

# LE PAYS GRASSOIS

SEPTEMBRE 2007  
N° 51 - Prix : 20 cts

JOURNAL DE LA SECTION DU PAYS GRASSOIS DU PARTI COMMUNISTE FRANÇAIS • 5 Place de la Poissonnerie • Grasse • 06130

## EDITORIAL



## "AXE 85" : INADMISSIBLE !

L'affaire de "Axe 85" est véritablement scandaleuse.

Scandaleuse parce que le maire de Grasse, M. Leleux et ses élus délégués à l'urbanisme ont délibérément permis à un promoteur ami de contourner toutes les lois pour réaliser un ensemble commercial qui est, à tous points de vue, un non-sens.



par **Paul EUZIÈRE**

Scandaleuse parce qu'un maire est à la fois le représentant de sa commune et représentant de l'État dans sa commune. A ce titre, il doit faire appliquer la loi au lieu de justifier son non respect.

M. Leleux a, en effet, "expliqué" dans le Nice-Matin du 22 août que "dans un esprit de précaution et d'analyse, la Ville a émis le souhait de connaître les enseignes avant le dépôt en Commission Départementale d'Équipements Commerciaux, afin de mesurer l'impact concurrentiel et d'apprécier la complémentarité avec l'existant". Avec une fausse naïveté, il ajoute "c'est vraisemblablement la raison pour laquelle les enseignes ont été présentées au fur et à mesure par le promoteur".

Or, M. Leleux sait pertinemment que la loi du 5 juillet 1996 exige que "les demandes portant sur la création d'un magasin ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 6 000 m<sup>2</sup> sont accompagnées d'une enquête publique portant sur les aspects économiques, sociaux et d'aménagement du territoire avant d'être présentées à la CDEC".

Depuis le dépôt, le 15 mai 2007, de la demande de modification de permis de construire, M. Leleux savait que la surface de vente de "Axe 85" était déjà de 6 186 m<sup>2</sup> et qu'il y avait donc illégalité.

En respectant la loi, il y aurait eu une enquête publique. Celle-ci aurait été bien évidemment négative. Car, qui aurait soutenu un tel projet qui, sans aménagements nouveaux, ajoute 4 000 véhicules par jour au rond-point des Quatre Chemins et faire transiter à travers La Blaquièrre tous ceux qui voudront éviter les embouteillages ?

Comment la CDEC qui - en vertu de l'article L752-6 du Code du Commerce - doit notamment statuer en prenant en compte "l'impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison" aurait-elle pu accepter "Axe 85" ?

Comment aurait-elle pu accepter l'ouverture d'un "fast-food" (Quick), alors qu'existe déjà un Mac Do dans le voisinage ? Où est la cohérence d'aménagement commercial prévue par le Schéma Départemental d'Équipement Commercial des Alpes-Maritimes adopté en septembre 2005 ?

Selon la Chambre de Commerce et d'Industrie, l'urbanisme commercial doit être "concerté, voulu et non subi".

Une fois de plus, M. Leleux a ignoré la loi et méprisé l'avis des Grassois.

En mars 2008, chacun dira ce qu'il pense.

En attendant, il appartient au Préfet et à la Justice d'agir puisqu'en vertu de l'article 40 du décret du 9/09/93 (et de la loi de 1996), "chaque jour d'exploitation constitue une infraction".



## DES REACTIONS...

**Au travers des communiqués de presse et de déclarations, les milieux les plus divers ont fait connaître leur opinion sur le projet Axe 85**

**Quelques exemples (Extraits...)**

### “LA CCI A TOUJOURS ÉTÉ DÉFAVORABLE”

La Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes (CCIAM) – qui regroupe les représentants des patrons du secteur privé – a saisi le Préfet en mai 2007.

- “La CCI Nice Côte d'Azur a toujours été défavorable et a toujours voté contre ce projet qui ne s'inscrit absolument pas dans les orientations du Schéma Départemental d'Équipement Commercial (renforcement des centres villes, requalification des zones périphériques, concept commercial innovant, qualité architecturale, respect de l'environnement) (...).
- En mai 2007, la CCI Nice Côte d'Azur apprenant que le promoteur déposait une nouvelle demande d'extension, son Président, Dominique ESTEVE saisissait immédiatement par écrit Monsieur Le Préfet VIAN pour lui demander de vérifier la conformité de ce projet avec la loi sur les enquêtes publiques ainsi qu'avec celle sur les permis de construire (...).
- Axe 85 s'inscrit dans une vague de 200 000 m<sup>2</sup> de projets dans les Alpes-Maritimes sur lesquels la CCI Nice Côte d'Azur a alerté les pouvoirs publics (...).”

### “DÉSÉQUILIBRE COMMERCIAL, STATIONNEMENT INSUFFISANT, ABSENCE DE CONCERTATION, INGÉRENCE”

**Mme Bernadette BETHEUIL-RAMIN – Première Adjointe au maire :**

Informée seulement le 18 juin 2007, la Première Adjointe grassoise a rapidement interpellé M. Leleux. Dans le texte remis à la presse, Mme Bétheuil-Ramin souligne l'absence totale d'information. Elle relève plusieurs questions litigieuses dont - au plan pénal - celle d'une éventuelle “prise illégale d'intérêt” et “conflit d'intérêts”.

En effet, le promoteur de “Axe 85” est aussi l'époux d'une conseillère municipale.

“Dans le projet commercial de la ville de Grasse, trois pôles avaient été retenus (signature en Préfecture) : le Centre Ancien, Leclerc, Auchan.

Ce 4<sup>ème</sup> pôle qui n'avait pas été prévu ne va-t-il pas déséquilibrer le projet initial ? Pourquoi n'y a-t-il eu ni participation d'habitants, ni concertation, ni réflexion ? (...)

Seules 288 places de stationnement sont prévues alors que pour : Auchan : 3200 m<sup>2</sup>, il y a 700 à 800 places, Leclerc : 3000 m<sup>2</sup>, il y a 700 places.

Pourquoi deux poids, deux mesures ? Où vont stationner les voitures du personnel ? (...)

Pour d'autres personnes il y aurait prise illégale d'intérêt et conflit d'intérêts. Que puis-je répondre ? (...)

J'ai entendu parler, pour la première fois, de ce projet au groupe de travail du 18 juin 2007. Il est étonnant que cette réalisation n'ait pas été évoquée auparavant.

Je n'ai jamais été convoquée à une réunion d'Adjoints sur ce sujet où nous aurions pu exprimer notre point de vue. (...).”



### “LA CLIENTÈLE RESTERA AUX PORTES DE GRASSE”

**M. Jean-Jacques MICHOT, président de l'Association le**

**“ Nez À La Fenêtre ” (ANAF – Centre Ancien) :**

“Le développement des grandes surfaces commerciales au sud de Grasse, inquiète les Grassois et les commerçants du Centre Ancien. Nous avons cru comprendre, qu'avec création de la “pépinière commerciale”, la municipalité souhaitait développer une certaine forme de commerces en centre-ville. Hors, il n'en est rien, puisque face au rayonnement modeste de petites boutiques, Monsieur Leleux a délivré des permis de construire “saucissonnés” à des hypers, du textile, du jouet, etc. Ce qui n'aura aucune retombée sur les commerces, fragiles, du centre-ville, bien au contraire, puisque la clientèle restera aux portes de Grasse. Ne restera dans le centre ville, qu'une clientèle touristique bien éphémère. Il y a là une contradiction, dans une concurrence inégale que ne comprennent pas les nouveaux commerçants.”

## LA ZONE CANNES-GRASSE DÉJÀ SURÉQUIPÉE

Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial des Alpes-Maritimes relève pour Grasse en matière de densité commerciale :

- une densité commerciale alimentaire : **forte**
- une densité commerciale en équipements de maison : **très forte**
- une densité commerciale en équipements de la personne : **forte**
- une densité commerciale en culture et loisirs : **forte**

La densité commerciale (commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>) est pour la zone Cannes-Grasse la plus forte du département, 1386 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants contre 1136 m<sup>2</sup> pour la CASA (Antibes-Valbonne) et 727 m<sup>2</sup> pour Nice et la Vallée du Var.

En aggravant encore ces déséquilibres, et en augmentant l'offre commerciale au Sud de Grasse, M. Leleux et son équipe vont tuer ce qu'il reste de commerces en centre-ville.

## QUELLE SÉCURITÉ POUR LA BLAQUIÈRE ?



M. Leleux a une bien étrange conception de l'amélioration du cadre de vie des Grassois.

Il y a quelques années, il a fait voter (contre l'avis des élus de la Gauche Unie) le classement dans la voirie communale de toutes les voies de La Blaquièrre qui sont ainsi passées du domaine privé (propriété de la société HLM) au domaine public.

Résultat : tout le monde peut traverser La Blaquièrre et slalomer à travers le quartier pour éviter les embouteillages des Quatre Chemins.

Avec la construction de "Axe 85" et son accès au niveau du rond point de la Résistance, de nombreux automobilistes, venant de la Pénétrante et voulant accéder à ce centre commercial, traverseront un quartier dont les agencements n'ont pas été prévus pour ça, avec une crèche et deux écoles.

Les mères, les enfants et les anciens disent "merci" à M. Leleux !



## QUAND ON LAISSE VIOLER LA LOI...

Au 15 mai 2007, un Permis de Construire Modificatif était déposé en mairie de Grasse. Il comptait 21 lots dont 12 avaient déjà reçu – séparément – l'accord de la CDEC. Leur surface totalisant 7395 m<sup>2</sup>, dont 6186 m<sup>2</sup> de surface de vente, le dépassement légal (6000 m<sup>2</sup>) était donc connu :

- "Kiabi" : 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente
- "Foirefouille" : 1144 m<sup>2</sup>
- "Grande Récré" : 995 m<sup>2</sup>
- "Tissus des Ursules" : 973 m<sup>2</sup>
- "BB 9" : 600 m<sup>2</sup>
- "Zoo Market" : 552 m<sup>2</sup>
- "Orchestra" : 422m<sup>2</sup>

Cinq autres commerces étaient en attente de l'autorisation de la CDEC.

S'y ajoute un "fast-food" (restauration : 461 m<sup>2</sup>).

En application de la loi, ce n'est qu'une fois l'autorisation commerciale (de la CDEC) obtenue que le promoteur pouvait faire la demande de permis de construire auprès de la municipalité. Celle-ci a pour responsabilité de vérifier la conformité de la demande avec les divers règlements.

M. Leleux et les élus délégués à l'Urbanisme et au Commerce ont donc signé les permis de construire et laissé violer la loi en toute connaissance de cause...

**Si vous souhaitez réagir à ce journal, donner votre opinion, prendre contact ou être informés de nos initiatives**, écrivez-nous à :

pcfgrasse@hotmail.fr

Parti communiste français,

5 place de la Poissonnerie, 06130 Grasse

ou téléphonez au : 04 93 36 82 90

# “Nul n’est censé ignorer la loi..”

D’abord, un constat : “Axe 85” couvre actuellement une surface de 10 058 m<sup>2</sup> (18 058 m<sup>2</sup> à terme).

**La loi du 5 juillet 1996 (article 4)** stipule que “les demandes portant sur la création d’un magasin de commerce de détail ou d’un ensemble commercial tel que défini à l’article 29-1 d’une surface de vente supérieure à 6 000 m<sup>2</sup> sont accompagnées d’une enquête publique portant sur les aspects économiques, sociaux et d’aménagement du territoire”.

Lorsque le projet est supérieur à 10 000 m<sup>2</sup>, une seconde enquête publique est requise au titre de la réglementation d’urbanisme “afin que les populations intéressées puissent s’exprimer” (**loi du 12.07.1983**).

Ces deux enquêtes sont obligatoires et préalables à la présentation du projet en Commission Départementale d’Equipements Commerciaux (CDEC).

En outre, la CDEC, en application de **l’art. 97 de la loi du 13.12.2000** doit examiner “l’impact du projet sur le flux des voitures particulières et de livraison” et “les capacités d’accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises”.

Dans le cas de “Axe 85”, on a ni informé ni consulté les Grassois.

Pire, on a “contourné” les obligations légales de deux enquêtes publiques et le passage obligatoire en CDEC, en “sautillant” le projet en 5 tranches.

Le promoteur (cf. Nice-Matin. du 13 août) “se considère dans la légalité”.

## Là encore, que dit la loi ?

**La loi du 31 décembre 1990** a introduit la notion d’ensemble commercial en précisant très clairement **l’article 29-1 de la loi du 27.12.1973** :

“Sont regardés comme faisant partie d’un même

ensemble commercial, qu’ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu’une même personne en soit ou non le propriétaire ou l’exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- soit ont été conçus dans une même opération d’aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou plusieurs tranches,
- soit bénéficient d’aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l’accès des divers établissements”.

**Au regard de la loi et de toute la jurisprudence, comme du simple regard, “Axe 85” constitue “un même ensemble commercial”.**



Si le promoteur l’ignorait, il appartenait au Maire, M. Leleux, aux élus municipaux délégués à l’urbanisme, et au Préfet de lui rappeler qu’il y a une procédure juridique et administrative à suivre et qu’elle est obligatoire.

Dernier élément, **les lois du 12 avril et du 5 juillet 1996** ont prévu de très

lourdes sanctions pénales aux contrevenants avec notamment des pénalités pour dépassement des m<sup>2</sup> irréguliers et des peines “accessoires” telles que “la confiscation des meubles meublant et des marchandises garnissant des surfaces de vente irrégulièrement exploitées” (**art. 40 du décret du 9.03.1993**).

**P**ourquoi a-t-il fallu attendre le dépôt d’un cinquième permis de construire pour que le représentant de l’Etat réagisse ?

Comment s’expliquent ce silence et cette passivité face à d’aussi flagrantes irrégularités ?

**Y**aurait-il en France, et en tout cas à Grasse, certains qui doivent respecter la loi et d’autres qui peuvent s’en passer ?



S’informer sur ce qui bouge à Grasse et ailleurs, sur ce que l’on vous dit et ce que l’on ne vous dit pas...

**Témoigner, dialoguer en direct avec Paul Euzière** : SUR LE BLOG

<http://pauleuziere.wordpress.com>