ÉMINCÉ DE BROCHET

Newsletter n°7, mai 2022

Pas de nouvelles, bonnes nouvelles !

Cela fait plus d'un an qu'il n'y a pas eu de newsletter de Laisse Béton. En fait, le volet de la Loi Climat concernant les zones commerciales a fait l'objet de nombreux rebondissements, si bien qu'on a eu du mal à y croire ! Il y a eu beaucoup de discussions autour de cet article, alors que le Sénat proposait une version plus stricte que l'Assemblée Nationale. Finalement, c'est la version light qui a (malheureusement) été adoptée puis promulguée le 22 août 2021, après que le Conseil Constitutionnel a déclaré ce fameux article conforme à la Constitution.

Ce texte, donc, interdit tout simplement l'implantation de zones commerciales périphériques lorsque celles-ci dépassent 10 000 m² de surface de vente et entraînent une artificialisation des sols. Or, comme l'attestent le traité de concession de 2014, le dossier de déclaration d'utilité publique de 2016 et la modification du SCoT de 2020, la ZAC du Brochet devait accueillir une surface de vente de... 30 000 m² !

Mais le promoteur et les élus favorables au projet n'en démordaient pas : le projet de ZAC était ancien, et donc pas concerné par la très récente Loi Climat. Et ils persistaient à soutenir *mordicus* qu'il ne s'agissait là que d'un transfert, et qu'il n'était donc pas question de création de surfaces de vente, ou alors à la marge...

Sauf, qu'ancien ou pas, le projet n'a jusqu'ici fait l'objet d'aucune demande d'autorisation commerciale, sésame pourtant indispensable à l'obtention des permis de construire. Et la loi Climat concerne précisément ces autorisations commerciales. De plus, la Loi Climat entend limiter **l'artificialisation des sols**. Les mètres carrés existants dans une zone urbanisée ne sont donc pas équivalents à des mètres carrés à bétonner sur des terres agricoles...

Ce qui devait donc arriver arriva : lors du conseil communautaire du 27 avril dernier, la présidente de la communauté de communes Sèvre & Loire confirma que, d'après les services de l'Etat, il ne serait pas possible d'implanter une zone commerciale de plus de 10 000 m² de surface de vente au Brochet...

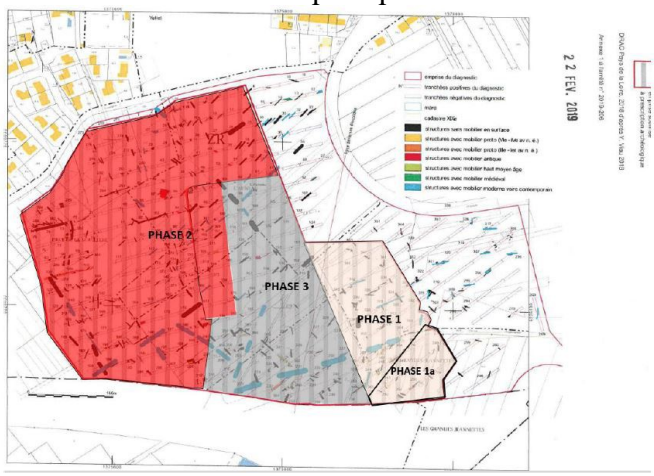
Marche pour le Climat du 26 mars 2022 au niveau de la ZAC du Brochet

Et maintenant ?

Rappelons que la zone commerciale actuelle (Hyper U, Gémo, Bricomarché, Norauto, jardinerie) représente environ 12 000 m² de surface de vente. À elles seules, les enseignes déjà existantes dépassent la limite fixée par la loi Climat, ce qui remet en question l'idée même du transfert. Selon les premières rumeurs, seuls Hyper U et Gémo se déplaceraient finalement: il serait intéressant de savoir ce qu'en pensent les enseignes qui seront laissées de côté…
Mais il faut surtout comprendre que le but de

l'opération immobilière n'a jamais été de simplement transférer la zone commerciale existante, mais bien de créer de nouvelles surfaces de vente (en passant de 12 000 à 30 000 m² !) pour les louer à d'autres enseignes. C'est ça le business plan ! Être finalement limité à 10 000 m² de surface de vente va poser de vrais problèmes de rentabilité, puisque certaines dépenses (par exemple les aménagements routiers) sont incompressibles.

Enfin, n'oublions pas que la Loi Climat ne définit pas seulement une interdiction stricte à partir de 10 000 m². Elle fixe bien le principe que l'autorisation commerciale ne peut pas être délivrée pour une implantation qui engendrerait une artificialisation des sols, avant d'énumérer un certain nombre de motifs de dérogation. Il ne s'agit pas de faire ce qu'on veut si on est en dessous de 10 000 m² et cela reste bien un régime dérogatoire. D'ailleurs, il y a fort à parier qu'un projet avec un immense parking de plain-pied devant l'hypermarché ne sera pas validé ; il faudra sûrement un parking souterrain ou aérien pour limiter la consommation foncière. Ce sont des contraintes techniques qui ont un coût.



Plan des phases prévues pour les fouilles

Les fouilles

Actuellement, des fouilles archéologiques sont réalisées par l'entreprise Archeodonum sur le périmètre de la phase 1. A l'issue de ces fouilles, les terrains pourront être aménagés pour construire les bureaux et la crèche, le centre de contrôle technique et un hôtel B&B. Tout comme la station-service et le MacDo, ces constructions ne nécessitent pas d'autorisations commerciales.

Lors du dernier conseil communautaire, un élu a demandé quand les phases 2 et 3 des fouilles seraient réalisées. Apparemment, aucun calendrier n'est arrêté pour l'instant. Le promoteur a précisé que les fouilles ne seront réalisées qu'après l'obtention des permis de construire car cela représente des sommes importantes (environ 1.8 million d'euros au total sans la remise en état des terrains après intervention). Or, qui dit permis de construire, dit autorisations commerciales : cela s'annonce compliqué…

Cassation

En octobre 2021, la Cour d'Appel de Nantes a rejeté la requête des propriétaires expropriés visant à l'annulation de la déclaration d'utilité publique de 2016. Ils ont alors déposé un pourvoi en cassation contre cette décision. La procédure dure environ un an.

À vos agendas !

Dans le cadre de la révision du SCoT, deux réunions publiques sont organisées **les 9 et 10 juin 2022 à Mouzillon et à Gorges**. C'est l'occasion d'interpeller les élus sur les problématiques qui nous tiennent à cœur : artificialisation des sols, habitat, mobilités, consommation d'énergie, circuits courts, modèles agricoles… Venez nombreux !

Pour nous rejoindre ou vous tenir informé, nous écrire à Laissebeton@protonmail.com.
Retrouvez nous également sur Facebook (Laisse Béton Vallet) et Twitter (NonZacBrochet)