



Association LAISSEZ-NOUS VIVRE UN PEU

N° W442016331

16B rue Ribateau

BP 39502 VALLET

44195 CLISSON cedex

E-mail : laisseznousvivreunpeu44@gmail.com

Twitter : Non Zac Brochet

Internet : www.laisseznousvivreunpeu.fr

En réponse au Vallet Info de Mai 2017 (www.vallet.fr sous la rubrique La ville bouge/Vallet Info) : Dossier ZAC du Brochet, développement commercial de Vallet.

Comme on peut le constater, la Communauté de Communes et la Mairie ne ménagent pas leurs efforts pour valoriser et nous imposer dans son intégralité le projet de la ZAC du Brochet quitte à en manipuler les données et les chiffres en permanence à leur avantage. Intox, manip, propagande et compagnie. Nous y reviendrons et remarquerons au passage que, si les élus affirment haut et fort que le projet ne coûtera rien au contribuable, la promotion du projet par l'intermédiaire du bulletin municipal est bel et bien payée par celui-ci.

Ce qu'il faut savoir. Si nos élus défendent aussi âprement ce dossier, c'est tout simplement parce que la Communauté de Communes s'y est engagée en signant en Mars 2014 un Traité de concession d'aménagement avec la SNC le Brochet, société regroupant Hyper U et le groupe immobilier Jeulin (la SNC le Brochet n'était d'ailleurs pas encore constituée lors du dépôt des candidatures mais elle a quand même remporté l'appel d'offres...)

Dans ses grandes lignes, ce traité stipule que la Communauté de Communes s'engage à récupérer les quelque 17 hectares de terrains par tous les moyens : à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation pour les rétrocéder ensuite à l'aménageur, Hyper U/Jeulin, qui en deviendra alors le seul investisseur et le promoteur. Ce qui veut dire que, en théorie, ce projet ne coûte rien à la Communauté de Communes, mais ce qui explique (et qui justifie peut-être à leur yeux) les dommages collatéraux, à savoir ce surdimensionnement imposé par les promoteurs sans qu'il n'y ait aucune contestation de nos élus.

De plus, ce sont ces mêmes promoteurs qui ont réalisé l'étude d'impact, ce qui remet en cause son objectivité et explique aussi l'absence de questionnement sur les changements de mode de consommation des concitoyens ainsi que l'absence d'évaluation des inconvénients et dangers pour nos commerces de proximité.

Ca, c'est la réalité.

INTOX / MANIP / PROPAGANDE ET COMPAGNIE.

En réponse à la page 13 du Vallet Info de Mai 2017 Rubrique INFO / INTOX

1- **La grande surface augmentera sa surface de vente de 1000 m². VRAI.** Soit presque 20% de plus qu'aujourd'hui. La surface de vente sera donc portée à 7000 m². Mais alors, pourquoi le terrain réservé à l'Hyper U fait-il plus de 38000m², sachant que le parking clients n'est pas compris dans ces 38000m²? A quoi va servir cette surface? Nul ne le sait! (sauf certainement l'aménageur/promoteur/financier)

2- **L'emprise foncière de la ZAC d'une superficie de plus de 17 hectares est démesurée. VRAI.** Il n'est pas question de 30000 m² de plancher construit comme indiqué dans Vallet Info. Lors du comité de pilotage du 15 octobre 2012, il a été décidé, je cite, «après débat et afin de ne pas limiter les possibilités de densification d'augmenter à 90000m² la surface de plancher attendue »

3- **La zone de chalandise n'est que de 30000 habitants. VRAI.** En tout cas, c'est ce qui a été retenu dans l'étude réalisée par le cabinet d'experts CERCIA. Cela représente toute la population de

la Communauté de Communes de Vallet complétée par le Landreau et la Remaudière. Le chiffre de 73000 personnes arrive à point nommé de la part d'Hyper U (qui dit toujours la vérité, nous n'en doutons pas) et qui est calculé de la façon suivante : le nombre de cartes de fidélité distribuées est multiplié par 2 voire 3 en considérant qu'il n'y a qu'une carte par famille. Si l'Hyper U de Vallet, commune d'à peine 9000 habitants, possède réellement une clientèle de 73000 personnes, qu'il ne touche surtout à rien et qu'il ne craigne surtout pas l'évasion commerciale car, a priori, ce sont les autres communes qui devraient se plaindre de l'évasion de la clientèle vers Vallet.

4- Aucun commerce ne pourra avoir une surface de vente inférieure à 400m². VRAI et FAUX.

Vrai sur l'instant mais cette limite n'est inscrite que dans le règlement du PLU du zonage intermédiaire 1AUez, ce zonage devant évoluer en UE quand la ZAC sera réalisée. Le règlement de ce zonage UE ne contient aucune limite et, si une limite était définie, elle pourrait tout à fait être revue à la baisse. Un tel scénario vient de se produire pour les allées Gestina autour du Super U de Gétigné, au grand dam des commerçants clissonnais.

5- La mort du marché dominical est programmée. FAUX et VRAI. Bien évidemment, personne ne souhaite cela. Mais la désertification des commerces de proximité dans le centre-bourg peut entraver considérablement l'activité du marché car nous sommes tous tributaires les uns des autres.

6- L'actuelle grande surface peut s'agrandir sur le site actuel. VRAI. Pour une Commune d'à peine 9000 habitants une zone commerciale de 6 hectares est largement suffisante. Certes, elle mérite un rafraîchissement, mais c'est l'affaire de ses propriétaires. Pour l'agrandir, il suffit de faire comme au Loroux-Bottereau, à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu ou à Vertou: un parking aérien au-dessus de l'hypermarché, ce qui dégagera toute la place nécessaire à l'évolution de cette zone et de ses réserves, sans perturber le paysage de tradition agricole chère aux Valletais et aux habitants des communes périphériques.

7- Ce projet ne respecte pas les critères de développement durable. IMPOSSIBLE A SAVOIR. En effet, la Communauté de Communes refuse de communiquer le fameux cahier des prescriptions architecturales et paysagères aux riverains, prétextant que ce document n'est pas finalisé.

En réponse également à Monsieur Paillard (page 11) :

Il est étonnant de constater qu'hier encore la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes-Saint-Nazaire louait le dynamisme du commerce valletais et qu'aujourd'hui on douterait de notre capacité à faire rentrer la clientèle dans nos commerces: piètre image. Il serait peut-être plus pertinent de s'interroger sur la soudaine frilosité des banques à financer les projets d'investissement dans le centre-bourg de Vallet et les communes voisines. Les banques anticiperaient-elles les difficultés auxquelles les commerces vont être inévitablement confrontés avec l'implantation de la ZAC ? En tout cas, sans possibilité de prêt bancaire, difficile d'investir et de prospérer, vous en conviendrez.

« Certains plus enclins à se conforter dans l'immobilisme et la critique laissent à penser que nous sacrifierions le commerce de proximité »

C'est en ces termes que le Maire de Vallet s'exprime dans l'édito de Vallet Info de Mai 2017, convaincu que la ZAC et les petits commerces peuvent cohabiter, et aveuglé par les promesses d'emplois. Mais les élus valletais ne sont pas les premiers à avoir cru à la recette miracle et beaucoup d'autres l'ont essayée, avec les résultats dont on parle de plus en plus aujourd'hui : désertification des centres-villes, vacance commerciale (les vitrines qui restent vides par manque de repreneur), friches commerciales (les zones commerciales qui se font cannibaliser par d'autres plus grandes), et au final, destruction d'emplois alors qu'on voulait justement en créer.

Ces problèmes, ce ne sont pas quelques hurluberlus valletais qui les inventent, ils sont au cœur d'une réflexion menée par les ministères du Logement et de l'Économie. A tel point qu'un rapport du CGEDD (Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable), sur la même ligne qu'un autre rapport de l'IGF (Inspection Générale des Finances), dénonce la prolifération des centres commerciaux en bordure des villes et le risque de fuite en avant de nouveaux projets. Nous vous invitons d'ailleurs à lire l'article ci-joint publié dans MaireInfo et à jeter un coup d'œil au rapport disponible sur internet :

www.maire-info.com/upload/files/rapportpolitiquecommerce.pdf

Alors que faire ?

Un document de propagande tel que Vallet Info de Mai 2017 n'a qu'un seul objectif: faire croire aux concitoyens que la ZAC du Brochet va bientôt sortir de terre et qu'il serait vain de vouloir s'opposer à ce projet. Or, il n'en est rien:

- Sur la question foncière, même si les indemnités d'expropriation sont payées ou consignées, l'affaire est loin d'être gagnée pour Hyper U/Jeulin puisque des recours sont engagés pour annuler l'expropriation.
- L'installation d'une zone commerciale nécessite d'obtenir des autorisations commerciales qui ne sont pas encore délivrées et contre lesquelles des recours peuvent être engagés.
- Comme il s'agit d'un marché public, le début des travaux devrait faire suite à un appel d'offres, inexistant pour l'instant.

Rappelons que plusieurs recours sont déjà engagés à différents niveaux : Plan Local d'Urbanisme, SCoT, Déclaration d'Utilité Publique... Si les élus décident de passer le projet en force et de brûler les étapes, il y aura très certainement des recours contre les permis de construire et les autorisations commerciales. Car ce sont ces outils qui ont permis de mettre à mal de grands projets commerciaux tels que le village Décathlon près d'Orléans ou le centre commercial et de loisirs Val Tolosa près de Toulouse.

Bref, ne nous laissons pas décourager par une telle propagande et continuons à nous organiser pour s'opposer au projet de ZAC du Brochet le plus efficacement possible.

Philippe SURZUR
Président de l'association
«Laissez-nous vivre un peu»