

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE  
POLE METROLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE

**MODIFICATION N°3 DU SCHEMA DE  
COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DU POLE  
METROPOLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**du 8 AVRIL 2024 au 24 AVRIL 2024**

**1<sup>ère</sup> partie**

**Rapport du Commissaire enquêteur**

Commissaire Enquêteur : Marc JACQUET  
désigné par le Président du Tribunal Administratif par décision E24000039/44  
du 7 mars 2024



## Table des matières

1.	GENERALITES .....	4
1.1.	Présentation synthétique du pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire .....	4
1.2.	Objet de l'enquête publique .....	5
1.3.	Contexte réglementaire .....	6
2.	PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU SCOT DU POLE METROPOLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE.....	6
2.1.	Contenu du projet .....	6
2.1.1.	Présentation du projet de modification n°3 .....	6
2.1.2.	Diagnostic de la chambre de commerce et d'industrie Nantes Saint-Nazaire.....	7
2.1.3.	Modifications apportées au DOO (Document d'orientations et d'objectifs).....	8
2.1.4.	Contenu du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) :.....	9
2.2.	Composition du dossier d'enquête .....	11
2.3.	Procédure de consultation des personnes publiques associées.....	11
2.4.	Réponse de la MRAE à la demande d'évaluation environnementale au cas par cas.....	13
2.5.	Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique .....	13
3.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	14
3.1.	Organisation de l'enquête.....	14
3.2.	Information du public.....	14
3.3.	Déroulement de l'enquête .....	15
3.4.	Participation du public durant l'enquête .....	16
3.4.1.	Permanences du commissaire enquêteur et consultation dossier papier .....	16
3.4.2.	Registre dématérialisé .....	17
3.5.	Clôture de l'enquête.....	18
4.	PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE .....	18
5.	ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	19
5.1.	Analyse des observations du commissaire enquêteur sur le dossier.....	19
5.2.	Analyse des observations des PPA .....	20
5.3.	Analyse des observations du public .....	24
6.	ANNEXES.....	25

## 1. GENERALITES

### 1.1. Présentation synthétique du pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire

Le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire regroupe 61 communes et 5 intercommunalités : Nantes métropole, Saint-Nazaire agglomération La Carène, et les trois communautés de communes Erdre et Gesvres, Estuaire et Sillon et Pays de Blain.

Le territoire de 1871 km<sup>2</sup> accueille 913 171 habitants (2019) et 454 000 emplois (2018). Les deux agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire concentrent une grande partie de la croissance démographique et d'emplois, cependant le dynamisme s'observe également dans les communautés de communes.

Organisé autour de l'estuaire de la Loire, s'étendant sur une soixantaine de kilomètres, le territoire compte 80% d'espaces naturels et agricoles.



Le premier Schéma de Cohérence Territoriale de la métropole Nantes Saint-Nazaire, portant sur Nantes métropole, Saint-Nazaire Agglo et les communautés de communes d'Erdre et Gesvres, Loire et Sillon et Cœur d'Estuaire (ces deux dernières ont fusionné pour devenir Estuaire et Sillon en 2017), a été approuvé le 26 mars 2007. Un Document d'aménagement commercial (DAC), adopté en 2013, est venu le compléter.

Elargi à la Communauté de communes de la Région de Blain, le SCoT a fait l'objet d'une révision, approuvée le 19 décembre 2016. Le SCoT a ensuite fait l'objet de deux modifications. La première, sous forme simplifiée, portant sur le volet littoral a été approuvée le 3 février 2022. La deuxième modification approuvée le 7 avril 2022 a concerné le changement de typologie de

deux ZACOM (zone d'activités commerciales) sur le territoire de Nantes Métropole (BAULIEU et PARIDIS).

La révision générale du SCoT a été prescrite le 1<sup>er</sup> décembre 2022 pour prendre en compte les résultats de l'évaluation de la mise en œuvre du SCoT 2, les tendances telles qu'un accroissement démographique supérieur aux prévisions, la nécessité d'accélérer la prise en compte des enjeux liés au réchauffement climatique ainsi que la prise en compte des nouveaux textes de loi (ELAN et Climat Résilience notamment).

Les évolutions législatives et la mise à jour du diagnostic commercial du territoire par la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire ont conduit les élus du Pôle Métropolitain Nantes Saint Nazaire à lancer, sans attendre la révision générale, une modification du SCoT afin d'y intégrer un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, venant compléter l'ancien volet du commerce du SCoT.

#### Au plan environnemental et patrimonial :

Le territoire du SCoT de Nantes Saint-Nazaire présente une trame verte et bleue riche de nombreux réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques d'importance. De nombreux périmètres de protection réglementaires ou d'inventaires traduisent cette richesse écologique et naturelle :

Des zones Natura 2000 : au total, 37 265 hectares font partie du réseau écologique européen Natura 2000, soit 20% du territoire du SCoT.

Des zones ZNIEFF de type 1 et 2 : 56 pour les ZNIEFF de type 1 sur 26 959 hectares et 19 pour les ZNIEFF de type 2 sur 52 097 hectares.

Trois Arrêtés de Protection de Biotope (APPB)

Le Parc Naturel Régional de Brière (23 000ha, 12% du territoire du SCoT, 10 communes concernées)

Deux zones humides d'importance internationale pour l'avifaune sont présentes sur le territoire. Au total, 15 000 hectares du périmètre du SCoT sont reconnus comme d'intérêt pour l'avifaune. Ces 2 zones sont les marais de Brière (soit 14 623 ha) et le lac de Grand Lieu (415 ha).

Le territoire du SCoT Nantes Saint-Nazaire compte de nombreux Monuments Historiques qui montrent la richesse patrimoniale du territoire. Sur 61 communes du SCoT, 37 sont concernées par la présence de Monuments Historiques inscrits ou classés, soit en totalité 179 édifices, dont 38 classés (un en instant de classement), 139 inscrits et 2 partiellement inscrits et classés.

Sur le territoire, 15 sites sont classés et inscrits, dont une part témoigne de l'intérêt des grands ensembles paysagers, et notamment les milieux humides : estuaire de la Loire, lac de Grand Lieu, la vallée de l'Erdre...

## **1.2. Objet de l'enquête publique**

La Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a prescrit par arrêté en date du 12 mars 2024 l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du SCoT de la métropole Nantes Saint-Nazaire qui vise à modifier le volet commerce du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT et intégrer un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Cette modification porte sur le document d'orientations et d'objectifs et ses documents graphiques (volume 2).

Nota : les cartes et tableaux présents dans le présent rapport sont issus du dossier soumis à l'enquête publique. Le dossier d'enquête publique a été réalisé par les services du pôle métropolitain avec l'appui technique de l'agence d'urbanisme de la région nantaise AURAN.

### **1.3. Contexte réglementaire**

Les textes réglementaires sous l'égide desquels est conduite la présente enquête publique relative à la modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire sont les suivants :

Code de l'urbanisme, notamment les articles L142-32 et suivants, et les articles R143-1 et suivants, ainsi que les articles L141-16 et L141-17 du code de l'urbanisme dans leur version issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015 ;

Code de l'environnement, notamment les articles L123-1 et suivants et les articles R123-1 et suivants. A noter qu'en application de l'article L123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête peut être réduite à 15 jours si le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale ;

Arrêté n°2023-01 du 24 janvier 2023 de la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire prescrivant la modification n°3 du SCoT ;

Délibération du comité syndical n°2023-09 du 16 juin 2023 décidant de ne pas soumettre la procédure de modification du SCoT à évaluation environnementale ;

Arrêté n°2023-04 du 6 juillet 2023 de la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, complémentaire à l'arrêté n° 2023-01 du 24 janvier 2023 ;

Demande du 1<sup>er</sup> mars 2024 de Madame la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire au Tribunal Administratif de Nantes enregistrée le 1<sup>er</sup> mars 2024 pour la désignation d'un commissaire enquêteur ;

Décision N° E24000039/44 du 7 mars 2024 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Marc JACQUET, en qualité de commissaire enquêteur ;

Arrêté du 12 mars 2024 de Madame la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui vise à intégrer un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial au Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT.

## **2. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU SCoT DU POLE METROPOLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE**

### **2.1. Contenu du projet**

#### **2.1.1. Présentation du projet de modification n°3**

Le SCoT Nantes Saint-Nazaire approuvé en 2016 comporte un chapitre dédié à l'urbanisme commercial, qui fait suite à l'intégration du DAC (Document d'aménagement commercial) adopté en 2013. Les évolutions législatives et la mise à jour fin 2022 du diagnostic commercial

du territoire par la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire ont conduit les élus du Pôle Métropolitain Nantes Saint Nazaire à lancer une modification du SCoT afin d'y intégrer un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, venant compléter l'ancien volet du commerce du SCoT.

Les grands objectifs de cette modification n°3 sont les suivants :

- Renforcement du poids des centralités et limitation de la diffusion commerciale ;
- Encadrement du développement des SIC (secteurs d'implantation commerciale) tout en favorisant leur développement ;
- Renforcement des exigences urbaines, notamment en matière de qualité architecturale et paysagères, de performance énergétique, et d'effets sur l'environnement et la qualité de l'eau.

A noter que le SCoT actuel ayant été approuvé le 19 décembre 2016, la modification de ce dernier doit prendre en compte le code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation, ainsi faire référence aux articles L141-16 et L141-17 dans leur version issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015, qui laissent la possibilité d'intégrer un DAAC (facultatif), que la loi ELAN est ensuite venue modifier.

Le volet logistique sera intégré lors de la révision, pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience qui spécifient que les SCoT doivent comporter un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL).

A noter aussi que, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, la MRAE n'a pas demandé que le projet de modification n°3 du SCoT soit soumis à évaluation environnementale. De ce fait, la durée minimum de l'enquête publique est de 15 jours et il n'est pas nécessaire de conduire une concertation préalable.

**Au plan de la santé et de l'environnement**, le projet de modification du SCoT devrait avoir des incidences limitées. En effet, le renforcement des centralités et la polarisation du commerce doit permettre de limiter les déplacements et leurs externalités négatives, de renforcer les vitalités des centralités et de limiter l'artificialisation des sols avec l'interdiction de créer de nouvelles zones commerciales en périphérie. Les modalités du DAAC permettront une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle, une limitation des effets des îlots de chaleur urbains... Les grandes entités écologiques du territoire ne sont pas concernées par le projet, qui préservera aussi les continuités écologiques plus ordinaires dans les centralités et les secteurs d'implantation commerciale

#### 2.1.2. Diagnostic de la chambre de commerce et d'industrie Nantes Saint-Nazaire

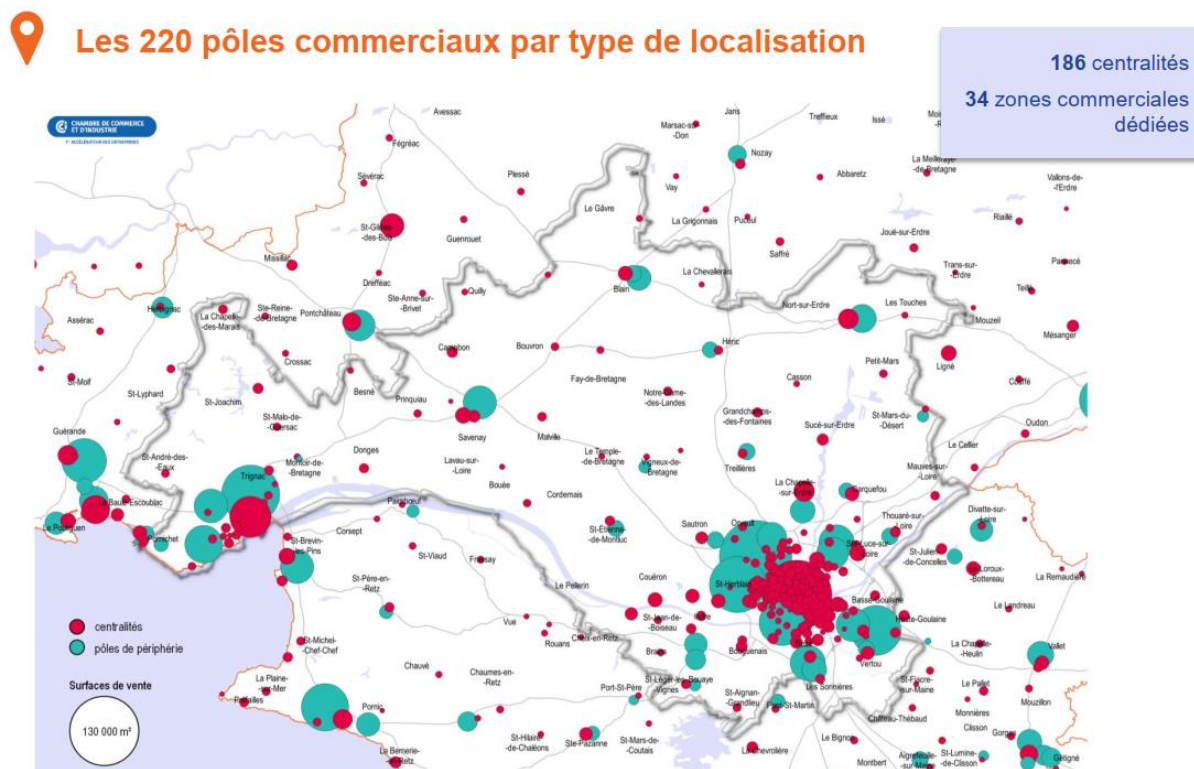
L'activité commerciale sur le territoire du pôle métropolitain représente 5817 commerces dont 90% de moins de 300 m<sup>2</sup> et 1,31 million de m<sup>2</sup> de surface de vente dont 75 % dans des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>. Plus de la moitié des surfaces de vente se situe dans les 34 zones commerciales dédiées, et les deux tiers des magasins sont localisés dans une des 186 centralités. 44 % des magasins sont des commerces de proximité et 87 % des commerces se situent dans les 220 pôles commerciaux.

Sur les 10 dernières années (2012-2022), on observe une répartition du commerce en faveur des zones commerciales dédiées au détriment souvent des centralités pour l'offre commerciale de



proximité : +28% de commerces de proximité dans les zones commerciales dédiées, à comparer aux +0.1% en centralité.

La croissance commerciale est marquée depuis plusieurs années par des mutations de fond et de nouvelles façons de consommer, avec l'essor du e-commerce, qui concurrence directement l'offre physique, avec la prise de conscience de l'impact des surfaces commerciales sur la consommation d'espace, et avec une évolution profonde de la distribution et des comportements de consommation. L'enjeu porte sur une offre de commerce en magasin à réinventer, pour passer vers une offre plus qualitative avec des pôles commerciaux adaptés aux nouvelles exigences et habitudes des consommateurs.



A noter que, avec une croissance forte de la population et malgré l'essor du e-commerce, le taux d'emprise, c'est-à-dire la captation des dépenses des habitants, des commerces du territoire métropolitain dépasse les 100 %. A l'échelle du SCoT, le volume de surface de vente est suffisant pour répondre aux besoins de consommation.

### 2.1.3. Modifications apportées au DOO (Document d'orientations et d'objectifs)

Le volet commerce du DOO actuel retient deux grandes orientations : privilégier les centralités pour l'accueil des commerces ; à défaut accueillir les projets commerciaux dans des zones dédiées.

Le bilan du SCoT montre les résultats suivants :

- Une classification obsolète de certaines ZACom qui nécessite une refonte et une stratégie globale intégrant notamment la nécessité de développer de la mixité fonctionnelle au sein de ces zones ;



- Des conditions d'implantation des commerces dans les ZACom qui n'ont pas permis de freiner les implantations des commerces de proximité dans les zones périphériques et commerciales dédiées, générant toujours plus de mobilités ;
- Des conditions spécifiques à certaines ZACom (notamment Atlantis) qui ne répondaient plus aux objectifs et aux projets soutenus sur ces secteurs, notamment de mixité de fonctions ;
- Une prise en compte insuffisante des enjeux de polarisation commerciale menant à une diffusion commerciale sur le territoire qui, bien qu'en réduction, génère également des mobilités et ne contribue pas à maintenir la vitalité du commerce de centralité.

Le volet commerce du DOO porté par le projet de modification n°3 du SCoT vise à :

- Privilégier encore plus les centralités pour l'accueil des commerces ;
- Renforcer l'accessibilité et les qualités paysagères et urbaines des centralités ;
- A défaut d'une implantation en centralité, localiser les projets commerciaux dans les secteurs d'implantation commerciale (SIC) localisés dans le DAAC ;
- Maîtriser et rationaliser le développement commercial des SIC ;
- Améliorer la qualité urbaine et environnementale des SIC ;
- Encadrer fortement les implantations commerciales en dehors des centralités et des SIC.

Le DOO précise que les projets commerciaux qu'elle qu'en soit la nature, doivent s'implanter préférentiellement dans les centralités localisées dans le DAAC. Lorsque ce n'est pas possible, le commerce sera localisé dans les secteurs d'implantation commerciale (SIC).

Dans ce sens, les implantations commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> sont interdites dans les SIC (en dehors des galeries marchandes existantes et des SIC 1 sous conditions). Les SIC seront limités sur le territoire métropolitain, avec une identification des SIC au plus proche des besoins et une emprise foncière traduite dans les PLU(i) qui ne pourra pas être développée. Les commerces existants dans le diffus seront reconnus mais fortement encadrés dans les PLU(i).

Les SIC 1, qui portent des équipements commerciaux d'envergure, ont vocation à accueillir des projets de renouvellement urbain permettant d'améliorer leur multifonctionnalité avec notamment la construction de logements.

Les SIC 2 sont plutôt localisés en entrée ou sortie de bourg ou ville (sauf dans le contexte métropolitain). De taille modeste, ils présentent des équipements commerciaux variés, systématiquement entraînés par une surface alimentaire de type supermarché. Il n'y est pas envisagé prochainement de renouvellement urbain, avec un apport en logements.

Au-delà des enjeux de renforcement des centralités, le DOO développe une stratégie qui repose sur la polarisation du commerce, pour mieux répondre aux attentes des consommateurs en matière de déplacements, de proximité, et de diversité de l'offre.

#### 2.1.4. Contenu du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) :

Le projet de DAAC comprend les dispositions suivantes :

- Carte de localisations préférentielles du commerce sur le pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire ;
- Atlas des SIC du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire ;
- Conditions d'implantation des équipements commerciaux dans les centralités ;

- Conditions d'implantation des équipements commerciaux dans les SIC ;
- Synthèse des conditions d'implantation des équipements commerciaux selon leur localisation.

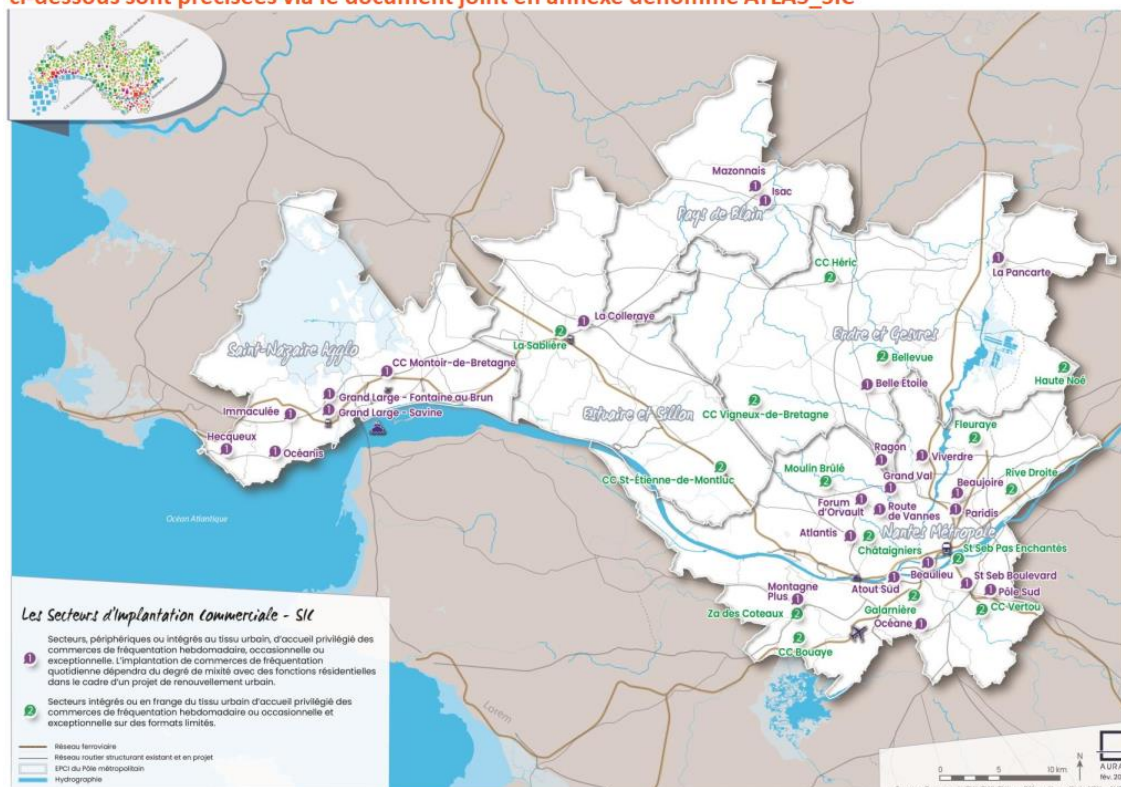
Exemple de carte de localisation préférentielle prévue par le DAAC :

**LE DAAC : CARTE DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE SUR LE PÔLE MÉTROPOLITAIN NANTES-SAINTE-NAZAIRE**



Localisation des SIC 1 et SIC 2 :

Les localisations préférentielles des SIC indiquées à l'échelle du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire ci-dessous sont précisées via le document joint en annexe dénommé ATLAS\_SIC



Le DAAC prévoit des dispositions précises pour les implantations commerciales dans les centralités qui visent à conforter la polarisation du commerce dans les centralités, à améliorer les performances énergétiques des commerces, à optimiser le foncier et gérer le stationnement, à garantir l'accès à tous, et à soigner la qualité environnementale, architecturale et paysagère, avec notamment le développement d'îlots de fraîcheur.

De même, il fixe des conditions d'implantation des équipements commerciaux dans les SIC qui portent sur l'encadrement des typologies de commerce, sur l'amélioration des performances énergétiques des commerces, sur l'optimisation du foncier et la gestion des stationnements, sur la garantie d'accès des commerces à tous. Elles visent aussi à soigner la qualité environnementale, architecturale et paysagère, avec notamment le développement d'îlots de fraîcheur, et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## **2.2. Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête, outre le registre papier, se compose comme suit :

Pièce n°1 : Note de présentation (administrative) du projet de modification, avec annexes (34 pages)

Pièce n°2 : Notice explicative (technique) du projet de modification (36 pages)

Pièce n°3 : Document d'Aménagement artisanal et commercial (26 pages)

Pièce n°4 : Atlas cartographique

Pièce n°4-1 : ZACOM (zones d'aménagement commercial) actuellement en vigueur (42 pages)

Pièce n°4-2 : SIC (secteurs d'implantation commerciale) du projet de DAAC (44 pages)

Pièce n° 5 : Extrait du DOO (document d'orientations et d'objectifs) du SCOT actuellement en vigueur (volet commerce, page 23 à 25) (6 pages)

Pièce n° 6 : Avis émis par les personnes publiques associées (PPA)

Pièce n° 7 : Diagnostic de la CCI Nantes Saint-Nazaire (38 pages)

Nota : le décompte des pages ci-dessus prend en compte les recto-verso y/c les pages vierges.

## **2.3. Procédure de consultation des personnes publiques associées**

Les personnes publiques associées, au nombre de 27, ont été consultées sur le projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint Nazaire par courriers datés du 14 février 2024 avec une date limite de réponse pour le 19 avril 2024, soit un délai de réponse de plus de 2 mois.

Liste PPA consultées	Date versement dossier	Date Réponse	Avis
PREFET			
REGION			
CONSEIL DEPARTEMENTAL	8 avril	20 mars	AF avec commentaires
Nantes métropole	15 avril	12 avril	AF avec 2 remarques
CARENE Saint-Nazaire Agglomération	8 avril	2 avril	AF avec 2 remarques
Communauté de communes Erdre et Gesvres	8 avril	27 mars	AF avec 1 remarque
Pays de Blain Communauté	16 avril	9 avril	AF avec 1 remarque
Communauté de communes Estuaire et Sillon	8 avril	28 mars	AF
Parc Naturel Régional de BRIERE			
Chambre de commerce et d'industrie	6 mai	18 avril	AF avec remarques, reçu 22/04
Chambre des métiers et de l'artisanat			
Chambre d'agriculture	6 mai	17 avril	AF reçu 18/04
Sections régionales de la conchyliculture			
SNCF Réseau			
SAGE Vilaine (EPTB)			
EPTB Sèvre Nantaise			
SCOT CAP ATLANTIQUE	8 avril	04 mars	AF
SCOT PAYS DE PONTCHATEAU SAINT GILDAS DES BOIS			
SCOT PAYS DE REDON ET VILAINE			
SCOT PAYS DE CHATEAUBRIAND			
SCOT PAYS D'ANCENIS			
SCOT PAYS DES MAUGES			
SCOT DU VIGNOBLE NANTAIS			
SCOT DU PAYS DE RETZ			
Institut national de l'origine de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée	8 avril	2 avril	Sans observation
Centre national de la propriété forestière			
CDPENAF			

Six avis de personnes publiques associées ont été reçus avant le début de l'enquête publique. Deux avis PPA (Nantes Métropole et Pays de Blain communauté) ont été reçus au cours de l'enquête et ont été versés au dossier d'enquête par le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire les 15 et 16 avril, tant sur le registre dématérialisé que dans les cinq dossiers papier (le 19 avril dans le dossier papier à Saint-Nazaire Agglomération La Carène pour l'avis du Pays de Blain Communauté, en raison des perturbations liées à l'attaque informatique dont a été objet la Carène Saint-Nazaire Agglo).

Par mail du 6 mai 2024, Madame BERGONZI des services du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a transmis au commissaire enquêteur deux avis de personnes publiques associées reçus avant la fin de l'enquête mais qui ont été tardivement portés à la connaissance des services du Pôle métropolitain : il s'agit de l'avis de la chambre d'agriculture de Loire-Atlantique daté du 17 avril, reçu le 18 avril, et de l'avis de la chambre de commerce et d'industrie Nantes Saint-Nazaire daté du 16 avril, reçu le 22 avril. Ce dernier a été reçu après la date de réponse fixée au 19 avril mais avant la fin de l'enquête le 24 avril.

Au total, 10 avis PPA ont été reçus avant la fin de l'enquête sur 27 PPA consultées.

#### **2.4. Réponse de la MRAE à la demande d'évaluation environnementale au cas par cas**

Suite à la demande d'examen au cas par cas reçue le 6 avril 2023, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire a fait savoir le 7 juin 2023 qu'en l'absence de réponse au terme du délai de 2 mois, elle est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

#### **2.5. Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique**

Le projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire est exposé de façon détaillée, complète et argumentée dans le dossier soumis à l'enquête. Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) est très clair. Il est à noter le diagnostic approfondi établi par la CCI Nantes Saint-Nazaire sur l'évolution commerciale sur le territoire sur les dernières années.

Le dossier d'enquête publique a été complété à la demande du Commissaire enquêteur par une note mentionnant les textes qui régissent l'enquête publique en cause (au sein de la pièce n°1 « Note de présentation » du dossier d'enquête), en application de l'article R123-8 3° du code de l'environnement.

Le dossier est conforme à la réglementation, tout en notant l'absence du volet logistique dans le DAAC justifié par le fait qu'il s'agit d'une modification du SCoT et non d'une révision. Le commissaire enquêteur a bien pris note de l'analyse juridique effectuée sur ce point par le cabinet juridique missionné à cet effet par le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

Concernant le changement d'appellation des zones commerciales (ZACOM en SIC) et leur classement simplifié en SIC 1 et SIC 2, le commissaire enquêteur prend note des deux critères retenus (trajectoire et potentiel de renouvellement urbain). Il observe que les SIC 1 regroupent des secteurs d'implantation commerciale d'importance très différente (par exemple, Atlantis sur Nantes Métropole et Isac à Blain), et comprend que leur évolution se fera à travers des projets de renouvellement urbain avec mixité des fonctions, notamment logements, selon leur rythme et leur dynamique propre. Le commissaire enquêteur note l'absence dans le dossier de la liste des SIC 1 (au nombre de 25) et SIC 2 (au nombre de 15) qui serait de nature à améliorer la lisibilité du dossier.

Concernant l'impact sur la santé et sur l'environnement, outre le fait que les grandes entités écologiques du territoire ne seront pas impactées, le commissaire enquêteur note que les dispositions du DOO et du DAAC inscrites dans le projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire prévoient notamment la préservation des composantes naturelles pré existantes et le maintien et la restauration des continuités écologiques lors des projets d'aménagement dans les SIC ainsi que la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il note également que la polarisation des commerces, notamment de proximité, dans les centralités doit permettre de limiter les déplacements et leurs effets négatifs, que l'interdiction de créer de nouvelles zones commerciales en périphérie limitera l'artificialisation des sols, que la végétalisation des espaces libres permettra le développement d'ilots de fraîcheur tant dans les centralités que dans les SIC, que l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments contribuera à la transition énergétique.

Concernant les avis PPA, le commissaire enquêteur note que la date limite de réponse a été fixée après le début de l'enquête publique (19 avril pour un début d'enquête au 8 avril 2024). Le Commissaire enquêteur observe que le dossier d'enquête publique a été complété au fur et à mesure de leur réception par deux avis des personnes publiques associées. Deux avis reçus avant la fin de l'enquête ont été porté tardivement (le 6 mai) à la connaissance du commissaire enquêteur. Sur les 10 avis PPA reçus, six étaient dans le dossier d'enquête lors de l'ouverture et deux ont été ajoutés au dossier durant l'enquête.

### **3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **3.1. Organisation de l'enquête**

6 mars 2024 : proposition par mail du Tribunal Administratif de Nantes pour la conduite de l'enquête publique relative à la modification n°3 du SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et réponse positive par mail le 6 mars 2024 de M. JACQUET Marc.

7 mars 2024 : décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E24000039/44 en date du 7 mars 2022 pour la conduite de l'enquête publique relative à la modification n°3 du SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire transmise par mail du 7 mars 2024.

11 mars 2024 : réunion en visio entre Madame BERGONZI, M. BERTRAND et M. GUILLET du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et M. JACQUET commissaire enquêteur. Cet échange a pour objet de présenter les objectifs et le contenu du projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire, de préparer les modalités de l'enquête publique et d'en établir le calendrier (affichage, permanences, registre dématérialisé, site internet, adresse mail...), d'examiner la complétude du dossier. Un compte-rendu a été établi par le commissaire enquêteur.

En application de l'article L123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête a été réduite à 17 jours dans la mesure où le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale (durée minimum de 15 jours).

12 mars 2024 : arrêté de la Madame la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

21 mars 2024 : réunion au pôle métropolitain avec M. VASSE directeur général, M. BERTRAND et M. GUILLET du pôle métropolitain et M. JACQUET commissaire enquêteur pour une présentation et des échanges sur le fond du dossier.

29 mars 2024 : paraphe et signature par le commissaire enquêteur des dossiers d'enquête publique et des registres papier pour les 5 lieux de consultation du dossier papier.

#### **3.2. Information du public**

Conformément à l'article 5 de l'arrêté d'ouverture d'enquête de Madame la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, des affiches « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » au format A2 de couleur jaune ont été disposées aux sièges du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, de Nantes Métropole, de Saint-Nazaire Agglomération-La Carène, de la Communauté



de Communes d'Erdre et Gesvres, de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, de Pays de Blain Communauté ainsi qu'à la Maison de l'Emploi, de l'Economie et de la Formation (MEEF) du Pays de BLAIN.

Les avis ont été publiés dans les annonces légales des quotidiens Ouest France et Presse Océan le vendredi 22 mars 2024 et le lundi 8 avril 2024.

L'avis a été consultable 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur les sites internet du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire (<http://www.nantessaintnazaire.fr>), de Nantes Métropole ([www.metropole.nantes.fr](http://www.metropole.nantes.fr)), Saint-Nazaire Agglomération La Carène ([www.saintnazaireagglo.fr](http://www.saintnazaireagglo.fr)) et des Communautés de Communes d'Erdre et Gesvres ([www.cceg.fr](http://www.cceg.fr)), d'Estuaire et Sillon ([www.estuaire-sillon.fr](http://www.estuaire-sillon.fr)) et du pays de Blain ([www.pays-de-blain.com](http://www.pays-de-blain.com)), et sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5285>).

Le Commissaire Enquêteur a personnellement constaté la mise en place de l'affichage lors des jours de permanences sur les cinq sites de permanence et de consultation du dossier d'enquête papier.

Une attestation de la réalisation de la publication des avis dans la presse et de l'affichage a été signée par Madame la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire en date du 24 avril 2024. Des attestations d'affichage de l'avis ont été établies par les 4 autres intercommunalités (Saint-Nazaire agglomération La Carène le 25 avril, Pays de Blain communauté le 7 mai, Communauté de communes Erdre et Gesvres le 25 avril, la communauté de communes Estuaire et Sillon le 17 mai.

### **3.3. Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée pendant 17 jours consécutifs, du lundi 8 avril 2024 9h00 au mercredi 24 avril 2024 17h00, aux jours et heures fixés par l'arrêté de Madame la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire en date du 12 mars 2024.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les registres et les dossiers papier sont restés à disposition du public aux sièges du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, de Nantes Métropole, de Saint-Nazaire Agglomération-La Carène, de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres, de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, ainsi qu'à la Maison de l'Emploi, de l'Economie et de la Formation (MEEF) du Pays de BLAIN.

Le dossier dématérialisé, identique au dossier papier, était consultable par le public aux mêmes jours et heures sur un poste informatique sur chacun des 5 sites.

Le dossier d'enquête publique, identique au dossier papier, était également consultable pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/5285>

Le Commissaire Enquêteur a tenu six permanences :

- Au siège du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et de Nantes Métropole le lundi 8 avril de 9h à 12h et le mercredi 24 avril de 14h à 17h ;
- Au siège de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres le mercredi 10 avril de 9h à 12h ;

- Au siège de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon le mardi 16 avril de 14h à 17h ;
- Au siège de Saint-Nazaire Agglomération – La Carène le vendredi 19 avril de 14h à 17h ;
- A la Maison de l'Emploi, de l'Economie et de la Formation (MEEF) du Pays de Blain le lundi 22 avril de 9h à 12h.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler des observations dans les 5 lieux d'enquête et durant les permanences du commissaire enquêteur.

Le public pouvait aussi adresser ses observations et propositions par courrier postal au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête au Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire ou directement sur le registre dématérialisé à l'adresse ci-avant ou par courrier électronique à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse de messagerie suivante : [enquete-publique-5285@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5285@registre-dematerialise.fr)

L'ensemble des observations et propositions formulées sur les registres papier, par courrier ou par voie électronique, ont été consultables sur le registre dématérialisé, dans les meilleurs délais et pendant toute la durée de l'enquête.

Les salles mises à disposition du Commissaire Enquêteur pour la réception du public étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **3.4. Participation du public durant l'enquête**

#### **3.4.1. Permanences du commissaire enquêteur et consultation dossier papier**

**Lundi 8 avril 2024 matin** : ouverture de l'enquête et première permanence du commissaire enquêteur de 9h00 à 12h00 au siège du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et de Nantes Métropole.

Aucune personne ne s'est présentée durant cette permanence.

Lors de cette première permanence, le commissaire enquêteur a vérifié l'accès au registre dématérialisé et a fait un test en formulant une observation (numéro 1 du registre dématérialisé).

**Mercredi 10 avril 2024 matin** : deuxième permanence du commissaire enquêteur de 9h00 à 12h00 au siège de la Communauté de communes Erdre et Gesvres.

Aucune personne ne s'est présentée durant cette permanence.

A noter qu'aucune observation écrite sur le registre papier ni consultation du dossier n'a été faite depuis l'ouverture de l'enquête au siège de la CCEG.

**Mardi 16 avril 2024 après-midi** : troisième permanence du commissaire enquêteur de 14h00 à 17h00 au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

Aucune personne ne s'est présentée durant cette permanence.

A noter qu'aucune observation écrite sur le registre papier ni consultation du dossier n'a été faite depuis l'ouverture de l'enquête au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

**Vendredi 19 avril 2024 après-midi** : quatrième permanence du commissaire enquêteur de 14h00 à 17h00 au siège de Saint-Nazaire Agglomération – La Carène.

Aucune personne ne s'est présentée durant cette permanence.

A noter qu'aucune observation écrite sur le registre papier ni consultation du dossier n'a été faite depuis l'ouverture de l'enquête au siège de Saint-Nazaire Agglomération – La Carène.

**Lundi 22 avril 2024 matin :** cinquième permanence du commissaire enquêteur de 9h00 à 12h00 à la maison de l'emploi, de l'économie et de la formation (MEEF) du Pays de Blain. Aucune personne ne s'est présentée durant cette permanence.

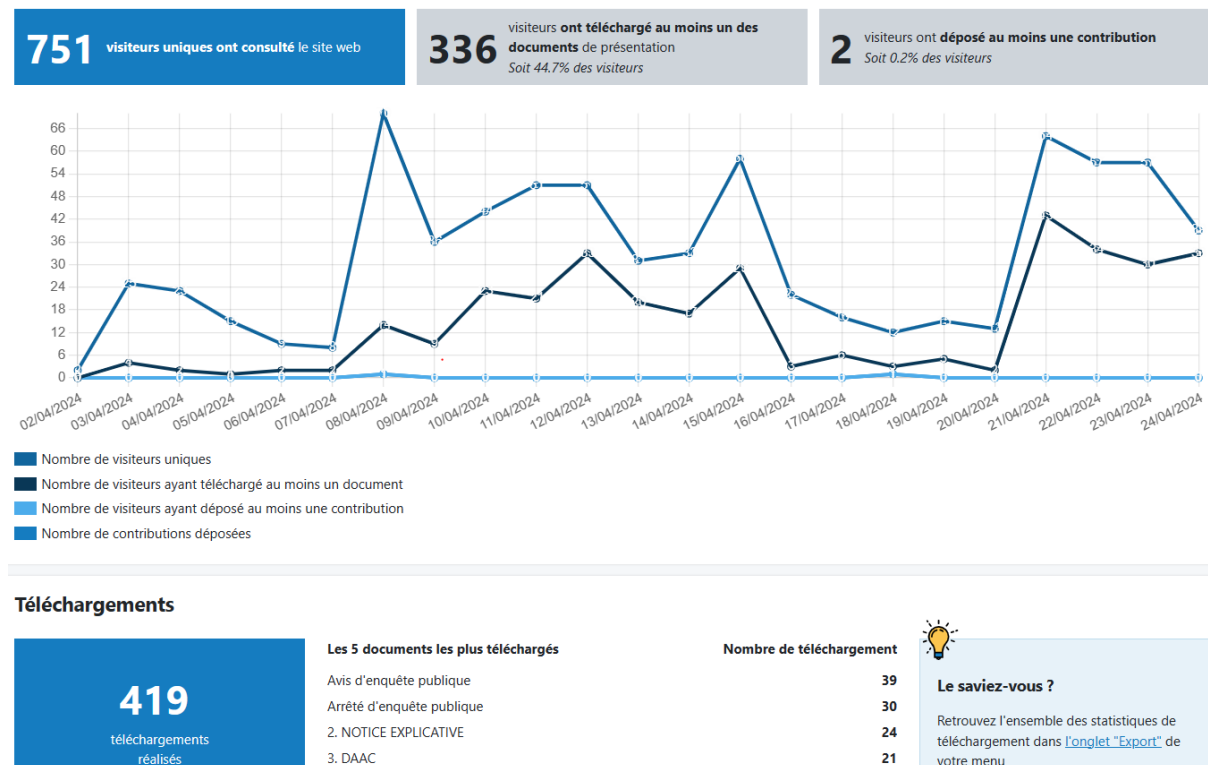
A noter qu'aucune observation écrite sur le registre papier ni consultation du dossier n'a été faite depuis l'ouverture de l'enquête à la maison de l'emploi, de l'économie et de la formation (MEEF) du Pays de Blain.

**Mercredi 24 avril 2024 après-midi :** sixième permanence du commissaire enquêteur de 14h00 à 17h00 au siège du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et de Nantes Métropole. Aucune personne ne s'est présentée durant cette permanence.

A noter qu'aucune observation écrite sur le registre papier ni consultation du dossier n'a été faite depuis l'ouverture de l'enquête au siège du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et de Nantes Métropole.

### 3.4.2. Registre dématérialisé

Le registre dématérialisé a été par contre assez largement consulté. Ce sont 751 visiteurs qui ont été recensés durant toute la durée de l'enquête publique, soit une moyenne de 44 visiteurs par jour, avec un maximum de 70 visiteurs le 8 avril et un minimum de 2 visiteurs le 20 avril. 419 documents ont été consultés par 336 personnes, principalement les avis et arrêté de mise à l'enquête, et la notice explicative et le DAAC.



Au total, une seule observation a été formulée sur le registre dématérialisé (non compté l'observation test effectuée par le commissaire enquêteur en début d'enquête), 0 sur les registres papier, 0 par mail, 0 par courrier.

### **3.5. Clôture de l'enquête**

L'enquête publique s'est terminée le mercredi 24 avril 2024 à 17h00. Conformément aux dispositions des articles R123-18, R123-22 et R123-23 du code de l'environnement, titre II et à l'article 9 de l'arrêté du Président de la CCEG, le Commissaire Enquêteur a procédé à la clôture du registre d'enquête papier à la fin de sa permanence à Nantes Métropole le 24 avril à 17h00 et le lendemain 25 avril à la clôture des quatre autres registres papier, dès que le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire les lui a remis. Le registre dématérialisé a été fermé automatiquement le 24 avril 2024 à 17h00.

Durant toute l'enquête, tant pour la préparation que durant les permanences, le Commissaire Enquêteur a reçu tout l'appui nécessaire à l'accomplissement de sa mission par les responsables du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et par les personnels en charge de l'accueil dans les cinq lieux de permanences.

**Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarques particulières, hormis les avis PPA remis tardivement au commissaire enquêteur.**

## **4. PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE**

En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur rencontre le 29 avril 2024 après-midi, soit dans le délai de 8 jours après la fin de l'enquête, Madame BERGONZI, Monsieur GIRARD et Monsieur GUILLET des services du Pôle métropolitain, afin de leur communiquer les observations orales et écrites consignées dans le procès-verbal de synthèse établi après analyse complète par ses soins :

- du dossier soumis à l'enquête publique ;
- des avis émis par les PPA ;
- des observations reçus du public au cours de l'enquête.

Lors de cette réunion, il a été évoqué en outre la question de la mise en œuvre dans les documents d'urbanisme de l'encadrement très fort du commerce en secteur diffus prévu par la modification du SCOT, à travers la règle de compatibilité des PLU - PLUi avec le SCOT. Les représentants du Pôle métropolitain précisent qu'une interdiction stricte de nouvelle implantation commerciale en secteur diffus n'était pas possible en raison des règles relatives à la liberté du commerce.

A l'issue de la réunion de présentation, le PV de synthèse a été co-signé par la représentante du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et par le commissaire enquêteur.

Suite à la remise tardive le 6 mai 2024 au commissaire enquêteur de deux avis PPA reçus avant la fin de l'enquête, un complément au PV de synthèse a été établi par le commissaire enquêteur et transmis par mail aux services du Pôle métropolitain le 6 mai 2024.

Madame la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire dispose, à partir de la date du 29 avril du PV de synthèse initial, d'un délai de 15 jours pour produire ses observations

éventuelles, soit au plus tard le 14 mai 2024. Le mémoire en réponse daté du 13 mai a été transmis par mail le 14 mai 2024, le commissaire enquêteur a confirmé l'avoir bien reçu ce même jour.

Le procès-verbal de synthèse avec son complément et le mémoire en réponse de Madame la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire sont annexés au rapport d'enquête.

## **5. ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **5.1. Analyse des observations du commissaire enquêteur sur le dossier**

#### **Concernant la faible participation du public aux permanences et sur les registres papier et sur le faible nombre d'observations :**

##### Réponse de Madame la Présidente :

L'absence de participation physique du public malgré le strict respect de la procédure et des mesures de publicité afférentes peut s'expliquer par la technicité du sujet de l'urbanisme commercial, concernant un document d'urbanisme peu connu, et l'échelle géographique peut-être complexe à aborder pour les citoyens.

Toutefois, la consultation par 336 personnes du contenu de la modification et sa notice explicative montre que le registre dématérialisé a effectivement rempli son rôle d'information du public et que les informations consultées n'ont visiblement pas provoqué de désapprobation ou de remarques sur le contenu des documents.

##### Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends bonne note des explications apportées que je partage, en soulignant l'intérêt de la consultation numérique pour le public, tout en rappelant qu'une part encore importante de la population est éloignée des outils numériques. Je note également que la consultation dématérialisée des pièces du dossier par un nombre important de personnes n'a pas suscité d'opposition au projet.

#### **Concernant les avis PPA reçus avant et durant l'enquête :**

##### Réponse de Madame la Présidente :

La procédure réglementaire dans le cadre d'une modification de SCoT ne prévoit pas de délai minimum de réponse pour les avis des PPA, qui ont été consultés le 14 février. L'enquête publique s'achevant le 24 avril, elles avaient plus de deux mois pour voir leurs avis versés au dossier d'enquête.

Parmi les 8 avis PPA reçus, le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire relève que ses 5 EPCI membres, avec lesquels la modification a été coconstruite, ont tous répondu à la consultation avec un avis favorable sous réserves de quelques précisions.

##### Avis du commissaire enquêteur :

Je constate que les différents avis PPA émis sont tous favorables (avec ou sans remarques) ou sans observation. Les remarques formulées par certaines PPA sont pour la plupart de portée limitée avec des observations de forme ou des demandes d'ajustements ponctuels. L'avis

favorable de la CCI Nantes Saint-Nazaire s'accompagne de remarques de fond tout en partageant les finalités du projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire. Après analyse, j'estime que les quatre avis reçus durant l'enquête, tous favorables avec ou sans remarques, n'ont pas formulé d'observations majeures de nature à altérer le déroulement de l'enquête.

**Concernant la nouvelle classification des SIC et la recommandation de compléter le dossier par la liste des SIC 1 et SIC 2 pour améliorer la lisibilité du dossier :**

Réponse de Madame la Présidente :

La classification des SIC 1 et SIC 2 est fondée sur le potentiel de renouvellement urbain de la zone ainsi que sur sa multifonctionnalité et en fonction de sa taille, de son positionnement à l'échelle du territoire, voire de projets urbains connus. Les zones commerciales constituent des gisements importants pour la production de logements. Cette logique s'inscrit tant dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette que dans la nécessité de renouveler un certain nombre de zones commerciales, dont certaines sont très dégradées.

Il est proposé d'annexer à la cartographie, dans le document modifié, une liste des SIC 1 et des SIC 2.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends note des réponses apportés et de l'engagement de compléter le dossier avec la liste des SIC 1 et SIC 2.

**Concernant l'analyse de la situation des emprises actuelles non urbanisées des SIC au regard de la mise en œuvre du ZAN (zéro artificialisation nette) :**

Réponse de Madame la Présidente :

Concernant les deux SIC sur Blain, l'un est réduit à l'emprise Ue du PLU avec deux petites réserves derrière l'hypermarché existant, l'autre fait l'objet d'un projet passé en CDAC qui réduit la surface au sol de l'hypermarché existant pour éviter des zones humides dans un effort de densification.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends note de ces précisions, qui illustrent pour ces deux zones une démarche de densification qui réduit l'artificialisation. Je note l'absence de réponse pour les autres SIC du territoire métropolitain, tout en comprenant que la révision en cours du SCoT sera l'occasion de réexaminer les emprises des zones commerciales à l'aune de la mise en œuvre du ZAN.

## **5.2. Analyse des observations des PPA**

Les observations formulées par les personnes publique associées peuvent se regrouper autour des sujets suivants :



**Concernant l'enrichissement de la définition des SIC 1 et SIC 2 à l'aune des précisions indiquées dans la notice explicative ;**

Réponse du Madame la Présidente :

Il est effectivement possible de compléter la définition des SIC 1 et 2 en se basant sur les éléments de la notice explicative.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends acte de la réponse qui doit permettre d'améliorer la compréhension sur la distinction entre les SIC 1 et les SIC 2.

**Concernant l'interdiction des fonctions de santé dans les SIC 1 ;**

Réponse du Madame la Présidente :

Le Pôle métropolitain estime que l'intégration des fonctions santé dans les zones commerciales est un facteur de commercialité. Ainsi dans les SIC 1 appelés à accueillir des logements en nombre important et bien desservis par les transports en commun, il n'est pas incohérent de voir s'y déployer des fonctions de santé. Plus largement, la révision du SCoT en cours pourra être l'occasion de prévoir des recommandations sur ce sujet dans la partie DOO.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends note de la position du Pôle métropolitain de ne pas interdire a priori des fonctions de santé dans les SIC, tout en rappelant que les fonctions de santé doivent s'installer en priorité dans les centralités. Le renvoi à la révision du SCoT en cours pour traiter de l'offre de soins de façon plus globale me paraît pertinent.

**Concernant la définition de règles complémentaires pour ne pas créer ni renforcer de nouvelles polarités périphériques ;**

Réponse du Madame la Présidente :

Plusieurs orientations du projet de modification participent à cet objectif, dont l'interdiction de création de nouvelles zones périphériques ou leurs extensions, dont le seuil minimal de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente pour l'implantation de nouveaux commerces hors centralité et SIC 1 sous conditions. Le but est bien de renforcer les centralités, en veillant aussi au renouvellement des SIC en limitant l'apparition de locaux vacants ou de friches.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends bonne note de cet objectif important de renforcer les centralités et des dispositions prévues pour ne pas créer ni renforcer de nouvelles polarités périphériques.

**Concernant la possibilité pour chaque EPCI de traduire et préciser l'orientation de conforter la polarisation du commerce dans les centralités dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou dans le règlement écrit ou graphique de leurs PLUi ;**

Réponse du Madame la Présidente :

Le Pôle métropolitain répond positivement à la demande formulée par Nantes Métropole et Saint Nazaire agglomération La Carène, et appuyée par la CCI Nantes Saint-Nazaire. Le SCoT fixe l'objectif de polarisation du commerce en centralité, qui devra être traduit dans un rapport de compatibilité dans les PLUi, selon une déclinaison réglementaire adaptée au territoire.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends bonne note de la réponse positive sur ce point.

**Concernant pour les centralités les demandes de supprimer la notion « hors lieux de polarisation », de ne pas fixer dans le SCoT de limite pour l'extension des commerces existants, d'ajouter une centralité urbaine sur St Omer de Blain.**

Réponse du Madame la Présidente :

La notion « hors lieux de polarisation » sera supprimée page 23 vu l'incohérence avec la page 5. Les règles d'extension des commerces existants seront précisées dans les PLUi. Saint-Omer de Blain qui a un nombre réduit de commerces ne représente pas une centralité, en accord avec Pays de Blain Communauté.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends bonne note des réponses apportées, qui sont claires et argumentées.

**Concernant pour la classification des SIC, les observations relatives à la pertinence de la cumulation des deux critères (envergure-rayonnement et potentiel de mixité fonctionnelle et à la proposition d'envisager une typologie plus fine des SIC.**

Réponse du Madame la Présidente :

La classification des SIC a été dictée par la projection que les EPCI font des zones et de leur potentiel d'intensification des fonctions, sans cumul systématique des critères « taille de la zone » et potentiel de « mixité fonctionnelle ». Les zones où le renouvellement urbain est envisagé sont de taille plus importante, laissant plus de possibilités (potentiel du stationnement, de densification, de réorganisation des fonctions...), sans exclure certaines zones de taille plus modeste, témoignant d'une volonté de l'intercommunalité d'une réorganisation prochaine de la zone. Dans les SIC 2, il n'est pas envisagé prochainement de renouvellement urbain, avec un apport en logements. Il n'est pas prévu de revenir sur la classification des SIC qui a été élaborée après un travail important avec les EPCI.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends bonne note des précisions et explications apportées sur la méthode et les réflexions qui ont conduit à la nouvelle classification des SIC 1 et 2, qu'il n'est pas envisagé de faire évoluer. Pour autant, je constate que les SIC 1 regroupent des zones commerciales de tailles et de rayonnement très différents, et que cette classification simplifiée peut générer des interrogations.

**Concernant les demandes relatives à la cartographie et aux emprises des SIC, à savoir :**

- Distinguer les deux secteurs « Grand-Large Savine » au nord et « Grand Large Fontaine au brun » au sud sur Saint-Nazaire Agglomération La Carène ;
- Ajuster les périmètres de cinq SIC sur Nantes Métropole (la Galarnière à Rezé, Pas Enchantés à Saint-Sébastien sur Loire, Moulin Brûlé à Sautron, Route de Vannes à Saint-Herblain/Orvault et Viv'Erdre à La Chapelle sur Erdre) ;
- Modifier les périmètres de deux SIC sur la Pays de Blain Communauté (La Mazonnais et l'Isac) ;
- Justifier le classement en SIC 1 des zones « CC Montoir de Bretagne » et « Hecqueux » ;
- Motiver la pertinence de la délimitation d'un SIC sur le site « Ragon ».

Réponse du Madame la Présidente :

Le Pôle métropolitain réserve une suite favorable à la distinction des deux secteurs sur Saint-Nazaire agglomération et aux demandes d'ajustements de périmètres de SIC sur Nantes Métropole et sur le Pays de Blain, qui sont compatibles avec la philosophie générale du projet de modification.

Saint-Nazaire Agglomération a souhaité inscrire l'ensemble de ses zones en SIC 1 avec la volonté d'une meilleure intégration de ses zones et de plus de mixité fonctionnelle en leur sein. Concernant la zone du Ragon, l'objectif est de conserver une vocation commerciale de la zone avec la réimplantation de plusieurs activités commerciales dont un commerce de fréquentation d'achats exceptionnelle.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends bonne note des réponses apportées, notamment la suite favorable réservée aux demandes d'ajustement de périmètres de plusieurs SIC. L'implication des intercommunalités dans l'évolution des SIC est essentielle.

**Concernant la demande, pour les implantations commerciales hors centralité,** d'assurer la cohérence dans les possibilités d'évolution entre les commerces existants et les nouveaux commerces qui peuvent créer jusqu'à 300 m<sup>2</sup>, et de préciser que la limite de 300 m<sup>2</sup> pour l'extension des commerces existants en diffus concerne seulement les surfaces de vente étendues et non l'existant.

Réponse du Madame la Présidente :

Tout en rappelant l'objectif de contraindre fortement l'implantation de nouveaux commerces hors localisation préférentielles, il est proposé de répondre positivement à cette demande, à travers une nouvelle orientation qui permet aux documents d'urbanisme pour les commerces existants hors localisation préférentielle de définir les conditions d'évolution dans les limites fixées par le DAAC, avec une limite de 30% ou 300 m<sup>2</sup> de surface de vente possible après extension, sauf ajustement dans les PLUi. Pour l'implantation de nouveaux commerces hors localisation préférentielle, il est proposé d'ajouter que l'installation est permise dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, en limitant fortement l'artificialisation.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends note de la nouvelle orientation et de l'ajout proposés, qui me semblent répondre aux préoccupations formulées par la CCEG et par la CCI Nantes Saint-Nazaire.

### 5.3. Analyse des observations du public

Une observation a été formulée sur le registre dématérialisé, non comptée l'observation test du commissaire enquêteur en début d'enquête. Aucune observation par courriel, courrier ou sur l'un des registres papier n'a été déposée. L'observation est jointe en annexe au PV de synthèse.

En début d'enquête, le commissaire-enquêteur a établi sur le registre dématérialisé une grille de classement des observations selon les thématiques et sous-thèmes suivants :

- 1 Localisation - emprises
  - 1.1 Centralités
  - 1.2 Secteur d'implantation commerciale (SIC)
  - 1.3 Epars/Diffus
- 2 Type de commerces
  - 2.1 Proximité (moins de 300 m2)
  - 2.2 Moyenne et grande surfaces
- 3 Autres activités
  - 3.1 Santé
- 4 Mobilité-déplacement
  - 4.1 Desserte TC
  - 4.2 Vélo
  - 4.3 Piéton
  - 4.4 Voiture
  - 4.5 Accessibilité PMR
- 5 Environnement
- 6 Qualité architecturale et paysagère
- 7 Performances énergétiques

Cette grille n'a de fait pas été utilisée vu le faible nombre d'observations reçues.

La seule observation reçue émane de la commune de Bouaye et porte sur les emprises des 2 SIC de catégorie 2 situés sur son territoire, avec demande d'extension pour la ZA des coteaux et de réduction pour le centre commercial de Bouaye. Elle relève du thème 1 Localisation-emprises et du sous-thème secteur d'implantation commerciale (SIC).

Réponse de Madame la Présidente :

L'ajustement demandé sur les deux SIC de Bouaye sera pris en compte. Il est à la marge, ne génère pas d'artificialisation et est compatible avec la philosophie générale de la modification n°3 du SCoT.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends bonne note de la réponse positive apportée.

0 - 0 - 0 - 0

Le 22 mai 2024, le Commissaire Enquêteur transmet à Madame la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire son rapport et ses conclusions motivées avec son avis, soit dans le délai de 30 jours après la fin de l'enquête publique.

Une copie de ce rapport, des conclusions motivées et avis, seront adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes par le Commissaire enquêteur et à Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique par le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

Le rapport et les conclusions et avis du commissaire enquêteur doivent être mis à la disposition du public sur le site internet de la collectivité durant 1 an après la fin de l'enquête publique.

**Fait à Nantes, le 22 mai 2024**

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a large, sweeping flourish on the right side.

**Marc JACQUET**  
**Commissaire Enquêteur**

## **6. ANNEXES**

- **Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur du 29 avril 2024 ;**
- **Complément au procès-verbal de synthèse du 6 mai 2024 ;**
- **Mémoire en réponse de la Présidente du Pôle métropolitain daté du 13 mai 2024 et reçu le 14 mai 2024.**

# **Enquête Publique relative à la modification n°3 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la métropole Nantes Saint-Nazaire**

## **Procès-Verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur**

### **1- Introduction**

L'enquête publique relative à la modification n°3 du SCoT de la métropole Nantes Saint-Nazaire s'est déroulée du 8 avril 2024 au 24 avril 2024.

En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur rencontre le 29 avril 2024 après-midi, soit dans le délai de 8 jours après la fin de l'enquête, Madame BERGONZI, Monsieur GIRARD et Monsieur GUILLET des services du Pôle métropolitain, afin de leur communiquer les observations orales et écrites consignées dans le présent procès-verbal de synthèse.

Conformément aux dispositions de l'article précité, Madame la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, soit au plus tard le 14 mai 2024.

Le procès-verbal de synthèse et la réponse de Madame la Présidente seront annexés au rapport d'enquête.

### **2- Information sur le déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante pendant 17 jours consécutifs, du lundi 8 avril 2024 à 9h00 au mercredi 24 avril 2024 à 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les registres et les dossiers d'enquête papier sont restés à disposition du public aux sièges du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, de Nantes Métropole, de Saint-Nazaire Agglomération-La Carène, de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres, de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, ainsi qu'à la Maison de l'Emploi, de l'Economie et de la Formation (MEEF) du Pays de BLAIN. Le dossier dématérialisé, identique au dossier papier, était consultable par le public aux mêmes jours et heures sur un poste informatique sur chacun des cinq sites.

Le dossier dématérialisé, identique au dossier papier, était également consultable pendant la durée de l'enquête publique par internet sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5285>, ainsi que sur les sites internet du Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire et des cinq intercommunalités.

Le Commissaire Enquêteur a tenu six permanences :

- Au siège du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et de Nantes Métropole le lundi 8 avril de 9h à 12h et le mercredi 24 avril de 14h à 17h.
- Au siège de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres le mercredi 10 avril de 9h à 12h.
- Au siège de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon le mardi 16 avril de 14h à 17h



- Au siège de Saint-Nazaire Agglomération – La Carène le vendredi 19 avril de 14h à 17h.
- A la Maison de l'Emploi, de l'Economie et de la Formation (MEEF) du Pays de Blain le lundi 22 avril de 9h à 12h.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler des observations dans les cinq lieux d'enquête et durant les permanences du commissaire enquêteur.

Le public pouvait aussi adresser ses observations et propositions par courrier postal au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête au Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire ou directement sur le registre dématérialisé à l'adresse ci-avant ou par courrier électronique à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse de messagerie suivante : [enquete-publique-5285@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5285@registre-dematerialise.fr)

L'ensemble des observations et propositions formulées sur les registres papier, par courrier ou par voie électronique, étaient consultables sur le registre dématérialisé, dans les meilleurs délais et pendant toute la durée de l'enquête.

Les salles mises à disposition du Commissaire Enquêteur pour la réception du public étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Pendant toute la durée de l'enquête dans les cinq lieux où se trouvaient les dossiers d'enquête et les registres papiers, aucune personne ne s'est présentée durant les six permanences du Commissaire enquêteur, ni n'est venue consulter le dossier en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

Le registre dématérialisé a cependant permis une réelle information et participation du public. 751 visiteurs se sont connectés durant l'enquête et 336 d'entre eux ont consulté au total 419 documents, dont principalement les avis et arrêtés de mise à l'enquête publique, la notice explicative et le DAAC.

Une observation a été formulée sur le registre dématérialisé, outre l'observation test effectuée par le commissaire enquêteur le premier jour de l'enquête.

### **3- Observations du commissaire enquêteur sur le dossier et le déroulement de l'enquête :**

Concernant le changement d'appellation des zones commerciales (ZACOM en SIC) et leur classement simplifié en SIC 1 et SIC 2, le commissaire enquêteur prend note des deux critères retenus (trajectoire et potentiel de renouvellement urbain). Il observe que les SIC 1 regroupent des secteurs d'implantation commerciale d'importance très différente.

Le commissaire enquêteur note l'absence dans le dossier de la liste des SIC 1 (au nombre de 25) et SIC 2 (au nombre de 15) qui serait de nature à améliorer la lisibilité du dossier. Il recommande de l'ajouter dans le dossier qui sera soumis à l'approbation du Conseil métropolitain.

Commissaire enquêteur :

*Le Commissaire enquêteur demande à Madame la Présidente si elle envisage de compléter le dossier avec la liste des SIC 1 et SIC 2.*

Concernant l'impact sur la santé et sur l'environnement, outre le fait que les grandes entités environnementales du territoire ne seront pas impactées, le commissaire enquêteur observe notamment que le projet de modification n°3 du SCOT Nantes Saint-Nazaire prévoit la préservation des composantes naturelles préexistantes et le maintien et la restauration des continuités écologiques lors des projets d'aménagement dans les SIC.

Le Commissaire enquêteur observe que le dossier d'enquête publique a été complété durant l'enquête au fur et à mesure de leur réception par deux avis des personnes publiques associées, tout en notant que ces deux avis PPA sont favorables sous réserve de modifications mineures. Au total, ce sont 8 avis PPA qui ont été reçus sur 27 PPA consultées.

Commissaire enquêteur :

*Le Commissaire enquêteur demande à Madame la Présidente ses commentaires éventuels sur le nombre de réponses PPA reçues avant et durant l'enquête.*

Sur l'information et la participation du public, le commissaire s'interroge sur l'absence de participation physique du public lors des permanences et sur le faible nombre d'observations, tout en reconnaissant que l'échelle et le caractère supra-communal du SCOT sont moins propices à susciter l'intérêt du grand public, et en notant qu'il y a eu plus de 750 personnes qui ont consulté le dossier sur le registre dématérialisé.

Commissaire enquêteur :

*Tout en soulignant le nombre assez important de consultations du public sur le registre dématérialisé, le commissaire enquêteur demande à Madame la Présidente ses commentaires et explications éventuels sur l'absence de participation physique du public et le faible nombre d'observations lors de l'enquête publique.*

#### **4- Observations formulées par les PPA (personnes publiques associées)**

##### **4.1. Avis du Conseil Départemental :**

Dans son avis en date du 20 mars 2024, le conseil Départemental partage l'objectif de la modification n°3 du SCOT Nantes Saint-Nazaire de redynamiser les cœurs de ville-cœurs de bourg et de polariser le commerce de proximité dans les centralités.

Il observe que la définition des SIC 1 et des SIC 2 proposée à la page 18 de la notice explicative semble plus complète que celle reprise dans le DAAC, qui gagnerait à être enrichi.



Il s'interroge sur l'absence de restriction sur la typologie des commerces dans les galeries commerciales au risque d'attirer des activités comme les commerces de bouche et les activités de santé, qui relèvent de l'offre de proximité à privilégier dans les polarités. Il suggère pour les fonctions liées à la santé de prévoir une interdiction d'implantation dans les SIC1.

Pour favoriser l'implantation et le maintien de cellules commerciales dans les cœurs de bourg, il recommande de ne pas créer ni renforcer de nouvelles polarités périphériques qui seraient en concurrence avec les actions déjà engagées de revitalisation des cœurs de bourg. Le Conseil départemental se tient à disposition pour éventuellement définir des règles complémentaires pour limiter plus fortement ce type d'implantation.

Commissaire enquêteur :

*Je demande à Madame la Présidente la suite qu'elle envisage sur les trois points soulignés par le Conseil Départemental :*

- *enrichir dans le DAAC la définition des SIC 1 et SIC 2 à l'aune des précisions indiquées dans la notice explicative ;*
- *interdire les fonctions de santé dans les SIC 1 ;*
- *définir des règles complémentaires pour ne pas créer ni renforcer de nouvelles polarités périphériques.*

**4.2. Avis de Cap Atlantique :**

Par lettre du 4 mars 2024, Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo a indiqué ne pas avoir d'observation particulière sur le projet de modification n°3 du SCOT Nantes Saint-Nazaire.

**4.3. Avis de l'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité) :**

Par lettre du 2 avril 2024, la délégation territoriale Val de Loire de l'INAO a indiqué ne pas avoir d'objection au projet de modification n°3 du SCOT Nantes Saint-Nazaire.

**4.4. LA CARENE Saint-Nazaire Agglomération :**

Par délibération du 2 avril 2024, le Conseil communautaire de la CARENE Saint-Nazaire Agglomération a émis un avis favorable sur le projet de modification n°3 du SCOT Nantes Saint-Nazaire, avec deux remarques sur le projet de DAAC :

- Dans la partie « conforter la polarisation du commerce dans les centralités, permettre à chaque EPCI de pouvoir préciser cette ambition dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou dans le règlement de leurs PLUi ;
- Dans la traduction cartographique, distinguer les deux secteurs « Grand-Large Savine » au nord et « Grand Large Fontaine au brun » au sud.

Commissaire enquêteur :

*Je demande à Madame la Présidente la suite qu'elle envisage sur les deux remarques formulées par la CARENE Saint-Nazaire Agglomération :*

- permettre à chaque EPCI de pouvoir préciser l'ambition de conforter la polarisation du commerce dans les centralités dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou dans le règlement de leurs PLUi ;
- distinguer les deux secteurs « Grand-Large Savine » au nord et « Grand Large Fontaine au brun » au sud.

#### **4.5. Avis de la Communauté de communes Estuaire et Sillon :**

Par délibération du 28 mars 2024, la Communauté de communes Estuaire et Sillon a émis un avis favorable au projet de modification n°3 du SCOT Nantes Saint-Nazaire.

#### **4.6. Avis de la Communauté de communes Erdre et Gesvre :**

Par délibération du 27 mars 2024, la Communauté de communes Erdre et Gesvre a émis un avis favorable au projet de modification n°3 du SCOT Nantes Saint-Nazaire, avec une demande de prise en compte d'une précision réglementaire pour les commerces hors centralités.

Cette précision réglementaire concerne les implantations commerciales hors centralité et vise à retrouver une cohérence dans les possibilités d'évolution de commerces existants dont l'extension est limitée à 30 % de la surface de vente existante alors que les nouveaux commerces peuvent créer jusqu'à 300 m<sup>2</sup> : l'extension des commerces existants doit permettre à minima les mêmes possibilités que les nouveaux commerces.

#### Commissaire enquêteur :

*Je demande à Madame la Présidente la suite qu'elle envisage sur la demande formulée par la CCEG, pour les implantations commerciales hors centralité, d'assurer la cohérence dans les possibilités d'évolution de commerces existants (dont l'extension est limitée à 30 % de la surface de vente existante) et les nouveaux commerces (qui peuvent créer jusqu'à 300 m<sup>2</sup>). L'extension des commerces existants doit permettre à minima les mêmes possibilités que les nouveaux commerces.*

#### **4.7. Avis de Nantes Métropole :**

Par délibération du 12 avril 2024, le Conseil communautaire de Nantes Métropole a émis un avis favorable au projet de modification n°3 du SCOT Nantes Saint-Nazaire, sous réserve de la prise en compte de deux ajustements.

Sur le contenu du DAAC, dans la partie « Conforter la polarisation du commerce dans les centralités », compléter cette orientation en précisant que les documents d'urbanisme inciteront à la polarisation du commerce au sein des centralités, via le règlement écrit ou graphique, ou une orientation d'aménagement et de programmation.

Concernant les périmètres des SIC, demande d'ajustements sur les SIC de la Galarnière à Rezé, Pas Enchantés à Saint-Sébastien sur Loire, Moulin Brûlé à Sautron, Route de Vannes à Saint-Herblain/Orvault et Viv'Erdre à La Chapelle sur Erdre.



A noter que la demande de modification des périmètres des cinq SIC porte sur une réduction de surface pour Moulin Brûlé, extension et réduction de surface sur route de Vannes/forum d'Orvault, réduction de surface sur Viv'Erdre, extension de surface sur Saint Seb Pas Enchantés, extension sur la Galarnière.

Commissaire enquêteur :

*Je demande à Madame la Présidente la suite qu'elle envisage sur les demandes d'ajustements émises par Nantes Métropole :*

- compléter l'orientation de conforter la polarisation du commerce dans les centralités en précisant que les documents d'urbanisme inciteront à la polarisation du commerce au sein des centralités, via le règlement écrit ou graphique, ou une orientation d'aménagement et de programmation ;
- Ajuster les périmètres de cinq SIC.

**4.8. Avis du Pays de Blain Communauté :**

Par délibération du 9 avril 2024, le bureau communautaire du Pays de Blain Communauté a demandé de modifier les périmètres des SIC La Mazonnais et l'Isac selon les plans joints à la délibération et a validé les autres points du projet de modification n°3 du SCOT Nantes Saint Nazaire.

A noter que la demande de modification des périmètres des deux SIC porte sur des réductions assez importantes de surface de zones inscrites au PLU, non urbanisées à ce jour et constituées pour partie de parcelles boisées et d'espaces agricoles ou naturels, tout en conservant dans les emprises de ces deux SIC des parcelles non construites. Lors de la permanence du 22 avril à Blain, le commissaire enquêteur a échangé avec la personne en charge de l'économie au sein de la communauté de communes, qui lui a précisé que les perspectives d'évolution des grandes surfaces commerciales situées sur les deux SIC ont été prises en compte pour les réductions d'emprises demandées, ainsi qu'un éventuel projet de bouclage viaire sur le SIC de la Mazonnais.

Outre la demande de réduction des deux SIC sur Blain, le commissaire enquêteur s'interroge sur la situation des parcelles non urbanisées aujourd'hui dans les autres SIC du SCOT et qui pourraient justifier d'une réduction d'emprise, notamment dans la perspective de la mise en oeuvre du zéro artificialisation nette (ZAN).

Commissaire enquêteur :

*Je demande à Madame la Présidente :*

- la suite qui sera réservée à la demande du Pays de Blain Communauté de modification de périmètre de ces deux SIC ;
- son analyse de la situation des emprises actuelles non urbanisées dans les SIC au regard de la mise en oeuvre du ZAN (zéro artificialisation nette).

## 5- Observations du public :

Au total une seule observations a été formulée sur le registre dématérialisé (outre l'observation test du commissaire enquêteur), aucune par courriel ni sur les cinq registres papier, ni par courrier.



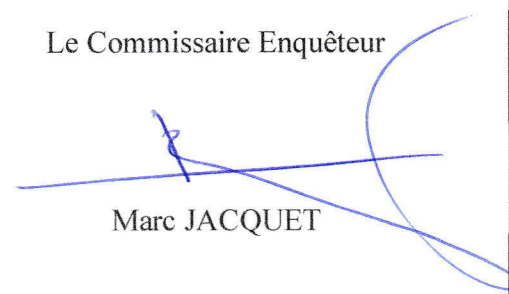
Cette observation est jointe en annexe au présent PV de synthèse.

Elle est formulée par la commune de Bouaye, qui demande de modifier ponctuellement le périmètre de deux SIC 2 situés sur son territoire, à savoir une extension pour la ZA des Coteaux et une réduction pour le centre commercial de Bouaye.

Commissaire enquêteur :

*Je demande à Madame la Présidente la suite qui sera réservée à la demande de la commune de Bouaye de modification de périmètre de ces deux SIC.*

Procès-Verbal de synthèse établi par la commissaire-enquêteur,  
Présenté et remis à Nantes, le 29 avril 2024,

<p>Le Représentant du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire</p>  <p>Lisette Armelle BERGONZI</p> 	<p>Le Commissaire Enquêteur</p>  <p>Marc JACQUET</p>
---	--

## Annexe : observation du public



Bouaye, le 18/04/2024

Monsieur le commissaire-enquêteur  
Enquête publique Modification n°3 du SCoT  
Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire  
2 cours du Champ de Mars  
44923 NANTES cedex 9

Direction Aménagement du Territoire et Urbanisme  
Dossier suivi par Rozenn Bretaudeau  
☎ 02.51.70.57.54  
Courriel : [amenagement.territoire@bouaye.fr](mailto:amenagement.territoire@bouaye.fr)

**Objet :** observation – enquête publique modification n°3 du SCOT Nantes Saint Nazaire

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Par arrêté n°2024-01, la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Dans le cadre de cette enquête publique, en tant que personne publique associée, je tiens à porter à votre attention une demande de deux corrections d'anomalies des périmètres des Secteurs d'Implantation Commerciale situés à Bouaye et cartographiés dans l'atlas du Document d'Aménagement artisanal et Commercial (DAAC) :

- l'extension du SIC de la zone d'activités de Grand Lieu dans sa partie sud afin de prendre en compte l'espace de stockage de l'activité de Coté Nature situé dans la même parcelle.
- la réduction du SIC du Centre commercial de Bouaye afin d'exclure l'emprise du bassin d'orage du Super U.

Vous trouverez annexé à ce courrier les cartes localisant les deux demandes d'ajustements.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments, je vous prie de recevoir, Monsieur le commissaire-enquêteur, mes sincères salutations.

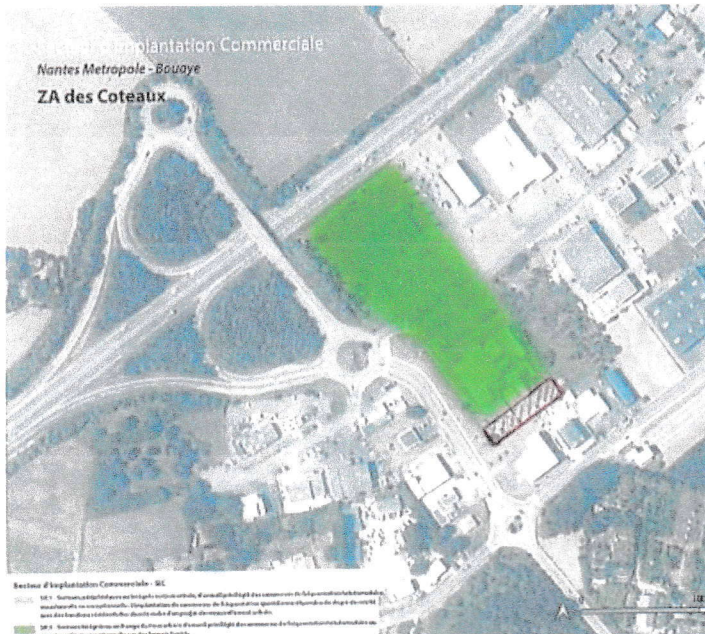
Le Maire,  
Freddy HERVOCHON



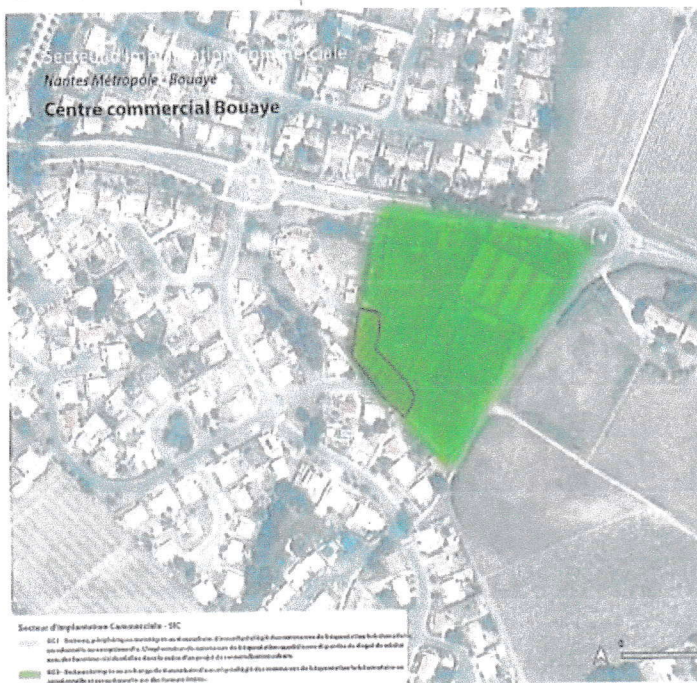
Hôtel de Ville  
12 rue de Parnic  
44930 Bouaye  
02 51 70 55 55  
[www.bouaye.fr](http://www.bouaye.fr)

Page 1 sur 1





Extension du SIC en site sud



Empense à l'extérieur du SIC



# **Enquête Publique relative à la modification n°3 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la métropole Nantes Saint-Nazaire**

## **Complément au Procès-Verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur**

Par mail du 6 mai 2024, Madame BERGONZI des services du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a transmis au commissaire enquêteur deux avis de personnes publiques associées reçus avant la fin de l'enquête mais qui ont été tardivement portés à la connaissance des services du Pôle métropolitain.

### **1. Avis de la chambre d'agriculture de Loire-Atlantique :**

Par lettre du 17 avril reçue au siège de Nantes Métropole et du Pôle métropolitain le 18 avril 2024, le Président de la chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique a indiqué ne pas avoir d'observation particulière sur le projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire.

### **2. Avis de la chambre de commerce et d'industrie Nantes Saint-Nazaire :**

Par lettre du 16 avril 2024 reçue le 22 avril au siège de Nantes Métropole et du Pôle métropolitain, le Président de la CCI Nantes Saint-Nazaire a fait part de son avis favorable sur le projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Sur les centralités :  
La CCI relève une incohérence entre les pages 5 et 23 du document d'aménagement artisanal et commercial sur la notion « hors lieux de polarisation » et propose de la supprimer du tableau page 23. Elle estime non pertinent de fixer dans le SCoT une limite concernant l'extension des commerces existants et préconise de laisser le soin à chaque PLUi de traduire l'intention de polarisation ;  
Concernant la commune de Blain, la CCI propose d'ajouter une centralité urbaine sur St Omer de Blain, qui avec son offre commerciale de proximité et ses autres fonctions urbaines s'apparente à un vrai centre-bourg.
- Sur les sites d'implantation commerciale (SIC) :  
La CCI s'interroge sur la cumulation des deux critères (envergure-rayonnement et potentiel de mixité fonctionnelle) dans la définition de la classification des SIC, dans la mesure où rayonnement, niveau d'intégration urbaine et potentiel de renouvellement ne sont pas forcément corrélés.  
En particulier, la CCI s'interroge sur les exemples suivants :  
Les SIC 1 « CC Montoir de Bretagne » et « Hecqueux » ont un rayonnement local tout en étant intégré en zone urbaine avec des enjeux de mixité fonctionnelle à encourager.  
Le SIC 1 « Ragon » est loin d'un tissu urbain aggloméré, délimite un seul magasin dorénavant fermé et n'induit pas le besoin d'une offre de proximité en lien avec une production de logements. La délimitation d'un SIC à cet endroit est-elle pertinente ?

La CCI invite à reconsidérer certains classements, voire à envisager de nouvelles catégories de SIC afin de croiser l'ensemble des critères : rayonnement fort // rayonnement plus local, potentiel de renouvellement urbain autorisant des moins de 300

m2 // potentiel de renouvellement urbain n'autorisant pas pour autant les moins de 300 m2.

- Sur le diffus :

La CCI note que l'implantation et l'extension des commerces dans le diffus sera très contrainte, avec la limitation à 300 m2 pour les nouvelles implantations et la limitation à 30 % de la surface de vente dans une limite de 300 m2 pour l'extension des commerces existants. Elle souhaite confirmation que cette limite de 300 m2 pour l'extension des commerces existants concerne seulement les surfaces de vente étendues (et non l'existant).

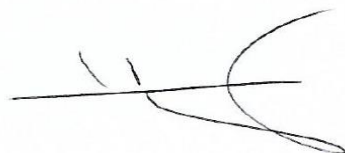
Commissaire enquêteur :

*Je demande à Madame la Présidente la suite qui sera réservée aux différentes observations formulées par la CCI Nantes Saint-Nazaire :*

- *supprimer la notion « hors lieux de polarisation » ;*
- *ne pas fixer dans le SCoT de limite pour l'extension des commerces existants dans les centralités ;*
- *laisser le soin à chaque PLUi de traduire l'intention de polarisation dans les centralités ;*
- *ajouter une centralité urbaine sur St Omer de Blain ;*
- *pertinence de la cumulation des deux critères (envergure-rayonnement et potentiel de mixité fonctionnelle) dans la définition de la classification des SIC ?*
- *justification du classement en SIC 1 des zones « CC Montoir de Bretagne » et « Hecqueux » ?*
- *pertinence de la délimitation d'un SIC sur le site « Ragon » ?*
- *revoir certains classements de SIC et envisager une typologie plus fine des SIC ;*
- *confirmer que la limite de 300 m2 pour l'extension des commerces existants en diffus concerne seulement les surfaces de vente étendues et non l'existant.*

Complément au procès-Verbal de synthèse établi par la commissaire-enquêteur,  
Transmis au Pôle métropolitain par mail le 6 mai 2024,

Le Commissaire Enquêteur



Marc JACQUET



NANTES SAINT-NAZAIRE  
PÔLE MÉTROPOLITAIN

Monsieur Marc Jacquet  
Commissaire Enquêteur  
Tribunal Administratif de Nantes  
Place de l'Edit de Nantes  
44 000 NANTES

Le 13 mai 2024

Objet : Mémoire en réponse au procès verbal de synthèse de l'enquête publique portant sur la modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire  
Dossier n° : E24000039/44  
Dossier suivi par Alex Guillet, chargé d'études (06 25 50 47 21)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Veillez trouver ci-joint le mémoire en réponse au procès verbal de l'enquête publique portant sur la modification n°3 du Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire qui s'est déroulée du 8 au 24 avril 2024.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes salutations distinguées.

La Présidente du pôle métropolitain  
Nantes Saint-Nazaire

Johanna Rolland



Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire  
2, cours du Champ de Mars  
44923 Nantes cedex 9  
[www.nantessaintnazaire.fr](http://www.nantessaintnazaire.fr)



NANTES SAINT-NAZAIRE  
PÔLE MÉTROPOLITAIN

## **Modification n°3**

### **SCoT Nantes Saint-Nazaire**

## **Modification du Volet commerce du SCoT et intégration d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial**

### **Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur**

7 mai 2024

# Préambule

En date du 29 avril 2024, le Commissaire Enquêteur, M. Marc JACQUET, a remis au Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire le procès-verbal de synthèse rédigé à l'issue de l'enquête publique de la modification 3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui s'est déroulée du 8 au 24 avril 2024.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, le présent mémoire en réponse vient répondre aux observations formulées dans ce procès-verbal de synthèse.

Lecture :

- En italique noir : extraits des remarques / observations émises dans le cadre de l'enquête publique et / ou de la consultation.
- En vert : réponses du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

## **Observations du commissaire enquêteur sur le dossier et le déroulement de l'enquête :**

*Concernant le changement d'appellation des zones commerciales (ZACOM en SIC) et leur classement simplifié en SIC 1 et SIC 2, le commissaire enquêteur prend note des deux critères retenus (trajectoire et potentiel de renouvellement urbain). Il observe que les SIC 1 regroupent des secteurs d'implantation commerciale d'importance très différente. Le commissaire enquêteur note l'absence dans le dossier de la liste des SIC 1 (au nombre de 25) et SIC 2 (au nombre de 15) qui serait de nature à améliorer la lisibilité du dossier. Il recommande de l'ajouter dans le dossier qui sera soumis à l'approbation du Conseil métropolitain. Le Commissaire enquêteur demande à Madame la Présidente si elle envisage de compléter le dossier avec la liste des SIC 1 et SIC 2.*

Concernant la classification des SIC 1 et SIC 2 :

Il a effectivement été décidé de classer les SIC en fonction de la projection de leur évolution urbaine plutôt qu'en se basant sur leurs caractéristiques existantes (nombre de point de vente, type d'enseigne, volume de surface...). Ainsi il a été choisi de se baser sur le potentiel de renouvellement urbain de la zone ainsi que sur sa multifonctionnalité et en fonction de sa taille, de son positionnement à l'échelle du territoire, voire de projets urbains connus qui la concernait.

Les zones commerciales constituent, en effet, des gisements importants pour la production de logements. Cette logique s'inscrit tant dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette que dans la nécessité de renouveler un certain nombre de zones commerciales, certaines étant particulièrement dégradées, ce qui s'est notamment matérialisé récemment par le Plan de Transformation des zones commerciales de l'État. Ainsi et pour rappel :

- SIC 1 : Leur taille leur permet d'accueillir les premiers projets de renouvellement urbain en vue d'améliorer leur multifonctionnalité avec notamment la construction de logements. Cet objectif ouvre le droit d'y accueillir des commerces de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- SIC 2 : Ils sont plutôt localisés en entrée ou sortie de bourg ou ville (sauf dans le contexte métropolitain), et présentent des équipements commerciaux variés, mais systématiquement entraînés par une surface alimentaire de type supermarché. Les implantations futures y sont particulièrement scrutées, puisqu'ils constituent des secteurs pour lesquels la concurrence vis-à-vis de la centralité peut être forte. Ainsi, si le renouvellement urbain y est encouragé, mais compte-tenu de la taille modeste de ces zones (et donc de la distance à parcourir en mode actif pour se rendre dans un commerce), il n'entraîne pas de dérogation pour accueillir des petits commerces de proximité (inférieur à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente –hors ceux existants), le supermarché présent sur la zone remplissant déjà cette fonction

Concernant la liste des SIC 1 et 2 :

Une liste est présente en page 22 de la notice explicative mais elle ne distingue pas les SIC 1 des SIC 2 et fait état des modifications entre ZACOM et SIC. Il est donc effectivement proposé d'annexer à la cartographie, dans le document modifié, une liste qui distingue les SIC 1 et 2.

*Le Commissaire enquêteur observe que le dossier d'enquête publique a été complété durant l'enquête au fur et à mesure de leur réception par deux avis des personnes publiques associées (PPA), tout en notant que ces deux avis PPA sont favorables sous réserve de modifications mineures. Au total, ce sont 8 avis PPA qui ont été reçus sur 27 PPA consultées. Le Commissaire enquêteur demande à Madame la Présidente ses commentaires éventuels sur le nombre de réponses PPA reçues avant et durant l'enquête.*

Le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire a suivi la procédure réglementaire dans le cadre d'une modification de SCoT. Les PPA ont été consultées le 14 février. Cette procédure ne prévoit pas de délais minimum quant au retour de leurs avis. L'enquête publique s'achevant le 24 avril, elles avaient plus de deux mois pour voir leur avis reversé à l'enquête. Parmi les 8 avis PPA reçus, le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire relève que ses 5 EPCI membres, avec lesquels la modification a été coconstruite, ont tous répondu à la consultation avec un avis favorable sous réserves de quelques précisions.

*Sur l'information et la participation du public, le commissaire s'interroge sur l'absence de participation physique du public lors des permanences et sur le faible nombre d'observations, tout en reconnaissant que l'échelle et le caractère supra-communal du SCOT sont moins propices à susciter l'intérêt du grand public, et en notant qu'il y a eu plus de 750 personnes qui ont consulté le dossier sur le registre dématérialisé. Tout en soulignant le nombre assez important de consultations du public sur le registre dématérialisé, le commissaire enquêteur demande à Madame la Présidente ses commentaires et explications éventuels sur l'absence de participation physique du public et le faible nombre d'observations lors de l'enquête publique.*

Le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire ne peut que constater que, bien qu'ayant suivi scrupuleusement la procédure et notamment les mesures de publicité afférentes, la participation physique du public ait été nulle.

Sans juger de cet état de fait, la technicité du sujet de l'urbanisme commercial, concernant un document d'urbanisme peu connu, et l'échelle géographique peut-être complexe à aborder pour les citoyens, peuvent être des éléments d'explication quant à cette absence de participation.

Toutefois, le fait que les documents tels que le contenu de la modification et sa notice explicative aient été consultés par 336 personnes différentes nous amènent à formuler deux commentaires :

- le registre dématérialisé a effectivement rempli son rôle d'information du public,
- les informations consultées n'ont visiblement pas provoqué de désapprobation ou de remarques sur le contenu des documents.

## **Observations formulées par les PPA (personnes publiques associées)**

*Je demande à Madame la Présidente la suite qu'elle envisage sur les trois points soulignés par le Conseil Départemental :*

- *enrichir dans le DAAC la définition des SIC 1 et SIC 2 à l'aune des précisions indiquées dans la notice explicative ;*
- *interdire les fonctions de santé dans les SIC 1 ;*
- *définir des règles complémentaires pour ne pas créer ni renforcer de nouvelles polarités périphériques.*

La définition des SIC 1 et 2 dans le volet commerce modifié est corrélée à une orientation réglementaire. Il est effectivement possible de compléter cette définition en se basant sur les éléments de la notice explicative afin de gagner en compréhension sur la distinction entre les deux classes de SIC.

Concernant l'interdiction des fonctions santé dans les SIC 1, cette observation amène plusieurs réflexions de la part du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire :

- L'intégration des fonctions santé dans les zones commerciales est une stratégie des opérateurs commerciaux souhaitant capitaliser sur le flux généré par la visite aux professionnels de santé. Il s'agit donc d'un facteur de commercialité.
- Il s'avère que les SIC 1 sont des zones commerciales amenées à voir se développer de la multifonctionnalité avec notamment l'apport d'une production de logements. A ce titre, il n'apparaît pas incohérent de voir des fonctions santé se déployer si, et seulement si, le SIC accueille un nombre de logements important et est desservi par du transport en commun. Toutefois, il est rappelé que les fonctions de santé doivent s'installer en priorité dans les centralités.
- La modification s'intéresse au volet commerce et le DAAC fixe des conditions d'implantation uniquement pour les équipements commerciaux. Il est cependant à noter que le SCoT est actuellement en révision. Cette procédure sera l'occasion de s'intéresser au sujet de l'offre de soin de manière plus globale. Ainsi, une recommandation sur ce sujet pourra à ce moment-là être intégrée dans la partie DOO compte-tenu du fait que la fonction santé est également un facteur de commercialité

Concernant la dernière remarque, sur la limitation de la concurrence avec les centralités (centre-ville, centre-bourg), plusieurs orientations participent à cet objectif socle de la modification :

- Le volet commerce comprenant un DAAC interdit la création de nouvelles zones dites périphériques ainsi que leurs extensions
- Il fixe un seuil minimal de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente pour l'implantation de nouveaux commerces (sauf dans les SIC 1 et uniquement dans le cadre d'une production de logements pour répondre à un besoin de proximité), limitant la concurrence avec les centralités qui accueillent généralement les plus petits formats
- Ainsi, l'objectif est bien de renforcer les centralités, mais également de veiller à ce que les SIC se renouvellent sur eux-mêmes en limitant l'apparition de locaux vacants et / ou de friches.



*Je demande à Madame la Présidente la suite qu'elle envisage sur les deux remarques formulées par la CARENE Saint-Nazaire Agglomération :*

- *permettre à chaque EPCI de pouvoir préciser l'ambition de conforter la polarisation du commerce dans les centralités dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou dans le règlement de leurs PLUi ;*
- *distinguer les deux secteurs « Grand-Large Savine » au nord et « Grand Large Fontaine au brun » au sud.*

Les propositions et demandes de Saint-Nazaire Agglomération seront bien prises en compte :

- Il est proposé aux EPCI d'avoir la possibilité de préciser l'ambition de polarisation du commerce au sein d'OAP ou du règlement de leurs PLUi afin de renforcer le document (ce qui est complémentaire à la demande inscrite dans l'avis PPA de Nantes Métropole)
- L'erreur matérielle qui intègre sur la même carte les SIC Grand Large Savine et Grand Large Fontaine au Brun sera corrigée et ces deux SIC seront bien représentées sur deux cartes distinctes.

*Je demande à Madame la Présidente la suite qu'elle envisage sur la demande formulée par la CCEG, pour les implantations commerciales hors centralité, d'assurer la cohérence dans les possibilités d'évolution de commerces existants (dont l'extension est limitée à 30 % de la surface de vente existante) et les nouveaux commerces (qui peuvent créer jusqu'à 300 m<sup>2</sup>). L'extension des commerces existants doit permettre à minima les mêmes possibilités que les nouveaux commerces.*

Pour rappel, il a été décidé de contraindre fortement l'implantation de nouveaux commerces hors localisations préférentielles : ceux-ci peuvent néanmoins s'installer afin de répondre à un besoin de proximité et dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente.

Il est ainsi proposé de préciser les conditions d'évolutions des commerces existants hors localisations préférentielles via l'orientation suivante :

Les documents d'urbanisme définiront les conditions d'évolution des commerces existants hors des localisations préférentielles, dans les limites fixées par le DAAC :

- Pour les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente : extension possible dans la limite de 30% ou pouvant atteindre 300 m<sup>2</sup> de surface de vente totale après extension
- Pour les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente : 30% de la surface de vente existante sans que cette extension ne dépasse 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les documents d'urbanisme pourront ajuster cette règle, dans l'optique de favoriser la polarisation du commerce.

En référence à la demande de la CCEG, et afin d'améliorer la cohérence entre les orientations, il est également proposé d'ajouter, pour l'implantation de nouveaux commerces hors localisations préférentielles, et afin de s'inscrire dans les objectifs de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, la même mention que pour les extensions :

l'installation est permise, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente, en limitant fortement l'artificialisation.

*Je demande à Madame la Présidente la suite qu'elle envisage sur les demandes d'ajustements émises par Nantes Métropole :*

- *compléter l'orientation de conforter la polarisation du commerce dans les centralités en précisant que les documents d'urbanisme inciteront à la polarisation du commerce au sein des centralités, via le règlement écrit ou graphique, ou une orientation d'aménagement et de programmation ;*
- *Ajuster les périmètres de cinq SIC*

Les propositions et demandes de Nantes Métropole seront bien prises en compte :

- *Il est proposé aux EPCI d'avoir la possibilité de préciser l'ambition de polarisation du commerce au sein d'OAP ou du règlement de leurs PLUi afin de renforcer le document (ce qui est complémentaire à la demande inscrite dans l'avis PPA de Saint-Nazaire Agglomération)*
- *L'ajustement des périmètres de cinq SIC est à la marge, ne génère pas d'artificialisation et est compatible avec la philosophie générale du projet de modification.*

*Je demande à Madame la Présidente :*

- *la suite qui sera réservée à la demande du Pays de Blain Communauté de modification de périmètre de ces deux SIC ;*
- *son analyse de la situation des emprises actuelles non urbanisées dans les SIC au regard de la mise en œuvre du ZAN (zéro artificialisation nette).*

La demande de Pays de Blain Communauté de réduire l'emprise de ses deux SIC sera bien prise en compte, dans la mesure où cela s'inscrit complètement dans la logique de la modification, à savoir

de ne pas créer de nouveaux SIC et ne pas étendre les périmètres existants, limitant ainsi la concurrence avec la centralité, Blain, labellisée « Petite Ville de Demain ».

Concernant les réserves foncières existantes dans l'emprise des deux SIC, même après réduction à venir de leur surface :

- *Il s'agit de deux ZACom inscrites au SCoT et dont les périmètres existants (avant réduction) sont déjà fléchés depuis plusieurs années comme devant accueillir des équipements commerciaux.*
- *Le SIC de l'Isac est réduit à l'emprise Ue du PLU en vigueur avec deux petites réserves foncières derrière l'hypermarché existant*
- *Le SIC de la Mazonnais a récemment fait l'objet d'une CDAC pour un projet porté par l'hypermarché existant qui en a réduit la surface au sol afin de ne pas empiéter sur des zones humides. La zone est très contrainte et le projet s'est voulu plus compact que prévu (deux niveaux) démontrant ainsi un effort de densification.*

## **Observations du public**

*Je demande à Madame la Présidente la suite qui sera réservée à la demande de la commune de Bouaye de modification de périmètre de ces deux SIC*

Cette demande sera bien prise en compte. L'ajustement des deux périmètres de SIC sur la commune de Bouaye est en effet à la marge, ne génère pas d'artificialisation et est compatible avec la philosophie générale du projet de modification.



NANTES SAINT-NAZAIRE  
PÔLE MÉTROPOLITAIN

## **Modification n°3**

### **SCoT Nantes Saint-Nazaire**

## **Modification du Volet commerce du SCoT et intégration d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial**

### **Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse complémentaire du Commissaire Enquêteur**

7 mai 2024

## Préambule

En date du 6 mai 2024, le Commissaire Enquêteur, M. Marc JACQUET, a remis au Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire un complément au procès-verbal de synthèse rédigé à l'issue de l'enquête publique de la modification 3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui s'est déroulée du 8 au 24 avril 2024.

Ce complément de procès-verbal fait suite à la transmission au commissaire enquêteur de deux avis de personnes publiques associées (Chambre d'Agriculture et Chambre de Commerce et d'Industrie) reçus avant la fin de l'enquête mais qui ont été tardivement portés à la connaissance des services du Pôle métropolitain.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, le présent mémoire en réponse vient répondre aux observations formulées dans ce procès-verbal de synthèse. A noter que seul la Chambre de Commerce et d'Industrie a formulé des observations.

Lecture :

- En italique noir : extraits des remarques / observations émises dans le cadre de l'enquête publique et / ou de la consultation.
- En vert : réponses du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

## **Observations formulées par les PPA (personnes publiques associées)**

*Je demande à Madame la Présidente la suite qui sera réservée aux différentes observations formulées par la CCI Nantes Saint-Nazaire :*

- 1. Supprimer la notion « hors lieux de polarisation » ;*
- 2. ne pas fixer dans le SCoT de limite pour l'extension des commerces existants dans les centralités ;*
- 3. Laisser le soin à chaque PLUi de traduire l'intention de polarisation dans les centralités ;*
- 4. Ajouter une centralité urbaine sur St Omer de Blain ;*
- 5. Pertinence de la cumulation des deux critères (envergure-rayonnement et potentiel de mixité fonctionnelle) dans la définition de la classification des SIC ?*
- 6. Justification du classement en SIC 1 des zones « CC Montoir de Bretagne » et « Hecqueux » ?*
- 7. Pertinence de la délimitation d'un SIC sur le site « Ragon » ?*
- 8. Revoir certains classements de SIC et envisager une typologie plus fine des SIC ;*
- 9. Confirmer que la limite de 300 m<sup>2</sup> pour l'extension des commerces existants en diffus concerne seulement les surfaces de vente étendues et non l'existant.*

Il est proposé de répondre point par point aux observations de la CCI.

1. L'incohérence entre les pages 5 et 23 est une erreur matérielle. La notion « hors lieux de polarisation » sera effectivement supprimée en page 23 dans la partie « localisations préférentielles – centralité ».
2. Effectivement, la logique étant bien de favoriser le développement du commerce en centralité, il est prévu de ne pas fixer de limite à l'extension pour les commerces existants dans les centralités. Les EPCI, via la traduction dans les PLUi de l'objectif de polarisation, viendront préciser les règles d'extension des commerces.
3. Comme décrit juste avant, c'est bien le SCoT qui fixe l'objectif de polarisation du commerce en centralité, qui devra être traduit dans un rapport de compatibilité dans les PLUi, chacun définissant la déclinaison réglementaire adaptée à son territoire.
4. Concernant la centralité de Saint-Omer de Blain, il n'a pas été ajouté de centralité, tel n'étant pas la demande de Pays de Blain Communauté. Les cafés et restaurants ne sont pas considérés comme des commerces. Cette centralité n'a pas vocation à accueillir de commerce dépassant le seuil de 300m<sup>2</sup> de surface de vente dans une logique de proximité. De fait, cette possibilité existe via la règle afférente dans les dispositions relatives aux « zones hors localisations préférentielles ». Par ailleurs, s'il existe bien une supérette et un coiffeur dans la centralité de Saint-Omer de Blain, ces commerces pourront évoluer en compatibilité avec les règles fixées pour les zones « hors localisations préférentielles ».
5. Comme évoqué dans la notice explicative, la classification des SIC a surtout été dictée par la projection que les EPCI font des zones et de leur potentiel d'intensification des fonctions. Il n'est pas fait de cumul systématique des critères

« taille de la zone » et potentiel de « mixité fonctionnelle ». Il est plus généralement observé que les zones où le renouvellement urbain est envisagé sont de taille plus importante, laissant plus de possibilités (potentiel du stationnement, de densification, de réorganisation des fonctions...). Mais certaines zones peuvent être de taille plus modeste, témoignant d'une volonté de l'intercommunalité d'une réorganisation prochaine de la zone. A contrario, si les SIC 2 sont généralement des zones de taille plus modeste, à aire de chalandise plus réduite (pas de format de fréquentation d'achat exceptionnelle notamment), la différence notable est qu'il n'y soit pas envisagé prochainement de renouvellement urbain, avec un apport en logements, ce qui empêche toute implantation de commerces de proximité.

6. Dans cette logique, Saint-Nazaire Agglomération a souhaité inscrire l'ensemble de ses zones commerciales en SIC 1, témoignant d'une volonté de meilleure intégration dans le contexte urbain de ces secteurs. L'objectif est ainsi d'introduire prochainement plus de mixité fonctionnelle dans ces zones dites dédiées.
7. Si l'enseigne (Décathlon) présente sur Ragon a bien fermée récemment, la volonté de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres est bien de conserver une vocation commerciale structurante sur la zone, correspondant à la définition d'un SIC 1. Effectivement, après réflexion, l'intercommunalité prévoit de réimplanter plusieurs activités commerciales de fréquentation hebdomadaire, occasionnelle voire exceptionnelle sur l'emprise actuellement définie. La volonté de souhaiter implanter un commerce de fréquentation d'achats « exceptionnelle » (typologie dont dépendait l'enseigne précédente), justifie donc bien son classement en SIC 1.
8. Compte-tenu des explications susmentionnées, il n'est ainsi pas prévu de revenir sur la classification des SIC qui a été élaborée après un travail important avec les EPCI.
9. Concernant les commerces hors localisations préférentielles, en prenant en compte les observations de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (mémoire en réponse), la règle a été précisée telle que suit :

Les documents d'urbanisme définiront les conditions d'évolutions des commerces existants hors des localisations préférentielles, dans les limites fixées par le DAAC :

- Pour les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente : extension possible dans la limite de 30% ou pouvant atteindre 300 m<sup>2</sup> de surface de vente totale après extension
- Pour les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente : 30% de la surface de vente existante sans que cette extension ne dépasse 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les documents d'urbanisme pourront ajuster cette règle, dans l'optique de favoriser la polarisation du commerce.

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE  
POLE METROLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE

**MODIFICATION N°3 DU SCHEMA DE  
COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DU POLE  
METROPOLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**du 8 AVRIL 2024 au 24 AVRIL 2024**

**2<sup>ème</sup> partie**

**Conclusions et avis du Commissaire enquêteur**

Commissaire Enquêteur : Marc JACQUET  
désigné par le Président du Tribunal Administratif par décision E24000039/44  
du 7 mars 2024



## **SOMMAIRE**

- 1- Objet de l'enquête**
- 2- Le projet et ses enjeux**
- 3- Le dossier d'enquête**
- 4- Déroulement de l'enquête**
- 5- Procès-verbal de synthèse**
- 6- La consultation des personnes publiques associées (PPA)**
- 7- Les observations du commissaire enquêteur et des PPA**
- 8- Analyse des observations du public**
- 9- Appréciation du projet et de son intérêt général**
- 10- Conclusions du Commissaire enquêteur**
  - 10.1- Les avantages du projet**
  - 10.2- Les inconvénients du projet**
- 11- Avis motivé du Commissaire enquêteur**

## **1- Objet de l'enquête :**

L'enquête publique relative à la modification n°3 du SCoT de la métropole Nantes Saint-Nazaire vise à modifier le volet commerce du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT et à intégrer un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

Le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire regroupe 61 communes et 5 intercommunalités : Nantes métropole, Saint-Nazaire agglomération, et les trois communautés de communes Erdre et Gesvres, Estuaire et Sillon et Pays de Blain.

Le premier Schéma de Cohérence Territoriale de la métropole Nantes Saint-Nazaire a été approuvé le 26 mars 2007, complété en 2013 par un Document d'aménagement commercial (DAC). Le SCoT a fait l'objet d'une révision, approuvée le 19 décembre 2016, puis de deux modifications sur le volet littoral en février 2022 et sur le changement de typologie de deux ZACOM (Baulieu et PARIDIS) en avril 2022. La révision générale du SCoT a été prescrite le 1<sup>er</sup> décembre 2022.

Les évolutions législatives et la mise à jour en 2022 du diagnostic commercial du territoire par la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire ont conduit à lancer, sans attendre la révision générale, une modification du SCoT afin d'y intégrer un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, venant compléter l'ancien volet commerce du SCoT.

Au plan environnemental, le territoire du SCoT de Nantes Saint-Nazaire présente une trame verte et bleue riche de nombreux réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques d'importance. De nombreux périmètres de protection réglementaires ou d'inventaires traduisent cette richesse écologique et naturelle : zones Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, trois Arrêtés de Protection de Biotope (APPB), Parc Naturel Régional de Brière. Des zones humides majeures : les marais de Brière, l'estuaire de la Loire, le lac de Grand Lieu (415 ha), la vallée de l'Erdre...

Le territoire du SCoT Nantes Saint-Nazaire compte également de nombreux Monuments Historiques (179 au total), et 15 sites classés et inscrits : estuaire de la Loire, lac de Grand Lieu, la vallée de l'Erdre...

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, la MRAE n'a pas demandé que le projet de modification n°3 du SCoT soit soumis à évaluation environnementale. De ce fait, la durée minimum de l'enquête publique est de 15 jours et il n'est pas nécessaire de conduire une concertation préalable.

## **2- Le projet et ses enjeux :**

L'activité commerciale sur le territoire du pôle métropolitain représente 5817 commerces dont 90% de moins de 300 m<sup>2</sup> et 1,31 million de m<sup>2</sup> de surface de vente dont 75 % dans des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>. Sur les 10 dernières années (2012-2022), le commerce s'est plus développé sur les zones commerciales dédiées au détriment des centralités pour l'offre commerciale de proximité. A l'échelle du territoire du SCoT, le volume de surface de vente est suffisant pour répondre aux besoins de consommation.

La croissance commerciale est marquée par des mutations de fond, avec l'essor du e-commerce, avec la prise de conscience de l'impact des surfaces commerciales sur la consommation

d'espace, et avec une évolution profonde de la distribution et des comportements de consommation.

Au regard du diagnostic établi par la CCI et des fortes évolutions constatées ces dernières années, les grands enjeux du projet de modification portent sur le renforcement de la polarisation du commerce dans les centralités et le renouvellement très encadré des secteurs d'implantation commerciale dans leurs emprises actuelles sans extension ni création de nouvelles zones, tout en limitant fortement les implantations commerciales dans le diffus. Les enjeux portent également sur une meilleure intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des commerces et des zones commerciales et sur l'amélioration de leurs performances énergétiques

Le projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire visent ainsi les grands objectifs suivants :

- Renforcer le poids des centralités et limiter la diffusion commerciale ;
- Encadrer le développement des SIC (secteurs d'implantation commerciale) tout en favorisant leur développement ;
- Renforcer les exigences urbaines, notamment en matière de qualité architecturale et paysagères, de performance énergétique, et d'effets sur l'environnement et la qualité de l'eau.

A cet effet, les nouvelles orientations du DOO concernant le volet commerce tendent à privilégier encore plus les centralités pour l'accueil des commerces et à renforcer l'accessibilité et les qualités paysagères et urbaines des centralités. A défaut d'une implantation en centralité, les projets commerciaux seront localisés dans les secteurs d'implantation commerciale (SIC) localisés dans le DAAC selon deux catégories SIC 1 et SIC 2, tout en maîtrisant et rationalisant leur développement commercial et en améliorant leur qualité urbaine, architecturale et environnementale. Les implantations commerciales en dehors des centralités et des SIC seront fortement encadrées. Le projet de DAAC décline les localisations préférentielles du commerce (centralités et SIC) et les conditions d'implantation des équipements commerciaux dans les centralités et les SIC.

Au-delà des enjeux de renforcement des centralités, le DOO développe une stratégie qui repose sur la polarisation du commerce, pour mieux répondre aux attentes des consommateurs en matière de déplacements, de proximité et de diversité de l'offre.

**Au plan de la santé et de l'environnement**, le projet de modification du SCoT devrait avoir des incidences limitées. En effet, le renforcement des centralités et la polarisation du commerce doit permettre de limiter les déplacements et leurs externalités négatives, de renforcer les vitalités des centralités et de limiter l'artificialisation des sols avec l'interdiction de créer de nouvelles zones commerciales en périphérie. Les dispositions du DAAC permettront une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle, une limitation des effets des îlots de chaleur urbains... Les grandes entités écologiques du territoire ne sont pas concernées par le projet, qui préservera aussi les continuités écologiques plus ordinaires dans les centralités et les secteurs d'implantation commerciale.

### **3- Le dossier d'enquête :**

Le dossier d'enquête, outre le registre papier, se compose comme suit :

Pièce n°1 : Note de présentation (administrative) du projet de modification, avec annexes

Pièce n°2 : Notice explicative (technique) du projet de modification

Pièce n°3 : Document d'Aménagement artisanal et commercial

Pièce n°4 : Atlas cartographique

    Pièce n°4-1 : ZACOM (zones d'aménagement commercial) actuellement en vigueur

    Pièce n°4-2 : SIC (secteurs d'implantation commerciale) du projet de DAAC

Pièce n° 5 : Extrait du DOO (document d'orientations et d'objectifs) du SCOT actuellement en vigueur (volet commerce)

Pièce n° 6 : Avis émis par les personnes publiques associées PPA

Pièce n° 7 : Diagnostic de la CCI Nantes Saint-Nazaire

### **4- Déroulement de l'enquête :**

L'information du public a été conforme aux dispositions réglementaires (avis dans la presse et affichage sur les cinq lieux d'enquête). L'affichage a fait l'objet d'attestations signées par les présidents du Pôle métropolitain et des cinq intercommunalités concernées.

L'avis d'enquête publique a été consultable 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur les sites internet du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et des cinq intercommunalités, et sur le registre dématérialisé.

Le Commissaire Enquêteur a personnellement constaté la mise en place de l'affichage sur les cinq lieux de consultation du dossier d'enquête papier lors de ses permanences.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 17 jours consécutifs, du lundi 8 avril 2024 9h00 au mercredi 24 avril 2024 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les registres et les dossiers papier sont restés à disposition du public dans les cinq lieux de consultation du dossier et de permanences du commissaire enquêteur. Le dossier dématérialisé, identique au dossier papier, était consultable par le public sur un poste informatique sur chacun des cinq sites. Il était également consultable pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/5285>

Le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler des observations dans les cinq lieux d'enquête et durant les permanences du commissaire enquêteur. Le public pouvait aussi adresser ses observations et propositions par courrier ou directement sur le registre dématérialisé ou par courrier électronique. Les observations formulées sur les registres papier, par courrier ou par voie électronique, étaient consultables sur le registre dématérialisé dans les meilleurs délais.

Le Commissaire Enquêteur a tenu six permanences : deux au siège du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et de Nantes Métropole, une au siège de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres, une au siège de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, une au siège de Saint-Nazaire Agglomération – La Carène et une à la Maison de l'Emploi, de l'Economie et de la Formation (MEEF) du Pays de Blain.

Aucune personne ne s'est présentée durant ces six permanences ni est venue consulter le dossier d'enquête papier durant l'enquête publique dans l'un des cinq lieux d'enquête.

Le registre dématérialisé a cependant contribué à une réelle information du public : 751 visiteurs se sont connectés durant l'enquête, dont 336 ont consulté au total 419 documents, dont principalement la notice explicative et le DAAC, outre l'avis et l'arrêté de mise à l'enquête.

Au total, 1 observation a été formulée sur le registre dématérialisé, 0 sur les registres papier, 0 par mail, 0 par courrier.

### **5- Procès-verbal de synthèse :**

En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur a rencontré le 29 avril 2024 après-midi, soit dans le délai de 8 jours après la fin de l'enquête, les représentants du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire afin de leur communiquer les observations orales et écrites consignées dans le procès-verbal de synthèse établi après analyse complète par ses soins :

- du dossier soumis à l'enquête publique ;
- des avis émis par les PPA ;
- des observations reçus du public au cours de l'enquête.

Lors de cette réunion, il a été évoqué en outre la question de la mise en œuvre dans les documents d'urbanisme de l'encadrement très fort du commerce en secteur diffus prévu par la modification du SCOT, à travers la règle de compatibilité des PLU - PLUi avec le SCoT. Il est précisé par le Pôle métropolitain qu'une interdiction stricte de nouvelle implantation commerciale en secteur diffus n'était pas possible en raison des règles relatives à la liberté du commerce.

Suite à la remise tardive le 6 mai 2024 au commissaire enquêteur de deux avis PPA reçus avant la fin de l'enquête, un complément au PV de synthèse a été établi par le commissaire enquêteur et transmis par mail aux services du Pôle métropolitain le 6 mai 2024.

Madame la Présidente du Pôle métropolitain a transmis son mémoire en réponse par mail le 14 mai 2024, portant à la fois sur le PV de synthèse initial du 29 avril et sur le complément du 6 mai.

### **6- La consultation des personnes publiques associées (PPA) :**

Concernant les avis PPA sollicités le 14 février 2024, je note que la date limite de réponse a été fixée au 19 avril 2024 pour un début d'enquête au 8 avril 2024, avec un délai de réponse de plus de 2 mois. J'observe que le dossier d'enquête publique a été complété au fur et à mesure de leur réception par deux avis des personnes publiques associées. Deux avis reçus avant la fin de l'enquête ont été portés tardivement (le 6 mai) à la connaissance du commissaire enquêteur. Sur les 10 avis PPA reçus (sur 27 PPA consultées), six étaient dans le dossier d'enquête lors de l'ouverture.

Je constate que les différents avis PPA émis sont tous favorables (avec ou sans remarques) ou sans observation. Les remarques formulées par certaines PPA sont pour la plupart de portée limitée avec des observations de forme ou des demandes de rectifications ponctuelles. L'avis

favorable de la CCI Nantes Saint-Nazaire s'accompagne de remarques de fond tout en partageant les finalités du projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire.

Après analyse et au vu des réponses apportées par le Pôle métropolitain aux remarques des PPA, notamment de la CCI Nantes Saint-Nazaire, j'estime que les quatre avis reçus durant l'enquête qui se prononcent favorablement sur le projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire avec ou sans remarques n'ont pas formulé d'observations majeures de nature à altérer le déroulement de l'enquête.

#### **7- Les observations du commissaire enquêteur et des PPA :**

Sont présentées et analysées ci-après les principales observations formulées, étant précisé que toutes les remarques et observations sont examinées dans le rapport et ses trois annexes que sont le PV de synthèse et son complément, et le mémoire en réponse.

#### **Concernant la faible participation du public aux permanences et sur les registres papier :**

L'absence de participation physique du public peut s'expliquer par la technicité du sujet de l'urbanisme commercial, concernant un document d'urbanisme peu connu à l'échelle géographique peut-être complexe à aborder pour les citoyens.

Toutefois, la consultation par 336 personnes du contenu de la modification et sa notice explicative montre que le registre dématérialisé a effectivement rempli son rôle d'information du public et que les informations consultées n'ont visiblement pas provoqué de désapprobation ou de remarques sur le contenu des documents.

Je prends bonne note des explications apportées que je partage, en soulignant l'intérêt de la consultation numérique pour le public, tout en rappelant qu'une part encore importante de la population est éloignée des outils numériques. Je note également que les nombreuses consultations dématérialisées des pièces du dossier n'ont pas suscité d'opposition au projet.

#### **Concernant la polarisation du commerce dans les centralités :**

Il est souhaité par deux PPA que chaque EPCI puisse préciser l'orientation de conforter la polarisation du commerce dans les centralités dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou dans le règlement écrit ou graphique de leurs PLUi, ainsi que les possibilités d'extension des commerces existants.

Le Pôle métropolitain propose que le SCoT fixe l'objectif de polarisation du commerce en centralité, qui devra être traduit dans un rapport de compatibilité selon une déclinaison réglementaire adaptée au territoire par les PLUi. Il ajoute que les règles d'extension des commerces existants seront précisées dans les PLUi.

Je prends bonne note de la réponse positive sur ces deux points.

#### **Concernant la classification des zones commerciales :**

Les observations portent sur la pertinence de la cumulation des deux critères (envergure-rayonnement et potentiel de mixité fonctionnelle, sur la proposition d'envisager une typologie plus fine des SIC, et sur la lisibilité avec la recommandation d'ajouter la liste des SIC 1 et 2 dans le dossier.

Le Pôle métropolitain précise que la classification des SIC s'appuie sur le potentiel d'intensification des fonctions, sans cumul systématique des critères « taille de la zone » et potentiel de « mixité fonctionnelle ». Les SIC 1 où le renouvellement urbain est envisagé sont en général de taille plus importante, avec plus de possibilités (potentiel du stationnement, de densification, de réorganisation des fonctions...), sans exclure certaines zones de taille plus modeste. Dans les SIC 2, il n'est pas envisagé prochainement de renouvellement urbain, avec un apport en logements.

Il n'est pas prévu de revenir sur la classification des SIC qui a été élaborée après un travail important avec les EPCI.

Il est proposé d'annexer à la cartographie, dans le document modifié, une liste des SIC 1 et des SIC 2.

Je prends acte des explications apportées sur la nouvelle classification des SIC 1 et 2, qu'il n'est pas envisagé de faire évoluer. Pour autant, je constate que les SIC 1 regroupent des zones commerciales de tailles et de rayonnement très différents, et que cette classification simplifiée peut générer des interrogations. Je souligne l'engagement de compléter le dossier avec la liste des SIC1 et SIC2, ce qui répond à ma recommandation.

### **Concernant les demandes d'ajustement des périmètres de plusieurs SIC et de révision de certains SIC :**

Le pôle métropolitain indique qu'une suite favorable sera apportée aux demandes d'ajustements de périmètres de SIC sur Nantes Métropole et sur le Pays de Blain. Il précise que Saint-Nazaire Agglomération a souhaité inscrire l'ensemble de ses zones en SIC 1 avec la volonté d'une meilleure intégration de celles-ci et de plus de mixité fonctionnelle en leur sein. La zone du Ragon sera conservée avec l'objectif de la réimplantation de plusieurs activités commerciales dont un commerce de fréquentation d'achats exceptionnelle.

Je prends bonne note des réponses apportées, notamment des suites favorables pour l'ajustement des périmètres de plusieurs SIC. L'implication des intercommunalités dans l'évolution des SIC est essentielle.

### **Concernant l'encadrement du commerce en secteur diffus :**

Les préoccupations formulées portent sur la cohérence dans les possibilités d'évolution entre les commerces existants et les nouveaux commerces qui peuvent créer jusqu'à 300 m<sup>2</sup>, et sur la traduction dans les PLUi de l'objectif très fort du SCoT d'encadrer le commerce en secteur diffus.

Le Pôle métropolitain propose une nouvelle orientation qui permettra aux documents d'urbanisme pour les commerces existants hors localisation préférentielle de fixer les conditions d'évolution dans les limites fixées par le DAAC, avec une limite de 30% ou 300 m<sup>2</sup> d'extension de surface de vente possible après extension, sauf ajustement dans les PLUi. L'implantation de nouveaux commerces hors localisation préférentielle sera permise dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, en limitant fortement l'artificialisation.

Je prends note de la nouvelle orientation et de l'ajout proposés, qui me semblent répondre positivement à la demande.

Je souligne également l'importance de vérifier la traduction satisfaisante par les documents d'urbanisme, lors de leur évolution, de l'objectif du SCoT d'encadrement très fort du commerce en secteur diffus.

### **Concernant l'interdiction des fonctions de santé dans les SIC 1 :**

Le Pôle métropolitain estime que, dans les SIC 1 appelés à accueillir des logements en nombre important et bien desservis par les transports en commun, il n'est pas incohérent de voir s'y déployer des fonctions de santé, qui représentent un facteur de commercialité. Plus largement, la révision du SCoT en cours pourra être l'occasion de prévoir des recommandations sur ce sujet dans la partie DOO.

Je prends note de la position du Pôle métropolitain de ne pas interdire a priori des fonctions de santé dans les SIC. Le renvoi à la révision du SCoT en cours pour traiter de l'offre de soins de façon plus globale me paraît pertinent.

### **8- Analyse des observations du public**

Au total une seule observations a été formulée sur le registre dématérialisé, aucune par courriel ni sur les cinq registres papier, ni par courrier.

### **Demande de la commune de Bouaye de modifier le périmètre de deux SIC situés sur son territoire :**

L'ajustement demandé sur les deux SIC de Bouaye sera pris en compte par le Pôle métropolitain.

Je prends bonne note de la réponse positive apportée.

### **Globalement, sur la participation du public :**

La consultation relativement importante du dossier sur le registre dématérialisé, avec notamment les téléchargements nombreux de la notice explicative et du projet de DAAC, l'absence d'observation (autre que celle de la commune de Bouaye) tant sur le registre dématérialisé que sous les autres formes possibles, et a fréquentation nulle aux permanences ou pour la consultation des dossiers papier, incitent à considérer qu'il n'y a pas d'opposition formalisée au projet de modification n°3 du SCoT.

### **9- Appréciation du projet et de son intérêt général :**

Le projet de modification n°3 du SCOT Nantes Saint-Nazaire a suscité de la part des PPA des avis favorables ou sans objections, avec principalement des demandes de modifications ou d'ajustements ponctuels, auxquelles l'autorité compétente a apporté des réponses point par point dans son mémoire en réponse au PV de synthèse. De même, la seule observation formulée durant l'enquête a été prise en compte.

Le projet marque une évolution forte du développement commercial sur le territoire, pour répondre aux évolutions constatées ces dernières années (comme le e-commerce), avec les nouveaux enjeux de polarisation du commerce dans les centralités et de maîtrise du développement des secteurs d'implantation commerciale, dans une logique de renouvellement et de densification et non de développement spatial et d'artificialisation, avec une meilleure intégration architecturale, urbaine et paysagère, avec une optimisation du foncier, de la mutualisation des équipements et du stationnement.



En particulier, les commerces de proximité seront réservés aux centralités, sauf exception dans les SIC 1 sous réserve de renouvellement urbain avec de nouvelles fonctions comme le logement. Ils seront très limités et encadrés dans le diffus. Cette polarisation des commerces dans les centralités doit permettre de renforcer l'attractivité des centralités et ainsi améliorer le niveau de service commercial pour les habitants, contribuer à réduire les locaux commerciaux vides des centres villes et améliorer la qualité architecturale et urbaine et le mieux-vivre.

Au plan environnemental, le projet n'aura pas d'incidence sur les grandes entités écologiques du territoire. Il préservera les trames vertes et bleues ordinaires présentes dans les SIC et l'espace urbain, et limitera l'artificialisation des sols avec l'interdiction de création de nouvelles zones commerciales ou d'extension de zones commerciales existantes, ce qui contribuera à la mise en œuvre du ZAN (zéro artificialisation nette).

L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments commerciaux (conception bioclimatique, isolation thermique, réseau de chaleur...), et le développement de la production d'énergies renouvelables comme le photovoltaïque en toiture ou en couvertures des parkings contribueront à la transition énergétique et réduiront l'emprunte carbone du commerce sur le territoire.

Au plan de la santé, le projet contribuera à limiter les déplacements et leurs externalités négatives (pollution, bruit) avec la polarisation des commerces dans les centralités et les projets de renouvellement multifonctionnel des SIC 1. La végétalisation des espaces et la gestion de l'eau par infiltration à la parcelle contribueront à la création d'ilots de fraîcheur appréciés durant les fortes chaleurs. Le projet favorisera aussi les modes actifs de mobilité et l'accessibilité PMR, ainsi que la desserte en transports en commun dans les projets de renouvellement des secteurs d'implantation commerciale.

La simplification de la classification des zones commerciales avec les SIC 1 et 2 peut cependant conduire à un manque de lisibilité et de compréhension par les acteurs et le public, vu les tailles très différentes des zones classées notamment en SIC 1. L'implication nécessaire des intercommunalités dans les projets de renouvellement des SIC est à souligner. Le dossier sera complété par la liste des SIC 1 des SIC 2.

L'interdiction stricte de nouveaux commerces dans le diffus n'étant pas possible, le SCoT retient un encadrement très fort tout en laissant le soin aux PLUi de préciser les règles d'implantation dans une logique de compatibilité. Une vigilance du SCoT dans la mise en œuvre sera très souhaitable.

#### Intérêt général du projet :

- Avec des centralités mieux équipées en commerces et des secteurs d'implantation commerciale aux projets de renouvellement très encadrés, mieux desservis et plus accessibles, préservant la santé et l'environnement, répondant mieux aux besoins des habitants et permettant une limitation des déplacements,
- Avec des commerces en diffus très limités,
- Avec une répartition maîtrisée et rationalisée des types de commerce entre les différentes localisations commerciales,
- Avec l'arrêt de l'artificialisation du sol pour les activités commerciales,
- Avec l'amélioration de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des bâtiments et secteurs commerciaux,

- Avec l'amélioration des performances énergétiques des commerces et secteurs d'implantation commerciale,
- Avec une meilleure gestion des eaux pluviales et la création d'îlots de fraîcheur,
- Avec l'absence d'impact sur les grandes entités environnementales du territoire et avec la préservation des continuités écologiques plus ordinaires dans les centralités et les SIC,

j'estime que ce projet de modification du volet commerce du SCoT répond à l'intérêt général et contribuera à l'adaptation du secteur commercial du territoire face aux effets du changement climatique.

## **10- Conclusions du Commissaire enquêteur :**

Le projet soumis à l'enquête publique n'a pas mobilisé le public sur les cinq sites de consultation du dossier d'enquête. Le nombre de consultations sur le registre dématérialisé a été cependant important, sans pour autant susciter d'opposition ou d'observation autre que celle de la commune de Bouaye qui porte sur des ajustements d'emprises de deux SIC.

Les avis formulés par les PPA sont neutres ou positifs avec des remarques d'ampleur limitée. Le Pôle métropolitain a apporté des réponses précises aux différents avis et observation, réponses qui me semblent très largement argumentées et adaptées.

Au vu de l'analyse du projet, des avis et observations formulées par les PPA et le public, des réponses apportées par le Pôle métropolitain au PV de synthèse, les avantages et les inconvénients du projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire sont présentés ci-après.

### **10.1- Les avantages du projet :**

La répartition maîtrisée et rationalisée des types de commerces entre les différentes localisations commerciales (centralités, SIC, diffus) permettra de limiter les effets de concurrence au détriment des commerces de centralité.

La polarisation du commerce de proximité dans les centralités contribuera à un meilleur niveau de service commercial pour les habitants notamment pour les achats du quotidien, et permettra de lutter contre les locaux commerciaux vides dans les centres-bourgs et centres-villes.

Le renouvellement progressif des SIC, principalement des SIC 1 à travers des projets ouverts à de nouvelles fonctions comme le logement, plus denses, plus qualitatifs, mieux végétalisés, avec des équipements mutualisés comme le stationnement et les accès, permettra une meilleure intégration urbaine et sociale.

La qualité architecturale, urbaine et paysagère, ainsi que les performances énergétiques, des commerces dans les centralités et des SIC sera améliorée.

La desserte des centralités et des SIC sera améliorée avec le renforcement des mobilités actives et de l'accessibilité PMR.

L'artificialisation des sols liée au commerce sera fortement diminuée avec l'arrêt de toute nouvelle zone commerciale ou extension de zone commerciale existante et la densification des zones existantes, ce qui contribuera à la mise en œuvre du zéro artificialisation nette (ZAN).

La végétalisation des espaces libres, la gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant le ruissellement, la création d'îlots de fraîcheur, la limitation des déplacements, le développement de la production d'énergies renouvelables comme le photovoltaïque en toiture ou sur les couvertures des stationnements, une meilleure isolation thermique ou une conception bioclimatique des bâtiments contribueront à l'adaptation du secteur commercial du territoire métropolitain face au changement climatique.

L'environnement ne sera pas impacté par le projet, tant les grandes entités écologiques du territoire qui ne sont pas concernées que les trames vertes et bleues ordinaires situées dans les SIC et les centralités qui seront préservées.

### **10.2- Les inconvénients du projet :**

La possibilité même très encadrée par le nouveau DOO et le DAAC qui renvoient aux documents d'urbanisme, de pouvoir créer des commerces de proximité dans le diffus représente malgré tout un risque de concurrence pour les commerces situés dans les centralités, notamment pour les bourgs et petites villes.

L'encadrement prévu par le DOO et le DAAC peut conduire à brider le développement de certaines activités commerciales sur tel ou tel secteur du territoire métropolitain.

Le classement simplifié des zones commerciales, en SIC 1 et SIC 2, peut impacter leur lisibilité et leur compréhension par les acteurs du secteur du commerce et le public, notamment au sein des SIC 1 avec des zones qui présentent des tailles, des enjeux et des perspectives très différents.

### **11- Avis motivé du Commissaire enquêteur :**

Je constate :

- Que le dossier d'enquête publique est complet et conforme à la réglementation ;
- Que l'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires ;
- Que l'enquête n'a pas suscité d'opposition formalisée au projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire ;
- Que la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a apporté des réponses aux observations du Commissaire enquêteur, des personnes publiques associées et du public ;
- Que le dossier de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire sera complété et modifié selon les réponses apportées par la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire dans son mémoire en réponse au PV de synthèse ;
- Que le projet ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement et la santé, tant sur les grandes entités écologiques du territoire que sur les continuités écologiques présentes dans les centralités et les secteurs d'implantation commerciale ;
- Que le projet répond à l'intérêt général et contribue par ses mesures à l'adaptation du secteur commercial du territoire face aux effets du changement climatique ;

Je considère que les avantages du projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire sont très supérieurs aux inconvénients et donc que le bilan avantages-inconvénients est largement positif.

**En conclusion, je formule un avis favorable au projet de modification n°3 du SCoT Nantes Saint-Nazaire.**

**0 - 0 - 0 - 0**

Le 22 mai 2024, le Commissaire Enquêteur transmet à Madame la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire son rapport et ses conclusions motivées avec son avis, soit dans le délai de 30 jours après la fin de l'enquête publique.

Une copie de ce rapport, des conclusions motivées et avis, seront adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes par le Commissaire enquêteur et à Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique par le Pôle métropolitain.

Le rapport et les conclusions et avis du commissaire enquêteur doivent être mis à la disposition du public sur le site internet de la collectivité durant 1 an après la fin de l'enquête publique.

**Fait à Nantes, le 22 mai 2024**



**Marc JACQUET  
Commissaire Enquêteur**