

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

015 49 33 79

Communauté de Communes De Vallet

REÇU EN PREFECTURE
NANTES, le

1 DEC. 2015

Enquêtes Publiques

- Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du Brochet
- Enquête d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau

CONCLUSIONS & AVIS

Daniel RICHARD – 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE

SOMMAIRE

I-Conclusions	3
1- Rappel du projet :	3
2- Déroulement de l'enquête :	3
3- Les observations	4
II-Avis motivé	7

I-Conclusions

1- Rappel du projet :

Le PLU de Vallet prévoit le projet de Zone d'Aménagement Concerté du Brochet (ZAC), lequel n'est pas directement réalisable pour 2 raisons :

- Actuellement en zone 2AUe (urbanisation future à long terme), il est nécessaire de passer en 1AUez – l'indice z fait référence à la création d'un nouveau règlement pour le zonage Ue.
- Le secteur est soumis à un recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN 249, aussi un projet urbain est nécessaire pour la mise en œuvre de la ZAC, lequel fait partie de la présente mise en compatibilité. Cette mise en compatibilité ne présente aucune incidence sur la zone NATURA 2000 située à plus de 7 km.

La Zone d'Aménagement Concerté du Brochet, expression d'un projet global, s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain, compatible avec le SCoT :

- Transfert des activités de la zone commerciale saturée de Champilambart, qui, une fois libérée, sera réorientée vers l'accueil de logements avec une densité élevée,
- Le projet commercial, conçu pour ne pas faire concurrence au commerce de centre ville, bénéficiera au tissu économique local en permettant le transfert d'activités existantes et l'implantation d'activités nouvelles.
- La population y trouvera une offre complémentaire de prestations à proximité et des emplois nouveaux sur le territoire.

En parallèle au dossier de DUP, un dossier d'autorisation Loi sur l'eau est instruit, qui donnera lieu à un arrêté délivré par le Préfet.

2- Déroulement de l'enquête :

-Cette enquête a été prescrite du lundi 5 octobre au vendredi 6 novembre 2015, soit une durée de 33 jours consécutifs.

-La publicité a été faite régulièrement dans la rubrique « Annonces Légales : Avis administratifs » de OUEST FRANCE et de PRESSE OCEAN » du Vendredi 18 septembre et du Mardi 6 octobre 2015.

-L'affichage fait à la mairie de Vallet et sur le panneau d'affichage à proximité de la mairie, ainsi qu'à 4 emplacements sur les lieux prévus pour la réalisation du projet (1panneau à l'extrémité de l'Impasse du Pointu, 2 panneaux Boulevard d'Espagne, 1 panneau Hameau de la Nouillère), a été fait conformément aux règles et vérifié le 6 juin 2014 (Cf certificat d'affichage joint).

Il convient également de rappeler que la concertation sur ce projet a été engagée par la commune dès 2012.

Le public a bien participé à cette enquête : 23 personnes se sont déplacées durant les 4 permanences, et environ une quarantaine hors permanence. 47 observations ont été portées sur le registre « Enquête DUP » et 13 courriers ont été reçus au cours de l'enquête. Des personnes se sont déplacées plusieurs fois et ont réagi à des observations portées sur le registre.

Le dossier mis à la disposition du public était complet. Les avis des personnes publiques associées étaient joints au dossier. Sur des panneaux placés dans la salle de permanence, étaient exposés en format A3 quelques plans extraits du dossier pour mieux visualiser la ZAC et son environnement immédiat.

Le dossier d'enquête était consultable également sur le site internet suivant : <http://loire-atlantique.gouv.fr>

Eu égard à ces dispositions, les mesures suffisantes pour l'information du public sur le déroulement de l'enquête et sur ses enjeux ont bien été prises.

3- Les observations :

a-Pour certaines personnes, le projet serait surdimensionné et insuffisamment justifié :

Ce projet initié par le propriétaire de l'Hyper U est devenu un projet collectif pour toutes les enseignes de la zone actuelle, avec l'ajout d'un pôle automobile, d'un pôle tertiaire et d'un pôle hôtellerie-restauration.

Pour de nombreux utilisateurs de la zone actuelle, que ce soient des commerçants ou des clients, l'intérêt de cette opération a été souligné tout au long de l'enquête. En effet, le magasin Hyper U actuel, construit il y a une trentaine d'années, amène des conditions d'exploitation difficiles (manque de place en surface de vente, allées trop petites, manque de place pour les laboratoires devenus exigus pour les métiers, manque de place en réserve ce qui oblige à louer un entrepôt en dehors du site pour la marchandise non alimentaire, magasin énergivore et saturé au niveau électrique et frigorifique). Le courrier, signé de 112 salariés de cet établissement, confirme ces propos.

D'autres professionnels actuellement en activité sur la zone (Gémo, Bricomarché, Norauto), subissent la baisse d'attractivité de la zone actuelle au profit de zones voisines plus récentes telles que Rezé, Basse Goulaine, Vertou, mais aussi Ancenis, La Chapelle Basse Mer). Le stationnement dans la zone actuelle est devenu insuffisant. Le déplacement permettra de pérenniser les emplois existants pour l'un. Le déménagement devient indispensable pour un autre.

Des avis mettant en doute le bien fondé du projet ont fait référence à l'étude « CERCIA » datant de 2011. Si les éléments sur lesquels ils s'appuient sont bien évoqués dans cette étude et que l'on pourrait qualifier de « Points faibles », il est important aussi de ne pas omettre les « Points forts » rassemblés dans la synthèse de cette étude :

- Une zone de chalandise en progression démographique

- Un positionnement de la zone commerciale lui permettant de filtrer les flux de transit de la RN 249
- Une organisation urbaine paysagère et commerciale de qualité et séduisante
- Une programmation commerciale composée quasi-exclusivement de GSS ce qui limite la concurrence avec le centre ville
- Une programmation commerciale qui vise à conforter des acteurs déjà présents sur Vallet
- Un projet qui permettra de conforter le rayonnement commercial de Vallet.

Un autre aspect intéressant du déplacement de la zone est mis en évidence dans le dossier : la libération de la zone du Champilanbart permettra de réorienter ce secteur vers l'accueil de logements avec une densité élevée (il fait l'objet d'une orientation d'aménagement dans ce sens).

Ces éléments, y compris l'étude CERCIA, première expertise du projet de zone commerciale (une nouvelle étude devra être présentée à la CDAC le moment venu) montrent que le projet est correctement dimensionné et justifié.

Notons également que la charte d'orientation commerciale garantit une surface minimum de 400m² de surface de vente pour chaque entreprise implantée sur la ZAC, dans l'objectif de développer des activités complémentaires à celles du centre ville.

L'espace commercial libéré route d'Ancenis, permettra l'accueil de logements avec une densité élevée.

b-Selon des observations, le projet objet de la DUP ne répondrait qu'à un intérêt purement privé et « les modalités d'attribution du marché à la SNC le Brochet semblent très douteuses».

La Communauté de Communes de Vallet, compétente en matière de zones d'activités sur tout son territoire, a décidé de se saisir du projet afin de répondre à la demande de la population et des entreprises, et ainsi maîtriser l'urbanisation et la conduite de cette opération. L'outil ZAC le permet et garantit la concertation.

Pour la Communauté de Communes de Vallet, ce projet répond à des intérêts publics liés aux besoins de la population, à l'attractivité du territoire, au développement de l'activité économique et des emplois.

Pour le choix de l'aménageur, la procédure de désignation s'est faite de manière régulière et la délibération du conseil communautaire du 26/02/2014, faisant le choix de la SNC Le Brochet, n'a fait l'objet d'aucune contestation.

La création de la ZAC du Brochet par la Communauté de Communes de Vallet est légitime. L'attribution de l'aménagement à la SNC Le Brochet, qui devra respecter le traité de concession élaboré par la Communauté de Communes de Vallet, n'a fait l'objet d'aucune contestation.

c-Des observations portent sur des aspects réglementaires :

Pour les 3 signataires du courrier C1, il y aurait « incompatibilité du zonage 1AUEz avec le futur zonage UEc.

Ce règlement 1AUEz, instauré pour le projet spécifique de la ZAC du Brochet, sera maintenu tant que les constructions n'auront pas toutes été réalisées. Une fois les constructions terminées, la collectivité compétente en matière de PLU, pourra basculer le zonage de la ZAC en zone commerciale économique, c'est-à-dire en UEc. Ce changement de règlement devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision et conservera les dispositions de la zone 1AUEz.

Le projet serait incompatible avec les orientations du SCoT.

Pour la Communauté de Communes de Vallet, le SCoT du Pays du Vignoble Nantais, adopté et approuvé après révision le 29 juin 2015, met en avant l'objectif de tendre vers « 1 actif 1 emploi » sur son territoire. Il définit Vallet comme pôle de centralité d'équilibre structurant et situe le parc d'activités du Brochet comme pôle économique du Pays, en tant que pôle commercial et tertiaire structurant.

La réduction de la marge de recul par rapport à l'axe de la RN 249 n'est appuyée par aucun argument concret.

Pour l'aménageur, l'intérêt de déroger à la marge de recul est de limiter la consommation d'espace foncier en optimisant l'utilisation de ces espaces de recul.

Le projet est compatible avec les orientations du SCoT approuvé le 29/06/2015. Le zonage 1AUEz sera maintenu tant que les constructions n'auront pas toutes été réalisées. Les dispositions de la zone 1AUEz seront conservées ensuite. La réduction de la marge de recul par rapport à l'axe de la RN 249 permet de limiter la consommation d'espace.

d-D'autres observations portent sur les incidences dommageables à la qualité du cadre de vie, que pourrait amener la ZAC. Ces inquiétudes portent essentiellement sur les nuisances visuelles, sonores, olfactives, les problèmes de desserte et d'augmentation du trafic routier.

Le projet a intégré plusieurs préconisations afin de réduire les nuisances potentielles au droit des tiers : merlons boisés de 3 m de haut sur le pourtour Ouest et Nord. En limite Est, la SNC n'est pas opposée à ce que la hauteur du merlon prévu, évolue à 3 m si le propriétaire du terrain voisin en exprime le besoin. L'aménagement de la ZAC a été étudié de manière à ce que les activités pouvant générer des nuisances de bruit (station d'essence, station de lavage) soient positionnées à l'opposé du village de La Nouillère. Les bâtiments en bordure des Champs Barrés seront destinés à des activités tertiaires, tout à fait compatibles avec l'habitat. Les réserves de l'hypermarché et la desserte des livraisons sont prévues en partie Sud de la ZAC avec une voie créée à cet effet, ce qui limitera les nuisances. Au niveau du gîte des Champs Barrés, la réalisation d'un merlon est prévue.

La desserte de la ZAC a été étudiée et conçue afin de limiter les risques de congestion, d'accident et d'améliorer notamment la situation en entrée de ville de Vallet. Les clients de la zone commerciale venant du Sud de la RN 249, nombreux d'après la cartographie de la zone de chalandise accéderont directement à la ZAC par le giratoire Nord de l'échangeur avec la RN 249, cela permet de limiter les flux sur le Boulevard d'Espagne.

Les études préalables menées par la Collectivité et l'aménageur, la concertation avec les riverains ont permis d'élaborer un aménagement favorisant au mieux le respect du cadre de vie. Le positionnement de la ZAC en entrée Sud de Vallet, avec son accès direct par le giratoire Nord de l'échangeur avec la RN 249 permettra de limiter les flux sur le Boulevard d'Espagne.

e-De nombreux habitants attendent beaucoup du transfert de la zone d'activités.

Pour beaucoup de personnes qui se sont exprimées au cours de l'enquête, ce projet engendre une dynamique porteuse d'espoir pour la commune, lui apportant une attractivité plus grande face à des villes comme Ancenis, Clisson, Basse-Goulaine, et répondant ainsi à l'évolution démographique.

Il permettra aussi la pérennisation et la création d'emplois, de meilleures conditions de travail, d'avoir plus de choix pour ses achats et surtout, de ne pas nécessairement devoir aller hors Vallet pour les faire. Ainsi, une personne conclut : « qu'attendons-nous pour le faire ? ».

Ce projet semble bien perçu et attendu par beaucoup d'habitants de Vallet.

II-Avis motivé

Je soussigné, Daniel RICHARD, après avoir,

Vu, l'Arrêté de Monsieur le Préfet de la région des Pays de la Loire, Préfet de la Loire Atlantique du 7 septembre 2015 prescrivant en mairie de Vallet, du 05/10 au 06/11/2015 l'enquête publique relative à :

- **La demande de DUP du projet de création de la ZAC du Brochet à Vallet, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Vallet,**
- La demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau

Vu, le dossier portant sur l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC du Brochet,

Vu, les Avis au public parus à deux reprises par voie de presse et l'Avis d'enquête publique affichés à la Mairie de Vallet et sur le panneau d'affichage à proximité de la mairie, ainsi qu'à 4 emplacements sur les lieux prévus pour la réalisation du projet (1panneau à l'extrémité de l'Impasse du Pointu, 2 panneaux Boulevard d'Espagne, 1 panneau Hameau de la Nouillère) du 14 septembre 2015 au 8 novembre 2015 inclus, ainsi que l'attestent les certificats transmis par Monsieur le Maire de Vallet et le Président de la Communauté de Communes de Vallet, annexés au Rapport,

Vu, les observations portées par le public portées sur le registre d'enquête publique,

Vu, le procès verbal de fin d'enquête et la réponse de la Communauté de Communes de Vallet,

Vu, le Rapport relatif au déroulement de l'enquête publique,

Vu, l'avis des PPA

Estimant que :

-L'enquête publique s'est tenue conformément à la législation en vigueur, et le dossier soumis à l'enquête publique contient les informations nécessaires à la compréhension par le public,

-Le public a eu accès au dossier déposé en mairie dans des conditions satisfaisantes durant toute l'enquête publique pour y déposer ses requêtes ou observations et a pu venir s'informer et s'exprimer auprès du commissaire enquêteur librement, durant les 4 permanences organisées au cours de l'enquête,

-La composition du dossier soumis à enquête répond aux dispositions de la législation et qu'il contient les informations nécessaires à la compréhension par le public du projet proposé par le Maître d'Ouvrage,

-Le projet et son programme sont compatibles avec les orientations du SCoT du Vignoble Nantais,

-Le zonage 1AUEz sera maintenu tant que les constructions n'auront pas toutes été réalisées et les dispositions de la zone 1AUEz seront conservées ensuite,

-La réduction de la marge de recul par rapport à l'axe de la RN 249 permet de limiter la consommation d'espace,

-Le projet est correctement dimensionné et justifié. Le transfert de la zone permettra l'accueil de logements avec une densité élevée,

-La création de la ZAC du Brochet par la Communauté de Communes de Vallet est légitime. L'attribution de l'aménagement à la SNC Le Brochet, qui devra respecter le traité de concession élaboré par la Communauté de Communes de Vallet, n'a fait l'objet d'aucune contestation,

-Les études préalables menées par la Collectivité et l'aménageur, la concertation avec les riverains ont permis d'élaborer un aménagement limitant les nuisances et favorisant au mieux le respect du cadre de vie,

-Le positionnement de la ZAC en entrée Sud de Vallet, avec son accès direct par le giratoire Nord de l'échangeur avec la RN 249 permettra de limiter les flux sur le Boulevard d'Espagne,

-Ce projet semble bien perçu et attendu par beaucoup d'habitants de Vallet,

Pour ces motifs :

J'émet un AVIS FAVORABLE A L'UTILITE PUBLIQUE DE LA ZAC DU BROCHET,

Fait à La Chapelle sur Erdre, le 26 novembre 2015

Daniel RICHARD

