



299 rue de Californie 06 Nice  
06 09 78 09 53  
<https://en.toutefranchise.com>

Maison des Associations  
288 chemin Saint-Claude 06600 Antibes  
06 85 92 78 62  
<https://www.gadseca.org>

Objet: Conférence de presse Mardi 12 mars 2024 à 10h30 au Village de Valbonne à Sophia au Café Latin, allée Dicairano 1 place de la Vignasse (Parking Pré des Arts)

### **Village de Sophia :**

La végétalisation qui cache la pyramide de béton qui gêne la forêt

**« David contre Goliath ou le Colosse au pied d'argile »**

« De grands pouvoirs impliquent de grandes responsabilités » (Spiderman)

## I) COMMUNIQUE DE PRESSE

p3

### A) Deux recours précurseurs

- 1) Deux premiers recours
- 2) Seules à pouvoir exercer ce droit de recours
- 3) La légitimité et le bien fondé des deux recours confortés

### B) Une instruction favorable sur la forme et

une opposition générale sur le fond et une solidarité qui s'organise

- 1) Des citoyens
- 2) Des élus
- 3) Des centres commerciaux concurrents
- 4) Des commerçants

### C) Les fake-news et désintox : droit de réponse

- 1) Les arguments principaux sont les éléments de langage du promoteur et répétés par des personnes qui n'ont pas étudié le dossier.
- 2) Il n'est trop tard
- 3) Pourquoi ne pas avoir attaqué en 2019 ?
- 4) Les associations auraient retiré leur recours perdu pour éviter de lourdes indemnisations : Faux
- 5) Les associations auraient abandonné le nouveau maire dans le combat contre OpenSky ? Faux
- 6) Le recours n'a pas de conséquences pour la commune de Valbonne qui ne devra pas payer les indemnisations au promoteur ?
- 7) Le recours n'est pas vain même si le permis est purgé de tout recours
- 8) Le promoteur peut toujours utiliser l'ancien et premier permis

### D) Les principaux arguments des requérants

- 1) Objectifs visés
- 2) argument de la « personne qualifiée » (voir le recours ci-après)
- 3) argument de la fédération des commerçants En-Toute-Franchise (voir le recours ci-après)

## II) DOSSIER DE PRESSE

p9

- 1) Recours de la Personne qualifiée, proposée par le GADSECA
- 2) Recours de la Fédération En Toute Franchise

## III) ANNEXES

p9

- 1) Courrier du Maire de Cannes, David Lisnard au Préfet
- 2) Avis de la CDAC
- 3) Revue de Presse

**A) 2 recours associatifs et citoyens précurseurs face à l'impuissance à agir des élus, des associations environnementales, des commerçants et des concurrents face aux biais administratifs :**

**1) deux premiers recours:** Contre l'avis favorable du 25 janvier 2024 de la CDAC 06, ouvrant de fait un droit de recours contre le vieux projet OpenSky rebaptisé Village de Sophia à Valbonne en concurrence du Village de Valbonne à Sophia et des autres centres commerciaux à ciel ouvert ou non: centres villes (Cannes, Mougins, Antibes, Valbonne, Biot, Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent du Var) et grandes surfaces alimentaires et maison chemin Saint-Bernard à Vallauris (Sophilopolis, Leclerc, Bio&Co, Satoriz, ALDI, Carrefour, LIDL, Ubaldi, Story, Polygone Riviera, Cap3000)

**a) La fédération En Toute Franchise** a exercé son droit de recours le 27 février 2024 essentiellement sur l'irrecevabilité de la nouvelle demande d'aménagement commercial, caduque depuis le 16 janvier pour un Permis de Construire, certes purgé de tout recours mais périmé puisqu'aucune surface de vente autorisée en 2014 n'a été ouverte au public en 2024 et les travaux de construction du bâtiment n'ont jamais été entrepris (objet du recours en matière de développement durable ci-après)

**b) Christophe Dubly, "personne qualifiée"** en matière de développement durable à la CDAC, proposée par le **GADSECA** a exercé son droit de recours auprès de la CNAC le 16 février principalement sur l'altération réversible des fonctions écologiques du terrain notamment en termes d'absorption des eaux de pluie et ruissellement qui serait menacée par ce projet de pyramide de béton imperméabilisante.

**2) Ces deux requérants ont exercé un droit de recours que les communes comme les associations environnementales et associations locales de commerçants ne peuvent aujourd'hui exercer.**

**a) des mairies, n'ayant pas siégé en commission, ne peuvent exercer ce droit de recours** même si elles n'ont pu être consultées dans l'instruction du dossier. Limitrophes et lourdement impactées, des collectivités comme Grasse, Cannes et Mougins sont hors CASA et donc non intégrées au projet. De plus elles ne peuvent mobiliser des moyens publics contre un projet qui n'est pas directement sur leur territoire. Malgré tout, elles vont certainement être entendues en CNAC à l'occasion des recours.

**b) les associations environnementales n'ont pas aujourd'hui le droit de recours.** Seules l'ont les personnes ayant siégé en CDAC comme notre collègue. Cela soulève une vraie **Question Prioritaire de Constitutionnalité qui pourrait être portée en Conseil d'État.**

**c) les concurrents au final impuissants à empêcher ces suréquipements** avaient tenté des recours. La Compagnie de Phalsbourg contre Sophilopolis a été déboutée en 2015. Cap3000 a finalement dû trouver un arrangement amiable. Nous supputons que Carrefour qui en revanche n'a pas obtenu d'avis favorable pour son projet d'agrandissement, aura trouvé un lot de consolation.

### 3) La légitimité et le bien fondé des deux recours confortés par la procédure administrative et par deux autres requérants

a) Les deux requérants font simplement valoir et exercent **un droit de recours** prévus dans la procédure administrative ouverte par le promoteur à l'occasion de sa demande d'autorisation. Tout commentateur du dossier doit respecter ce droit sinon à remettre en cause le droit, l'égalité et la liberté de chacun.

b) La légitimité et le bien fondé des recours sont confortés par 2 autres recours. Nous ne pouvons communiquer leurs noms. Nous serons donc **4 requérants et certainement 2 communes auditionnés en CNAC.** « Si le recours a des chances d'aboutir, (le maire de Valbonne est avec nous ??).

c) la mobilisation autour du droit légitime des 2 premiers recours associatifs et citoyens rendus publics, a subi des tentatives de déstabilisation et de décrédibilisation avec une communication de crise menée par l'ancien monde de Phalsbourg auprès des administrés et commerçants avec des demi-vérités, une perte d'objectivité et la vieille menace des indemnités baillons. Nous tenons donc à compléter la présentation des faits et démentir certains propos (Voir paragraphe sur les Fakes news).

### B) Au-delà de cette instruction favorable sur la forme, une opposition générale sur le fond et une solidarité qui s'organise

#### 1) Des citoyens

a) des salariés de Sophia ont réussi à mobiliser 20 000 pétitionnaires en 2020 autour de MySophia contre OpenSky.

b) la cagnotte pour financer les frais d'avocat du recours réunis actuellement 3300 euros.

c) le pré-Boycott mobilise 3000 consommateurs

#### 2) Des élus

a) **Mairie de Cannes** est pour le commerce de proximité et contre la « distorsion de concurrence »

« Je n'ai pas envie de vivre à Dubaï. [...] Je suis pour la liberté de commerce, ces centres commerciaux ont leur place dans l'offre. Mais il bénéficie de largesses publiques inouïes en aménagement routier, en affectation foncière. (...) Je suis contre la distorsion de concurrence (et) des moyens publics pour accompagner des centres commerciaux (...) au détriment des (centre-)villes, des quartiers. ECOM NEWS  
« je défends le commerce de centre-ville »

b) **Mairie de Mougins :**

Au-delà du tout nouveau centre commercial Tournamy en coeur de Mougins, la mairie peut craindre l'impact d'OpenSky sur la circulation en l'absence d'aménagement routier en direction de sa commune. (voir argumentaire trafic et circulation)

### c) Les 2 Maires de Valbonne.

- Le maire actuel, Joseph Cesaro, s'est fait élire contre ce projet qui se révèle incapable d'empêcher. Les aménagements dont il revendique la paternité, étaient déjà annoncés et obtenus par Marc Daunis en accord avec Jean Leonetti dans l'entre-deux tour des municipales de 2020 (voir FRANCE 3)
- « 75% des Valbonnais sont contre ce projet ». Le Maire actuel annonçait en 2020 que 75% des électeurs étaient contre le projet. On peut légitimement penser qu'ils le sont toujours.
- « La meilleure solution, c'est de tout arrêter » Christophe Etoré.

d) « Maire de Vallauris, Biot, Opio » selon Joseph Etoré en 2020

### 3) Des centres commerciaux concurrents

- a) Cap3000 avait exercer un droit de recours ?
- b) Sophilopolis avait été attaqué par OpenSky
- c) Polygone Riviera ?
- d) Centre Commercial Carrefour ?
- e) Espace Commercial Tournamy à Mougins
- f) Centre E. Leclerc ?
- g) Aldi ?
- h) Lidl ?
- i) Qui investira les 3000 m<sup>2</sup> de surface alimentaire à OpenSky ?

### 4) Des commerçants

- a) des anciens commerçants des centres commerciaux ayant choisi de **revenir en centre-ville**
- b) des commerçants **en difficulté** dans les centres commerciaux
- c) de **grosses enseignes** « attractives » également **qui ferment** : Nike, Printemps...

Chaque centre commercial se structure autour d'enseignes attractives pour motiver les petits commerçants à venir louer. Or ces locomotives ne restent pas même après que les loyers leur soient gratuitement attribués.

## C) Les fake-news et désintox : Droit de réponse

### 1) Des indemnités hors de prix : Faux

En 2021, A Rennes, à la suite des élections, la Communauté d'Agglomération de Rennes a arrêté un projet similaire du même promoteur, avec une indemnisation de seulement 5 Millions d'Euros, loin des 90 Millions que la Mairie de Valbonne agitent pour faire accepter le projet localement. Voici la délibération approuvant cette indemnisation.

### 2) C'est trop tard

**a) les travaux ont commencé** : c'est faux. Les travaux correspondent aux seuls aménagements de voiries engagés par la CASA pour le bus-tram et les accès au centre commercial de l'autre côté de la route du Parc. Mais sur le terrain des Clausonnes, les travaux de construction d'OpenSky n'ont pas commencé. Les terrassements entrepris ont concerné la dépollution de la parcelle et le déplacement des activités préexistantes (usine à béton, la clinique vétérinaire et bientôt peut-être la marbrerie).

**b) le défrichage est impressionnant** voire émouvant. Mais les fonctions écologiques du sol ne sont pas durablement altérées. La nature peut reprendre ses droits. Comme sur le site des Tuillières à Vallauris à 1 km de là où la faune et la flore réapparaissent après le terrassement et stockage des gravats du chantier Leclerc.

**c) les collectivités ont engagé des millions dans les voiries** : vrai

Mais n'était-ce pas imprudent de se lancer dans de tels investissements alors que les autorisations devaient être renouvelées, et dont potentiellement sujette à recours ?

### 3) Pourquoi ne pas avoir attaqué en 2019 ?

**a)** un recours contre le projet a bien été mené en 2019. Mais il n'a pu aboutir faute d'éléments (hors délai - voir ci-après).

**b)** avant 2024, cette opportunité n'existait pas : le permis et l'autorisation d'aménagement étaient purgés de tout recours. Mais 10 ans après sans avoir ouvert au public l'autorisation est périmée. Il faut faire une nouvelle demande qui ouvre de fait un nouveau droit de recours.

### 4) Les associations auraient retiré leur recours pour éviter de lourdes indemnisations : Faux

**a)** En 2019, le recours des associations n'a pu aboutir, non pas sous la menace des 90 millions d'indemnités qui muselle encore aujourd'hui un maire, sans soutien de la CASA. Mais par absence de preuve suite à une erreur voire un faux affichage du promoteur.

**5) Les associations auraient abandonné par suite des poursuites judiciaires entreprises contre leurs représentants : Faux, et Vrai**

- a) En 2020, le promoteur a effectivement engagé des poursuites contre l'association mySophiaAntipolis. Affaire classée sans suite par la justice.
- b) Le projet ayant été longtemps gelé, c'est en fait faute de décisions à mettre en cause que les associations n'ont pas eu l'occasion d'agir.
- c) Les associations n'ont pas pour autant renoncé, pour preuve cette actualité.
- d) En matière de poursuite contre ceux qui dérangent, la mairie de Valbonne ne se prive pas de rappeler qu'elle peut attaquer les individus s'exprimant sur les réseaux sociaux pour diffamation.

**6) Les associations auraient abandonné le nouveau maire dans le combat contre OpenSky ?  
Faux**

- a) Faute d'argument, les associations nourrissaient un espoir aux côtés du nouveau maire, élu pour s'opposer au projet OpenSky
- b) Le nouveau maire seul a décidé de ne pas mener toutes les voies de recours, écartant du dossier ses adjoints, d'où la démission de Mr Chevalier en début de mandat.
- c) Le nouveau maire a préféré négocier seul avec le promoteur pour négocier son projet de campus des métiers de l'environnement qu'il n'a finalement pas.
- d) Mr Dubly étant promoteur à la retraite, connaît bien les façons qu'on les collectivités pour faire barrage à des projets. Ainsi, les associations ont proposé leur aide pour soutenir le Maire, sans suite de sa part.

**7) Le recours à des conséquences pour la commune de Valbonne qui devra payer les indemnités au promoteur ?**

- a) la commune n'y est malheureusement pour rien du recours
- b) la commune ne peut pas être condamnée pour respect de la loi
- c) la commune fait bien la promotion du projet OpenSky, le promoteur n'a donc rien à lui reprocher.
- d) Pourquoi est-ce que la commune de Valbonne aurait à payer des indemnités au promoteur ? Elle n'y est pour rien.

**8) Le recours est vain car le permis est purgé de tout recours**

- a) Le recours est fondé et a des chances d'aboutir car justement
- b) le permis est purgé de tout recours mais il est périmé
- c) l'autorisation d'aménagement commerciale caduque et renouvelée est illégale.

## 9) Le promoteur peut toujours utiliser l'ancien et premier permis

- a) non s'il est périmé comme argumenté par ETF
- b) oui mais il ne pourra pas ouvrir au public car il n'aura pas d'autorisation d'exploitation commerciale
- c) oui mais les voies d'accès ne correspondent plus car fonction du 2<sup>e</sup> permis (rond-point enlevé dans le projet final)

## 10) Les arguments principaux sont les éléments de langage du promoteur et répétés par des personnes qui n'ont pas étudié le dossier.

- a) le promoteur a déployé pendant les municipales une communication de crise y compris en porte à porte qui porte certainement encore ses fruits, relayé par les médias.
- b) les habitants : comme tout citoyen, ils n'ont ni le temps ni l'accès aux dossiers pour s'informer.
- c) les commerçants :
- d) les élus : reprennent à l'envie les arguments du promoteur car non directement concernés y compris le maire de Valbonne qui a pris fait et cause pour ce « nouveau permis » réduit et végétalisé.
- e) l'administration : l'absence de moyens d'enquête - qui ne sont pas suffisant pour instruire le dossier, juge sur la seule base des éléments fournis par le promoteur (essentiellement des déclarations). Le rôle de l'administration s'est borné à contrôler la légalité du dossier sur la forme sans vérification du bien-fondé des éléments fournis. Nous laissant le rôle de contester l'avis favorable sur le fond.
- f) les membres de la commission CDAC : Comme très souvent, faute de temps pour étudier un dossier présenté, les membres d'une commission sont influencés par l'avis de la préfecture qui ne vote pas mais éclaire l'avis des membres avec une formulation orientée sous forme d'avis favorable ou défavorable qui revient à un vote introductif.
- g) les associations citoyennes : Comme toujours sans moyen, les associations citoyennes sont seules à devoir rappeler la loi et ester en justice pour la faire respecter.



## D) Les principaux arguments des requérants

### 1) Objectif visé :

- a) annulation de l'autorisation d'aménagement commercial (CDAC)
- b) confirmation de la péremption du permis de construire.
- c) application des lois

### 2) Argument de la « personne qualifiée » issue de l'association environnementale GADSECA :

**l'artificialisation du sol par du béton n'a pas encore commencée.** L'altération des fonctions écologiques du sol (comme sa capacité à absorber les eaux de pluie et de ruissellement notamment) n'est pas définitive et peut réapparaître. A l'image de la renaturation d'un secteur défriché de la parcelle qui sera renaturé par le promoteur selon son engagement.

(voir les éléments du recours ci-après)

### 3) Argument de la fédération des commerçants En-Toute-Franchise

Contrairement aux associations de commerçants qui n'ont pas pour objet d'ester en justice, ETF exerce ce droit de recours depuis 30 ans. Elle avait arrêté le magasin IKEA qui devait se construire à Mougins. A Nice, un élément statutaire, depuis modifié, l'avait empêchée.

Le principal argument est basé sur le fait que **le permis de construire modificatif est plus que mineur et nécessite un nouveau permis.**

## DOSSIER DE PRESSE

- 1) Recours de la Personne qualifiée, proposée par le GADSECA
- 2) Recours de la Fédération En Toute Franchise

## ANNEXES

- 1) Courrier du Maire de Cannes, David Lisnard au Préfet
- 2) Avis de la CDAC
- 3) Revue de Presse

Contact Presse :

Stéphane AMOUR

06 85 92 78 62

[gadseca1970@gmail.com](mailto:gadseca1970@gmail.com)

[en-toute-franchise@wanadoo.fr](mailto:en-toute-franchise@wanadoo.fr)

***<https://opensky-non.fr>***