



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

*Direction générale de l'aménagement, du logement
et de la nature*

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Sous-direction de la qualité du cadre de vie

Réf. : CNAC 11/04/2024

*Affaire suivie par :
Anna Seignovert
Chargée de mission en urbanisme commercial
01 40 81 70 05
anna.seignovert@developpement-durable.gouv.fr*

Paris, le 08/04/2024

**Le ministre de la transition écologique et de
la Cohésion des territoires**

à

Monsieur le Ministre de l'Économie

Direction Générale des Entreprises

Service Tourisme, Commerce, Artisanat et
Services

Objet : Commission d'aménagement commercial

PJ : avis sur les recours

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis de le ministre en charge de l'urbanisme en vue de la réunion de la Commission nationale d'aménagement commercial qui se tiendra le jeudi 11 avril 2024.

Pour le Ministre et par délégation

Patrick
BRIE
patrick.brie
e

Date :
2024.04.0
8 18:34:47
+02'00'

CNAC du : 11 avril 2024	
Recours n° : P 05122 44 23R01/R02	Pétitionnaire : SAS Clisson Distribution
Objet : Création d'un ensemble commercial à Vallet (44 - Loire Atlantique)	Requérant(s) : SAS Clisson Distribution
Enjeux urbains : artificialisation – aménagement d'une ZAC – transfert-agrandissement – entrée de ville	

Présentation du projet : Le projet concerne une création d'un ensemble commercial du Brochet à Vallet d'une surface de vente totale de 9 923 m² à Vallet dans la CC Sèvre et Loire (Loire Atlantique) d'une population de 9 412 habitants (INSEE, 2020).

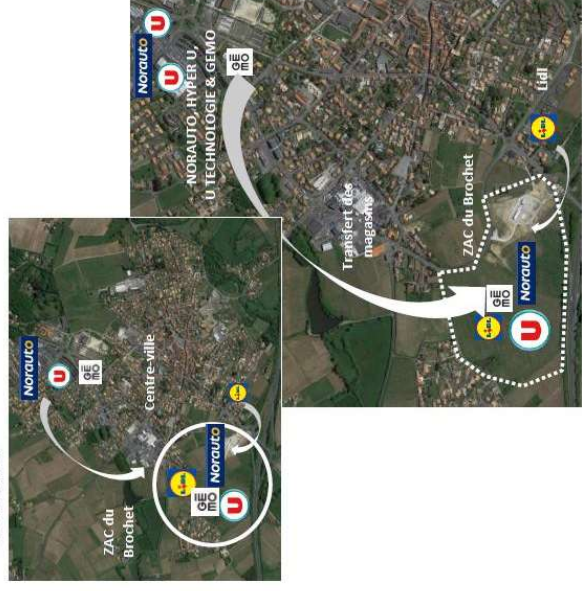
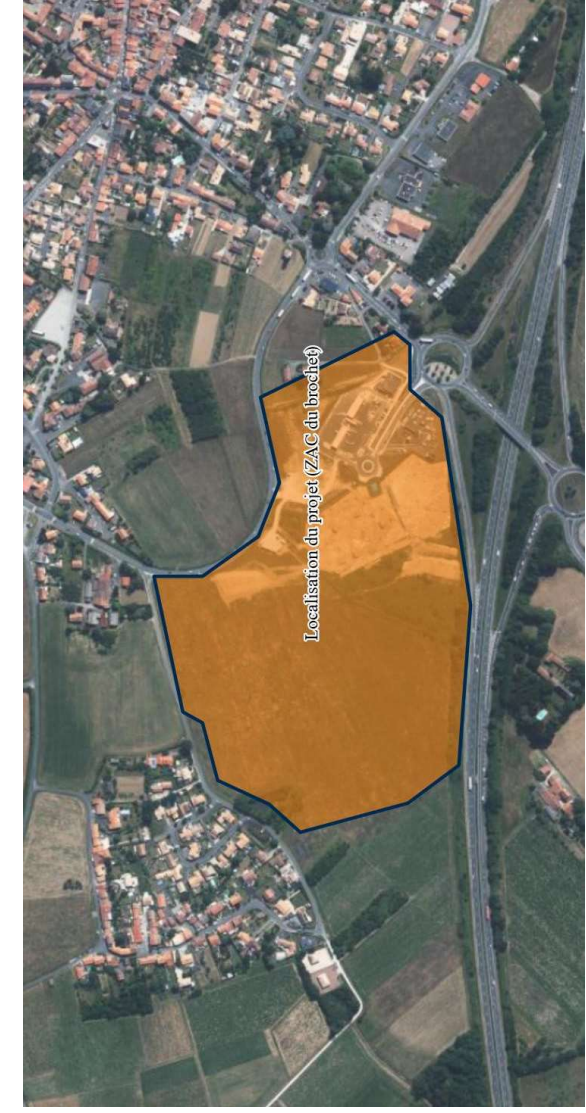
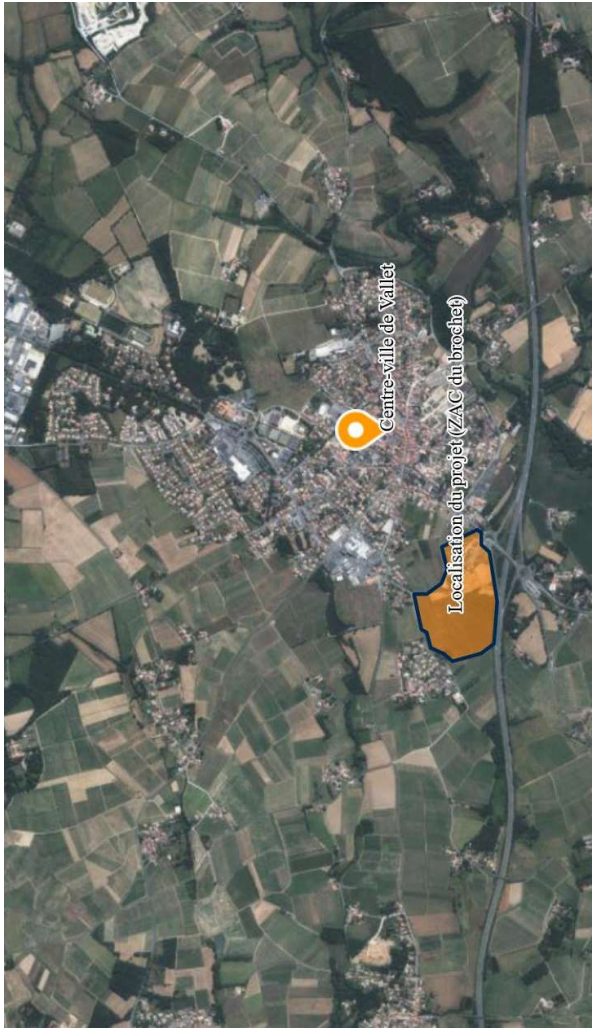
Détails de l'ensemble commercial projeté :

- Création d'un ensemble commercial, par un transfert-agrandissement de l'Hyper U, U Technologie, GEMO, Norauto et Lidl. Ces commerces sont présents sur la zone des Dorices qui a vocation à l'avenir d'accueillir soit des logements, soit un lycée.
- Projet soumis à PC : 4 PC déposés
- Aménagement de la ZAC du Brochet
- Composition de la parcelle (9923 m² de surface de vente) :
 - o Bâtiment Hyper U : 6 765 m² de surface de vente (contre 6 173 m² actuellement)
 - o Lidl : 1 200 m² de surface de vente (contre 804 m² actuellement)
 - o GEMO : 1 155 m² de surface de vente (contre 1 167 m² actuellement)
 - o ECOMIAM : 401 m² de surface de vente
 - o NORAUTO : 401 m² de surface de vente (contre 250 m² actuellement)
- Autres activités non soumises à une AEC : 152 m² (bar, laverie) et 1 266 m² (stockage etc.)
- Superficie parcelle : 173 362 m²
- Création de 10 pistes de drive

Avis de la DDT : **Défavorable** considérant que le projet engendre une très forte artificialisation des sols. De même son dimensionnement et son aménagement risque de porter atteinte à l'animation du centre-ville.

Avis de la CDAC : **Favorable** considérant que le projet est compatible aux documents d'urbanisme, qu'il permettra de remplacer des commerces vétustes dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et de répondre aux besoins du territoire. Le projet permettra de développer et compléter l'offre d'achat tout en améliorant le confort d'achat des consommateurs et en participant à l'animation urbaine. En matière de développement durable, le projet contribue au développement des EnR, rend perméables 731 places de stationnement et aménage 42% du foncier en espaces verts.

Avis final : Notre avis est Défavorable considérant que le projet engendre une très forte artificialisation des sols et que le critère obligatoire de réponse aux besoins du territoire n'est pas semble pas démontré.

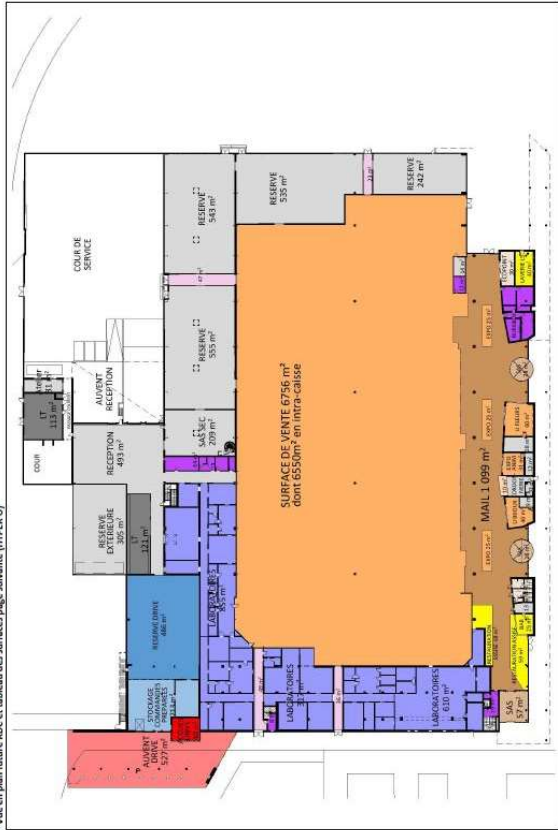


[illegible]

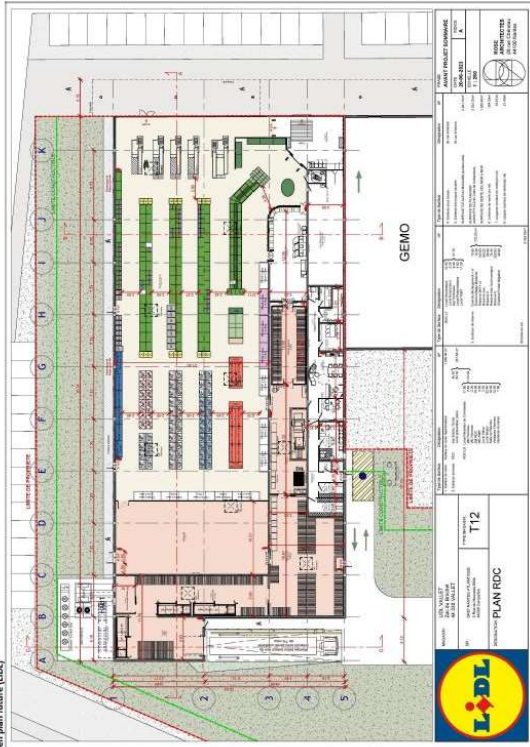
☐ Plan masse payager



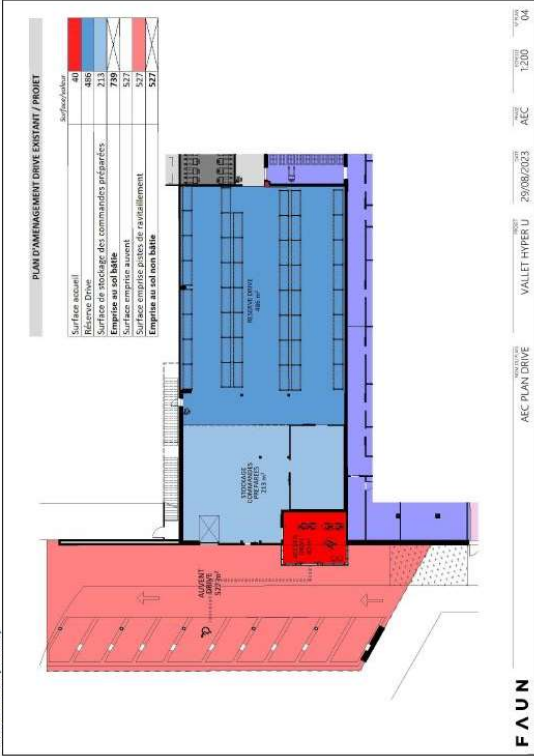
○ Vue en plan future BDC et tableau des surfaces page suivante (HYPER U)



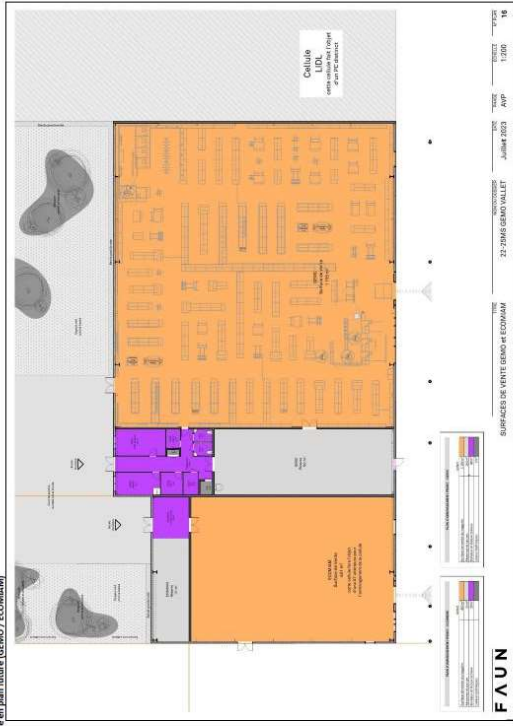
○ Vue en plan future (LIDL)

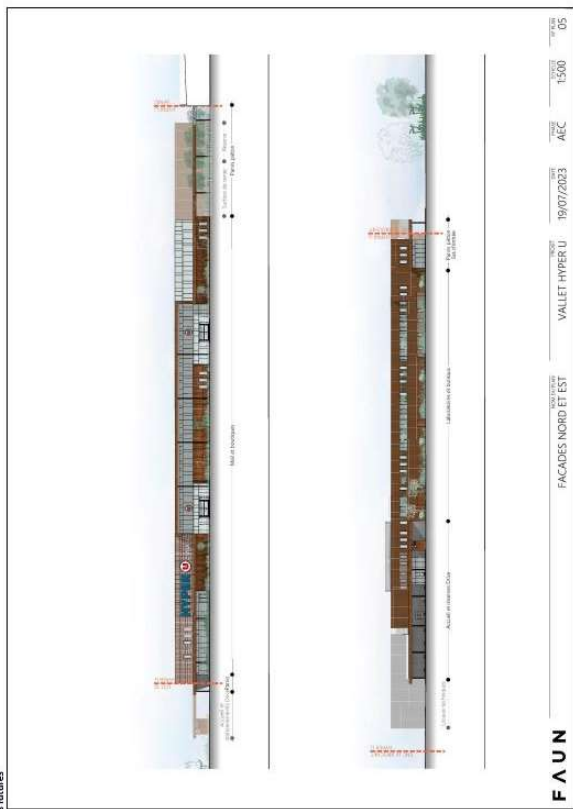


○ Plan masse drive futur (HYPER U)



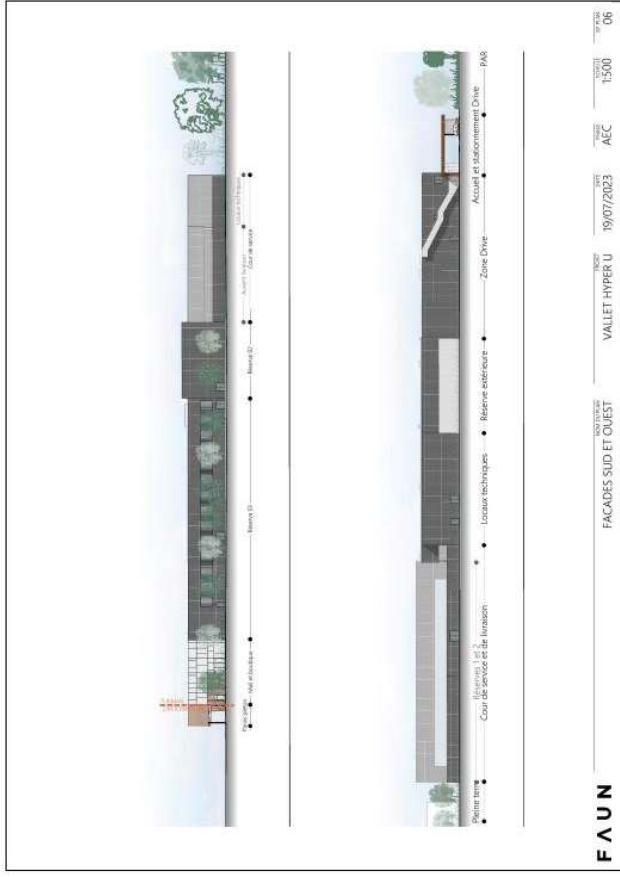
○ Vue en plan future (GEMO / ECOMIAM)





FAUN

FACADES NORD ET EST VALLET HYPER U 19/07/2023 AEC 1500 05



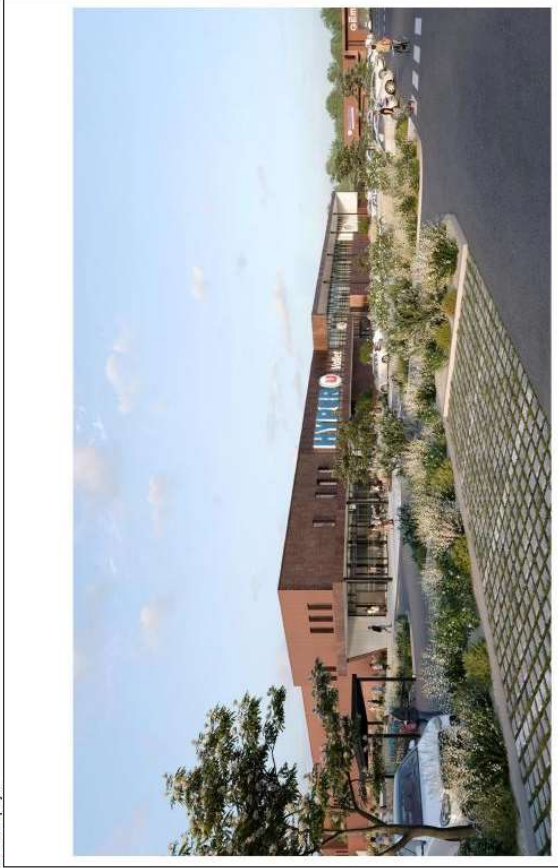
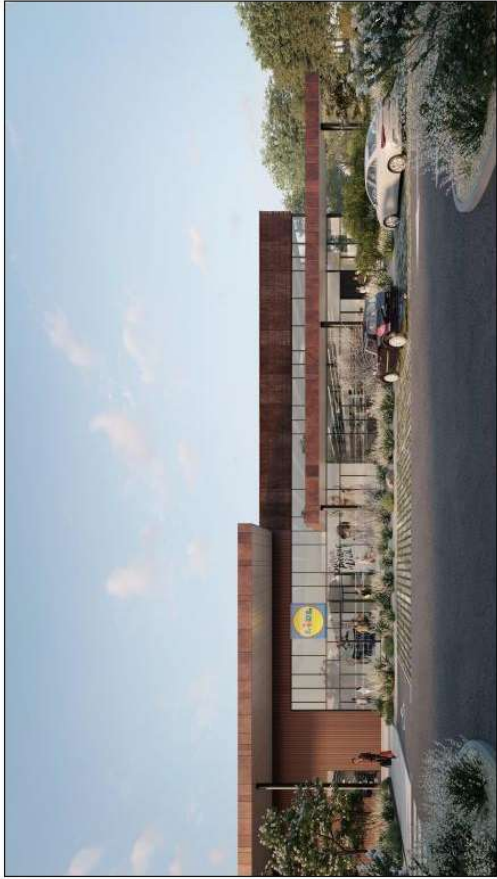
FAUN

FACADES SUD ET OUEST VALLET HYPER U 19/07/2023 AEC 1500 06



Cf 3^e image : Vue axonométrique de la ZAC en plus du projet d'écoquartier limitrophe





○ Insertions du projet



00 – Artificialisation des sols	Date de dépôt du dossier (valable pour les dossiers déposés après le 13/10/2022)	cf Décret 2022-1312
Projet artificialisant	OUI + 81 347 m2	Est considéré comme engendrant une artificialisation des sols un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre, sur la ou les parcelles cadastrales sur lesquelles il prend place, <u>une augmentation des superficies des terrains artificialisés</u> , au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, par rapport à l'état de ces mêmes parcelles à la date du 23 août 2021.
Surface de vente	Création d'un commerce ou ensemble commerciale entre 1 000 m2 et 10 000 m2 Avis conforme du préfet entre 3 000 m2 et 10 000 m2	

Dérogations si :	2 Critères obligatoires définis : - Insertion en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat - Réponse aux besoins du territoire. 4 Critères supplémentaires au choix (au moins 1 critère sur 4 doit être atteint) : - ORT / QPV. La commune de Vallet est couverte par une ORT/PVD, cependant son périmètre n'inclut pas le site d'implantation. - Insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné. Si le projet s'implante dans une ZAC, celle-ci n'est pas encore urbanisée. Par ailleurs l'aménagement de la ZAC repose essentiellement sur l'implantation de commerces. - Compensation. - SIP ou centralité urbaine identifié au Scot (antérieur au 22 août 2021) ou zone d'activité commerciale identifiée au PLUI (antérieur au 22 août 2021)	La justification de l'insertion du projet dans l'urbanisation environnante, notamment par l'amélioration de la <u>mixité fonctionnelle du secteur</u>, et de sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, ainsi que la <u>justification de l'absence d'alternative</u> à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Une description de la contribution du projet aux besoins du territoire, en s'appuyant notamment sur <u>l'évolution démographique</u> de ce dernier, le <u>taux de vacance commerciale</u> et <u>l'offre de mètres carrés commerciaux</u> déjà existants dans la zone de chalandise du projet.
--------------------------------	--	---

0 – Compatibilité avec le SCOT	Positif	Négatif	Commentaires
La commune est couverte par le SCoT du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015 et modifié le 10 février 2020. Le SCOT est en cours de révision.	Le DOO du SCoT identifie la commune du Vallet comme un pôle de centralité d'équilibre structurant le territoire, et donc est définie comme une zone préférentielle pour l'implantation d'équipements commerciaux. Le projet s'implante sur la zone d'activités du Brochet, inscrit en ZACOM. Ces zones autorisent l'implantation de commerces avec une surface de vente comprise entre 400 et 8 000 m2. Le projet est compatible avec le SCoT		
1° En matière d'aménagement du territoire :	Positif	Négatif	Commentaires
a) la localisation du projet et son intégration urbaine ;		Le projet s'implante à proximité de zones agricoles (e.g : vignes), et en entrée de ville à 1.2 km du centre-ville de Vallet.	Le PLU de la commune a été approuvé le 13 mai 2013, et fait aujourd'hui l'objet d'une révision (PLU). La parcelle est classée 1AUEz, correspond à une zone destinée à « être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme, pour les activités commerces, bureaux, services, restaurations, d'hôtellerie et d'équipements techniques ». La ZAC du Brochet est comprise dans une OAP (OAP 12 « ZAC du Brochet »)
b) la consommation de l'espace,	L'aire de stationnement est mutualisée entre les différentes enseignes implantées sur la ZAC.	Le projet a une très forte emprise foncière et engendre une artificialisation conséquente.	Création de 750 places de parking, dont 654 perméables en pavés drainants (569 pour la clientèle et 85 pour le personnel).

notamment en termes de stationnement ;	Respecte les dispositions de la loi Alur : l'emprise au sol de l'aire de stationnement au sens de la loi Alur est de 15 597 m2 < 15 639 m2 (74.7% de la surface plancher totale).		L'aire de stationnement a une emprise au sol réelle de 24 350 m2. La surface plancher totale est de 20 852 m2
c) l'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral ;	La parcelle d'implantation est limitrophe avec un projet d'écoquartier (« Champs barrés ») qui prévoit la création de 290 logements. Cet ensemble commercial permettra donc un accès à une offre de proximité pour ce quartier.		Le nombre de 290 logements n'est pas encore fixe, car l'écoquartier fait encore l'objet de concertation. Le nombre peut aller jusqu'à 450 et 600 logements.
d) l'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone ;	La parcelle est à proximité de la RD 763 et la RN 249. D'autres axes sont également à proximité : la RD756, la RD37, la RD55 et la RD108 etc. Le site est également desservi par la ligne de bus 331 avec l'arrêt « Gendarmerie » à 290 mètres de la parcelle. Pas de conflits d'usage entre les flux de livraison et la clientèle.	La fréquence de passage du bus est insatisfaisante avec 7 à 11 passages le lundi au vendredi, et 2 à 3 passages le samedi. Aujourd'hui, le parcours piéton n'est pas sécurisé et garanti. Peu d'informations sont données sur les possibles évolutions en matière d'aménagement de passages piétons et trottoirs reliant l'écoquartier au site qui nécessite aujourd'hui de traverser une départementale. Absence de pistes cyclables dans l'environnement proche, malgré la création de 78 places de vélo sur le site. L'étude trafic révèle un trafic déjà élevé avec une faible capacité de réserves à certains endroits. Le projet devra s'accompagner par des travaux sur les voies de circulation afin d'éviter une saturation des axes.	Des travaux de création ou de redimensionnement sont déjà prévus selon l'étude trafic.
e) La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la			La zone de chalandise connaît une croissance démographique de 12,31% entre 2010 et 2020 (passant de 54 325 à 61 015 habitants). La démographie de la commune de Vallet a également augmenté de l'ordre de 11,72% sur la même période (passant de 8 425 à 9 412 habitants).

commune d'implantation est membre ;				
f) Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ;			Des aménagements sont à prévoir, notamment la création de circulatoires et de voies de circulation au sein de la parcelle, et à l'extérieur de la parcelle afin de garantir son accès.	
2° En matière de développement durable :	Positif	Négatif	Commentaires	
a) La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par anticipation du bilan prévu aux 1° et 2° de l'article L. 229-25 du code de l'environnement, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables , de la gestion des eaux pluviales , de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement ;	Surface des espaces verts : création de 65 203 m2 de surfaces d'espaces verts sur la parcelle. Plantation de 327 arbres en haute tige (aujourd'hui 49 sont présents). Installation troupeau d'ovins sur 17 000 m2 d'espaces verts dédiés à l'éco-pâturage. Installation de 10 596 m2 de panneaux photovoltaïques en toiture : - 8 430 m2 : Hyper U (50.80%) - 1 275 m2 : Lidl (51.41%) - 684 m2 : Gemo/Ecomiam (30.60%) - 207 m2 : Norauto (30%) Une partie de la toiture de l'Hyper U sera végétalisée (140 m2). Installation de 5 355 m2 d'ombrières sur le parking commun et de 1 162 m2 sur celui d'Hyper U (total de 6 517 m2). Création de 3 bassins de régulation des eaux de pluie d'une capacité de 1 100 m3, de 2 100 m3 et de 1 100 m3. Un réseau de noues paysagères est également prévu sur l'ensemble de la ZAC (1 770 m2).	Malgré des efforts d'installation d'ombrières, il n'en demeure pas moins que la superficie couverte est inférieure aux exigences de l'article 40 de la loi Avenir (6 517 m2, pour une aire de stationnement faisant 24 350 m2). Il est regrettable que le pétitionnaire n'ait pas installé plus de places équipées pour les voitures électriques et hybrides au vu de sa superficie (20 places électriques et équipées de bornes de recharges et 156 places électriques précâblées dont 34 pour le personnel). 9 bornes de recharge seront également installées pour les vélos électriques.	Respect des 20% d'espaces libres aménagés et plantées de végétaux sur la surface parcellaire.	

	Gestion des eaux pluviales par commerces : - Gemo : cuve de récupération des eaux pluviales en toiture d'une capacité de 5 m3 - Lidl : cuve de récupération des eaux pluviales en toiture de 5 m3 - Hyper U : cuve de récupération des eaux pluviales en toiture d'une capacité de 150 m3 Installation d'un compost pour récolter les déchets verts sur le site (réutilisation en aménagement des espaces plantés). Bilan de consommation : - Gemo : consommation énergie (A) et émission de GES (A) - Hyper U : consommation énergie (A) et émission de GES (B) L'Hyper U, le magasin Norauto et Gemo respecte les exigences de la RT2012. Anticipation des exigences de la RE2020 par l'Hyper U et Gemo.	
b) l'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales ;	Le projet diminue son impact visuel avec la plantation de nombreux arbres, des bocagères, des noues végétalisées, des prairies, un verger et des zones d'éco-pâturage. Plantation d'arbres et de végétation ne nécessitant pas une grande consommation en eau. Utilisation de teintes (ocre, brun, beige, crème) liés au Vignoble Nantais et	Implantation massive qui se détache de son environnement.

	harmonie architecturale entre l'ensemble des bâtiments de la parcelle. Conformité aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC		
c) les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche ;	Faibles nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores.	Destruction d'une mare présente sur la ZAC afin de limiter les nuisances visuelles et sonores, mais compensée par la création d'une zone humide (2 000 m2, contre 1 000 m2 pour la mare existante). Selon l'étude d'impact environnemental, la mare existante est faiblement favorable à la biodiversité.	Concernant les zones humides, le règlement du PLU autorise, par exception, la destruction d'une zone humide si elle est compensée par la création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente ou la restauration de zones humides dégradées, sur le même bassin versant et sur une surface correspondant au double de celle détruite. Projet soumis à l'étude d'impact environnemental : - Pas de milieu d'intérêt écologique dans le périmètre de la ZAC - Pas d'impact sur la biodiversité locale
3° En matière de protection des consommateurs :	Positif	Négatif	Commentaires
a) l' accessibilité , en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie ;		L'accessibilité piéton n'est pas garantie aujourd'hui, notamment entre le futur éco-quartier et le site d'implantation. Des travaux seront nécessaires.	
b) la contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial , notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres-urbains ;	La vacance commerciale de la zone est de 7.97% : - Vallet : 3.85% (2 cellules vacantes sur 78 en centre-ville)	La zone de chalandise comprend 3 communes couvertes par une ORT/PVD : Vallet, Clisson et Loroux-Botteroux. L'ORT/PVD de Vallet dispose d'un volet commerce qui vise à dynamiser son centre-ville et à densifier l'offre commerciale du centre-ville. La vacance commerciale est élevée dans les communes de : - Landreau : 12.5% (1 cellule vacante sur 8) - La Chapelle Heulin : 20% (3 cellules vacantes sur 15)	La commune de Vallet concentre 50.9% des commerces de la zone de chalandise. Pourtant les secteurs représentés sont hétérogènes avec plus de 50% de concentration des services et 10% pour l'alimentaire. La répartition des secteurs de la culture-loisir et l'équipement de la

		- Le Pallet : 14.29% (3 cellules vacantes sur 21) Forte évansion commerciale de la zone de chalandise : >25% pour l'alimentaire et > 55% pour le non alimentaire. Pas de développement de concepts novateurs.	maison est plus homogène entre les différentes communes de la zone.
c) la variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales ;	Les fournisseurs locaux de l'Hyper U sont listés à la p.54 de la demande d'AEC de l'Hyper U.		
d) les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs ;		Exposition modérée au risque sismique Exposition moyenne à l'aléa gonflement et retrait des argiles Forte exposition au radon	
II. A titre accessoire , la commission peut prendre en considération la contribution du projet en matière sociale .	GEMMO : Création de 2 emplois CDI (en plus des 6 existants) Lidl : création de 8 emplois (dont 2 étudiants) (en plus des 12 existants). Hyper U : création de 28 emplois, dont 10 CDI temps plein, 8 CDI temps partiel, 5 CDD temps plein et 5 contrats étudiants (en plus des 198 existants). Norauto : création de 4 emplois CDI (en plus des 8 existants).		