

EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

Le présent document relève des dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique.

I – LE PROJET

1 – Contexte du projet

La Communauté de Communes de VALLET, dans le cadre de sa compétence développement économique, et plus particulièrement l'aménagement de zones économiques, a souhaité assurer le transfert et l'accueil de nouveaux commerces et de nouvelles activités sur le territoire. Elle a donc décidé de lancer la procédure de création d'une ZAC à vocation économique, sur le territoire de la commune de VALLET.

Après avoir mené les études préalables et à l'issue de la procédure de concertation, par deux délibérations des 30 avril 2013 et 22 mai 2013, elle a respectivement approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création.

Le dossier de création, notamment l'étude d'impact, justifie le choix du site du projet, ce qui n'a pas fait l'objet de remarques défavorables et déterminantes en cours de concertation publique. Ce choix a été validé par la commune de VALLET.

2 – Localisation du projet

La ZAC du BROCHET est située sur la commune de VALLET.

Elle s'étend sur environ 17,5 ha.

Le site concerné par l'opération est bordé :

- au Sud, par la RN 249 – axe NANTES/CHOLET – et l'échangeur entre la voie express 249 et la RD 763 ;
- à l'Est, par la RD 763 – axe VALLET/CLISSON ;
- au Nord, par le chemin qui dessert le Hameau de la Nouillère ;
- à l'Ouest, par des parcelles agricoles (vignes).

3 – Caractéristiques du projet

L'opération est destinée à recevoir des activités commerciales (alimentaires, équipement de la maison et de la personne, automobile, restauration-hôtellerie) et tertiaires, pour une surface de plancher de 90.000 m² environ et des surfaces de vente de 30.000 m² environ.



L'urbanisation du site sera mise en œuvre en s'appuyant sur les principes d'aménagement suivants :

- une perspective paysagère vers le centre-ville,
- un merlon boisé au Nord, à l'Ouest et à l'Est afin de préserver les riverains des nuisances visuelles et acoustiques,
- des tampons paysagers le long des voies périphériques,
- une protection ou compensation de la mare,
- deux accès au site, l'un depuis le giratoire de l'échangeur de la RN et l'autre depuis le Boulevard d'Espagne,
- une entrée urbaine pour la ZAC,
- un accès principal de livraison au Sud afin de s'éloigner des riverains,
- une implantation du bâti en arc de cercle afin d'offrir un bâti homogène,
- un parvis piétons longeant les commerces,
- une connexion douce vers le centre-ville,
- un espace central dédié à la voiture permettant une mutualisation des stationnements,
- un dévoiement des réseaux de transfert.

II - LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Par délibération du 22 mai 2013, complétée par une délibération du 21 janvier 2015, le Conseil de la Communauté de Communes de VALLET a notamment autorisé son Président à solliciter l'ouverture des enquêtes préalables à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de VALLET et parcellaire.

La commune de VALLET a émis un avis favorable sur le dossier de DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE et de MISE EN COMPATIBILITE de son PLU par délibération du 20 janvier 2015.

1 - Déroulement des enquêtes

Par arrêté préfectoral du 07 septembre 2015, ont été prescrites l'ouverture d'une enquête unique préalable à la DUP d'un projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de VALLET et à l'autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement et d'une enquête parcellaire.

Ces enquêtes se sont déroulées du lundi 05 octobre au vendredi 06 novembre 2015.

A l'issue de ces enquêtes, le Commissaire Enquêteur a établi ses rapports et ses conclusions qui ont été remis au Préfet le 1^{er} décembre 2015.

Après avoir analysé et répondu aux observations, le Commissaire Enquêteur a émis des avis favorables, sans réserve.

Dans le cadre de l'enquête publique préalable à la DUP, il conclut :

- « 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 sa requête 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 d'accueillir 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 À L'UTILITÉ PUBLIQUE DE LA ZAC DU BROCHET ».

- ➔ le Commissaire Enquêteur a également émis des avis favorables sans réserve sur les volets « *dossier de cessibilité* » et « *mise en compatibilité du PLU* ».

2 – La déclaration de projet

Par lettre en date du 21 décembre 2015, le Préfet a transmis au Président de la Communauté de Communes de VALLET les rapports et conclusions du Commissaire Enquêteur, et a sollicité le Conseil Communautaire afin qu'il se prononce par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du Code de l'environnement.

Par délibération en date du 27 janvier 2016, le Conseil Communautaire a prononcé l'intérêt général de la ZAC du Brochet.

Le conseil municipal de la commune de VALLET a également donné, par délibération, un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU par délibération du 28 janvier 2016.

III – MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

1 – Les enjeux et objectifs

Le projet répond aux enjeux suivants :

- organiser une réponse pertinente aux besoins économiques de la démographie dynamique de la Communauté de Communes par le développement de l'offre commerciale ;
- développer localement l'emploi ;
- répondre à la saturation de la zone commerciale de CHAMPILAMBART et à l'impossibilité matérielle d'extension de cette dernière ; nécessité du transfert de l'activité de la grande surface alimentaire ;
- absence de foncier et d'activité pour des commerces et du tertiaire ;
- nécessité d'un transfert vers une zone permettant aussi l'accueil d'activités nouvelles ;
- possibilité technique et spatiale d'intégrer dès la conception la réduction des nuisances, le traitement de l'insertion au tissu urbain, au site et au contexte environnemental.

- ne pas faire concurrence aux commerces du centre-ville par l'accueil de type de commerces différents.
- permettre la reconversion, en accord avec la commune de VALLET, de la zone commerciale de CHAMPILAMBART en habitat.

Le projet répond également aux orientations du SCOT du PAYS du Vignoble Nantais :

- Avant « révision », en particulier « orientation pour un territoire optimisant son potentiel économique » :
 - en veillant à la mise en œuvre du principe de la bonne activité au bon endroit,
 - en recherchant systématiquement la qualité dans la perception et l'aménagement des parcs d'activités, avec une maîtrise de la qualité du champ de covisibilité autour des grands carrefours routiers,
 - en dynamisant l'offre commerciale de proximité.
- Depuis « révision », approuvée le 29 juin 2015, en particulier orientation n° 5 « soutenir le développement d'un système économique dynamique » et notamment l'objectif 5-3 « gérer et qualifier l'espace pour des activités économiques dynamiques et sociales intégrées ».

Il répond enfin à plusieurs objectifs :

- sécuriser les accès et les circulations aux abords,
- traiter qualitativement les franges avec la zone rurale et l'entrée de ville,
- prévoir des zones tampons vis-à-vis des habitations et des zones de plantation en limite d'opération, une végétalisation des aires de stationnement et de stockage,
- limiter l'impact visuel des bâtiments vis-à-vis du paysage,
- traiter l'ensemble des éléments de construction avec le même soin, qu'ils soient en façade, latéraux ou arrières,
- prévoir une mesure compensatoire pour la mare impactée,
- assurer une articulation cohérente avec les espaces urbains existants ou à venir, à savoir la zone commerciale du boulevard d'Italie, le futur quartier des Champs Barrés et la traversée du Bld d'Espagne.

Les mesures environnementales font l'objet d'un tableau récapitulatif par thème.

2 – Les caractères d'utilité publique

Le projet de réalisation d'une ZAC à vocation économique dénommée ZAC du Brochet constitue un projet de pôle commercial et tertiaire structurant, s'inscrivant dans un projet global d'aménagement et de développement économique.

Il s'inscrit dans une réflexion de politique publique.

Le projet répond aux enjeux et objectifs de l'opération.

Il permettra l'accueil de commerces et d'entreprises tertiaires créatrices d'emplois et répondant au dynamisme démographique de la Communauté de Communes.

La future Zone commerciale du Brochet répond à plusieurs besoins :

- Permettre l'évolution des entreprises présentes sur la zone de Champilambart, qui ne peuvent plus évoluer et se moderniser. Ces évolutions sont justifiées après 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.

- Créer un nouveau quartier d'habitat de 120 logements, avec 25 % minimum de logements locatifs sociaux et 10 % minimum de logements en accession sociale sur le site actuel de la grande surface dit secteur du Champilambart.

Faute de proposer cette offre, les activités s'implanteront sur d'autres communes du territoire. Ce projet permet de conforter la dynamique démographique de VALLET en permettant de fixer des emplois sur la commune et donc une réduction potentielle des trajets domicile travail pour les futurs salariés.

Les emplois existants dans la zone du Champilambart seront pérennisés dans le cadre du transfert, et les activités déplacées vont générer des emplois complémentaires.

Le programme des surfaces cessibles comporte six thématiques dont les prévisions de créations d'emplois en sus des emplois actuels sont détaillées ci-dessous.

ALIMENTAIRE

Une enseigne existe déjà. Elle sera transférée.

15 emplois seront créés à l'occasion de ce transfert, dans le cadre de la croissance de l'entreprise.

Une enseigne nouvelle liée aux produits surgelés générera 4 emplois.

Emplois actuels déplacés : 175

Emplois créés : 19

EQUIPEMENT DE LA PERSONNE

Une enseigne existe déjà. Elle sera transférée.

2 emplois seront créés à l'occasion de ce transfert, dans le cadre de la croissance de l'entreprise.

Des enseignes commerciales complémentaires liées à l'équipement de la personne généreront 8 emplois.

Emplois actuels déplacés : 5

Emplois créés : 10

EQUIPEMENT DE LA MAISON

Le bricolage et la jardinerie existent déjà. Ils seront tous transférés.

3 emplois seront créés à l'occasion de ce transfert, dans le cadre de la croissance des entreprises.

Une enseigne commerciale complémentaire liée au mobilier générera 5 emplois

Emplois actuels déplacés : 11

Emplois créés : 8

POLE AUTOMOBILE

La station-service, le centre auto et le contrôle technique existent déjà. Ils seront tous transférés.

2 emplois seront créés à l'occasion de ce transfert, dans le cadre de la croissance des entreprises.

Emplois actuels déplacés : 9

Emplois créés : 2

HOTEL RESTAURANTS

Les emplois déplacés sont ceux de la cafétéria de l'hypermarché.

Les autres emplois seront tous créés car l'offre actuelle n'existe pas. La restauration rapide représente 50 emplois créés en CDI, dont 10 temps pleins. L'hôtel et l'autre restaurant créeront chacun 9 emplois.

Emplois actuels déplacés : 6
Emplois créés : 68

SERVICES TERTIAIRES

L'offre d'immobilier tertiaire étant inexistante, la surface des futures immeubles permettra de recevoir environ 150 salariés. Des entreprises existantes au sein de la Communauté de Communes se déplaceront pour assurer leur croissance. Des emplois actuels seront donc déplacés.

Emplois actuels déplacés : 50
Emplois créés : 100

Des emplois induits seront aussi créés pour l'entretien, la maintenance, le gardiennage.

A l'occasion des travaux d'aménagements et des futures constructions, des emplois seront créés également.

Il est à noter que l'aménageur s'est engagé dans une démarche d'insertion sociale dans le cadre des travaux de voiries et de viabilisations.

Le nombre de création d'emplois diversifiés en termes de CSP (cadre, employés ... qui permettront notamment d'assurer une réelle diversité sur le territoire), en prévision générée par la ZAC du BROCHET est **donc de 207 en sus des emplois pérennisés**, dans un contexte actuel d'augmentation du taux de chômage à Vallet de 7.4 % en 2012 à 8.1 % en 2014 (Données INSEE).

Le projet répond également aux orientations et objectifs du SCOT.

Le projet, par son implantation, intègre des facilités d'accès et d'usage, il contribue également à l'amélioration des conditions de desserte viaire et de desserte piétonne.

Le projet d'aménagement de la zone d'activités s'inscrit dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale de par sa qualité architecturale et paysagère et un impact le plus faible possible sur le milieu environnemental accompagné des mesures compensatoires adaptées.

En particulier, des dispositifs de protection sont prévus pour limiter les nuisances à l'égard des habitations environnantes, la suppression de la mare est compensée par la création d'une zone humide au Nord-Ouest, l'impact sur l'activité agricole est quant à lui réduit et les exploitants concernés seront indemnisés.

Enfin, le coût de cette opération et les atteintes à la propriété ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente.

EN CONCLUSION, considérant l'ensemble des points évoqués ci-dessus, il apparaît que le projet de réalisation d'une ZAC à vocation économique dénommée ZAC du Brochet sur la commune de VALLET, par la Communauté de Communes de VALLET, présente un bilan positif et revêt un caractère d'utilité publique et justifie la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique.

Par ailleurs, le dossier de cessibilité n'a pas appelé de remarques particulières qui seraient de nature à remettre en cause le parcellaire retenu.

VU
pour être annexé à mon
Arrêté du - 7 JUIN 2016
NANTES, le - 7 JUIN 2016



Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général


Emmanuel AUBRY

A VALLET, le 18 mai 2016.
Le Président
Monsieur Pierre-André PERROUIN

