

**Projet de modification n°1 du  
Schéma de Cohérence Territoriale  
du Pays de Vignoble Nantais**

**Enquête publique**

**du 12 novembre au 13 décembre 2019**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

REFERENCES :

Décision n° E19000217/44 du 30 septembre 2019 du Tribunal administratif de Nantes portant désignation d'un commissaire enquêteur ;

Arrêté n°219-09 du Président du syndicat mixte du SCoT et du Pays du vignoble nantais en date du 09 octobre 2019.

## **I. L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **1. Objet de l'enquête.**

Sur le fondement de sa compétence en matière de développement économique, la Communauté de communes Sèvre et Loire, en accord avec la commune de Vallet, a souhaité, dès 2011, créer une zone d'aménagement concertée (ZAC) au lieu-dit le Brochet. Celle-ci est située sur le territoire de Vallet, en bordure de la voie express Nantes-Cholet.

Le but est de réaliser d'une part, le transfert d'une zone commerciale déjà existante à Vallet qui, avec le temps, est devenue inadaptée et, d'autre part, d'accueillir de nouveaux commerces et de nouvelles activités.

Néanmoins, afin de permettre la réalisation opérationnelle de cette ZAC, il est nécessaire de s'assurer de sa compatibilité avec le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du vignoble nantais et, plus particulièrement, avec le Document d'aménagement commercial (DACOM).

En ce sens, le président du Syndicat mixte du SCoT et du Pays du vignoble nantais a prescrit, le 1<sup>er</sup> juillet 2019, la modification n°1 du SCoT. Puis, le 9 octobre 2019, il a décidé l'ouverture d'une enquête publique, du mardi 12 novembre au vendredi 13 décembre 2019, afin de soumettre à l'avis du public ce projet de modification du SCoT.

### **2. Organisation de l'enquête.**

Le 7 octobre 2019, j'ai été reçu par le vice-président du Syndicat, chargé du SCoT, accompagné du chargé de mission SCoT, qui m'a présenté le projet de modification n° 1 du SCoT du Pays du vignoble nantais et son contexte.

Puis, nous avons fixé les dates des permanences, évoqué les lieux d'affichage de l'Avis d'enquête, ainsi que les modes de recueil des observations du public (registre, courriel), et les modalités de consultation et de téléchargement du dossier, à partir du site internet du SCoT du Pays du vignoble nantais.

A l'issue de la réunion, un exemplaire de la Notice explicative, relative à cette modification d'enquête, m'a été remis.

Par ailleurs, le 14 octobre 2019, j'ai rencontré Monsieur le maire de Vallet, dont la commune est directement concernée par cette modification du SCoT.

### **3. Textes régissant l'enquête.**

Cette enquête qui porte sur une modification du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT, est régie, notamment, par les textes suivants :

Code de l'Urbanisme : Art. L 143-32 à L 143-35.

## 4. Publicité.

### Information légale dans la presse

Un avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'audience locale, « *Ouest France - édition Loire-Atlantique* » et « *Presse Océan* », le 18 octobre et le 14 novembre 2019.

### Affichage de l'avis d'enquête

Pendant la durée de l'enquête, l'Avis d'enquête publique relatif à la modification n°1 du SCoT a été affiché sur **43 lieux** du territoire du Pays du vignoble nantais, dont la Maison de Pays et la commune de Vallet<sup>1</sup>.

La liste des lieux d'affichage est annexée au présent rapport.

A l'occasion de mes déplacements pour les permanences, ponctuellement, j'ai vérifié par sondage aléatoire que l'affichage était maintenu en place, pendant la durée de l'enquête.

Le public a également eu la possibilité de consulter l'Avis d'enquête publique, sur le site internet [www.vignoble-nantais.eu/](http://www.vignoble-nantais.eu/).

De plus, l'annonce de l'enquête publique a été mentionnée dans plusieurs bulletins municipaux des communes environnantes, relevant de la communauté de communes Sèvre et Loire.

Enfin, l'enquête a été signalée dans la presse locale. « L'Hebdo de Sèvre et Maine » (éditions du 14 novembre et du 21 novembre 2019), en précisant les lieux et les dates de permanence du commissaire enquêteur.

### Avis du commissaire-enquêteur :

J'estime que la publicité de cette enquête a été réalisée de manière satisfaisante et conformément à la réglementation en ce domaine.

## 5. Composition du dossier d'enquête.

Le dossier présenté à l'enquête était composé comme suit :

### Pièces administratives :

Arrêté de mise à enquête publique  
Arrêté prescription modification SCoT  
Avis enquête publique  
Avis presse Ouest France et Presse Océan  
Décision désignation commissaire enquêteur.

### Dossier de modification du SCoT – Notice explicative.

### Avis des Personnes publiques associées :

Préfecture de Loire- Atlantique  
Région Pays de la Loire  
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire  
Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) des Pays de la Loire  
Conseil départemental 44 de Loire-Atlantique

Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique  
Chambre de commerce et d'industrie de Loire-Atlantique

---

<sup>1</sup> Affichage à Vallet sur 14 emplacements dont 4 à proximité du site de la ZAC.

Communauté de communes Clisson Sèvre Maine Agglo  
Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA)

Communes de : Gétigné, Haute-Goulaine, Mauges communauté, Mauves-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre, Orée d'Anjou, Thouaré-sur-Loire

Département service national ingénierie aéroportuaire Ouest  
Porter à connaissance - Modification du SCoT du Vignoble Nantais (44) - Vignoble nantais

Ce dossier, ainsi que le registre d'enquête, ont été consultables pendant 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Maison de Pays, 5 allée du chantre, à Clisson, siège du Syndicat mixte du SCoT et du Pays du vignoble nantais,

En outre, pendant la durée de l'enquête, le public a également eu la possibilité de consulter et de télécharger le dossier par voie électronique, sur le site internet [www.vignoble-nantais.eu/](http://www.vignoble-nantais.eu/).

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

J'estime que le dossier présenté a permis au public de s'informer convenablement sur ce projet de modification du SCoT, en le consultant, soit en mairie, soit sur internet.

### **6. Déroulement de l'enquête.**

J'ai tenu quatre permanences:

- le mardi 12 novembre 2019 de 9h00 à 12h00, au siège du syndicat mixte, à Clisson ;
- le samedi 23 novembre 2019 de 9h00 à 11h30, à la mairie de Vallet ;
- le mercredi 4 décembre 2019 de 14h00 à 17h00, à la mairie de Vallet ;
- le vendredi 13 décembre 2019 de 14h00 à 17h00, au siège du syndicat mixte.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu 16 personnes. Le nombre de consultations du dossier, en dehors des heures de permanence, soit au SCoT (Maison du Pays du vignoble nantais), soit à la mairie de Vallet ne m'a pas été communiqué. Les personnes voulant consulter le dossier ont pu préférer le faire, à leur convenance, soit à partir du portail internet, soit lors d'une des permanences.

Cette enquête a donné lieu à un total de **53 contributions**, qui font l'objet du procès verbal de synthèse des observations (cf. pièce jointe).

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Cette relative mobilisation du public peut s'expliquer:

- par l'objet de l'enquête, qui porte sur la modification d'un point précis du DACOM ;
- par l'ancienneté du projet de la zone du Brochet, appelé à bénéficier de cette modification du SCoT ;
- par les actions de concertation et d'information préalables conduites auprès du public, notamment par la commune de Vallet.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et sans incident.

## **7. Consultation des personnes publiques associées et des commissions.**

Le Syndicat mixte a saisi 25 personnes publiques associées (PPA) dont 12 communes voisines.

Avant le début de l'enquête 17 PPA avaient formellement répondu.

Leurs avis ou observations étaient consultables, pendant toute l'enquête, soit sur le site internet [www.vignoble-nantais.eu/](http://www.vignoble-nantais.eu/), soit dans les dossiers à la disposition du public au siège du Syndicat Mixte, à Clisson, et à la mairie de Vallet.

### **Avis du commissaire-enquêteur :**

J'estime que la consultation des personnes publiques associées a été accomplie de manière suffisamment complète et dans des délais appropriés pour que celles-ci soient en mesure de donner un avis avant l'ouverture de l'enquête.

## **8. Observations du Public.**

Les observations du public, font l'objet du Procès verbal de synthèse en pièce jointe, complété des réponses et des commentaires du Syndicat mixte du Pays du vignoble nantais.

## II. PRESENTATION GENERALE

### 1. Le territoire du Pays du vignoble nantais.

Le **Pays du vignoble nantais** est situé au sud-est de la Loire-Atlantique. Il est bordé par la Loire et par les départements de Vendée et du Maine-et-Loire. Il compte environ 135 000 habitants (au 1<sup>er</sup> janvier 2018) répartis sur 27 communes.

Le Pays du vignoble nantais se compose de deux intercommunalités, couvertes par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) unique.

Le **territoire** se caractérise par une diversité de paysages: espaces en bordure des cours d'eau et marais de Goulaine, plateau viticole, vallée maraîchère au nord et plateau bocager au sud.

Situé dans les deuxièmes et troisièmes couronnes périurbaines de l'agglomération nantaise, le Pays du vignoble nantais bénéficie de l'aire d'attractivité de l'agglomération nantaise et de ses équipements, services et pôles d'emplois.

Ce pays présente également une dynamique économique spécifique, caractérisée par une dominante agricole et viticole, complétée par des activités du secteur tertiaire (*services aux entreprises et à la population*).

Plusieurs axes de transport en lien direct avec Nantes traversent le territoire.

Son cadre de vie de qualité, doté d'une identité marquée (*viticulture<sup>2</sup>, patrimoine naturel et urbain, label pays d'art et d'histoire...*), complété d'une bonne offre de services de proximité et d'une bonne desserte par les transports attire, chaque année de nouveaux habitants.

Le Pays du vignoble nantais apparaît donc comme un territoire dynamique.

### 2. Organisation du territoire du Pays du vignoble nantais.

#### 2.1.1. Le périmètre du SCoT.

A l'origine, en 2002, le périmètre du SCoT du Pays du Vignoble Nantais comprenait quatre communautés de communes (CC) : la CC Vallée de Clisson ; la CC de Vallet ; la CC Sèvre, Maine et Goulaine ; la CC Loire-Divatte.

En 2003, le périmètre est élargi à la CC de Grand-Lieu.

Au final le Scot 2007, approuvé en février 2008, comportait 5 communautés de communes, 37 communes, 120.000 habitants.

Puis en 2011, à sa demande, la CC de Grand-Lieu est extraite du périmètre du SCoT. Cette modification est validée par arrêté préfectoral du 26 octobre 2011.

Au cours de cette même année, est lancée une procédure de révision du SCoT qui est approuvée le 29 juin 2015.

Puis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le SCoT doit être modifié afin de prendre en compte la fusion des intercommunalités à savoir :

- la CC Vallée de Clisson et la CC Sèvre, Maine et Goulaine fusionnent pour devenir **la Communauté de communes Clisson Sèvre et Maine agglo** (16 communes);
- la CC de Vallet et la CC Loire-Divatte fusionnent et deviennent **la Communauté de communes Sèvre et Loire** (11 communes).

---

<sup>2</sup> Rappelons l'existence du Musée du vignoble nantais et de l'Office du tourisme du vignoble de Nantes (*Établissement public à caractère industriel et commercial*).

### **2.1.2. L'organisation administrative.**

A l'origine, deux entités distinctes coexistaient : d'une part, le Syndicat Mixte du Pays du Vignoble Nantais, constitué en 1980 et, d'autre part, le Syndicat Mixte du SCoT du Vignoble Nantais, créé en 2003.

En 2006, le rapprochement des deux entités est décidé. C'est ainsi que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les Syndicats du SCoT et du Pays se sont rapprochés pour former le « **Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais** ».

Cette structure placée sous une direction unique comporte:

- un pôle « Pays » ;
- un pôle « SCoT » ;
- un pôle « Culture-Patrimoine ».

### **2.2. Les compétences du Syndicat mixte.**

Le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais exerce ses attributions sur vingt-sept communes réparties sur deux communautés de communes (Clisson Sèvre & Maine Agglo, Sèvre & Loire). Il convient de noter que deux communes relevant de Nantes Métropole, Vertou et Basse-Goulaine, ont souhaité participer au Pôle « Culture et Patrimoine ».

Schématiquement, ce Syndicat mixte exerce ses compétences comme suit:

- S'agissant des pôles "SCoT" et "Pays", ceux-ci constituent les structures de coopération intercommunales où sont arrêtées, puis mises en oeuvre les orientations d'aménagement et de développement du territoire et, notamment, les orientations économiques et commerciales, pour ce qui concerne l'objet de la présente enquête. A cet égard, le SCoT constitue le document d'urbanisme de référence;
- S'agissant du pôle "Culture et Patrimoine", celui-ci est chargé du Label Pays d'art et d'histoire, de la gestion du Musée du Vignoble Nantais et de la promotion du tourisme via l'Office du Tourisme du Vignoble de Nantes.

### III. EXAMENS DES OBSERVATIONS

#### 1. Observations des personnes publique associées.

**Rappel :**

Le Syndicat mixte a saisi 25 personnes publiques associées (PPA) dont 12 communes voisines. Avant le début de l'enquête 17 PPA avaient formellement répondu.

S'agissant de la DREAL des Pays de Loire (division évaluation environnementale), celle-ci a estimé que la présente modification du SCoT ne devait pas être soumise à Evaluation environnementale (courriel du 1<sup>er</sup> octobre 2019), ceci compte tenu de l'absence d'impact notable sur l'environnement et de l'absence d'impact sur une zone classée Natura 2000.

**Avis du commissaire-enquêteur :**

Je n'ai pas relevé d'observation nécessitant, soit de modifier profondément, soit de remettre en cause, le projet de modification n° 1 du SCoT du Pays du Vignoble Nantais, ni même d'observation qui ne soit pas pertinente, de mon point de vue.  
Aucune PPA n'a formulé d'avis défavorable.

#### 2. OBSERVATIONS DU PUBLIC.

**Rappel :**

Cette enquête a donné lieu à 01 inscription sur le registre d'enquête, 14 lettres ou notes et 38 courriels. Soit un total de **53 contributions** du public qui sont détaillées dans le procès verbal en pièce jointe.

L'origine des contributions, établie sur la base des informations déclarées par les auteurs, est la suivante :

- 47 personnes individuelles, dont 12 commerçants, 2 élus, 2 experts en urbanisme ;
- 6 collectives, dont 2 associations environnementales ; 4 associations professionnelles (3 d'agriculteurs, 1 de commerçants).

**Toutes les contributions reçues**, exceptée une observation hors sujet, sont **défavorables à la modification** n°1 du SCoT dans la mesure où elle est de nature à conditionner la réalisation du projet de la ZAC du Brochet.

Sur le fond, les observations du public traduisent les préoccupations sociétales actuelles de la population françaises, notamment,

- en matière environnementale ;
- en matière de modèle commercial ;
- en matière de modèle agricole.

La plupart des observations traduisent le souhait d'un modèle sociétal moins consumériste et plus convivial dans le respect du développement durable. A cet égard, il est fait référence aux différents rapports publiés en ce domaine.

Quelques contributeurs, évoquant l'abandon du projet Europa City, estiment que le projet de la ZAC du Brochet est si vieux, qu'il est anachronique et doit être abandonné.

Enfin, on notera les contrepropositions émanant d'associations, visant à la création d'une Zone d'Economie Novatrice (ZEN).<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Regroupant : une régie agricole, une ferme solaire, un écovillage et une pépinière d'entreprises.

**Avis du commissaire-enquêteur :**

1. Au-delà de la seule modification du SCoT, objet de l'enquête, c'est le projet de ZAC qui focalise une opposition tenace et relativement bien diversifiée, si on en juge par les qualités des signataires des contributions.

L'enquête a fourni aux opposants une occasion supplémentaire d'exprimer, légitimement, leur net refus du projet de ZAC sur le site du Brochet.

Les observations du public recueillies lors de cette enquête traduisent des préoccupations propres à nourrir utilement les réflexions sur les orientations d'aménagement et de développement du territoire du Pays du vignoble nantais.

Toutefois, l'essentiel de ces observations et/ou propositions, sans dénier leur intérêt, ne me paraissent pas s'inscrire dans le cadre strict de cette modification du SCoT.

Malgré des manifestations publiques d'opposition à la ZAC du Brochet dont la presse locale<sup>4</sup> s'est fait régulièrement l'écho, les permanences d'accueil du public se sont déroulées dans la sérénité.

Enfin, je constate que je n'ai reçu lors des permanences aucune personne favorable, voire neutre, par rapport au projet de modification du SCoT et, au-delà, au projet de ZAC lui-même. Il en est de même pour les observations reçues par écrit.

Ce n'était pas le cas pour la précédente enquête, conduite à l'automne 2015, en vue de la « Déclaration d'utilité publique » de la zone du Brochet, où des avis favorables au projet de ZAC avaient été exprimés.

2. En ce qui concerne les réponses apportées par le Syndicat mixte du SCoT au Procès-verbal de synthèse des observations (cf. PJ), j'estime que celles-ci sont suffisamment argumentées et cohérentes par rapport au contenu du SCoT.

Elles complètent utilement la notice explicative du dossier de modification n°1 du SCoT, notamment pour ce qui concerne ce projet de ZAC qui, par ailleurs, est de nature à satisfaire l'intérêt général.

Enfin, je n'ai pas d'avis à formuler, en opportunité, sur ces réponses qui traduisent la politique en matière d'urbanisme du Syndicat mixte du Pays du vignoble nantais, en lien avec la Communauté de communes Sèvre et Loire et la commune de Vallet, et qui ne contreviennent pas à l'intérêt général.

.

---

<sup>4</sup> Hebdo Sèvre et Maine ;

## IV. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

### 1. Rappel de la chronologie.

La **modification n° 1 du SCoT** qui est envisagée, doit être abordée en ayant en mémoire le long processus engagé, dès 2011 par le Conseil communautaire<sup>5</sup> qui doit aboutir à la **réalisation de la ZAC du Brochet, à Vallet.**

On relèvera les principales dates suivantes:

Janvier 2011 : Décision d'engager des études de faisabilité d'une ZAC commerciale au lieu-dit Le Brochet;

Mars 2012 : Lancement des études de création de la ZAC sur une superficie de 17,5ha;

Février 2013 : Recueil de l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de création de la ZAC;

Avril 2013 : Bilan de la concertation;

Mai 2013: Approbation par le Conseil Communautaire du dossier de creation;

Février 2014: Nomination du concessionnaire, la SNC Le Brochet, suite à un appel à concurrence;

Janvier 2015: Délibération pour solliciter le préfet en vue de 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;

Sept 2015: Arrêté préfectoral prononçant l'ouverture des enquêtes;

Juin 2016: Arrêté préfectoral, après enquêtes publiques, déclarant le projet d'utilité publique et "valant mise en compatibilité du PLU". A compter du 7 juin 2016, le site de la ZAC du Brochet est ouvert à l'urbanisation pour les activités de commerces, bureaux, services, restauration, d'hôtellerie et d'équipements techniques;

Juin 2016: Arrêté préfectoral autorisant les travaux au titre de l'article L 214-3 du Code de l'environnement;

Mars 2017: Rétrocession de la totalité des terrains sur l'emprise de la ZAC, par la commune de Vallet au concessionnaire la SNC Le Brochet ;

Janvier 2018 : Première campagne d'archéologie préventive de l'INRAP ;

Novembre Décembre 2019 : Travaux de viabilisation sur la zone explorée par l'INRAP (première tranche). Soit environ 5 ha, destinés à accueillir, courant 2020, une station service et une chaîne de restauration rapide ;

En 2020 : Ouverture de la deuxième campagne d'archéologie préventive.

Selon **le plan prévisionnel**, la ZAC du Brochet devrait être terminée en **2024**.

---

<sup>5</sup> Par le conseil communautaire de la Communauté de communes de Vallet et, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, par le conseil communautaire de la Communauté de communes Sèvre et Loire.

On rappellera que deux requêtes en annulation de l'arrêté préfectoral de DUP du 7 juin 2016 ont été introduites devant le Tribunal administratif de Nantes, respectivement en juillet et en août 2016. Celles-ci ont été rejetées en juin 2019. L'une d'elles a fait l'objet d'un appel qui est en cours d'instruction, à la date de clôture de l'enquête.

Enfin, les propriétaires expropriés qui avaient demandé l'annulation de l'arrêté préfectoral prononçant la cessibilité de leurs parcelles, ont été déboutés, en première instance, par le Tribunal administratif de Nantes, en décembre 2019.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Au vu du processus très avancé de la création de la ZAC du Brochet et de la progression des travaux sur zone, il est dommage que cette procédure de modification du SCoT qui vise à parfaire la sécurité juridique du projet de ZAC du Brochet (mise en compatibilité) n'ait pas été engagée plus tôt.

En effet, cette situation aboutit à aligner, *a posteriori*, le DOO du SCoT sur le PLU d'une commune, celle de Vallet. Cette anomalie a été relevée par le public dans ses observations.

## **2. La ZAC du Brochet et son utilité publique.**

Plusieurs observations du public dénie le caractère d'utilité publique du projet de création de la ZAC du Brochet.

A cet égard, les propriétaires expropriés contestent l'arrêté de Déclaration d'utilité publique pris, le 7 juin 2016, par le du Préfet de Loire-Atlantique après Enquête publique du 5 octobre au 6 novembre 2015, rendue avec avis favorable (Cf. supra les requêtes en annulation).

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Il ne m'appartient pas de formuler un avis sur cette question qui a été tranchée naguère.

Néanmoins, pour m'être rendu sur place sur la zone des Dorices où est installé actuellement l'Hyper U j'ai pu constater que la configuration des lieux, sous l'angle de la sécurité du public, est loin d'être optimale.

Notamment, une station de distribution de carburants est contiguë d'une zone d'habitations et la voirie de desserte locale empruntée, fréquemment, par les camions de livraison (camions semi remorques, camions avec remorques...).

Par conséquent, et au moins pour ces raisons, l'utilité publique d'un déménagement (partiel ou total) de l'hyper marché vers une autre zone ne me paraît guère contestable.

A cet égard, je n'ai pas noté dans les observations du public d'opposition au transfert prochain de la station service et du centre auto sur le site du Brochet.

Enfin, le projet de ZAC du Brochet s'inscrit dans la stratégie du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT définissant les secteurs pouvant accueillir, hors enveloppe urbaine, le grand commerce.

## **3. La ZAC du Brochet : transfert ou l'agrandissement d'une enseigne commerciale.**

Plusieurs observations du public estiment que ce qui est présenté comme un transfert d'activités masque, en réalité, un accroissement important de la taille de l'hyper U.

A cet égard, le tableau en page 21 de la notice relative à la modification du SCoT, n'apporte pas de réponse précise sur ce point, du fait de sa présentation « par lots ».

Il en va de même pour les tableaux inclus dans les documents antérieurs suivants :

- Consultation pour la concession d'aménagement de la ZAC du Brochet (§4 Programme de recette de cession de charges foncières)<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Ce document indique une surface totale de vente de 36 810 m<sup>2</sup>, supérieure au seuil de 30 000 m du SCoT.

- Dossier d'enquête DUP : Etude d'impact de trafic juillet 2014 (p.21 -22)<sup>7</sup>;

Cette question est d'autant plus importante que la modification du DOO du SCoT porte sur le changement du référentiel des surfaces.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Dans ses réponses aux observations du public (cf. PJ), le Syndicat du SCoT dresse un tableau comparatif des surfaces de vente actuelles sur la zone des Dorices (dont celles de l'Hyper U), avec les surfaces prévues sur la ZAC du Brochet.

Ces précisions sont utiles dans la mesure où le total des surfaces de vente diffère selon les documents (Cf notes de bas de page). Ce qui peut jeter le trouble dans les esprits.

Qu'il s'agisse des surfaces globales « *de vente* » ou des surfaces globales « *plancher* », je note leur accroissement sensible. Cela n'est pas anormal car, d'une part d'autres enseignes, déjà présentes à Vallet envisagent de s'installer au Brochet et, d'autre part, du fait de l'accroissement de la population de Vallet, donc la clientèle potentielle, est appelée à augmenter, le volume de l'offre est appelé à s'adapter en conséquence.

Pour ce qui le concerne la surface « de vente » de l'Hyper U passerait de 6000 m<sup>2</sup> à 7000 m<sup>2</sup> (+16%).

Dans le cadre de cette enquête, il ne m'appartient pas de qualifier le déplacement de l'hyper marché soit de transfert avec des aménagements, certes notables, soit de création *ex nihilo*. A mon sens, cela relève de la CDAC qui se prononcera sur le cas de l'hyper marché comme pour les autres équipements, le moment venu.

Je me bornerais à relever que la surface de vente annoncée pour l'Hyper U, soit 7000m<sup>2</sup>, sera compatible avec le DOO qui prévoit un maximum de 8000m<sup>2</sup> par équipement.

Enfin, je suggère de compléter la Notice de présentation de la modification, en insérant ce nouveau tableau, à la suite de celui existant p.21 de cette notice.

#### **4. La ZAC du Brochet et la consommation d'espace.**

En majorité, les observations reçues du public relèvent, en le regrettant, que la ZAC du Brochet entraînera la consommation de 17,5 ha de terres agricoles.

Certaines d'entre elles notent que la réorganisation sur place du centre commercial des Dorices n'a pas été envisagée, par exemple avec la réalisation de parking en silo aérien, comme sur plusieurs centres commerciaux de Loire-Atlantique.

Enfin, d'autres observations estiment que le projet contrevient à l'objectif de « **Zéro artificialisation nette** » fixé par le département de Loire-Atlantique.

Pour sa part, la Notice de modification du SCoT, présente un projet de rénovation urbaine sur le foncier des Dorices, route d'Ancenis, libéré par le départ de l'Hyper U. Ce projet prévoit un programme de « 140 logements minimum » pour une densité de 35 logements à l'hectare.

Ce projet a fait l'objet l'une « Orientation d'aménagement et de programmation » (OAP n°10) inscrite au PLU de Vallet (Modif. n° 4 du 21 septembre 2017).

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

S'agissant de la restructuration de la zone des Dorices, avec maintien de l'Hyper U, un développement de cette solution aurait pu être inséré dans la notice de modification n°1 du SCoT, fusse pour écarter cette option.

Il n'en demeure pas moins que le niveau de saturation de la zone rend problématique, a priori, tout projet de développement sur place, sachant que n'aurait pas été résolue pour autant la question de la

---

<sup>7</sup> L'étude Mobilité mentionne une surface totale de vente de 33 710 m<sup>2</sup>.

circulation des poids lourds de livraison sur la voirie locale (sécurité routière).

En ce qui concerne la consommation d'espace, certes le projet de création de la ZAC ne répond pas strictement avec l'objectif de Zéro artificialisation nette. Toutefois, il s'accompagne d'une optimisation de la consommation d'espace du fait de l'opération de rénovation urbaine envisagée sur le site des Dorices. Pour cette raison, pris dans sa globalité, le projet de la ZAC du Brochet, me paraît en **compatibilité** avec la stratégie fixée par le **DOO** du SCoT, en ce domaine (§3.1 **Réduire et maîtriser la consommation d'espace**).

En effet, sauf très forte augmentation de la population de Vallet, l'option retenue (OAP n°10) devrait permettre de satisfaire les besoins de logements pour quelques années, sans être contraint de consommer de l'espace agricole.

A cet égard, je note que la Chambre d'agriculture n'a pas émis d'avis défavorable au projet de ZAC du Brochet.

## 5. La ZAC du Brochet et la vitalité du centre bourg de Vallet.

5.1. Au préalable, il me paraît utile de rappeler les points suivants :

- Le SCoT, dans le Document d'orientations et d'objectifs, à la rubrique « §5.4.Organiser le développement commercial », fixe parmi les objectifs la « *préservation de la vitalité des centres des principaux pôles urbains* ».
- La notice qui accompagne le projet de modification du SCoT mentionne brièvement « l'objectif de préservation de la vitalité du bourg de Vallet » (§3.1.1 p.13) et « l'étude de dynamisation du centre ville de Vallet (2018) » (p.29).
- Parmi les avis des PPA, la DDTM recommande d'intégrer dans la notice explicative une pré-analyse relative à la contribution du projet de ZAC à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-bourg de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'intercommunalité. Elle ajoute qu'« *A défaut de cette pré-analyse, la notice traduirait le fait que le développement et la diversification de l'offre commerciale en périphérie sont privilégiés au maintien et à la consolidation des commerces du centre-ville de Vallet et des communes alentours* ».  
De plus, le président de la Chambre de commerce et d'industrie évoque parmi les sujets majeurs à travailler en profondeur avec les porteurs de projets, les partenaires et les collectivités « *l'assurance d'une complémentarité avec l'offre existante en centre-ville* ».
- Le public, principalement des commerçants locaux et leur association, exprime dans les observations, des préoccupations par rapport à la concurrence de la ZAC du Brochet avec les commerces du centre-bourg de Vallet.  
Il craint que soit rompu, l'équilibre fragile entre les modèles commerciaux (petits commerces, marché du dimanche, grande distribution) qui apporte une variété dans l'offre commerciale et participe du « *bien vivre* » à Vallet.

5.2. Dans ses réponses au PV de synthèse des observations, le Syndicat mixte, apporte les précisions suivantes :

Dès janvier 2018, la commune de Vallet a missionné un cabinet expert<sup>8</sup> afin de réaliser un diagnostic et de proposer un plan d'actions sur 3 ans « *afin de conforter le dynamisme de son cœur de ville, plus particulièrement l'offre commerciale de proximité* ».

---

<sup>8</sup> AID Observatoire.

Cette démarche traduit la volonté de la commune de Vallet d'anticiper sur le changement induit par le projet de ZAC du Brochet, considéré comme un transfert d'activités commerciales préexistant sur le site des Dorices.

A l'issue de 14 réunions (concertation, ateliers..) un plan d'action a été co-construit avec les différents partenaires (*commerçants et associations de commerçants, collectivités locales, services de l'Etat, chambres consulaires et Caisse des dépôts et consignations*).

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Je note, en premier lieu, le souci de la commune de Vallet, d'anticiper les conséquences éventuelles de l'ouverture de la ZAC du Brochet, sur la vitalité du centre bourg.

A cet égard, la commune a fait appel à un large panel de partenaires pour analyser et pour élaborer des solutions à la problématique commerciale du centre.

Cela traduit la volonté d'aboutir à des solutions reposant sur un maximum de concertation.

S'agissant des mesures préconisées par le programme d'action, bien que je n'aie pas à me prononcer sur leur pertinence, celle-ci me paraissent compatibles avec l'objectif de « *préservation de la vitalité des centres des principaux pôles urbains* » fixé par le DOO du SCoT, même si certaines d'entre elles revêtent un caractère cosmétique.

Notamment je relève :

- la fixation d'un **seuil minimal de 400 m<sup>2</sup>**, en dessous duquel un équipement commercial ne peut s'installer sur le site de la ZAC du Brochet. Cette mesure est destinée à éviter la venue de commerces de proximité susceptibles de concurrencer des commerces du centre.

Cette exigence qui figure dans le contrat de concession de la ZAC, est reprise dans le projet de modification du DACOM.

- l'existence d'un **comité de pilotage**, auquel participent la commune de Vallet et la communauté de communes. Cette instance est chargée, notamment, de se prononcer sur le choix des enseignes afin de veiller, dans la durée, à conserver l'équilibre et la complémentarité de l'offre commerciale des commerces existants.

## **6. Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.**

Il me paraît nécessaire de rappeler quelques extraits du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, approuvé le 29 juin 2015 (§5.1.), avant d'évoquer les termes du projet de modification du DOO, soumis à enquête (5.2.).

### **6.1 Rappel du document.**

Le DOO du SCoT du PVN, comprend une rubrique intitulée :

**« 5- Soutenir le développement d'un système économique dynamique »**

Les paragraphes 5.1, 5.4 et 5.5 qui composent cette rubrique sont les suivants :

---

<sup>9</sup> On retrouve notamment cette exigence de seuil :

- à Chateaubriant, ville qui a été retenue pour le programme gouvernemental d' « Action cœur de Ville ». Dans cette ville, le seuil est fixé à 300 m<sup>2</sup> au règlement du PLU.

- à Savenay, sur la ZA de La Colleraye (seuil 300m<sup>2</sup>). Cette ZA qui, taille exceptée, présente quelques similitudes avec la ZAC du Brochet notamment de par son implantation près d'un nœud routier et à proximité d'une agglomération d'une population équivalente à celle de Vallet.

### 6.1.1. Le paragraphe : « 5.1. Mettre en place une offre stratégique lisible à l'échelle pays »,

- Objectifs :

Indique que « le Pays du vignoble nantais constitue un maillage de parcs d'activités, organisé à l'échelle du territoire ».

- Mise en œuvre :

Précise que « Les parcs 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) ».

Fixe à cinq, le nombre de pôles économiques de Pays, parmi lesquels figure le pôle de Vallet qui comprend deux parcs : un orienté vers l'industrie et l'artisanat, l'autre à vocation commerciale et tertiaire.

**Le pôle économique de Pays de Vallet** est décrit comme suit dans le DOO :

« Ce pôle économique 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 du futur RD 117. Le développement se réalise au travers de deux 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..... ».

- « 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 ».

Ces deux sites impliquent l'aménagement de 40 ha. ».

### 6.1.2. Le paragraphe : « 5.4. Organiser le développement commercial pour mieux limiter les déplacements »

- Objectif : « 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 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 améliorer la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre ville.

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

- Mise en œuvre : Le thème « Localisations préférentielles » comprend un § 3.A qui précise que :

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

- ..

- ..

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

### **6.1.3. Le paragraphe : « 5.5. DACOM »**

Ce paragraphe est rédigé comme suit :

- Objectif :

« Le DOO du SCoT comporte, en application de l'article L122-1-9 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 8000 m<sup>2</sup> de surface planche 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 (comprendre §5.4) et sont applicables dans un rapport de compatibilité »

### **6.2. Le projet de modification du DACOM.**

Le projet de modification soumis à la présente enquête est rédigé comme suit. La modification ne porte que sur « l'objectif ».

- Objectif :

Le SCoT prévoit la réalisation d'un parc commercial à Vallet dont le périmètre, à l'échelle de la ZACOM, détermine une surface totale de vente maximale de 30 000 m<sup>2</sup> et une surface totale plancher maximale de 90 000 m<sup>2</sup>. Cette zone a pour objectif de constituer le pôle commercial structurant destiné à l'accueil d'équipements commerciaux permettant, à l'échelle pays, dans la limite d'une surface de vente minimale par équipement de 400m<sup>2</sup> et 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 (comprendre §5.4) et sont applicables dans un rapport de compatibilité »

## **7. Avis du commissaire enquêteur :**

### **7.1. Commentaires.**

7.1.1. Dans sa rédaction actuelle, le « DACOM » (§5.5.) qui est dédié uniquement à la ZAC du Brochet, est en conformité avec les prescriptions de portée générale, prévues au paragraphe précédent du SCoT : « Organiser le développement commercial pour mieux limiter les déplacements (§5.4).

Notamment cette rédaction tient compte :

- de « *l'échelle pays* »<sup>10</sup> ... « *de la proximité métropolitaine* »<sup>11</sup>
- d'un seuil maximum de surface de 8 000 m<sup>2</sup>.

L'intérêt de ce DACOM est de « flécher », utilement et par avance, le projet de la ZAC du Brochet et d'en définir le périmètre, par un document photographique avec le tracé d'emprise.

Au final, par rapport au paragraphe 5.4. qui pose un cadre général d'organisation, le DACOM précise que, sur la ZAC du Brochet, la limite maximum de 8000 m<sup>2</sup> qui se fera par rapport à la « *surface plancher par équipement* ».

A cet égard, il n'est pas flagrant que, sur le fond, cette rédaction soit très différente de celle du §5.4.précédent, à savoir « ...à recevoir des commerces d'une surface supérieur à 8000m<sup>2</sup> », sans préciser qu'il s'agit d'une surface plancher.

#### 7.1.2. S'agissant de nouvelle rédaction envisagée, celle-ci introduit plusieurs changements.<sup>12</sup>

1.2.1. « *A l'échelle de la ZACOM* » : cette mention me paraît de nature à troubler la compréhension du dossier.

Pourquoi ne pas indiquer simplement la surface de la ZACOM, dès lors que son périmètre est arrêté ?

1.2.2. La *zone de chalandise* est un élément majeur pour déterminer la taille des équipements. Celle-ci est définie dans l'actuel DOO, par rapport à « **l'échelle Pays** » et par rapport à « **la proximité métropolitaine** ». Or, dans le projet de modification, la référence à la proximité de la métropole nantaise a disparu.

Pourquoi ne pas avoir conservé dans le DOO, cette double référence qui figure au § 5.4. (Organiser le développement commercial....), en fin du A), p. 99?

Dans l'esprit du SCoT, cette double référence me paraît utile pour cadrer, au plan stratégique, les projets d'implantation (*définir le nécessaire et le suffisant*).

1.2.3. Quant au référentiel de surface, celui-ci est profondément modifié, par rapport au référentiel du DACOM actuel.

En effet, il introduit la notion de surface de vente. De plus, il fixe un seuil mini (400m<sup>2</sup>) et un seuil maxi (8 000 m<sup>2</sup>) de surface par équipement susceptible d'être accueilli sur la zone du Brochet :

Le référentiel, par équipement, passe de 8 000 m<sup>2</sup> de surface plancher maximum, à 8 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

De la sorte le DACOM modifié ne fixe plus de limite selon la surface plancher mais par rapport à la surface de vente.

Le maximum de la surface plancher est fixé, cumulativement au niveau du périmètre total de la ZAC, soit un maximum de 90.000 m<sup>2</sup>.

Quant au maximum de la surface commerciale, celui-ci est fixé cumulativement, au même niveau, à 30 000 m<sup>2</sup>.

Il est clairement expliqué dans la Note de présentation de l'enquête, que ce changement de référentiel ad hoc est destiné à permettre la réalisation du transfert de l'Hyper U de la zone des Dorices vers le site de la zone de Brochet.

---

<sup>10</sup> Le pays du vignoble nantais.

<sup>11</sup> La Métropole nantaise distante de 30 kms.

<sup>12</sup> Il convient de ne pas tenir compte de la disparition de la référence à l'article L122-1-9 du code de l'urbanisme abrogé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 (art12).

## 7.2. Propositions.

Dans le strict cadre de cette enquête, il ne m'appartient pas de me prononcer sur la pertinence du nouveau référentiel et des seuils de surface qui seront fixés par le SCoT ainsi modifié.

Ce point technique relève, à mon sens, d'autres instances<sup>13</sup>. Il devra donc être examiné aux prochains stades d'avancement du projet de ZAC.

C'est à cette occasion qu'on pourra s'assurer de la cohérence de la taille des équipements envisagés par rapport aux notions « **d'échelle Pays** » et « **de proximité métropolitaine** »

En revanche, la nouvelle rédaction du DACOM, risque d'avoir un impact **sur la cohérence du DOO du SCoT**. Pour éviter cet inconvénient, je ferais les propositions suivantes:

7.2.1. **S'agissant du §5.5 DACOM**, comme évoqué au paragraphe précédent, il conviendrait, d'en amender la rédaction comme suit:

- Modifier la première phrase ainsi : « ...*d'un parc commercial à Vallet d'une superficie de ...., dont, , la surface totale de vente maximale est de 30 000m2 et la surface totale plancher maximale est de 90 000 m2, tous équipements confondus* ».

- Modifier la deuxième phrase ainsi : « ...dans la limite d'une surface de vente minimale par équipement de 400 m2 et, compte tenu de la proximité métropolitaine, d'une surface de vente maximale de 8 000 m2 par équipement.

7.2.2. **S'agissant du § 5.4. Organiser le développement commercial...**, il conviendrait, lui aussi, de le modifier comme suit :

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

*« 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 8000m2 ». »*

Puis,

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

**Explication** : En raison du caractère dérogatoire du régime applicable à la ZAC du Brochet, il me paraît utile de bien distinguer le pôle de Vallet (ZAC du Brochet) des autres pôles du Pays de vignoble nantais. Sauf, bien sûr, si la généralisation de ces règles à tout le Pays du vignoble est envisagée.

## 8. Conclusions.

8.1. En ce qui concerne le **projet de ZAC sur le site du Brochet**, décrit dans la notice de présentation et qui motive la modification du DOO du SCoT.

- S'agissant de l'absence du caractère d'utilité public du projet de ZAC évoqué par plusieurs observations du public, il ne m'appartient pas de me prononcer sur ce sujet qui a fait l'objet d'un arrêté du Préfet de Loire-Atlantique, fondé, notamment, sur une Enquête publique, rendue avec avis favorable, en novembre 2015.

A la suite d'actions introduites par des propriétaires expropriés, cet arrêté fait l'objet de contentieux, non définitivement purgé, auprès des juridictions administratives. A la clôture de

---

<sup>13</sup> Par exemple, la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) de Loire-Atlantique.

cette enquête, ces propriétaires avaient été déboutés en 1<sup>ère</sup> instance.

- S'agissant du dimensionnement de la ZAC et du modèle commercial retenu, le sujet relève, à mon sens, de la politique globale arrêtée, en ce domaine, par le Syndicat mixte du Pays du vignoble nantais, en lien avec les communautés de communes et les communes elles-mêmes. Quant aux équipements envisagés, leur réalisation sera, in fine, soumise à l'avis de la CDAC qui devrait notamment apprécier si leur taille correspond à « l'échelle pays » et tient compte de la « proximité métropolitaine », deux notions inscrites dans le SCoT.
- Dans le prolongement de l'item précédent, j'ai noté que des commerçants sont préoccupés par la concurrence possible de la ZAC du Brochet avec les commerces du centre-bourg de Vallet. A ce sujet, il m'a paru exister actuellement un équilibre, certes fragile, entre les modèles commerciaux (petits commerces, marché du dimanche, GMS) qui garantit une variété des offres commerciales et participe du « *bien vivre* » à Vallet.  
Dans la réponse du Syndicat mixte au PV de synthèse des observations, je relève que, depuis janvier 2018 et dans le cadre de ses attributions, la commune de Vallet, mène un programme de redynamisation du centre bourg<sup>14</sup>. Cette action est réalisée, avec l'aide d'un cabinet expert, en partenariat avec les différents acteurs (*commerçants, chambres consulaires...*).  
Sans avoir à me prononcer sur la pertinence de mesures préconisées, ce programme me paraît compatible avec l'objectif de « *préservation de la vitalité des centres des principaux pôles urbains* » fixé par le DOO du SCoT (§5.4.Organiser le développement commercial).

8.2. En ce qui concerne **le projet de renouvellement urbain**, consécutif au déplacement de l'Hyper U sur la ZAC du Brochet, bien qu'évoqué dans le dossier de présentation de modification du SCoT, il ne m'appartient pas de formuler un avis sur cette question.

Toutefois, je ne peux qu'être favorable au principe de reconversion du site commercial des Dorices en zone d'habitat.

Ce projet, devrait permettre de satisfaire le besoin de logements nécessité par la croissance de la population de Vallet, **en compatibilité** avec la stratégie fixée par le SCoT en matière de réduction et de maîtrise de la consommation d'espace, car évitant la consommation d'espaces supplémentaires hors enveloppe urbaine.

Cependant, le temps venu, il conviendra d'être attentif au coût économique de l'opération et, notamment, de la réhabilitation de la zone, sachant que les frais de démolition et de dépollution seront à la charge du propriétaire actuel, l'Hyper U, comme indiqué par le Syndicat mixte dans sa réponse au PV de synthèse des observations.

8.3. Enfin, pour ce qui concerne **la modification du DOO du SCoT, qui est l'objet de l'enquête**, deux points ont retenu mon attention :

- S'agissant du non respect de la hiérarchie des normes induit par l'engagement relativement tardif de la procédure de modification du SCoT.  
Sur ce sujet, je rejoins plusieurs observations du public qui critiquent, le procédé qui consiste à adapter un des documents du SCoT (norme supérieure) du Pays du vignoble nantais, par rapport au PLU (norme inférieure) d'une commune (Vallet).  
Ceci est d'autant plus surprenant que, d'une part, la modification envisagée n'est pas mineure (changement de référentiel) et que, d'autre part, elle porte sur le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT, seul document opposable.

Au-delà de ce qui pourrait constituer une péripétie de planification du long processus de réalisation d'un projet d'urbanisme, ce procédé pourrait laisser croire que la modification du

---

<sup>14</sup>Inspiré du programme gouvernemental « Action cœur de ville ».

DOO n'est qu'une formalité administrative<sup>15</sup>.

Ce qui serait néfaste à l'outil de planification que constitue le SCoT, tant au plan normatif qu'au plan politique.

Néanmoins, je considère que cette chronologie, bien qu'imparfaite, n'est pas de nature à mettre en cause l'enquête.

- S'agissant du **contenu de la modification envisagée**, il me paraît nécessaire d'amender le projet selon mes propositions détaillées au **paragraphe 2 supra** et résumées ci-après:
  - s'assurer de la cohérence de rédaction entre le § 5.4. « Organiser le développement commercial ... » et le §5.5 « DACOM » ;
  - au § 5.4. « Organiser le développement commercial... » : **distinguer** le pôle commercial de Vallet des autres pôles, en raison du régime particulier dont il bénéficie ;
  - au §5.5 « DACOM » : **supprimer** la référence « à l'échelle de la ZACOM » ; lui substituer la superficie de cette dernière.
    - réintroduire la référence à « **la proximité métropolitaine** », en appui de référence à « l'échelle pays » ; notions utiles à la détermination de la zone chalandise cible.

A Nantes, le 13 janvier 2020,

*Pierre Bachellerie, commissaire-enquêteur*

**SIGNE : BACHELLERIE**

---

<sup>15</sup> A cet égard, l'avis du président de la Chambre d'Agriculture est de nature à conforter cette analyse : « Nous n'avons pas d'observation à formuler sur l'aspect administratif de cette modification » (Lettre du 4 novembre 2019).

## **Liste des annexes jointes au rapport d'enquête relatif**

### **Projet de modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vignoble Nantais**

Procès verbal de synthèse des observations du public avec les réponses du Syndicat mixte du SCoT du Pays du vignoble nantais ;

Lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique.

## **Annexe**

au rapport d'enquête publique relative

à la modification n°1 du SCoT du Pays du vignoble nantais

### **Procès verbal de synthèse des observations du public**

Voir pièce PDF jointe

## **Annexe**

au rapport d'enquête publique relative

à la modification n°1 du SCoT du Pays du vignoble nantais

### **Lieux d'affichage de l'avis d'enquête**

L'avis d'enquête publique relatif à la révision a été affiché au format A2 sur les quarante-trois lieux suivants:

- Sièges du Syndicat mixte du Pays du vignoble nantais, Maison de Pays à Clisson ;
- Sièges de la Communauté de communes Sèvre et Loire, à Vallet, ainsi que dans les dix mairies de la communauté de communes, non comprise Vallet ;
- Sièges de la Communauté de communes Clisson Sèvre et Maine Agglo, à Clisson ainsi que dans les seize mairies de la communauté de communes ;
- Commune de Vallet soit quatorze points d'affichage, dont quatre autour du site de la ZAC du Brochet.

Cet affichage a fait l'objet d'attestations ou de procès-verbaux d'affichage qui ont été recueillis par le Syndicat mixte.

# CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Après rencontres

- d'une part, avec Monsieur le Vice-président du Syndicat mixte du Pays du vignoble nantais chargé du SCoT et du chargé de mission SCoT de ce territoire ;
- d'autre part, avec Monsieur le Maire de Vallet.

Après visite des lieux de la commune de Vallet concernés par cette enquête publique.

Vu,

- le dossier de présentation de la modification n°1 du SCoT du Pays du vignoble nantais, présenté à l'enquête ;
- les observations et les avis des personnes publiques associées ;
- les observations formulées par le public.

Vu, les réponses apportées par le Syndicat mixte du Pays du vignoble nantais, à ces observations.

Considérant que ce projet modification n°1 du SCoT du Pays du vignoble nantais,

- vise à la réalisation opérationnelle de la ZAC du Brochet, sur la commune de Vallet, en cohérence avec le Plan d'aménagement et de développement durable du SCoT, ceci dans l'intérêt public;
- rendra possible, notamment, le transfert du centre commercial de la zone des Dorices vers la ZAC du Brochet;
- permettra, sur l'emprise ainsi libérée, la réalisation d'un programme de logements inscrit dans une Orientation d'aménagement et de programmation du Plan local d'urbanisme de Vallet.

Considérant que,

- les observations du public opposé à la ZAC du Brochet, traduisent, pour la plupart, les préoccupations sociétales et environnementales actuelles. Cependant, en dépit de leur réel intérêt et de la légitimité de leur expression, elles ne me paraissent pas pouvoir être retenues dans le cadre de la présente enquête.

Considérant que les modifications apportées au SCoT,

- ne contreviennent pas aux objectifs gouvernementaux et départementaux de gestion économe de l'espace, car, par effet induit, elles permettront la réalisation d'habitat densifié dans l'enveloppe urbaine de Vallet;
- sont cohérentes par rapport aux objectifs de dynamisation de la commune de Vallet et, au-delà, du Pays du vignoble nantais.

Considérant, enfin,

- que, bien que d'une mise en œuvre tardive, la procédure choisie est adaptée à l'espèce ;
- que l'information du public ainsi que la consultation des personnes publiques associées ont été réalisées conformément à la réglementation et de manière appropriée.

.../...

En conclusion, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du SCoT du Pays du vignoble nantais,

**sous réserve** de modifications complémentaires à apporter au Document d'orientations et d'objectifs (DOO), paragraphes § 5.4. « *Organiser le développement commercial pour mieux limiter les déplacements contraints* » et § 5.5 « *DACOM* ».

En effet, il est utile :

- de mieux distinguer le Pôle commercial de Vallet par rapport aux autres pôles, en raison du traitement particulier dont il bénéficie,
- de conserver la référence à la « proximité métropolitaine » en appui de la notion « d'échelle Pays », ceci afin de prévenir l'implantation, éventuelle, d'équipements surdimensionnés.

Ces modifications sont précisées dans le rapport d'enquête.

Nantes, le 13 janvier 2020,

*Pierre Bachellerie, commissaire-enquêteur*

**SIGNE : BACHELLERIE**

