

OBSERVATION DE MONSIEUR Jean-Pierre DENIS

Ci-après quelques observations que je demande de faire figurer dans le registre d'enquête, et réutiliser, le cas échéant, dans votre rapport afin qu'elles soient imposées formellement ou non à l'initiateur de la ZAC. :

Impact sur le centre-ville de Machecoul

Ci-joint la note que j'ai adressée à la communauté de communes en mars 2017. Je n'ai jamais reçu de réponses de la comcom.

Lors de la réunion publique organisée à l'Espace de Retz en 2018, j'ai reposé publiquement la question. Aucune mesure concrète n'est envisagée par rapport aux mesures que j'avais préconisé. Dont acte.

Seul point positif, la comcom a annoncé lors de cette réunion que des actions seront prévues pour soutenir le centre-ville. Je n'ai rien trouvé de concret dans ce sens, dans le dossier soumis à enquête. Je suggère que votre rapport d'enquête formule une demande expresse à l'égard de l'aménageur ou plutôt l'initiateur, la comcom, pour que celle-ci s'engage sur un plan d'action concret mentionnant explicitement le financeur, à savoir la comcom et non l'aménageur et encore moins la mairie de Machecoul.

Quelles mesures compensatoires : il s'agit de compenser les flux importants partants (celui de la pharmacie et un peu plus tard de la maison de la presse) par le financement d'une mini-galerie commerciale proche des halles (à la place de la pharmacie ou sous les halles, ou dans une des friches du secteur) accueillant des commerces de bouche, de proximité et des commerces éphémères en prévoyant un loyer dérisoire (donc à perte durable, c'est-à-dire au petit équilibre, pour la comcom).

Je maintiens une nouvelle fois qu'il faut prévoir un engagement de la société des pharmaciens de maintenir la seconde pharmacie. Puisque ces pharmaciens disent que ce risque de disparition n'existe pas, cela ne devrait pas problème de mentionner cet engagement dans l'acte de vente.

Taille du pôle de restauration

Lors de la réunion publique, la comcom a annoncé que le restaurant aura une surface de 300 m², dans un premier temps. Il est clair que cela va entraîner, à coup sûr, le dépôt de bilan de quelques restaurants ou brasseries de centre-ville. Un couvert dans la ZAC = 1 couvert supprimé en centre-ville.

Ce « dans un premier temps » est inquiétant car il est évident que d'autres restaurateurs (« à thème » genre pizzeria, crêperie, Mac Do ou équivalent) auraient intérêt à s'installer à côté du premier restaurant. Ce qui drainera toute la population des employés des entreprises machecoulaises qui fréquentent et animent aujourd'hui le centre-ville. A cet

égard, il serait judicieux de prévoir un plafond de surface « bar-restaurant » (300 m² pour la shab et non pour la salle de restauration), applicable pour l'ensemble de la ZAC.

Quelques détails techniques

La forme et l'orientation de la galerie couverte non fermée est idéale pour un effet chistera qui va accroître la vitesse du vent et rendre cette galerie inconfortable voir impraticable, à certaines périodes. Il faut inciter l'équipe d'architecte urbaniste à recourir à une petite expertise pour anticiper ce problème et suggérer des adaptations, du genre chicanes vitrées ou végétales coupant le vent dans la galerie.

La traversée du boulevard de l'océan sera très inconfortable ou stressante pour les usagers vulnérables. Il n'y a pas d'alternative Par contre, il serait judicieux de doter la route d'un feu orange clignotant, commandé par les usagers qui auraient besoin de cette sécurité. A noter, qu'il serait sans doute préférable de positionner la traversée piétons-vélos sur la partie Ouest du giratoire où les véhicules arriveront moins vite du fait de la proximité du rond-point des carrières.

Je suis à votre disposition pour expliciter s'il en était besoin Jean Pierre Denis



Réflexion sur les commerces stratégiques qu'il faut protéger (17/3/17)¹

Pharmacie :

Le départ de la pharmacie Gazeau va générer une perte importante de fréquentation du centre-ville de Machecoul. Elle peut à terme entraîner le déclin puis la fermeture de la pharmacie de Paulx surtout si le médecin actuel n'est pas remplacé.

De plus, la recherche de performance économique peut entraîner à terme la fermeture de la seconde pharmacie de Machecoul dont les propriétaires sont les mêmes que la pharmacie Gazeau.

Il y a lieu de souligner que le départ de la pharmacie réduira le nombre de personnes fréquentant le centre-ville et entraînera par conséquent la perte de rentabilité des autres commerces puis leur dépôt de bilan ou le départ dans la ZAC.

Bar tabac presse restaurants

Vu sous l'angle des promoteurs de la ZAC et des commerçants, l'idéal serait d'aboutir à une pole comprenant un bar tabac presse PMU, une boulangerie artisanale et plusieurs restaurants

Cela contribuerait inévitablement au déclin des commerces équivalents de Machecoul, Paulx, Fresnay, St Cyr voir à leur disparition qui serait catastrophique pour la vie sociale dans ces bourgs, notamment pour les personnes âgées qui n'ont pas d'autre lieu de rencontre à proximité de leur domicile.

Quelles actions préconiser ?

Une réflexion plus approfondie doit être engagée pour définir les clauses restrictives adaptées au cas par cas. (Voir liste ci-dessous).

D'une façon générale, le seul moyen efficace et durable de gérer les restrictions est d'inclure des clauses dans les actes de vente. Ceci est légal à condition de prévoir une durée dans ces interdictions. Il suffit pour cela d'inclure ces clauses dans le traité de concession de l'aménageur dans le cadre d'un avenant à conclure au moment de l'approbation du dossier de réalisation.

Comme Super U ne signera pas d'acte avec l'aménageur, ces clauses devront être incluses dans la convention de participation prévue entre l'aménageur et Super U.

Pour la pharmacie, sous réserve d'analyses juridiques plus poussées, à défaut d'empêcher son implantation dans la ZA, 2 solutions sont possibles :

- Inclure dans l'acte de vent une clause de non regroupement des 2 pharmacies du groupe Gazeau².
- prévoir une clause limitative de la surface de vente qui empêcherait une extension propice à la

fermeture de la pharmacie de Paulx et la pharmacie des halles.

Pour protéger les commerces de proximité

- Pour les bars et restaurants, prévoir une clause limitative : surface ouverte au public ou nombre de couverts cumulés dans la ZAC.
- Interdiction d'implanter les commerces suivants : maison de la presse, tabac, PMU, boulangerie artisanale et limitation du linéaire de presse dans le magasin Super U.
- Interdiction d'accueillir un marché hebdomadaire dans l'emprise de la ZAC

¹ Des courriers comparables, restés sans réponse, ont été adressés, chaque année depuis 2014 et en 2018.

² Cela évitera la reproduction du scénario fréquent de suppression de la pharmacie non rentable, cf. la seconde pharmacie de la Chapelle basse mer qui a fermé quelques années après l'installation de la première près du Super U, avec la bénédiction de l'ARS qui incite aux regroupements. Il faut anticiper le risque de performance financière à tout prix qui sera la règle, le jour où les groupes financiers, type fonds de pension, ceux des cliniques, mettront la main sur les pharmacies, sans aucun état d'âme pour le centre-ville et les petits vieux qui devront prendre le bus pour aller à la pharmacie.