



AFFAIRE DU POLE MAJEUR COMMERCIAL DE LA TESTE DE BUCH

Communiqué de presse du 27 septembre 2013

RAPPEL DES FAITS :

*En 2004, la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) a entrepris la réalisation d'une zone d'activités économiques dite « **Parc d'activités du Pays de Buch** ».*

*Après une sélection de candidats, elle a attribué d'une façon juridiquement discutable pour différentes raisons, la concession d'aménagement au groupe **PICHET** le 21 décembre 2005 qui a finalement transféré son autorisation de lotir au 22 mars 2007 à la **SCI du Parc d'activité du Pays de Buch**.*

***L'Association des Commerçants de La Teste de Buch** s'est immédiatement opposée à ce projet d'implantation d'une importante zone commerciale **dans un espace à destination industrielle et très distante du centre-ville**. Il s'agissait dès le début de l'affaire, d'une lutte désespérée pour la survie du commerce, de l'artisanat et des services de proximité et la préservation du lien social en centre-ville.*

*La SAS Foncière Patrice **PICHET** a cependant obtenu le 20 novembre 2008 une autorisation de la Commission d'Équipement Commercial (CDEC) de la Gironde afin de réaliser un ensemble commercial de **15 280 m²** permettant d'accueillir différents commerces **hors alimentaire**. L'annulation de cette autorisation le 18 juillet 2011 par le Tribunal administratif de Bordeaux a été confirmée par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux le 5 juillet 2012.*

*De 2009 à 2011 de nouveaux arrêtés de la Mairie **ont assoupli substantiellement les contraintes réglementaires notamment pour ne plus limiter la destination des commerces dans la zone d'activité et les ouvrir à l'alimentaire**. Ce qui faussait à l'évidence les données de la consultation d'origine qui aurait dû alors être recommencée et pipait ainsi les dés de la concurrence loyale au point de pouvoir être qualifié de délit de favoritisme...*

La CEPPBA a procédé à son assemblée constitutive le 12 mai 2011.

*Elle a pris le relais et soutenu les procédures en cours initiées par **L'Association des Commerçants de La Teste de Buch** et leur a donné une envergure partagée par une réaction unanime des entrepreneurs de tout le Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre sur les sujets de la saturation commerciale et des voies de communication et la préservation de notre Pays, **véritable vitrine économique d'intérêt général**.*

Cette mobilisation d'une cause commune économique entre le Nord et le Sud du Bassin d'Arcachon et l'UNION des commerçants et artisans de tous niveaux ne s'était jamais vue.

*La CEPPBA a demandé en septembre 2011 à la Mairie de la Teste de Buch et à la COBAS, puis en janvier 2012 au Préfet de la Gironde de revoir les avantages substantiels accordés au Groupe **PICHET** et de nature à fausser l'équilibre commercial existant. En vain.*

*Le Groupe **PICHET** a représenté son projet devant la Commission Départementale d'Aménagement*

Commercial de la Gironde qui l'a refusé le 14 mars 2012 mais qui a été accepté par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) le 13 juin 2012.

*Profitant des nouvelles règles, le Groupe PICHET a également sollicité, par l'intermédiaire de la SAS TESTEDIS (filiale du groupe), une autorisation pour créer un **supermarché Leclerc de 6 000 m² de surface de vente et 2 876 m² de galerie marchande**. Projet dont l'ensemble totalise plus de **25 000 m² SHON et 20 000 m² de parking**. Le permis de construire a été délivré en 2009.*

Cette autorisation de supermarché LECLERC, refusée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Gironde le 14 avril 2010, a été autorisée le 22 septembre 2010 suite au recours devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) et confirmée à nouveau le 17 janvier 2012.

Un nouveau permis de construire a dû être délivré le 31 janvier 2012 et reste encore à ce jour en suspend de décision définitive du tribunal.

*L'affaire de ces deux projets des OCEANIDES et du CENTRE LECLERC a dû être portée devant le Conseil d'Etat qui en a carrément **annulé le 23 septembre 2013 les autorisations d'ouverture à la SAS TESTEDIS**.*

LA REACTION DE LA CEPPBA :

SUR L'ORIGINE DE L'AFFAIRE :

Il est important d'apporter en premier lieu deux précisions capitales :

1. la procédure d'origine a été initiée par **l'Association des Commerçants du Centre-ville de La Teste de Buch** - et non pas par **la grande distribution** - pour un motif de **concurrence déloyale** et de **mise en péril de l'activité économique du centre-ville**
2. Le promoteur des projets était - est l'est encore en partie, **le Groupe PICHET** avec l'assistance des élus et non pas du tout **l'enseigne LECLERC**, totalement absente à l'origine. Même si celle-ci a certainement profité des manœuvres préparatoires arrangées par le promoteur.

Résumer alors l'affaire en une polémique de règlements de compte au sein de la grande distribution est totalement faux.

La preuve, la CEPPBA, créée seulement en mai 2011, est statutairement la confédération d'associations diverses d'artisans et de commerçants de tout le Bassin d'Arcachon, de la plupart de moyennes surfaces de proximité de notre Pays et des entrepreneurs de toutes activités.

Leur union est le gage du partage du seul intérêt commun : **la préservation du Pays du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre**.

Les entreprises locales de la grande distribution implantées depuis des décennies ne sont donc seulement **qu'un des soutiens** des objectifs statutaires de la CEPPBA.

LA JUSTICE DONNE RAISON A LA CEPPBA

L'Association des Commerçants du Centre-ville de La Teste de Buch puis la CEPPBA ont d'abord demandé audience aux pouvoirs publics locaux pour **tenter une concertation et une conciliation**. Tous les maires du Pays du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (SYBARVAL) ont été rencontrés **un par un** pendant les deux mois de l'été 2011.

Il était possible d'éviter la situation actuelle. Cela ne s'est pas fait.

La CEPPBA a donc été obligée de continuer à demander l'arbitrage de la justice et **la plus haute juridiction française nous a finalement donné définitivement raison**.

Il s'agit d'une **nouvelle et modeste victoire** au compte de la CEPPBA :

o CONTRE :

1. Le projet démesuré du SCOT (plan qui souhaite un étalement urbain considérable générant le doublement de la population à terme et d'autres pôles commerciaux géants sur l'ensemble du Pays du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre) conçu par le SYBARVAL
2. L'aggravation de la saturation des voies de transit
3. L'aggravation de la saturation économique

Mais aussi et surtout POUR :

1. Le maintien d'un aménagement de notre territoire à échelle humaine
2. La sauvegarde de plus de 500 emplois existants
3. La prise en compte des infrastructures existantes (*la crise touche aussi les communes qui ne pourront pas effectuer les améliorations nécessaires avant des années*) et d'un paysage fragile dont la qualité se détériore d'année en année.
4. La prise en considération des études alarmantes à la fois économiques et structurelles (CCI - .Chambre des Métiers -CODEV- SCOT)

QUI SONT LES RESPONSABLES DE LA SITUATION ACTUELLE ?

Gouverner c'est prévoir.

Avant d'imposer et d'autoriser un projet de nouvelle zone commerciale au sein d'une zone industrielle, il aurait fallu s'inquiéter des **conséquences économiques sur la vie locale existante**.

Force est de constater aujourd'hui **le nombre inquiétant de locaux fermés, de commerces déjà en difficultés dans ce centre-ville presque fantôme** et à l'urbanisation incohérente.

Force est de constater également la saturation de la voirie, notamment la voie dite directe depuis l'ouverture du centre hospitalier. C'est une ligne de bouchons et de pollution.

Cette décision montre également **l'irresponsabilité des porteurs des projets** alors qu'ils étaient dans l'attente d'une décision de justice capitale pour statuer sur son ouverture. Ceux-ci ont pris des engagements avec plus de 200 salariés, avec des commerçants, des entreprises, sans les informer des risques encourus et en leur faisant croire que, quelle que soit la décision rendue, ils ouvriraient les magasins. Mais ce, au risque d'aggraver davantage leur situation.

Prenons l'exemple d'un couple ayant obtenu un permis de construire d'une maison individuelle. Imaginons que les voisins déposent un recours devant le Tribunal Administratif pour une raison privée qui est indépendante de l'autorité du Maire. Que pensez-vous de la responsabilité de ce couple s'il donnait l'ordre à ses entreprises de commencer malgré tout la construction sans connaître le résultat du Tribunal ? Dans l'affaire BARON sur la Commune de LEGE CAP-FERRET, leur maison a été démolie au bout de plusieurs années d'entêtement et à cause d'un motif parfaitement justifié.

La mairie a délivré un permis de construire en date du 31 janvier 2012 qui fait l'objet également d'un contentieux auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux. Qui seront les responsables si ce permis est annulé ?? **La Mairie et les promoteurs d'un projet à hauts risques annoncés ou les commerçants et les artisans qui défendent tout autant leurs droits économiques et leurs emplois ?**

Certains grands manitous veulent forcer la justice en continuant malgré tout aujourd'hui à braver péremptoirement la loi. **L'annonce d'une ouverture prochaine du LECLERC en est la preuve.**

Avec l'argent peut-on se défaire de la justice ? Elle n'est pas à vendre !

Personne ne peut – normalement – s'affranchir de ses obligations. Ou bien alors certains se croient-ils tout permis ?

Vouloir passer en force à grand renfort d'annonces au mépris des lois, des employés, des entreprises et des citoyens, c'est faire prendre des risques à toute une Commune pour des intérêts personnels.

Monsieur le premier magistrat de la Ville de La Teste permettra-t-il alors l'ouverture de ce complexe avec un avis défavorable de la commission de sécurité qui, elle, respectera la décision du Conseil d'Etat ?

- **CONCERNANT L'EMPLOI :**

Cette sage décision du Conseil d'Etat **préserve 500 emplois** déjà existants dans le tissu économique local de proximité contre les 220 qui devraient (peut-être) être créés par des transferts vers un complexe extérieur à la ville et inaccessible. Globalement, **la balance est donc très positive.**

Ces 500 emplois directs et indirects, ont-ils moins de valeur que ceux des Océanides et de Leclerc ?

Les porteurs des projets se justifient publiquement par l'argument fallacieux du bouclier humain de l'emploi en prenant en otage les salariés dans un incroyable terrorisme économique qui se croit au-dessus des règles.

La CEPPBA vient d'éviter la condamnation d'un centre-ville commerçant déjà mal en point par la conjoncture économique. Nous voulons redonner espoir à tous ceux qui veulent résister et aux futurs commerçants complémentaires de proximité.

Transformer une zone industrielle et artisanale peu à peu en zone commerciale, c'est se priver de création d'emplois durables dans l'industrie et l'artisanat (déjà en régression) pour nos enfants et de métiers différents de ceux qui nous sont proposés aujourd'hui.

Si ces pôles commerciaux majeurs créaient autant d'emplois qu'on veut bien le dire et comme ces promoteurs commerciaux l'affirment haut et fort, **pourquoi y a-t-il alors toujours autant de chômeurs** compte tenu du nombre croissant de telles surfaces autour du Bassin ??

- **CONCERNANT LES AUTORISATIONS :**

Les autorisations ont été obtenues illégalement puisque la justice vient de le dénoncer publiquement !

La sécurité remise en cause pour le fonctionnement du Pôle de Santé et **les très mauvaises conditions de circulation** sont les principaux points dénoncés par le Conseil d'Etat.

Qui, sérieusement, peut affirmer que toute cette zone n'est pas déjà gravement engorgée et ne porte pas déjà préjudice aux échanges économiques et à la sécurité des personnes ?

- **CONCERNANT LES CONDITIONS DE CIRCULATION :**

La CEPPBA dénonce depuis plus de deux ans, en soutien et partage de l'avis des nombreux usagers et entrepreneurs locaux, que la voie dite rapide pour accéder au bout de la **N 250 prolongeant l'A 660** est devenue une **nasse touristique** et un **frein économique** dissuasif voire répulsif à l'encontre de tout visiteur ou client potentiel.

La saturation dans tous les sens des voies, même désormais en semaine, démontre l'imprévision des pouvoirs publics sinon le manque évident de moyens budgétisés pour désenclaver cette **presqu'île terrestre du Sud Bassin**.

Pour faire aboutir les projets de ces promoteurs immobiliers et commerciaux, est-ce que les élus locaux vont **engager des fonds publics** pour alléger à la fois leurs obligations et augmenter leurs intérêts privés ? Ces routes ont un statut national donc, soit les impôts locaux vont doubler (!) soit il faudra attendre la fin de la crise économique pour voir une amorce de budget consacré à ces améliorations qui ont trop tardé.

Le secteur n'est pas prêt de sortir du bouchon !

Si ces projets immobiliers irresponsables dans l'état et conditions actuels se réalisaient, les pouvoirs publics seraient responsables des **conséquences d'extrêmes difficultés pour accéder au Pôle de Santé Régional** en cas de graves accidents (collision en chaîne, accident ferroviaire, incendie forestier etc.).

N'importe quelle personne de bon sens peut parfaitement imaginer que l'ouverture d'un tunnel serait pire qu'un rond-point. Ces travaux coûteux ne feraient que repousser une nouvelle saturation inéluctable de la circulation dans un **cul de sac routier**.

Le retoquage par le Conseil d'Etat pour ce motif de saturation et de sous-dimensionnement des voies de circulation conduira certainement à l'annulation des permis de construire délivrés trop hâtivement.

CONCLUSION

La CEPPBA dénonce publiquement le fait que seules des personnes n'ayant pas l'esprit du Bassin d'Arcachon, peuvent vouloir **contourner ou « acheter » des interdictions**.

La CEPPBA est fière pour tous les adhérents qu'elle représente **d'avoir obtenu gain de cause** après plusieurs années de procédure, forcée par le mépris des pouvoirs publics à l'encontre des acteurs économiques locaux.

Elle est fière également à l'égard de cette **majorité silencieuse d'entrepreneurs** qui ne peuvent ni adhérer à la CEPPBA ni même seulement se montrer sans risquer de se voir menacés ou carrément écartés des commandes des communes et des groupes privés qui ont des intérêts directs dans ces projets.

La CEPPBA propose à nouveau aux autorités locales un **dialogue** constructif et une concertation loyale. Nous devons **élargir le débat en permanence aux véritables acteurs locaux** pour éviter un urbanisme cupide et irraisonné aux conséquences gravissimes.

Cette affaire est le symbole de ce qu'il ne faut plus faire. Le moratoire demandé depuis deux ans s'impose de plus en plus.

La CEPPBA demande d'être conviée systématiquement aux discussions d'aménagement de notre territoire du Pays du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre.

Notre belle région doit retrouver la raison et nos élus doivent se souvenir qu'ils sont désignés par des habitants qui souhaitent pouvoir continuer à leur faire confiance et être bénéficiaires et non victimes de leurs actions.

Nous devons imaginer un développement durable qui puisse s'intégrer à notre environnement exceptionnel dont la qualité n'a d'égale que la fragilité.

La CEPPBA organisera une conférence de presse dans les prochains jours.

Le Conseil d'Administration de la CEPPBA