



Association LAISSEZ-NOUS VIVRE UN PEU
B.P 39502 VALLET
44195 CLISSON CEDEX

E-mail : laisseznousvivreunpeu44@gmail.com

Copie adressée à :

DDTM 44
10 Boulevard Gaston Serpette
BP 53606
44036 NANTES CEDEX

Préfecture de Loire-Atlantique
Cabinet du Préfet
6 quai Ceineray
BP 33515
44035 NANTES CEDEX

Courrier Recommandé Avec Accusé de Réception

VALLET, le 24 février 2016

Monsieur Le Préfet,

Nous n'avons pas à ce jour reçu d'information concernant notre demande d'entrevue. Aussi, nous vous adressons les pétitions des commerçants, artisans et consommateurs opposés au déplacement de l'hyper U de VALLET et à la création de la ZAC dite du Brochet, ainsi que leurs observations et commentaires.

Tout d'abord, nous voudrions vous informer des différentes inquiétudes et interrogations que suscite le projet. Car malgré nos avertissements sur les dangers de cette zone commerciale auprès des élus, ceux-ci restent sourds au refus, de leurs électeurs, de voir cette zone se réaliser.

1- PROJET PRIVE/UTILITE PUBLIQUE

En premier lieu, force est de constater que ce projet reste un projet privé puisque la CJV Distribution Hyper U (propriétaire de l'hyper U mais également de tout le terrain et le bâti de l'actuelle zone commerciale de VALLET) en est non seulement l'instigateur, mais également le promoteur. En effet, la CJV Distribution Hyper U est l'un des deux associés de SNC le Brochet, l'aménageur sélectionné par la collectivité territoriale (**Doc 1**).

Comment peut-on considérer ce projet comme d'**utilité publique** alors que l'hypermarché et sa zone commerciale existent déjà?

2-CREATION

Notre Association conteste catégoriquement l'idée soumise par les promoteurs, d'un projet de **déplacement** d'hypermarché et de ses 6 GMS qui composent la zone commerciale actuelle.

.../...

.../...

Car, si il s'agit bien du déplacement et de l'extension de l'Hyper U, il s'agit également de la **création** d'un Parc commercial de 17,5 ha (c'est d'ailleurs le terme employé par ces mêmes promoteurs en entête de l'étude CERCIA **(Doc2)**).

Ce projet est disproportionné, surdimensionné, pour la Communauté de Communes de VALLET et les Communes périphériques constituant la zone préconisée de chalandage (soit 30 000 habitants).

Celle-ci ne peut s'étendre puisque entourée de tous côtés par des zones identiques, voir plus importantes, à savoir: Leclerc Saint-Géreon/Ancenis, Auchan Basse-Goulaine, Leclerc Clisson, Super U Gétigné, Super U Boufféré, ainsi que les zones périphériques de Cholet: Carrefour, PK3, Continent, L'autre Faubourg, La Séguinière.

Surdimensionné, avec ses **35 000 m²** de surfaces commerciales dont **5050 m²** de zone tertiaire sans aucune information sur le type d'entreprises qui s'installeraient. On nous parle de services mais nous pouvons prendre pour exemple le Super U de BOUFFERE(85) où la zone tertiaire est occupée par: opticien, magasin de tissus, de vêtements, salon de coiffure... **(Doc3)**. De plus, l'étude présentée ne peut être que le début d'un chantier en expansion, puisque le Conseil Communautaire décidait, après en avoir délibéré, je cite « de retenir comme programme prévisionnel de constructions d'environ **90 000 m²** de surface de plancher » **(Doc4)**.

L'enquête d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau ne peut être reconnue puisque une erreur de 18 000 m² sur la surface de zone humide apparaît et dont on ne connaît pas la destination.

3-SCoT / PLU

Ce projet est incompatible avec les principes fondamentaux de cohérence du **SCoT** 2008; principes mis à mal et détournés puisque l'on présente ce projet comme un déplacement et non pas une création lors de sa révision délibérée le 29 juin 2015 par le Syndicat Mixte.

Incompatible puisque l'un des axes principal du **SCoT** est de préserver et de développer le dynamisme des centres-villes, en contradiction avec la création d'une immense zone commerciale en entrée de ville **(Doc5)**.

Comme protection (insuffisante) du centre-ville, une Charte commerciale est convenue : "pas de galerie marchande" et le PLU impose : "des surfaces de ventes minimum de 400 m²" qui sont présentées comme des magasins de complémentarité. Nous les appellerons plutôt une "**galerie à ciel ouvert**" et des magasins de "**supplantation**", leur objectif étant de détourner les habitudes des consommateurs au profit des promoteurs de la ZAC et de la famille BARRE par une prolifération de constructions (rappel 90 000 m² de surface de plancher). Une fois les bâtiments construits, cette surface minimum de 400 m² pourra, à tout moment, être revue à la baisse si nécessité. Voir exemple de Gétigné Super U à 12 km de VALLET qui peine à se développer **(Doc6)**.

.../...

4-ACTIONS:

PETITIONS CONTRE LE DÉPLACEMENT D'HYPER U ET LA CRÉATION D'UN PARC COMMERCIAL DE 17,5 HA

a- PETITION COMMERCANTS

Cette pétition concerne les **commerçants sédentaires** des 6 Communes de la CCV ainsi que ceux du **Marché dominical de VALLET**; auxquels viennent s'ajouter ceux des Communes limitrophes qui intègrent la zone de chalandage: LE LANDREAU, LA REMAUDIERE, MONNIERE.

Ce sont 175 commerces que compte cette région qui sont concernés (les Banques, agences de compagnies d'assurances nationales, agences intérimaires n'étant pas prises en compte).

Elle concerne également près de 900 emplois à temps complet dont nombre d'entre eux disparaîtront si ce projet se réalise.

On nous promet la création d'une centaine d'emplois, mais aujourd'hui, les synthèses d'enquêtes démontrent que le commerce traditionnel de moins de 300 m² emploie 3 fois plus de personnel que les GMS et la grande distribution pour une même surface; **les emplois créés ne doivent pas se faire au détriment de ceux existants**; 1 commune sur 2 ne possède plus de commerce de proximité. En 15 ans, 1,5 million d'emplois ont été détruits, la faute à la concurrence de la grande distribution. Des commerces fermeront entraînant la ruine et l'endettement des propriétaires des fonds et des murs.

135 commerçants ont signé cette pétition (Doc 7)

soit plus de 75% d'entre eux:

- A la quasi unanimité pour les abonnés du Marché se sentant plus proches du commerce traditionnel que de la grande distribution et connaissant parfaitement les problèmes qu'entraîne ce genre de projet (Marché d'Ancenis... pour ne citer que lui)

- A la quasi unanimité pour les commerçants des Communes périphériques de Vallet où la désertification des bourgs et la disparition du tissu social sont particulièrement craintes et ressenties puisque qu'aujourd'hui, ces commerçants ont bien des difficultés à se maintenir (1 seul restaurant, dépôt de pain à la Regrippière pour 1500 hab., fermeture de l'épicerie de la Remaudière pour 1000 hab)

- 51 commerçants de Vallet soit plus de la moitié d'entre-eux, malgré une pression (de la grande distribution et des élus) palpable, dirigée et ressentie au sein de la Commune.

b- PETITION CONSOMMATEURS (Doc 8)

Ils sont plus de 520 à avoir répondu à notre appel.

Soit par signature électronique, soit papier. Les arguments et observations sont toutes unanimes et de concert: "L'hyper U est bien où il est et assez grand pour Vallet", "Pas de zone commerciale ni de nouvelles enseignes à l'entrée de Vallet",

.../...

"Nous voulons garder nos commerces de centres-bourgs", "Arrêtez le bétonnage et le bardage qui enlaidissent nos campagnes", "Gardons le charme, le caractère de VALLET", "Des zones commerciales, il y en a bien assez autour", "C'est impensable d'exproprier des gens pour des intérêts privés", etc.

Les résultats de ces pétitions sont d'autant plus probants et significatifs qu'elles ont été réalisées dans l'urgence et à la suite de la réalisation de l'enquête d'utilité publique qui a été annoncée subitement, sans concertation préalable.

5- ENQUÊTE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un bien pâle copié-collé des arguments avancés par les promoteurs du projet. Bien mince également les résultats pour 33 jours consécutifs d'enquête: 13 courriers et 46 observations (et non 47 le commentaire du gérant de Norauto a été, par erreur, numéroté 42 et 43).

Sur ces 46 observations 23 viennent, en fait, d'employés d'Hyper U dont 11 (soit un quart des observations!) ne mentionnent pas qu'ils y travaillent alors qu'on retrouve leur nom ou signature sur la pétition interne d'hyper U. 5 personnes n'ont également pas inscrit leur nom. Au total, 16 personnes (un tiers des observations) n'ont pas donné leur nom. Toutes soutiennent le projet. Étonnant non!? **(Doc 9)**

Il convient également de rappeler que ce n'est pas une concertation du projet qui a été engagée par la commune dès 2012, mais la présentation d'un projet acté et réalisé par une famille de Vallet, la famille BARRÉ, et par conséquent, ne pouvant pas nuire à la région.

Pour la vétusté et la baisse d'attractivité de la zone actuelle, les propriétaires ne peuvent s'en prendre qu'à eux mêmes. Les GMS de cette zone n'ont pas été entretenues depuis des années ni remodelées suivant les évolutions commerciales, comme il se devait. Avec ses 6,2 ha, il y a largement de quoi la restructurer (puisque aujourd'hui on a tendance à vouloir revenir à des zones commerciales plus petites, plus humaines); ils se disent commerçants, alors qu'ils agissent comme tels: **ils ferment et ils font les travaux de rénovation nécessaires**. Ce n'est pas aux commerçants de la CCV d'en faire les frais, mais bien aux propriétaires qui ont su, durant ces 30 années en percevoir les loyers et les amortir.

La question de concurrence avec le centre-ville n'est même pas traitée dans l'avis du Commissaire Enquêteur alors que c'est un point fort de Vallet: Voir enquête de la CCI Nantes-St Nazaire du 25 Mai 2015 **(Doc 10)**.

6-RAPPEL DES PROCEDURES ENGAGEES

-Requête auprès du Tribunal Administratif pour rétablir un zonage agricole; consommation excessive d'espaces; principe de cohérence du PLU; incompatibilité avec le SCoT.

.../...

.../...

-Demande d'abrogation auprès du Syndicat Mixte du SCoT qui a inscrit, lors de la révision du SCoT courant juin 2015, la ZAC du Brochet dans le Document d'Aménagement Commercial (DACOM) sans aucune justification ni réflexion et même sans l'enquête publique particulière au DACOM qui est pourtant obligatoire pour que ce document devienne exécutoire .

-Signalement auprès du Procureur de la République pour délit de favoritisme (dans le cadre de l'attribution de l'aménagement de la ZAC) et délit de trafic d'influence pour permettre l'expropriation.

7- Loi N° 73-1193

du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat
Version consolidée au 14 novembre 2015

► Titre Ier : Principes d'orientation

► Chapitre Ier : Orientations économiques et formation professionnelle.

Article 1

Modifié par LOI n°2008776 du 4 août 2008 art.100

La liberté et la volonté d'entreprendre sont les fondements des activités commerciales et artisanales.

Celles-ci s'exercent dans le cadre d'une concurrence claire et loyale.

Le commerce et l'artisanat ont pour fonction de satisfaire les besoins des consommateurs, tant en ce qui concerne les prix que la qualité des services et des produits offerts.

Ils doivent participer au développement de l'emploi et contribuer à accroître la compétitivité de l'économie nationale, animer la vie urbaine et rurale et améliorer sa qualité.

Les pouvoirs publics veillent à ce que l'essor du commerce et de l'artisanat permette l'expansion de toutes les formes d'entreprises, indépendantes, groupées ou intégrées, **en évitant qu'une croissance désordonnée des formes nouvelles de distribution ne provoque l'écrasement de la petite entreprise** et le gaspillage des équipements commerciaux et ne soit préjudiciable à l'emploi.

Le positionnement de ce projet à l'entrée principale de VALLET et non loin du centre-ville va à l'encontre de ce texte de Loi.

.../...

.../...

8-CONCLUSIONS

Vallet et sa région, d'orientation viticole, est un secteur privilégié où les habitants ou ceux qui s'y installent, souvent des grandes villes voisines, apprécient son caractère, sa chaleur, sa convivialité, sa dimension humaine; tout ce qui fait le charme d'un gros bourg de campagne où il fait bon vivre. Ils sont devenus assez rares pour les protéger.

Mieux, notre Association reste persuadée que c'est en affirmant cette différence que Vallet s'épanouira.

Vallet a le privilège de concilier les 3 types de commerce: le traditionnel, le Marché et la Grande distribution, ce qui permet à chacun de pouvoir choisir son mode de consommation. Souvent les 3 d'ailleurs. Nous tenons à garder ce privilège et non pas subir un seul type de consommation imposé.

VALLET n'est plus à l'image de l'enquête CERCIA de 2011, de nouveaux commerçants sont venus y investir, des travaux d'embellissement intérieur et extérieur des magasins ont été effectués. Devront-ils en partir en ayant tout perdu?

D'autres projets sont déjà en cours:

- LA CHAPELLE-HEULIN: projet de réaménagement du centre bourg pour le redynamiser (projet démarré)
- MOUZILLON: projet d'un pôle santé et d'un pôle commercial (projet démarré)

Les communes trouveront-elles les investisseurs? Le projet de ZAC à VALLET est une épée Damoclès. La commune de MOUZILLON peine à vendre son projet idem pour L'espace commercial "les allées gestina" à GETIGNÉ.

Les méga-zones commerciales de grande distribution et GMS; NOUS SATURONS, RAS LE BOL, ASSEZ, STOP, Nous n'en voulons plus. Ces multinationales, responsables de la délocalisation par la baisse des prix d'achat, responsables de par le fait de la disparition de notre industrie (à terme de notre savoir-faire), du déficit de notre balance commerciale, de l'augmentation importante de notre chômage, surtout si elles se disent créatrices d'emplois. Responsables de cette consommation excessive d'espace, de pollution par le bardage, notre pays se transformant depuis 40 ans en boîte de conserve incompatible avec l'image que nous nous représentons de notre beau Pays touristique. Responsables de la paupérisation des régions par la sortie des flux des liquidités régionales: ça suffit!!! (DOC 11)

.../...

.../...

Les habitants de la Communauté de Communes de Vallet ne sont pas prêts à cautionner ce projet aussi mirifique et bien ficelé soit-il. Ils refusent le fait de se retrouver comme dans n'importe quelle périphérie, enlaidie par ces immensités de parkings, de bardages, tristes à déprimer, avec ses bourgs et centres-bourgs sans âme et sans vie.

C'est aussi un choix de vie pour eux et leurs enfants qu'il faut respecter.

A l'heure où chacun décide et se doit, pour les futures générations, de préserver la planète; n'est-il pas à contre-courant de vouloir installer encore et encore de nouvelles ZAC, vendeuses à outrance de produits manufacturés bon marché de consommation jetable?

En espérant avoir retenu toute votre attention sur les dangers de ce projet, nous vous prions de croire, Monsieur Le Préfet, en nos sentiments les meilleurs.

Le Président,

Philippe SURZUR