constructions permet d'envisager de multiples lots cessibles qui ont vocation à accueillir des constructions dédiées aux activités commerciales, de services à l'équipement de la personne ou de la maison, un pôle automobile, une station-service et une station de lavage, à l'hôtellerie, à la restauration, et aux activités tertiaires. Le découpage des lots se fera selon les demandes afin d'économiser l'espace et de permettre une offre adaptée aux besoins.

La surface de plancher maximale affectée au programme de bâtiments dédiés à l'activité commerciale, services et tertiaire est d'environ 90 000 m<sup>2</sup> et à 30 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

En 2019, le projet d'aménagement de la zone prévoit une répartition en 9 lots en y associant des surfaces plancher et des surfaces de vente sur la base du plan présenté ci-après :

En stade projet, le tableau suivant reprend les surfaces des lots et des bâtiments projetés (surface

plancher et surface de vente) :

**Tableau des surfaces projetées - ZAC du Brochet  
VALLET**



31/07/2019

Type d'activité	Surfaces projetées ZAC DU BROCHET		
	Surface terrains viabilisés	Surface plancher projetée	Surface de vente projetée
Lot 1:Alimentaire	37 235	18 000	7 000
Lot 2:Equipement de la personne et alimentaire	13 667	8 000	6 500
Lot 3 : Tertiaire/services	2 984	2 000	
Lot 5:Bureaux	8 298	3 600	
Lot 6:Station U, lavage et location U	7 310	402	
Lot 7:Pôle automobile	3 183	1 135	450
Lot 8a:Hotellerie	3 533	2 450	
Lot 8b: Restauration	3 500	407	
Lot 9:Equipement maison	16 819	13 000	10 000
<b>Total</b>	<b>96 529</b>	<b>48 994</b>	<b>23 950</b>

Dans le cadre du lot du lot 9, la surface de vente projetée cumule les surfaces de vente de plusieurs équipements commerciaux.

*Tableau comparatif entre les surfaces actuellement utilisées et les surfaces futures du projet :*

ZONE DES DORICES ACTUELLE :	ZAC DU BROCHET FUTURE :
Surface de vente actuelle globale : 14 000 m <sup>2</sup> dont surface de vente actuelle de l'Hyper U : 6 000 m <sup>2</sup>	Surface de vente prévisionnelle globale : 24 000 m <sup>2</sup> dont surface de vente prévisionnelle de l'Hyper U : 7 000 m <sup>2</sup>
Surface de plancher actuelle globale : 20 000 m <sup>2</sup> dont surface de plancher actuelle de l'Hyper U : 12 000 m <sup>2</sup>	Surface de plancher prévisionnelle des commerces : 40 000 m <sup>2</sup> dont surface de plancher prévisionnelle de l'Hyper U : 18 000 m <sup>2</sup>
<i>Ces surfaces n'intègrent pas les surfaces des magasins Gémo et Lidl situés sur la commune qui ont vocation à s'installer sur le site du Brochet.</i>	Surface de plancher prévisionnelle des autres activités (station-service, tertiaire, service, restauration rapide, hôtellerie...): 9 000 m <sup>2</sup>
	A ce stade du projet, ce sont des surfaces de plancher maximales prévisionnelles.

**SURFACE PROJETEES - ZAC DU BROCHET**

SV : Surface de vente  
SP : Surface de plancher

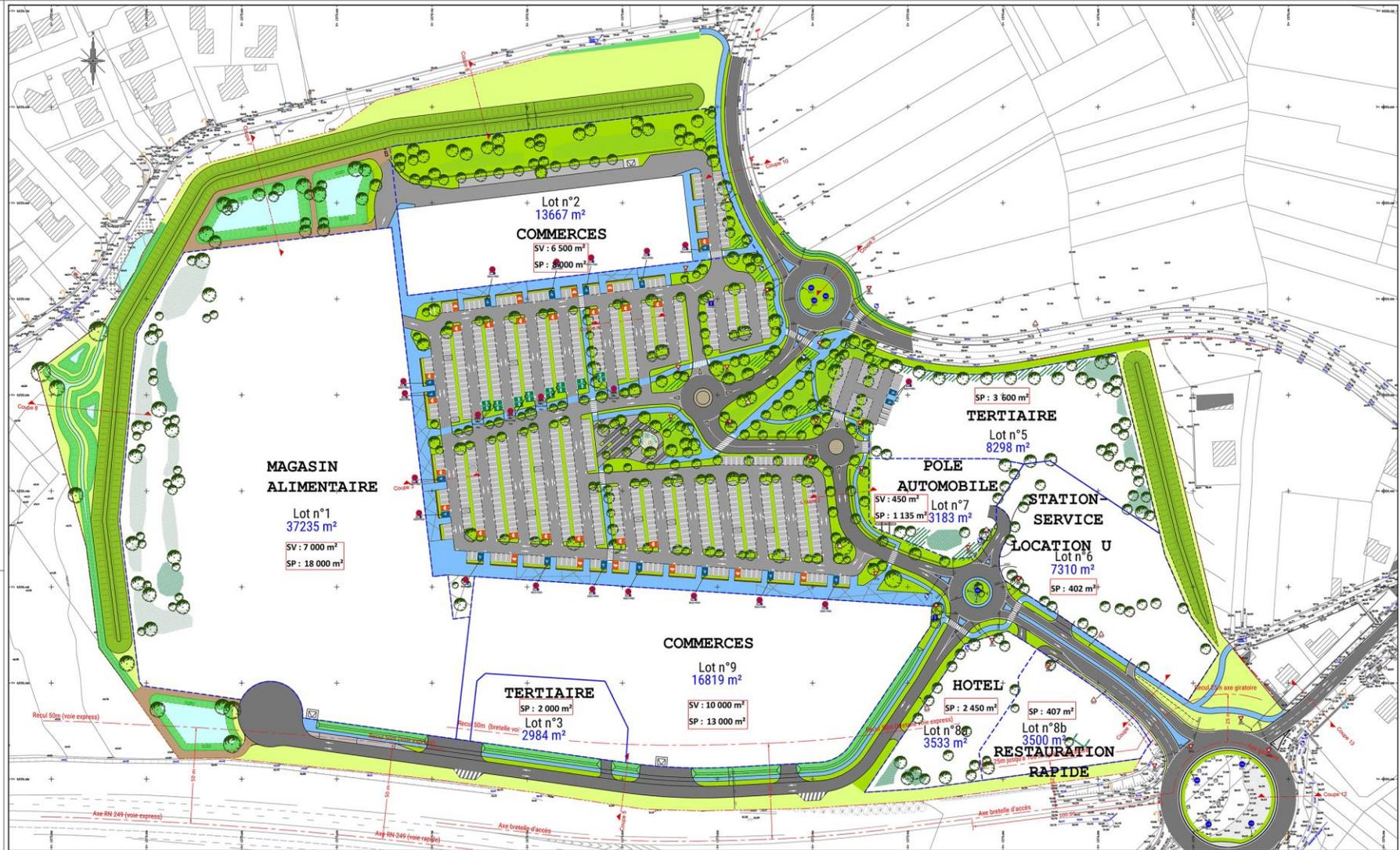
**Légende**

[Symbol]	Voie principale en ensemble noir
[Symbol]	Voie secondaire en ensemble noir
[Symbol]	Voie en ensemble gris/bleu
[Symbol]	Stationnement en parcelle béton joint large
[Symbol]	Stationnement en ensemble noir
[Symbol]	Frontal / parvis en béton bitumé
[Symbol]	Frontal / parvis en parcelle béton
[Symbol]	Frontal en ensemble noir
[Symbol]	Espace vert
[Symbol]	Parcelle de plantation
[Symbol]	Pourtour bassin
[Symbol]	Merlon paysager

Métier d'origine  
SNC LE BROCHET  
Commune de Vallet  
ZAC DU BROCHET  
EXE  
Pièces communes

Commune de Vallet  
ZAC DU BROCHET  
EXE  
Pièces communes

Plan d'aménagement  
ZAC DU BROCHET  
Bureau d'étude VIB  
URBANISME - PAYSAGISME  
20 Avenue de la République  
35 000 RENNES



Plusieurs activités présentes sur la zone commerciales actuelle des Dorices ont prévu de se déplacer sur la future zone commerciale du Brochet. Cela concerne les activités suivantes :

- Les activités commerciales alimentaire et technologie qui concernent actuellement une surface plancher de 12500 m<sup>2</sup> et une surface de vente de 6000 m<sup>2</sup>: Dans le cadre du déplacement sur le site du Brochet, ces commerces s'organiseront sur une surface plancher de 18000 m<sup>2</sup> et une surface de vente de 7000 m<sup>2</sup>.
- Par ailleurs, des activités d'équipement de la personne et alimentaire présentes sur la commune doivent également rejoindre le site du Brochet pour une surface de vente de 6500 m<sup>2</sup>.
- Les autres lots doivent permettre d'accueillir des activités nouvelles (tertiaire, hôtellerie, restauration rapide) en lien avec l'objectif de limitation de l'évasion commerciale.

## 4 Modifications apportées au DOO

### 4.1 Motivation de la modification

Dans le chapitre 5.5 DACOM du Document d'Orientation et d'objectifs, le SCoT fixe l'objectif suivant (extrait du DOO p.102) en s'appuyant sur l'article L.122-1-9 du code de l'Urbanisme (dans sa rédaction applicable à l'époque de l'approbation du SCoT).

## 5.5 DACOM

### Objectif

---

**Le DOO du SCoT comporte, en application de l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, un Document d'Aménagement Commercial (DACOM) comprenant une zone d'aménagement commercial (ZACOM).**

**Le SCoT prévoit la réalisation d'un parc commercial à Vallet dont le périmètre est défini, dans l'objectif de constituer le pôle commercial structurant destiné à l'accueil d'équipements commerciaux permettant notamment les achats occasionnels, à l'échelle pays, dans la limite de 8000m<sup>2</sup> de surface de plancher par équipement, compte tenu de la proximité métropolitaine.**

La limite des 8000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par équipement défini dans ce paragraphe crée des difficultés pour rendre opérationnel l'objectif de renforcement de la polarité commerciale de Vallet tel que défini dans le SCoT en lien avec le projet de développement de la ZAC du Brochet.

Ce dispositif révèle par ailleurs quelques incohérences dans la mesure où les principaux équipements commerciaux présents dans la zone commerciale des Dorices s'organisent aujourd'hui sur des surfaces supérieures à 8000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il y a lieu dès lors de faire évoluer ce dispositif pour permettre de répondre pleinement à l'objectif de renforcement de la polarité commerciale de Vallet dans la logique de déplacement de l'appareil commercial depuis le site des Dorices vers le site du Brochet.

Cette ambition est complémentaire à celle de la requalification du site des Dorices vers l'habitat qui prévoit la construction de 140 logements au sein de l'enveloppe urbaine à proximité des équipements structurants (scolaires, culturels...).

La modification du SCoT sera l'occasion de développer le principe de localisation préférentielle pour le pôle Valletais en précisant que le site commercial du Brochet accueillera les commerces n'ayant pas vocation à s'insérer dans les centres en raison de leur gabarit ou des flux qu'ils génèrent. Le dispositif retenu pour le site du Brochet sera complété d'un seuil minimal pour les surfaces de vente de 400 m<sup>2</sup> par équipement.

Enfin le dispositif est complété des ambitions portées à l'échelle de la zone du Brochet, en adéquation avec le dossier de ZAC, par une surface de vente maximale associée à la zone de 30000 m<sup>2</sup> et une surface plancher maximale pour la zone de 90000 m<sup>2</sup>.

Selon l'Institut national de la statistique et des études économiques, la surface de vente est définie comme :

« Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance. »

## 4.2 Les points modifiés

La rédaction actuelle du DACOM en son chapitre 5.5 évolue pour :

- Supprimer la mention « à l'échelle de la ZACOM » qui, selon le rapport du commissaire-enquêteur, est de nature à troubler la cohérence du dossier. Seule la surface de la ZACOM est indiquée en complément du périmètre arrêté.
- Maintenir les références « à l'échelle Pays » et à la « proximité métropolitaine » qui selon le rapport du commissaire-enquêteur paraît utile pour cadrer, sur le plan stratégique, les projets d'implantation
- Compléter le dispositif sur les surfaces de vente minimales autorisées au niveau de la future zone commerciale du Brochet en lien avec la préservation de l'activité commerciale du bourg
- Compléter le dispositif pour permettre le déplacement des activités déjà existantes sur pôle Valletais au niveau de la zone commerciale des Dorices

L'évolution du chapitre 5.5 DACOM visera à :

- Supprimer la mention « à l'échelle de la ZACOM » et compléter en indiquant la surface totale de la zone
- Supprimer la référence à une surface plancher maximale de 8000 m<sup>2</sup> par équipements commerciaux
- Introduire l'objectif de surface de vente minimale (à 400 m<sup>2</sup>) et maximale (à 8000 m<sup>2</sup>) par équipement ainsi qu'une surface de vente maximale de 30000 m<sup>2</sup> et une surface plancher maximale de 90000 m<sup>2</sup> pour la totalité du périmètre de la ZACOM en cohérence avec le dossier de Déclaration d'utilité publique.

Par ailleurs, l'écriture du chapitre 5.4 est modifiée suite à l'enquête publique afin de répondre aux recommandations du commissaire-enquêteur pour clarifier l'écriture du DOO :

- Page 98 et 99 du DOO, après l'item relatif au pôle du Loroux-Bottereau/Saint Julien de Concelle /La Chapelle-Basse-Mer, le paragraphe suivant est inséré :

« Les commerces ayant une taille polarisante et visant une offre à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais, sont localisés dans ces espaces de pôles structurants. Compte tenu de la proximité métropolitaine, le territoire n'a pas à vocation à recevoir des commerces d'une surface supérieure à 8000m<sup>2</sup> ». »

Puis,

« Pour le pôle de Vallet, dans la zone d'aménagement commercial définie ci-après (5.5°). »

Le déplacement du paragraphe entre les deux références aux secteurs géographiques a vocation à mettre en avant le caractère dérogatoire du régime applicable à la ZAC du Brochet en distinguant le pôle de Vallet (ZAC du Brochet) des autres pôles du Pays de Vignoble Nantais.

Article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme

« (Le document d'orientation et d'objectifs) comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire.

Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.»

## 5.5 DACOM

### Objectif

---

Le DOO du SCoT comporte, en application de l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, un Document d'Aménagement Commercial (DACOM) comprenant une zone d'aménagement commercial (ZACOM).

Le SCoT prévoit la réalisation d'un parc commercial à Vallet dont le périmètre est défini, dans l'objectif de constituer le pôle commercial structurant destiné à l'accueil d'équipements commerciaux permettant notamment les achats occasionnels, à l'échelle pays, dans la limite de 8000m<sup>2</sup> de surface de plancher par équipement, compte tenu de la proximité métropolitaine.

### Mise en œuvre

---

Les conditions d'implantation sont fixées comme pour les autres pôles structurants dans le chapitre ci-avant et sont applicables dans un rapport de compatibilité.

## 5.5 DACOM

### Objectif

Le SCoT prévoit la réalisation d'un parc commercial à Vallet d'une superficie de 18 hectares dont la surface totale de vente maximale est de 30000 m<sup>2</sup> et la surface totale plancher maximale est de 90000 m<sup>2</sup>. Cette zone a pour objectif de constituer le pôle commercial structurant destiné à l'accueil d'équipements commerciaux, à l'échelle pays, dans la limite d'une surface de vente minimale par équipement de 400 m<sup>2</sup> et, compte tenu de la proximité métropolitaine, d'une surface de vente maximale de 8000 m<sup>2</sup> par équipement.

### Mise en œuvre

---

Les conditions d'implantation sont fixées comme pour les autres pôles structurants dans le chapitre ci-avant et sont applicables dans un rapport de compatibilité.

### 4.3 Les impacts de la modification du document

Le projet de modification du SCoT ne modifie pas le périmètre de la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) défini pour le développement du parc d'activités du Brochet dans le cadre du chapitre 5.5 DACOM du Document d'orientation et d'objectifs. Celui-ci représente une surface d'environ 18 ha.

**Périmètre de la ZACOM de Vallet**



*SCoT du Pays du Vignoble nantais\_Document d'Orientation et d'Objectifs – DOO\_page 103*

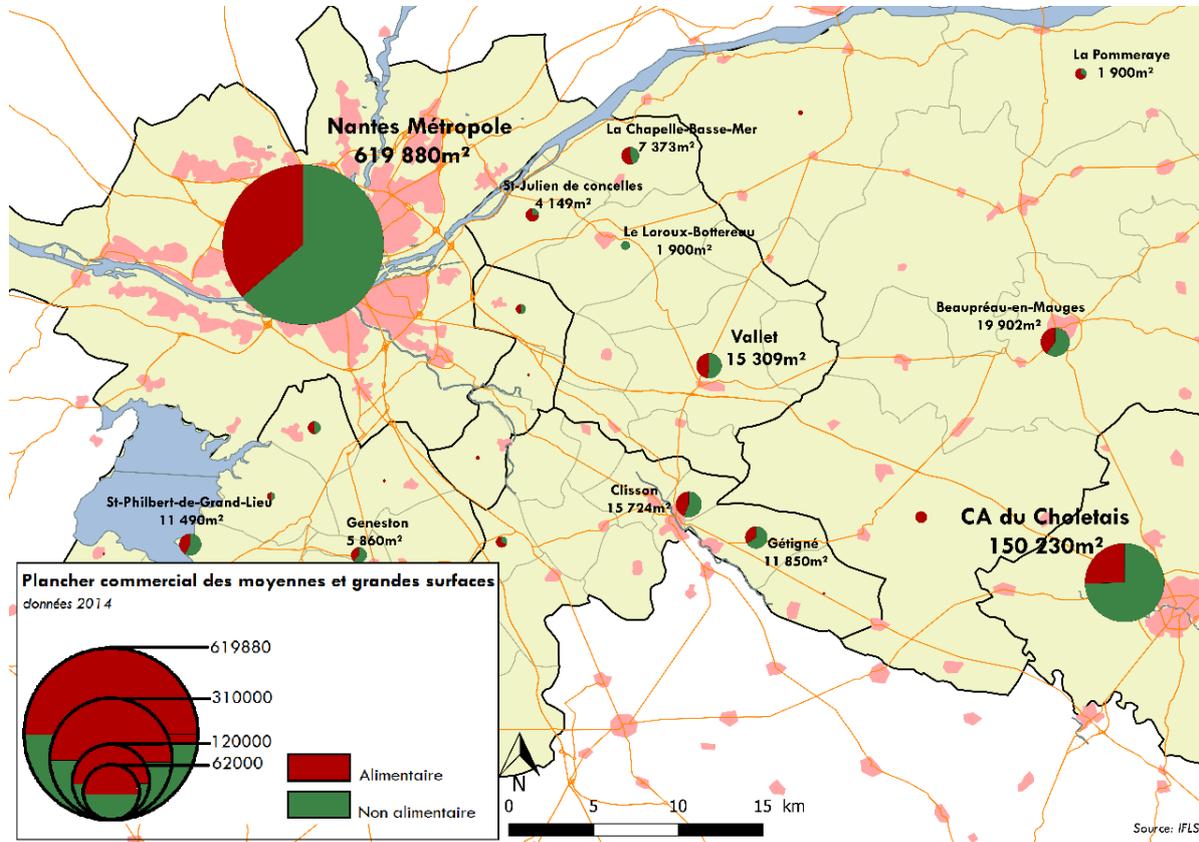
Le projet de modification du SCoT est sans incidence sur la consommation des espaces naturels et agricoles. La programmation retenue dans le cadre du DOO du SCoT approuvé en 2015 identifie une capacité d'accueil de 40 ha pour le pôle économique de Vallet orientée vers l'extension du Parc d'activités des Dorices et le développement du parc d'activités du Brochet.

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) défini pour le développement du parc d'activités du Brochet représente une surface d'environ 18 ha.

Plusieurs éléments permettent par ailleurs de relever que le projet de modification n'entraîne pas de déséquilibre en mesure de porter atteinte à l'activité commerciale du centre-ville :

- Le projet de développement de la zone commerciale du Brochet repose en grande partie sur la stratégie de limitation de l'évasion commerciale, notamment vers la métropole nantaise voire choletaise (voir la carte ci-dessous). Le renforcement des équipements commerciaux sur la polarité de Vallet permettra de mieux alimenter la population locale, de la commune et des communes voisines, et offrira une alternative plus riche et diversifiée. Cette offre facilitera le maintien du consommateur sur le territoire, au bénéfice des différentes activités, notamment celle des centre-bourgs.

- En ce qui concerne l'activité alimentaire et d'équipement technologique, le déplacement de la zone des Dorices vers la zone du Brochet va entraîner une augmentation de la surface de vente limitée à +16,6%, passant de 6000 m<sup>2</sup> à 7000m<sup>2</sup>. Cette surface comprend l'extension de la surface de vente consacrée au service drive.



*La commune de Vallet se situe dans un environnement concurrentiel dense, avec deux pôles d'envergure à moins de 30 minutes à l'Est la métropole Nantaise et à l'Ouest l'agglomération du Choletais (Etude de dynamisation du commerce de centre-ville de Vallet - Avril 2018 / aid)*

- Le projet de modification du SCoT vise notamment à compléter le dispositif en matière commerciale en ajoutant une surface de vente minimale par équipement commercial de 400 m<sup>2</sup>. L'étude de dynamisation du commerce de centre-ville de Vallet de 2018 a montré que les surfaces de vente moyenne des activités de centre-bourg étaient de 55 m<sup>2</sup>. L'instauration du seuil minimal de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les activités qui se développeront sur le site du Brochet rappelle que la nouvelle zone commerciale n'a pas vocation à accueillir des activités qui sont présentes dans le centre-bourg, et qu'au contraire le projet vise la complémentarité entre les différents types d'offre. Par ailleurs, en tant que concédant, la Communauté de Communes Sèvre et Loire est membre du Comité de pilotage composé également des représentants de la ville de Vallet, des représentants du concessionnaire, des prestataires chargés des études et de la réalisation des travaux et de l'architecture-urbaniste désigné par la CCSL. A ce titre, la CCSL donne son avis sur la commercialisation de la zone et sur les projets qui sont présentés.

- Enfin, le rapport de complémentarité entre l'activité commerciale des Dorices et du centre-bourg va être renforcé par l'intervention de la commune en vue de la création de liaisons urbaines entre les deux secteurs.

Les objectifs visés sont :

- o La création de synergies entre le nouveau pôle commercial et le centre-ville,
- o Favoriser les échanges entre les 2 pôles,
- o Faciliter les accès piétons et routiers avec des aménagements et signalétique adaptée.

La commune vise également la création d'une signalétique commerciale depuis les entrées de ville et en lien avec la ZAC ainsi que des parkings.

Les objectifs visés sont :

- o Améliorer la lisibilité et la visibilité du commerce et du stationnement existant dans l'ensemble du territoire,
- o Guider le chaland vers les espaces commerciaux
- o Créer des synergies entre les pôles commerciaux

## 5 Justification de la procédure choisie

L'ordonnance du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a défini clairement les conditions et modalités d'évolution des SCoT en fonction de la nature et de l'ampleur des changements apportés.

La nature de la présente modification du SCoT du Pays du Vignoble nantais répond parfaitement aux critères qui définissent la modification dans l'article L143-32 du code de l'urbanisme.

### Article L143-32

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.

La présente procédure ne rentre pas dans les champs d'application de la procédure de révision définie dans l'article L.143-29

### Article L143-29

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° de l'article L. 141-12 ayant pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements.

La nature de la présente modification ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) ;

Elle ne modifie pas des dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs relatives à la protection des espaces fragiles ;

Elle ne contribue pas à diminuer l'objectif global de production de nouveaux logements prévu par les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs.

Conformément à l'article L143-34, la présente procédure entre dans le champ d'application de la procédure de modification.

#### Article L143-34

Lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des articles L. 141-5, L. 141-12, L. 141-13, L. 141-16, L. 141-17, L. 141-20, L. 141-23, L. 141-24 et du premier alinéa l'article L. 141-14, il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 sont joints au dossier d'enquête publique.

Il y a lieu dès lors de se reporter à l'article L141-17 du code de l'urbanisme :

#### Article L141-17

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

3° Déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises ;

4° Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs, de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;

5° Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

Enfin, la procédure n'entre pas dans le champ de la procédure de modification simplifiée définie par l'article L.143-37 du même code de l'urbanisme dans la mesure où la procédure a pour objet de faire évoluer les dispositions du DOO relatives aux équipements commerciaux et artisanaux qui constitue l'un des motifs d'exclusion du recours à cette procédure (article L.143-34 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L143-33 du code de l'urbanisme, la procédure de modification a été engagée à l'initiative du Président du Syndicat mixte du SCoT et du Pays du Vignoble par un arrêté en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification sera notifié à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du Comité syndical, conformément à l'article L143-35 du code de l'urbanisme.