

Notes prises au cours de la réunion d'information et de concertation sur le déplacement de l'Hyper U de VALLET – Lundi 30 janvier 2017

M. Philippe SURZUR expose les motifs de la réunion et les grands thèmes qui seront abordés. Il s'agissait de réunir les commerçants traditionnels et GMS de la CCV.

Sont également présents un représentant des riverains, un représentant de la Confédération Paysanne, M. Fleurance qui doit être exproprié de ses terres, 2 représentants d'Hyper U et 1 représentant des GMS (GEMO par M. Méchineau).

M. Fleurance n'est pas d'accord pour vendre, rappelle qu'on lui impose ce projet et que par conséquent on l'expulse.

Présentation du programme avec les surfaces cessibles, soient 17ha50 (175 000 m²) :

= l'équivalent de 17 terrains de football

= le centre de Vallet délimité du cimetière vers l'église, remonterait devant le cinéma jusqu'à l'école publique, puis passerait devant la médiathèque pour redescendre par la rue du Progrès jusqu'au cimetière.

Démesure du projet : 90 000m² de surface de plancher.

19ha c'est la superficie de Pôle Sud à Basse-Goulaine qui a une zone de chalandises comprise entre 150 000 et 200 000 personnes.

Selon les derniers calculs estimés par les aménageurs, la zone de chalandise de Vallet compterait env. 30 000 personnes.

Un focus sur les centres commerciaux en France présente le ratio de surface commerciale en m²/pour 1 000 habitants. Fin 2014, le plus élevé en France était

Le-Havre avec 561m² pour 1 000 habitants.

A Vallet : la surface de la zone commerciale de 30 000m² donnerait 1 000m² pour 1 000 habitants, sans compter le LIDL ni le Tertiaire de 6 800 m².

Constat : une fois que les gens sont partis du centre-ville pour les zones commerciales, ils n'y retournent plus.

6 800 m² de tertiaire pour des bureaux selon le promoteur.

Or, la définition exacte du Tertiaire : **Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.** 13 oct. 2016 Définition - Secteur tertiaire | Insee

On a déjà demandé au Crédit Mutuel s'il voulait s'installer dans la nouvelle zone (ce qu'ils ont refusé). Qu'entend-on par bureaux ? : Banques ? Assurances ? Optique ?

Charte commerciale : Objectifs de la charte en 3 points :

- Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres
- Concilier développement commercial et développement durable
- Développer des espaces commerciaux répondant aux attentes des consommateurs et aux besoins des commerçants.

Le PLU protégerait des excès mais une fois les bâtiments construits, cette surface minimum de 400 m² pourra à tout moment être revue à la baisse puisque cette surface n'est contenue que dans le règlement de zonage temporaire mais pas dans le zonage à long terme. Cf ce qui s'est passé, avec la charte (aucune valeur juridique), dans la zone de Gétigné-Clisson.

Plan d'utilité publique : M. FLEURANCE n'a jamais été contacté pendant l'enquête.

Selon Hyper U, c'est Mme LACOSTE qui aurait demandé de créer une Zac.

-Mme Dominique AIRIAU fait remarquer que lorsqu'une zone commerciale s'installe à l'extérieur, les locaux, baux, murs et fonds des centres bourgs ne valent plus rien.

-M. Philippe SURZUR ajoute que le bourg est en difficultés et qu'avec la perspective de la création de cette nouvelle zone commerciale, personne n'envisage de faire des investissements dans le bourg.

-M. Pierrick MECHINEAU rétorque que de toutes façons le bourg se meurt donc il faut faire quelque chose.

-M. Philippe SURZUR dénonce la démesure de cette zone et fait constater que pour 29 000 m² de surface commerciale de GD+GMS, il n'y aurait que 39 emplois de créés. C'est sans compter les emplois qui vont disparaître dans les commerces de la CCV qui fermeront à cause de la baisse de leur activité.

Hyper U table sur la création d'emplois dans le secteur de la restauration (ouverture d'hôtels restaurants qui manqueraient dans la CCV) avec 10 emplois à temps complet sur 68.

M. Philippe SURZUR énonce les différents restaurants existants dans tous les bourgs de la CCV (depuis L'Auberge des Brigands à La Boissière-du-Doré à La Petite Auberge à Mouzillon, entre autres) qui seront forcément touchés par l'ouverture de restaurants traditionnels ou rapides dans la zone du Brochet. Dire qu'il n'y a pas d'offre actuellement est un peu exagéré ! Surtout mensonger.

La GMS est rentrée dans l'ACAV alors qu'à de la dernière AG de l'ACAV, les adhérents n'auraient pas été consultés. M. P. MECHINEAU rétorque que Jules Barré et son père sont à l'origine de la création de l'ACAV et qu'il n'y a rien d'anormal à ce que la grande distribution revienne en faire partie.

Mme Nicole EVIN, représentante des commerçants du marché, indique que si les magasins meurent, le marché s'en ressentira car les clients viennent pour l'ensemble : marché dans le centre et commerces ouverts autour.

Hyper U signale que lorsqu'ils étaient ouverts le dimanche matin, le marché était davantage fréquenté car les clients allaient aux deux endroits. Le marché aurait perdu de la clientèle quand Hyper U a fermé le dimanche. Ce que conteste Mme Nicole Evin.

Présentation du programme et recettes des cessions de charge : 6 800 m² pour le tertiaire. On pourrait supposer qu'un cabinet d'expert comptable et un cabinet d'architecte déjà existants se déplaceraient. Hormis cela, où sont les 100 emplois créés ?

Si la ZAC se monte, le centre de vie de la CCV va se retrouver au Brochet. Les commerçants demandent pourquoi l'Hyper U ne s'agrandit pas là où il se trouve.

On pourrait admettre une zone de 5 à 6 ha, avec une ou deux GMS, et un agrandissement pour élargir une offre qui n'existerait pas actuellement et ainsi éviter l'évasion de clientèle. Néanmoins, ce n'est pas parce-qu'il y aurait une zone énorme que l'on augmenterait la zone de chalandise.

M. FLEURANCE remarque qu'on ne lui a jamais parlé de la ZAC, ni lors du SCOT, ni lors du PLU. Il paie cependant ses impôts fonciers pour les terres dont on veut l'expulser. Il demande comment on va réceptionner 24ha d'eau (pluviales, sources...) ? Comment va se faire la circulation (carrefour de Bonnefontaine) ? On ne tient pas compte du bruit engendré par cette zone et des désagréments pour les riverains (livraisons de nuit, circulation des camions, etc.) et le projet a été déclaré d'utilité publique alors que c'est un projet privé.

M. Philippe SURZUR insiste sur l'aspect scandaleux de l'enquête d'utilité publique. Il y a eu 46 observations prises en considération, alors que 23 émanaient de personnes travaillant pour Hyper U. En contrepartie, Monsieur Le Préfet, n'a pas tenu compte de la pétition signée par 135 Commerçants et plus de 520 consommateurs contre le déplacement de l'Hyper U.

MM. FLEURANCE et SURZUR mentionnent les différents recours qui sont actuellement en cours de procédure (contre le PLU 2013, contre le Scot et contre la DUP) ainsi que tous les autres recours possibles. Soit une **huitaine d'années** de procédures.

M. POILANE proteste en indiquant une perte de 1,6 % annuelle de terres agricoles. 17ha de perte de terre agricole pour ce projet, c'est encore trop !

Rajoutons que le collectif « des terres pas d'hypers ! » compte la ZAC du Brochet parmi les 11 projets les plus bétonneurs de France.

Les représentants de l'Hyper U affirment avoir le droit d'être ouvert le dimanche.

M. MECHINEAU a cependant confiance pour le centre ville.

La pharmacie des Forges a déménagé près de la future zone avec l'accord de la mairie et malgré l'opposition des autres pharmacies.

M. Stéphane GOUDEAU demande comment va être remplie la zone. Il va bien falloir y installer des commerces pour lesquels l'offre existe déjà.

M. Ghislain SORIN, représentant d'Hyper U, cite un magasin de sport puisque actuellement on ne peut pas trouver une raquette de tennis à VALLET. Il lui est rétorqué qu'il y a déjà eu un magasin de sport mais qui a fermé (faute de rentabilité ?).

Hyper U indique aussi qu'ils sponsorisent les équipes sportives.

M. Olivier affirme que 97% des bourgs et villes où s'est installée une zone commerciale extérieure sont morts et vides après ces créations gigantesques.

Selon M. Pierrick MECHINEAU, si le bourg souffre c'est que la zone de Basse-Goulaine entraîne les clients hors de VALLET et donc que la solution c'est de créer aussi une zone dans notre CCV.

M. POILANE dénonce la perte de l'équivalent de la taille d'un département de terres agricoles tous les sept ans à cause des installations commerciales.

Pourquoi une telle démesure ?

Sur ce fait, fin des débats et les représentants de la GD et des GMS ne resterons pas plus longtemps se gardant de participer à notre pot de fin de réunion