



ÉMINCÉ DE BRÔCHET

Newsletter n°1, février 2020

52-0

Une cuisante défaite pour la SNC le Brochet ! Parmi les observations recueillies à l'occasion de l'enquête portant sur la modification du ScoT, 52 ont été défavorables au projet de ZAC, et aucune n'a été favorable¹! Experts, commerçants, maraîchers, riverains, consommateurs, élus et anciens élus, tous ont pointé sa démesure ou son absurdité, sa nocivité pour le petit commerce, ses contradictions avec l'objectif « zéro artificialisation nette » du département... Quelques pointures, telle Martine Donette, présidente de l'association *En toute franchise*, Olivier Razemon, journaliste et auteur de l'ouvrage *Comment la France a tué ses villes* (2016), ou encore Franck Gintrand, auteur de *Le jour où les zones commerciales auront dévoré nos villes* (2018), sont venus mettre leur grain de sel. Il faut dire que l'équipe adverse était mal préparée : dès le début de la rencontre, M. Perrouin commettait une bourde irréparable en déclarant qu'il s'agissait de « rendre compatible [l']outil de planification et d'aménagement avec le projet de ZAC » (plutôt que l'inverse...)². Carton rouge donc. Et pourtant, la modification a bel et bien été approuvée par le commissaire enquêteur ! Le match aurait-il été truqué ? Reste à voir ce que voteront les élus le 10 février...

1 www.vignoble-nantais.eu/scot/enquete-publique-du-scot/

2 Courrier de M. Perrouin à l'attention de M. Balaydier, vice-président du SCOT (11/06/19).

Le bêtisier de l'enquête publique

Pour donner un avis favorable après une enquête où 52 personnes et associations se sont prononcées contre la modification du SCoT, il faut être particulièrement fort pour jongler avec les arguments. Et le commissaire enquêteur a été très bon dans cet exercice périlleux :

Gaz à effet de serre

Le projet va contribuer à diminuer les émissions de gaz à effet de serre car les Valletais n'auront plus besoin de se déplacer vers Nantes. Sauf que le projet vise à capter la clientèle de tout le vignoble (au moins !) et ce seront alors les consommateurs des autres communes qui prendront leur voiture pour venir à Vallet !

Consommation d'espace

Le projet est compatible avec les objectifs de réduction de consommation d'espace. En effet, déplacer les enseignes existantes sur 17 hectares de terres agricoles permet de libérer le site actuel de 6 hectares. On pourra alors construire des logements sans déborder hors de l'enveloppe urbaine. Alors $17 + 6 = 0$? Eh bien non, il y a bien 17 hectares de terres agricoles qui doivent disparaître pour bétonner autrement les 6 hectares de la zone commerciale actuelle.

Petits commerces

Il n'y a pas de menace pour les petits commerces (de Vallet et des communes autour!) car la commune de Vallet a un plan d'actions pour revitaliser le bourg. Exemple : mettre des trompe-l'œil sur les vitrines vides, avoir un

slogan fédérateur ou mettre une signalétique commerciale pour guider le chaland vers les espaces commerciaux. Pas sûr que cela suffise...

Vallet comme "exception"

Pour éviter des incohérences au sein du document d'urbanisme, le commissaire enquêteur préconise de définir Vallet comme "exception". C'est-à-dire qu'on fixe une limite maximale de 8000 m² de surface de plancher pour toutes les communes du SCoT "compte tenu de la proximité métropolitaine" mais cette limite ne s'appliquera pas à Vallet. Car Vallet est peut-être plus éloignée de Nantes que les autres communes du Vignoble ?

30000 m² de surface de vente, pour quoi faire?

Le but de l'enquête est d'inscrire au SCoT une surface totale de vente maximale de 30 000 m² et une surface totale de plancher maximale de 90 000 m². Mais ces limites en sont-elles vraiment ? Le centre commercial de Beaulieu, avec ses 97 enseignes³, représente 30 991 m² de surface de vente⁴ (avec une emprise foncière d'environ 6 hectares).

Pour illustrer le seuil minimal de 400 m² par enseigne qui est censé limiter toute concurrence avec le centre-ville, le commissaire enquêteur mentionne la ZAC de la Colleraye à Savenay. Très bon exemple : autour d'un Hyper U, ce retail-park de 30 000 m² de surface de vente regroupe une cinquantaine d'enseignes et 5 bars-restaurants⁵. Le promoteur, le groupe Chessé, affirme même sur son site internet que ce retail-park rayonne bien au-delà de sa zone de chalandise.

3 beaulieu.klepierre.fr/boutiques-restaurants/

4 Avis de la CNAC du 26 septembre 2019

5 www.groupechesse.fr/fr/references/la-colleraye-extension

C'est d'ailleurs le but affiché par *Les Arches Métropole* qui situent le projet de ZAC du Brochet non plus à Vallet, mais à "Nantes-Vallet"! Nous recommandons d'ailleurs d'aller faire une petite visite sur le site internet (www.lesarchesmetropole.fr/portfolio/zac-du-brochet-44/) qui est non seulement une performance exceptionnelle dans la catégorie green-washing, mais qui en plus propose des images de la future ZAC du Brochet tout à fait représentatives du terroir et de l'identité de la Capitale du Muscadet...

Faire un retail-park sur 17 hectares, ça, *Les Arches Métropole* savent faire. Regardez *Waves*, le centre commercial "révolutionnaire" à Metz⁶: 17 hectares, 38 524 m² de surface de vente, 60 800 m² de surface de plancher, 60 magasins et 9 restaurants. Les "limites" supposées être inscrites au SCoT sont en fait des chèques en blanc, des permis à bétonner, et surtout la porte ouverte aux promoteurs peu soucieux du petit commerce et de l'artificialisation des sols.



CONTACTS & INFOS

Laissebeton@protonmail.com

www.laisseznousvivreunpeu.fr

twitter.com/nonzacbrochet

6 LSA 29 octobre 2014, *Waves: le centre commercial révolutionnaire ouvre à Metz le 31 octobre*