

EN TOUTE FRANCHISE

Département des Alpes Maritimes, créée le 17 mars 2005, Préfecture 06 N° W06209657
06000 NICE 229 rue de la Californie Tél 06 09 78 09 53
www.en-toutefranchise.com - en.toutefranchise@wanadoo.fr

le 12 mars 2024

CONFERENCE DE PRESSE

Notre Association a pour but la défense des Commerçants-Artisans :

- Respect du Cadre de Vie et des documents d'Urbanisme dans le cadre des autorisations commerciales
- Respect des droits fondamentaux :

Liberté d'entreprendre dans le cadre d'une concurrence claire et loyale
Liberté de travailler librement, de créer des emplois
Liberté de propriété (bail commercial, investissement, outil de travail)

Les membres des commissions ne prennent pas en compte dans leurs décisions du sort des Commerçants-Artisans qui n'ont aucun droit au chômage, ni d'indemnisation en cas d'élimination pour concurrence déloyale ou face à une nouvelle implantation de grande surface ou d'un centre commercial.

Pour ces raisons, notre association veille dans le cadre des autorisations d'exploitation commerciale, que la loi et les règlements soient bien appliqués et que les droits fondamentaux des Commerçants-Artisans ne seront pas bafoués.

Pourquoi Le Recours est porté par 2 Associations : Diviser pour mieux régner

Si les Commerçants-Artisans ont le droit de dénoncer des erreurs dans les décisions d'exploitation commerciale,

Le Législateur n'a jamais donné d'accès à la justice aux commerçants artisans pour dénoncer devant les tribunaux administratifs : les excès de pouvoir des maires et les irrégularités de l'urbanisme général, à savoir : non-respect de la règle du droit des sols qui est réservé aux associations de l'environnement et du cadre de vie.

PROJET OPEN SKY – Village de Sophia à Valbonne

Ce projet de 2014 a été autorisé sous le couvert de la réglementation antérieure à la loi PINEL et de la Loi ALUR.

En effet en 2014 il y avait deux autorisations distinctes : celle de l'autorisation d'exploitation commerciale et celle du permis de construire.

Ce projet de 2014 a fait l'objet de nombreuses manifestations, sans que ni l'autorisation d'origine de la CDAC, ni le permis de construire de 2016 n'aient été annulés par les tribunaux.

Grâce au travail et aux interventions d'EN TOUTE FRANCHISE en 2014, la réglementation a changé, elle impose que le dossier du projet d'exploitation commerciale soit à l'identique du dossier du permis de construire, de plus de nouvelles normes sont imposées concernant l'imperméabilisation des sols avec la loi ALUR.

2023, le promoteur souhaite faire revivre son permis de construire de 2016 périmé en déposant une nouvelle demande d'Exploitation Commerciale sous le couvert d'une demande de permis de construire modificatif.

Le dossier de la CDAC de 2024 n'est pas à l'identique du permis de construire périmé de 2016, moins de surfaces de plancher, moins de surface de vente, architecture différente etc....

Pour être encore valide, le promoteur aurait dû entreprendre les travaux de construction dans le délai de trois ans, et, dans le délai de 7 ans, ouvrir une partie de ces surfaces à la vente pour garder la validité de l'autorisation d'exploitation commerciale de 2014.

Le promoteur n'a fait ni l'un (construction) ni l'autre (ouverture d'une partie de la surface de vente de la CDAC de 2014).

De plus la Mairie de Valbonne ne nous a pas communiqué les arrêtés de dérogation du permis de construire d'origine de 2016.

Quid de la recevabilité de la demande de permis de construire modificatif à la Maire de Valbonne ?

Quid de la recevabilité de la demande de CDAC sur un permis de construire d'origine périmé à la Préfecture ?

Quid de l'examen des membres de la CDAC sur un permis de construire périmé ?

Pourquoi ce stratagème : pour échapper à la nouvelle réglementation des ensembles commerciaux beaucoup plus restrictive dans l'attribution des m² de surfaces de vente.

Notre recours porte essentiellement sur l'irrecevabilité de la demande au secrétariat de la CDAC sur la base d'un permis de construire périmé.

Nous laissons la parole à GADSECA.

Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Cote d'Azur

Siège social : GADSECA, Maison des associations, 288 chemin Saint Claude - 06600 Antibes – gadseca.org

Correspondance électronique : gadseca1970@gmail.com

Déclaration du 16 octobre 1970 / Agrément le 26 mars 2013 – n°006 100 3260 – Sous-Préfecture de Grasse (06131)

Agréée de protection de l'environnement en application de la loi n° 95101 du 02 Février 1995

GADSECA



Recours sur OpenSky / Village de Sophia

Pourquoi le Gadseca, association de protection du cadre de vie, est engagée dans ce recours ?

La législation prévoit que les membres de la CDAC peuvent exercer un recours contre l'avis de celle-ci. M. Christophe Dubly, représentant du Gadseca, a siégé à la commission en qualité de personne qualifiée "Développement Durable" lors de la délibération relative à cette autorisation, est qualifié pour à agir contre l'autorisation octroyée.

Dans ce dossier de presse, nous faisons valoir :

- *Que l'instruction de la demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale recèle des erreurs d'appréciation :*
 - o *Une demande de modification substantielle à ce stade du projet n'est pas prévue par la loi*
 - o *La demande ne relève pas d'une modification substantielle.*
 - o *L'article L752-6 du code du commerce, pose le principe **de refus des autorisations d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols**. Le terrain n'étant pas totalement artificialisé et les surfaces de ventes étant supérieures à 10 000 m², aucune dérogation ne peut être accordée, et l'instruction du dossier par les services de l'état n'aurait pas dû donner lieu à une convocation de la commission.*
- *Que la commission a délibéré de façon irrégulière, en n'entendant pas de personnes qualifiées du tissu économique, et en n'auditionnant pas des représentants des commerçants des collectivités limitrophes.*

- *S'agissant d'une nouvelle demande, devant être appréciées selon la législation actuelle :*
 - *Aucune AEC ne peut être accordée pour des surfaces de ventes de plus de 10 000 m² sur les surfaces des sols dont les fonctions hydriques, biologiques et climatiques ne sont pas altérées de façon durable.*
 - *En matière d'aménagement du territoire : le projet est isolé, en rupture avec son environnement. Il ne s'intègre pas dans un milieu urbain, n'est pas économe en espace, menace la pérennité du tissu commercial proche et celui des communes limitrophes. Il nuit aux opérations de revitalisation commerciale de VALLAURIS et GRASSE. Par ailleurs le projet ne prend pas en compte les coûts devant être supportés par les communes limitrophes.*
 - *En matière de développement durable : la ressource en eau n'est pas préservée au vu des besoins excessifs en eau des espaces végétalisés et du lac artificiel dans un contexte d'évolution climatique vers des sécheresses fréquentes. La technique de rétention des eaux de pluie n'est pas conforme alors que des inondations menacent la basse vallée de la Brague à Biot et Antibes.*
 - *Le projet est incompatible avec la législation en vigueur en matière d'aménagement du territoire, et épuise le budget ZAN de la commune de Valbonne, empêchant toute construction pour les 7 années à venir*
 - *Le dossier d'étude d'impact est lacunaire en matière d'analyse des commerces dans la zone de chalandise*
 - *L'étude d'impact prévoit maintenant plus d'un km de bouchon sur la route de la Valmasque en heure de pointe du matin. En retirant un giratoire, les accès au projet se feront en croisant les flux de circulation venant des différentes zones de chalandises, aggravant la congestion routière*

Le projet est sans lien avec son environnement social, géographique et économique. Il ne lui apporte aucun bénéfice et par bien des aspects lui est nuisible.

Au vu de ces conclusions et de tous les éléments présentés dans notre mémoire, nous demandons l'annulation de la délibération de la CDAC relative à cette autorisation et invitons la CNAC à remettre un avis défavorable pour cette demande.