

Enquête publique modification n°1 SCOT du Pays du Vignoble Nantais
Déposition FNE Pays de la Loire – 5 décembre 2019

France Nature Environnement Pays de la Loire est la fédération régionale des associations de protection de la nature et de l'environnement, agréée au titre de l'article L. 411-1 du code de l'environnement.

Le projet présenté en enquête publique vise à adapter le SCOT du Pays du Vignoble Nantais, adopté en 2015, au projet de ZAC commerciale du Brochet sur la commune de Vallet.

En préambule, FNE Pays de la Loire souhaite rappeler que les documents d'urbanisme, et à plus forte raison les documents d'échelle large que sont les SCOT, sont censés fixer les règles structurantes auxquelles doivent se plier les projets particuliers. Sauf cas exceptionnel et au risque d'une volatilité des règles qui peuvent leur faire perdre leur cohérence, **ce ne sont pas à ces documents de s'adapter aux projets particuliers** mais, dans une logique prospective, aux projets particuliers de respecter les règles fixées dans le cadre d'un projet global.

Au cas présent, on ne peut que regretter qu'un projet d'aménagement commercial pourtant déjà prévu dans le cadre du SCOT adopté en 2015 génère la nécessité d'une modification des règles du SCOT du Pays du Vignoble Nantais.

Sur le fond, la modification proposée génère plusieurs interrogations.

En premier lieu, la notice de présentation présente certaines incohérences qui ne permettent pas de s'assurer de la consistante du projet qui justifierait la modification proposée.

Ainsi, il est indiqué à plusieurs reprises que le projet d'aménagement vise un déplacement des activités commerciales actuellement exercées dans la zone des Dorices vers celle du Brochet afin de permettre la conversion de la première vers un quartier d'habitats. A côté de cette indication claire et répétée, justification de l'opportunité de l'opération, il est également précisé (page 10) que « *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* ». Il est également prévu (page 30) que « *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 ». Ces indications sèment le trouble quant au devenir exact de la zone des Dorices et, par suite, sur la justification même de l'aménagement de la zone du Brochet et donc de la modification du SCOT proposée en enquête publique.

En second lieu, la suppression de la surface de plancher maximale par équipement se fait au profit d'activités commerciales dont on peut craindre, contrairement aux affirmations de la notice de présentation, qu'elles viendront sérieusement **fragiliser l'animation commerciale du centre-ville**.

Il est ainsi indiqué (page 23) que les activités projetées sur la zone du Brochet se répartissent en 3 catégories :

- Le déménagement des activités commerciales actuellement exercées dans la zone des Dorices ;
- L'exercice d'activités d'équipement de la personne et alimentaires actuellement « présentes sur la commune » et qui rejoindraient la zone du Brochet ;
- De nouvelles activités en lien avec le tertiaire, l'hôtellerie et la restauration rapide.

S'agissant des activités actuellement exercées dans la zone des Dorices, on y trouve notamment l'hypermarché actuel (Hyper U) et son pôle technologie. On relève que le déménagement ne se limitera pas à un simple transfert mais à **un agrandissement** de l'activité commerciale, avec un passage de 12500 à 18000 m² de surface de plancher et de 6000 à 7000 m² de surface de vente. S'agissant d'un hypermarché, par nature généraliste dans son activité de vente, une telle augmentation ne pourra que nuire aux activités commerciales du centre-ville.

S'agissant ensuite du transfert pour 6500 m² d'activités « présentes sur la commune », donc vraisemblablement actuellement exercées dans le centre-ville, il risque de générer la vacance de locaux commerciaux et donc de **favoriser la désertification du centre-ville**. Ce phénomène pourtant déjà constaté dans de nombreuses autres communes depuis plusieurs décennies ne pourra que nuire à l'animation du centre-bourg de Vallet. Si le projet présente comme un garde-fou l'obligation d'une surface minimale de 400 m² des activités qui seraient exercées dans la nouvelle ZAC afin d'éviter la mise en concurrence avec les activités du centre-ville, cette obligation ne garantira en revanche pas le transfert d'activités existantes.

S'agissant enfin de nouvelles activités, on ne peut que craindre que l'implantation d'un établissement de restauration rapide (en l'occurrence un McDonald's) nuira à l'activité de restauration déjà présente dans le centre-ville. Quand bien même cette offre se situe sur une gamme complémentaire de celle actuellement présente, elle ne pourra que déporter une partie de la clientèle vers la périphérie de la commune.

Le soutien à ces activités prochainement exercées sur la ZAC du Brochet paraît ainsi en contradiction profonde avec l'orientation claire du PADD du SCOT en faveur du renforcement du commerce de centre-ville (page 17), ce qui interroge quant à la légalité de la modification projetée.

Enfin, la suppression de la surface de plancher maximale traduit une absence d'économie d'espace que notre association ne peut que dénoncer.

Comme indiqué précédemment, cette suppression a pour principal objet de permettre le transfert **et l'extension** de l'actuel hypermarché et de son pôle technologie. Actuellement exercées sur une surface de plancher de 12500 m² pour 6000 m² de surface de vente, ces activités occuperaient dans le futur 18000 m² de surface de plancher pour 7000 m² de surface de vente. L'augmentation conséquente de la surface de plancher (près de 50% de hausse) n'est en rien corrélée à celle de la surface de vente (+ 17%) et contrevient donc à l'objectif de sobriété dans l'artificialisation des sols.

À supposer que le SCOT maintienne son soutien au projet de ZAC du Brochet en dépit des incidences négatives précitées de ce projet tant sur l'animation commerciale du centre-ville que sur l'étalement urbain, il est indispensable de prévoir dans le DOO un ratio à respecter entre surface de plancher et surface de vente, sur la base des ratios existants pour les activités en place.

De plus, on ne peut que s'étonner que l'aménagement des stationnements de la future ZAC ne soit pas prévu en silos, là aussi dans un souci d'économie d'espaces : le risque est en effet à terme que le parking enclavé soit considéré comme trop étroit et génère un nouveau grignotage de terres naturelles ou agricoles à proximité. **Ceci traduirait une fuite en avant intolérable dans l'artificialisation des sols.** Il est là aussi nécessaire que le DOO fixe des orientations visant à prémunir contre de telles incidences sur le long terme.

La lutte contre l'artificialisation des sols constitue l'un des objectifs majeurs que doivent désormais poursuivre les politiques publiques, en particulier en matière d'urbanisme. Dans une instruction du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace, le gouvernement indique que « *l'étalement de l'urbanisation, lié au développement de zones pavillonnaires et à l'implantation de zones d'activités et de surfaces commerciales à la périphérie des métropoles et des agglomérations, emporte des contraintes économiques, sociales et environnementales pour les collectivités et l'ensemble de la population* ». Le gouvernement a défini un objectif de zéro artificialisation nette pour l'horizon 2030, soit un horizon proche de l'échéance du SCOT du Pays du Vignoble Nantais. Le conseil départemental de Loire-Atlantique a quant à lui clairement affirmé cet objectif lors d'un colloque organisé en juin 2019. La modification proposée ne s'inscrit pas dans ce cadre.

* * *

Au vu des éléments développés ci-dessus, France Nature Environnement Pays de la Loire est ainsi **défavorable** au projet de modification présenté.

Jean-Christophe GAVALLET
Président de FNE Pays de la Loire

