



Département de Loire Atlantique

**Commune de Vallet**

---

# Conseil municipal

## du 20 janvier 2015

---

**PROCES VERBAL**

### **PRESENTS :**

Vingt-cinq conseillers municipaux.

### **ABSENTS EXCUSES**

Mme DENIEUL F. qui a donné pouvoir à Mme COLLET-MANTEL N.  
Mme PICHON A. qui a donné pouvoir à M. LEGOUT M.  
Mme GAUTIER-EVAIN J. qui a donné pouvoir à M. LEDRU F.  
M. AUBHRON H.

<b>Nombre de conseillers :</b>	
en exercice :	29
présents	25
votants	28

### **Y assistait également au titre des services :**

M. Jérémie ROCHET

Monsieur Anthony BODIN a été élu secrétaire de séance.

## **Approbation des Procès Verbaux des conseils municipaux des 20 novembre et 18 décembre 2014**

Les procès-verbaux du conseil municipal des 20 novembre et 18 décembre 2014 sont adoptés à l'unanimité.

## **DECISIONS DU MAIRE**

M. le Maire informe le conseil municipal des opérations réalisées dans le cadre des délégations reçues conformément à l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### **Décision 105-12-2014 du 20 novembre 2014**

#### **OBJET : Signature de la charte Abeille 44 avec l'UNAPLA**

##### AUTORISATION

→ **de signer** avec l'UNAPLA (Union des Apiculteurs de Loire-Atlantique) la Charte Abeille 44 afin de sauvegarder les abeilles et la biodiversité

##### → **de s'engager :**

- à nettoyer les fossés en arrière-saison, et ne pas toucher au contre talus
- à tailler les haies de manière raisonnée : permettant ainsi de conserver leurs caractères brise-vent, hydrologique, écologique et productif
- à replanter des haies mellifères d'essences locales
- à semer des jachères fleuries sur les terres inoccupées et préférer la pousse à la tonte
- à installer des ruches au sein de la commune par le biais d'apiculteurs locaux ou en partenariat l'UNAPLA
- à replanter des châtaigniers greffés
- à planter 10 arbres mellifères chaque année
- à respecter la diversité des plantations
- à ne plus utiliser de produits phytosanitaires
- à former son personnel à la protection de l'environnement
- à éviter le busage
- à sensibiliser le jeune public au rôle de l'abeille et des pollinisateurs au travers des écoles
- à consulter la liste des plantes exotiques mellifères avant d'implanter une nouvelle espèce sur le territoire

**Décision 106-12-2014 du 15 décembre 2014**

**OBJET : Souscription d'un emprunt de 450 000 € auprès de La Banque Postale**

AUTORISATION de souscrire auprès de la Banque Postale un emprunt d'un montant de 450 000 € pour financer le programme d'investissements aux conditions suivantes :

**Caractéristiques financières :**

→Socle Gissler : 1A

→Durée du contrat de prêt : 10 ans

Tranche obligatoire à taux fixe jusqu'au 01/03/2015.

La tranche est mise en place au plus tard le 04/02/2015

→Versement des fonds : en 1 fois avant la date limite du 04/02/2015

→Périodicité : trimestrielle

→Mode d'amortissement : constant

→Taux d'intérêt annuel : taux fixe de 1.73 %

→Base de calcul des intérêts : mois de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours

→Remboursement anticipé : possible à une date d'échéance d'intérêts moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle

→Commission d'engagement : 0.15 % du montant du contrat de prêt.

**Décision 2-01-2015 du 9 janvier 2015**

**OBJET : Attribution du marché n° V-PA-14-26 relatif à l'étude de faisabilité et de pré-projet d'aménagement du secteur du Champilambart de Vallet (44)**

AUTORISATION de conclure et de signer le marché passé en procédure adaptée ayant pour objet l'étude de faisabilité et de pré-projet d'aménagement du secteur du Champilambart de Vallet (44) avec le groupement SIXIEME RUE/ATELIER 360°/INGINERIE TUGEC (44200 NANTES) pour un montant de 32 300 € HT.

## URBANISME – AFFAIRES FONCIERES

### 1 – Documents d'urbanisme

#### ZAC du Brochet

#### *Avis du conseil municipal sur la mise en compatibilité du PLU*

✓ RAPPEL DE LA PROCEDURE DE CREATION DE LA ZAC DU BROCHET :

La Communauté de Communes de Vallet, par sa compétence développement économique et plus particulièrement l'aménagement de zones économiques, a décidé de lancer la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) qui devrait se concrétiser au sud ouest de la commune de Vallet sur le site du Brochet, en entrée de Ville, sur une superficie de projet d'environ 17,5 hectares.

Aussi, par délibération du 28 mars 2012, la CCV a décidé de lancer des études préalables à une ZAC et une concertation sur projet.

Par délibération du 30 avril 2012, la CCV a :

- approuvé le bilan de concertation relatif à la ZAC du Brochet
- approuvé le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact de cette même opération.

Cette future zone économique répond à plusieurs besoins :

- ✓ Permettre l'évolution des entreprises présentes sur la zone commerciale actuelles qui ne peuvent plus s'agrandir
- ✓ Offrir un foncier d'activités, inexistant sur le territoire, pour accueillir des activités tertiaires
- ✓ Assurer une offre commerciale complémentaire aux commerces du centre ville

Sa réalisation permettra en outre la réalisation d'investissements profitables au secteur économique local et une création importante d'emplois sur le territoire.

Par délibération du 22 mai 2013 dans le cadre de ses compétences, la Communauté de Communes de Vallet, après avis favorable de la commune par délibération du 13 mai 2013, a décidé d'approuver le dossier de création, et de créer la ZAC du Brochet.

Cette zone doit accueillir des surfaces commerciales, pour l'alimentaire, grandes et moyennes surfaces pour l'équipement de la maison et de la personne, un pôle automobile, un pôle de restauration-hôtellerie, ainsi que des immeubles pouvant recevoir des activités tertiaires.

La SNC le Brochet a été désignée en qualité de concessionnaire, aménageur de la ZAC.

Pour aborder désormais une phase opérationnelle, ce dossier doit comprendre, en vue d'assurer la maîtrise foncière, un dossier de déclaration d'utilité publique.

Ultérieurement, sera préparé le dossier de réalisation de la ZAC.

Le projet est actuellement au stade du dossier de déclaration d'utilité publique et a été transmis par la Communauté de Communes, en sa qualité de maître d'ouvrage de l'opération, à la Préfecture de Loire Atlantique au mois de juin 2013.

Des derniers échanges ont eu lieu avec les différents services de la Préfecture et du Département, dans le cadre de l'instruction du projet et en vue de la soumission du dossier de DUP à l'enquête publique.

- ✓ MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VALLET :

Le dossier de DUP comprend en particulier un volet de « mise en compatibilité du PLU » de Vallet.

En effet, le classement actuel 2AUE des terrains situés dans le périmètre de ZAC ne permet pas d'aborder la phase de réalisation.

Le PLU modifié servira à gérer les occupations du sol dans le périmètre de ZAC, c'est-à-dire une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le projet de règlement pour la zone 1AUEz, joint au dossier DUP, a été discuté entre l'aménageur, la CCV et la ville de Vallet.

Les points discutés ont été les suivants :

- *Orientation d'aménagement* : définition d'une orientation d'aménagement et de programmation
- *Article 2* : merlons paysagers, parc de stationnement, surfaces de vente
- *Articles 6 et 7* : implantation des constructions par rapport aux limites et aux voies,

- Article 10 : hauteur maximale des constructions
- Article 11 : harmonisation de l'ensemble du projet,
- Article 12 : traitement des aires de stationnement.

Il est notamment précisé que les activités commerciales sont autorisées à condition que leur surface de vente soit supérieure à 400 m<sup>2</sup> correspondant à la surface accessible au public et directement liée à la vente.

Le projet de mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'un examen conjoint réunissant les personnes publiques associées, sous l'autorité du Préfet.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sera joint au dossier de l'enquête publique à laquelle sera soumis l'ensemble du dossier de déclaration d'utilité publique.

A l'issue de l'enquête publique, la commune sera à nouveau sollicitée pour émettre un avis, dans un délai de deux mois.

La mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des différents avis, est approuvée par arrêté préfectoral.

Cette procédure est organisée à l'article L.123-14-II du Code de l'urbanisme.

✓ COMPLÉMENTS AU DOSSIER DE DUP :

Suite aux observations de la Préfecture, les éléments suivants ont fait l'objet de compléments dans le dossier de DUP :

- ✓ Complément des impacts sur le domaine agricole au sein de la notice explicative de la DUP et de l'étude d'impact
- ✓ Actualisation des plans des travaux
- ✓ Actualisation de caractéristiques des ouvrages les plus importants
- ✓ Actualisation de l'appréciation sommaire des dépenses.
- ✓ Modification de la Mise en Compatibilité (MEC) du PLU comprenant un dossier conforme à l'article 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (projet Urbain - Loi Barnier). La notice de la MEC a donc fait l'objet de compléments afin d'intégrer de nouveaux éléments ainsi que le nouveau règlement d'urbanisme de la zone concernée comme évoqué précédemment.
- ✓ Compléments à l'étude d'impact sur les impacts de l'agriculture et sur les impacts routiers à 2030 (comptage).
- ✓ Annexes : courrier du Conseil Général, Etude de circulation complète actualisée.

Compte-tenu de cette actualisation du dossier, le conseil municipal a été sollicité par la communauté de communes de Vallet pour émettre un nouvel avis sur le dossier de DUP en application de l'article L.5211-57 qui dispose :

*« Les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune. S'il n'a pas été rendu dans le délai de trois mois à compter de la transmission du projet de la communauté, l'avis est réputé favorable. Lorsque cet avis est défavorable, la décision est prise à la majorité des deux tiers des membres du conseil de l'établissement public de coopération intercommunale. »*

\*\*\*\*\*

Sur la base de ces différents éléments, il sera donc proposé au conseil municipal d'émettre un avis sur :

- Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Vallet entraînant la création d'une zone 1AUEz
- Le dossier complémentaire de déclaration d'utilité publique.

Pour ce faire, les éléments suivants sont joints à la convocation :

- Notice explicative de la DUP
- Documents relatifs à la mise en compatibilité du PLU

L'intégralité du dossier de DUP est adressée par mail aux conseillers municipaux et est consultable auprès du secrétariat de la direction générale des services qui peut en effectuer une copie sur demande expresse d'un conseiller municipal.

Les représentants de la SNC Le Brochet ont été conviés à la réunion du conseil municipal pour effectuer une présentation du dossier.

\*\*\*\*\*

---

## DISCUSSION

---

*La SNC Le Brochet est représentée par :*

- *M. DABIREAU – Gérant de la SNC Le Brochet*
- *M. PIVETEAU - Architecte*
- *M. BOIS – Avocat*
- *Mme ROUXEL – Chargée d'étude au cabinet SETUR*

*Après une présentation du projet par les représentants de la SNC Le Brochet, M. MARCHAIS ouvre le débat.*

**Mme ROUXEL et M. PIVETEAU** rappellent que les règles du PLU proposées sur la ZAC du Brochet ne s'appliqueront que sur le périmètre du site, sur une parcelle d'environ 38 000 m<sup>2</sup>. La surface bâtie serait entre 12 000 m<sup>2</sup> et 15 000 m<sup>2</sup>.

**M. COLAISSEAU** demande à quoi sert le reste.

**Mme ROUXEL** répond qu'il y a des stationnements, de la voirie et des espaces verts.

**M. MANTEL** demande si le parking sera aérien.

**M. DABIREAU** répond qu'il s'agit effectivement d'un parking aérien qui pourra avoir des parties couvertes, mais que le PLU interdira les parkings silo.

**Mme LACOSTE** estime que rien n'interdit un parking à deux étages puisque juridiquement ce n'est pas considéré comme un parking silo. Elle demande qu'il soit précisé que le parking sera forcément en rez-de-chaussée.

**M. MANTEL** demande combien de places de parking sont prévues.

**M. DABIREAU** précise :

- qu'il y aura 1 050 places mutualisées sur le parking central,
- qu'il y aura du stationnement réservé pour le personnel sur chaque îlot,
- qu'une partie du parking sera couverte, mais pas devant afin d'éviter de masquer les façades.

**Mme LACOSTE** demande des précisions sur la localisation du parking par rapport au village de la Nouillère et signale qu'une localisation trop proche entraînerait des nuisances pour les riverains.

**M. PIVETEAU** précise qu'il y a un merlon et un bassin d'orage entre le parking et le village de la Nouillère.

**M. BOIS** note que, d'un point de vue juridique, les réponses aux questions évoquées ne pourront être faites précisément à ce stade de la procédure.

**Mme LACOSTE** indique :

- qu'elle est surprise que ce conseil municipal n'ait pas été organisé en privé ce qui aurait permis de poser toutes les questions,
- qu'il s'agit d'une opération privée à destination d'intérêts privés, qui sera d'utilité publique si le Préfet l'accepte,
- qu'elle s'interroge sur la possibilité pour le conseil municipal de se prononcer sur la mise en compatibilité du PLU lorsqu'un avis aura été donné.

**M. BOIS** précise que la ZAC est, dès le départ et jusqu'à l'arrivée, une opération publique.

**Mme LACOSTE** signale :

- que ce dossier travaillé depuis 6 ans est important, puisqu'à partir du moment où le conseil municipal aura donné son avis sur le PLU, le sujet ne reviendra pas au conseil municipal,
- que l'opposition est ravie de voir que ce projet arrive dans sa phase de finalisation,
- que, néanmoins, ils ont repéré quelques éléments embêtants, notamment le fait que le cahier de cession des terrains n'est pas validé par la commune, mais uniquement par la CCV,
- qu'ils s'interrogent un petit peu sur l'abandon par la municipalité de la défense de l'entrée de Vallet, de celle des habitants riverains et de la préservation du commerce de centre ville.

**M. MARCHAIS** conteste vigoureusement cette appréciation.

**Mme LACOSTE** note que les merlons font désormais "environ 3 mètres" et non 3 mètres, et que les bâtiments font 14.75 mètres alors qu'ils étaient limités initialement à 12 mètres.

**M. BOIS** précise :

- que le conseil municipal sera appelé à délibérer pour émettre un avis sur la modification du PLU après l'enquête publique,
- que le cahier des charges de cession de terrains dans une ZAC est toujours signé, par le maire s'il s'agit d'une ZAC communale, par le président de la communauté de communes si c'est une ZAC communautaire.

**Mme LACOSTE** rappelle qu'il était prévu qu'un architecte soit mandaté par la communauté de communes car les intérêts de la SNC risquent à un moment ou à un autre de ne pas être ceux de la communauté de communes et de la ville, or cette nomination n'est plus évoquée.

**M. LEGOUT** précise, sur les hauteurs, que les dispositions ont été modifiées pour tenir compte de la déclivité assez forte du terrain et donc d'ajuster la hauteur de 2,75 m par rapport au terrain naturel.

**M. DABIREAU** propose de réaliser une petite séance d'informations auprès des riverains pour les informer des avancées du projet et les rassurer.

**Mme LACOSTE** demande ce qu'il en est de l'éco-quartier des Champs Barrés et de ses impacts sur le projet.

**M. LEGOUT** répond que, compte-tenu des programmes en cours, l'échéance est à une quinzaine d'années.

**Mme LACOSTE** demande à avoir des explications sur le financement des équipements publics puisqu'à son époque il était initialement prévu une prise en charge par le concessionnaire, le conseil général et la DIRO. Or elle constate que la commune et la CCV apparaissent dans le nouveau projet.

**M. MARCHAIS** explique :

- que la DIRO préconise des travaux sur la bretelle d'accès de Nantes mais n'a pas les crédits pour les payer,
- que des discussions sont en cours avec la SNC Le Brochet pour voir si elle ne pourrait pas prendre en charge ces travaux en lieu et place de ceux prévus sur l'accès de Cholet qui ne posent pas de problèmes,
- que, pour l'instant, il n'est pas prévu de participation de la commune et de la CCV aux équipements publics nécessités par la ZAC.

**Mme LACOSTE** insiste sur sa surprise de voir apparaître un « environ » 3 mètres.

**M. POUPELIN** rappelle qu'il ne s'agit que d'un merlon et qu'il ne pense pas qu'il faudra prendre un pied à coulisse pour le mesurer. Il insiste sur le fait que la municipalité s'est battue pour que ce soit 3 mètres.

**M. BOIS** précise que c'est le permis de construire qui est déterminant, et que le maire peut demander plus de 3 mètres sur le permis de construire s'il considère qu'il y a un problème sonore ou visuel.

**Mme LACOSTE** estime au contraire que le « environ 3 mètres » introduit un flou.

**M. BOIS** insiste sur le fait que le maire peut imposer un dispositif de protection, même s'il n'est pas prévu au PLU.

**Mme LACOSTE** répond qu'il est plus protecteur pour les riverains qu'une hauteur soit prévue dans le PLU et qu'ensuite le maire soit libre d'imposer un merlon supplémentaire s'il y a lieu.

**M. MARCHAIS** rappelle qu'il va y avoir enquête publique et une consultation des différentes personnes publiques associées, ce qui permettra si nécessaire d'ajuster le dossier.

**Mme ROUXEL** précise que la hauteur du merlon n'est pas le plus significatif, ce qui est important c'est son aménagement de façon paysagère avec une hauteur végétale qui montera normalement à 8 m.

**M. CHARPENTIER** demande pourquoi avoir supprimé les essences marcescentes alors que ce sont des arbres avec un feuillage persistant.

**Mme ROUXEL** répond :

- que dans le dossier de loi Barnier, le paysagiste a travaillé sur la question de l'habillage des merlons,
- qu'il est cherché à faire des merlons "variés" avec des strates arbustives assez basses, des essences persistantes et des essences caduques,
- que l'objectif ce n'est pas d'avoir quelque chose entièrement figée tout au long de l'année, c'est aussi de ramener un peu l'esprit bocager.

**M. CHARPENTIER** demande pourquoi dans le merlon le long de la RN 249, il y a des fenêtres qui n'étaient pas prévues au départ.

**Mme ROUXEL** explique que rien n'était prévu à ce niveau là au stade du dossier de création.

**Mme LACOSTE** signale :

- que le SCOT prévoyait bien que les nouvelles zones commerciales se mettant en place ne devaient pas être visibles des grands accès pour éviter justement le phénomène « route de Vannes »,
- qu'il avait été évoqué le fait que la zone devait être perceptible mais pas visible de la RN 249.

**Mme ROUXEL** précise que les fenêtres prévues sont des simples points d'ouverture pour ponctuer un peu la vision paysagère et permettre une attractivité du site.

**Mme COLLET** pense que le développement économique du site passe par une visibilité des axes.

**M. MARCHAIS** rappelle qu'un nouveau débat sera organisé au sein du conseil municipal à l'issue de l'enquête publique.



*Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :*

**D'EMETTRE** UN AVIS FAVORABLE SUR LE DOSSIER MODIFIE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE LA ZAC DU BROCHET AINSI QUE LE DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.

*Plus personne ne demandant la parole, M. le Maire lève la séance à 22 h 00.*

*~~~~~*