

Brèves de Tournugeois Vivant

Janvier 2017

2017 a démarré sur les chapeaux de roues pour Tournugeois Vivant !

Le mois de janvier a été aussi froid que studieux pour les défenseurs de notre région. Le temps est venu de vous informer de notre actualité, de l'état de la situation du projet municipal « zone nord », et des actions que nous menons.

N'oubliez pas de vous abonner à notre blog (tournugeoisvivant.fr) et à notre page (@[tournugeoisvivant](https://www.facebook.com/tournugeoisvivant)) pour les fans de réseaux sociaux !



Avant toute chose, nous vous rappelons que vous êtes invités à la conférence-débat d'Olivier Razemon, journaliste spécialisé sur les questions d'urbanisme, de mobilité et de revitalisation des centres villes. Elle aura lieu ce mercredi 1er février à 19h00 au Palais de Justice de Tournus, et sera animée par l'association « Agir Autrement ». Il aura parcouru dans la journée la ville et ses environs pour s'imprégner du sujet, et nous aurons pu échanger avec lui sur le projet de zone commerciale nord et sur nos actions, lors d'un entretien qu'il nous accorde avant cette conférence. Il suit en effet nos actions et initiatives avec le plus grand intérêt.

(Conférence mercredi 1^{er} février à 19h00, palais de Justice, salle 15- entrée libre).

Leclerc ou pas Leclerc ? Là est la question ...

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : qui va gagner des millions ?

Rappelons en préambule que la zone ciblée par le groupe Leclerc, proche de la sortie d'autoroute au nord de Tournus, n'est aujourd'hui pas constructible. Son usage est agricole et une grande part de sa superficie est classée en « Zone Naturelle à Protéger » (ZNIEFF).



Sa valeur actuelle, selon la classification du PLU en vigueur, est inférieure à **10 000 € par hectare**.

Sa valeur estimée, en fonction de l'intérêt de sa localisation, une fois constructible et viabilisée, est de **500 000 € par hectare environ**. Le projet municipal, de modifier le PLU et de viabiliser ces terrains, conduira à une plus-value foncière de l'ordre de 490 000 € par hectare, soit **un gain total d'environ 10 000 000 €** (10 millions d'euros), uniquement sur les terrains.

Selon nos estimations, **la viabilisation de cette zone coûtera aux contribuables tournusiens 5 à 6 millions d'euros**. Selon les prévisions du maire de Tournus, cela coûtera 2 millions d'euros. Toutefois, Claude Roche précise dans un courrier officiel à la CADA (voir plus bas), que « *le document ayant conduit à prévoir l'investissement d'environ 2 millions d'euros d'aménagement dans le plan pluriannuel d'investissement est en cours d'élaboration* ». En gros, les 2 millions de budget prévisionnel ont été estimés à la louche, sans étude.



Pour le moment, le groupe Leclerc est officiellement en cours d'acquisition de 3 hectares (information SAFER), au prix de 220 000 € à 260 000 € par hectare. On peut donc estimer que **la plus-value foncière espérée, de 10 000 000 €, grâce à la stratégie municipale sera partagée à peu près à part égale entre les propriétaires actuels des terrains et le porteur de projet**, Monsieur Alain Landais, l'homme d'affaire lyonnais à la tête d'une vingtaine d'entreprises pour un chiffre d'affaire proche des 2 milliards d'euros annuels.

Le 23 novembre 2016, le Conseil Municipal a voté par 17 voix (sur 29) pour l'ouverture à l'urbanisation des terrains en zone Nord pour permettre la mise en œuvre du projet « Leclerc », qui n'a toujours pas été dévoilé par la municipalité. Le conseil municipal a également décidé (par avance) la modification du PLU, dans ce sens (délibération en annexe). Le tout sans présentation du dossier existant, sans étude de coût de la viabilisation. C'est ce que l'on appelle une confiance aveugle.

Notons tout de même que la majorité municipale s'est montrée divisée, et que les 3 groupes d'opposition s'y sont opposés.



Prochaine étape : l'enquête publique

Sous réserve des procédures légales, les terres nord devraient retentir comme un « Jackpot » pour l'investisseur et les propriétaires, mais comme un coup de semonce pour les contribuables, les commerçants et l'exploitant agricole.

Une enquête d'utilité publique va devoir être lancée par la mairie. Il est important d'y répondre massivement. Nous vous tiendrons informés de son lancement et nous comptons sur votre participation massive.

Le maire-adjoint à l'économie croit que ce n'est pas encore décidé

Dans une interview accordée au JSL publiée le 24 décembre, Philippe Bétencourt, déclarait :



"Monsieur Mathurin (...) est chargé de mener une étude pour avoir des éléments précis sur la complémentarité entre les deux projets." Ce qui servira lors du vote pour "l'ouverture de la zone nord à l'urbanisation". L'élu est conscient qu'"on n'a pas le droit de se tromper." En effet ce sera la dernière fois que le conseil pourra influencer sur le projet de pôle économique."

Vous avez bien lu : le maire adjoint en charge de l'économie commande une étude qui lui servira pour l'ouverture à l'urbanisation ... qu'il déjà décidée 1 mois plus tôt ! Cherchez l'erreur...

« Il n'a pas le droit de se tromper », déclare-t-il à la presse. Trop tard : c'est déjà fait !

Nous pouvons nous interroger au passage s'il est bien logique que ce soit Monsieur Mathurin, le « chef de projet Revitalisation », payé par des fonds publics dans ce cadre, qui soit chargé de mener une étude pour justifier de l'impossible complémentarité entre la ville et le projet Leclerc. Les commerçants apprécieront ...



Le projet de revitalisation du centre-ville en péril ?

C'est à nouveau dans la presse (*JSL du 24.12.16*) que l'on apprend que « Si l'État n'a pas encore versé la majorité des aides pour la revitalisation du centre bourg, c'est que la Préfecture s'interroge sur la compatibilité de ce projet avec celui de la zone commerciale au nord porté par le groupe Leclerc » (dixit)

Les Services de l'Etat ont donc les mêmes interrogations que Tournugeois Vivant. Avec 6 mois de retard, **les conclusions du Préfet sont identiques aux nôtres** : entre les 6 à 7 millions d'euros de subventions publiques utiles à la revalorisation de l'existant et les 45 millions promis par un investisseur privé pour vampiriser la ville : il faut choisir.

Comme c'est prévu dans la charte de revitalisation, la ville de Tournus pourrait être condamnée à rembourser les aides perçues, si elle s'engage dans un étalement péri-urbain commercial.



Pour Tournugeois Vivant, le choix est fait. Et pour vous ?

Nouvelle vente de terrain

Selon nos informations, un nouveau terrain de 8 200 m², situé en zone Nord, est en cours de vente au prix de 22 € le m². Cette vente porte à plus d'1 000 000 € le montant total déjà investi par le porteur de projet dans l'achat des terrains. **Rien de semble arrêter l'appétit féroce de Monsieur Landais pour les terres tournusiennes.** L'ampleur de son investissement montre la confiance qu'il accorde à Claude Roche et à sa majorité pour le soutenir.

Les promesses n'engagent que ceux qui y croient

Lors du Conseil Municipal qui a décidé de modifier le PLU en faveur du projet « Leclerc », notre maire Claude Roche a annoncé : « *On signera une convention avec le porteur de projet. Il ne pourra pas faire ce qu'il veut. D'ailleurs, il n'y aura pas de jardinerie ni de magasin de chaussures.* ». L'investisseur ne devait pas être au courant : il annonçait le lendemain dans la presse (JSL) l'ouverture d'une enseigne de chaussures ...

Ce que Claude Roche oublie de dire, c'est que ce projet est privé, sur des terres privées. **Une fois les permis de construire et d'ouverture accordés, l'investisseur pourra bien y vendre ce qu'il veut.**

La confiance, toujours la confiance

La confiance mutuelle que s'accordent ces deux hommes est belle à voir. C'est peut-être cela que l'on appelle le sens des affaires ?

Entre les intérêts privés du groupe Leclerc et les intérêts des habitants de Tournus de quel côté penche Claude Roche ? Peut-on avoir confiance ?

Nous pensons **qu'au beau milieu de tous ces millions d'euros de spéculation, il y a de quoi rester vigilants et actifs** ... Nous espérons pouvoir néanmoins compter sur notre maire-adjoint, Monsieur Bétencourt, qui déclarait dans le JSL du 24 décembre qu'entre les deux projets : "*Pour moi, le centre-ville, c'est une priorité.*"

Ouf, on a eu peur.

Le maire de Tournus contraint par la CADA

La Commission d'Accès aux Documents Administratifs (CADA), organe d'État qui tente d'imposer un peu de transparence dans notre démocratie fragile, a contraint le maire de Tournus, en décision du 15 décembre 2016, à communiquer une partie du dossier « En Baraban » à notre Collectif. **Notre saisine était donc bien justifiée.**



Les documents ainsi transmis ont malheureusement confirmé toutes nos craintes et tous nos chiffres, en particulier ceux de la surface commerciale bâtie : 27 000 m² sur 10 hectares ! Nous y avons appris que le projet qui sert de modèle à celui de Tournus était situé dans la banlieue de Tours (37), la 18^{ème} plus grande agglomération de France avec ses 350 000 habitants !

Et, contrairement à ce que dit Claude Roche dans son courrier à Madame la députée Cécile Untermaier, l'objectif de ce projet est bien « *d'intéresser l'implantation d'activités à rayonnement régional et national* » : **exactement le contraire de ce qu'écrit Claude Roche** : « *à l'évidence, notre projet ne rentre pas dans la catégorie des grands projets d'aménagement présentant un caractère régional ou national* ».

Et il faudrait avoir confiance ...

Actions en cours de réalisation

Enquête d'impact sur l'emploi

L'argument massue en faveur du projet « zone nord », c'est l'emploi.

Le groupe Leclerc et ses millions de monnaie sonnante se présentent comme la providence en matière de travail. Quand Leclerc sera là, la population pourra dormir sur ses deux oreilles, nous dit-on, certaine d'avoir de l'emploi à volonté. **Un groupe de la grande distribution qui nous sort du chômage : ce sera une grande première en France. Et ce sera à Tournus. Quelle chance !**



Alors que ce même investisseur à fait périlcliter la ville de Bourg-en-Bresse (SCOT de l'Ain), qu'il n'a tenu aucune de ses promesses à Lux, Auxonne, Le Breuil, ..., que Saint-Flour commence à pleurer son centre-ville, on nous promet que Tournus sera une exception.

Sans jamais dire sur quelle étude il se fondent, l'investisseur promet des centaines d'emplois, alors même que toutes les études prouvent le contraire. En revanche, **il se gardent bien de prendre la mesure des emplois qui seront détruits dans le Tournugeois.**

C'est pourquoi Tournugeois Vivant a entrepris, auprès des acteurs économiques locaux, **une grande enquête d'impact de ce projet sur les activités et les emplois existants. Les résultats seront présentés lors d'une réunion publique, le jeudi 16 février à 19h30 au Palais de Justice (entrée libre).** Nous pouvons déjà vous informer que le taux de participation à cette enquête est important, ce qui donnera du poids à ses résultats.

Un vrai débat public ?

Le lundi 16 décembre, lors de la remise des agendas de la ville, Claude Roche déclarait publiquement « *On organisera un débat public sur la zone nord le 27 février au cellier des moines, à 18h00* ».

Il n'est jamais trop tard pour bien faire : bravo.

Espérons que ce ne sera pas une fois de plus une parole en l'air, ou pire : un piège. **Nous espérons que ce débat se déroulera selon les règles officielles du débat public : temps de parole équitablement réparti entre les différents points de vue, médiateur neutre, transmission des informations nécessaires suffisamment longtemps à l'avance ... Bref : un débat démocratique.**



Parce que s'il s'agit d'organiser un « faux débat », dans le but fallacieux de pouvoir dire plus tard : « *nous avons débattu* » : **nous ne serons pas dupes !**

Notons que, pour l'heure, Tournugeois Vivant n'a pas été invité à participer à ce débat. Nous n'avons toujours pas eu connaissance de la totalité du dossier. Difficile de se préparer ...

Au final, nous redoutons que ce « débat » promis ne se transforme en réunion de propagande à la gloire de l'investisseur. Puisse l'avenir nous donner tort.

Juridique : le nerf de la guerre

Nous avons mandaté le cabinet d'avocats « Létang et associés » (Paris), spécialisé en urbanisme, très réputé pour son efficacité en la matière. **Notre Conseil a pour mot d'ordre d'être intraitable avec la Loi, de ne rien laisser passer.**

Face à la déraison, à l'opacité, à la dissimulation et à l'absence de dialogue, la corde juridique est la plus importante de notre arc. Il ne faudra pas lésiner sur les moyens. **Nous en profitons pour remercier tous les membres de Tournugeois Vivant qui ont contribué, par leurs dons généreux, à nous autoriser cette possibilité.**

À la prochaine

N'hésitez pas à diffuser ces informations autour de vous. Et vous êtes toujours les bienvenus pour partager vos propres idées et nouvelles sur notre site ou sur notre page Facebook.

Agenda

- Mercredi 1^{er} février 19h00, Palais de Justice : conférence « *Comment la France a tué ses villes, quelles perspectives pour Tournus ?* » par Olivier Razemon.
- **Jeudi 16 février** 19h30, Palais de Justice : restitution de la grande étude d'impact du projet « zone nord » sur le tissu économique local. Réunion publique et débat, entrée libre.
- Lundi 27 février : « débat public » sur le projet de zone nord, organisé par la municipalité, Cellier des Moines, 18h00. (à confirmer)
- Enquête Publique : prochainement

Bon mois de février à tous !

Tournugeois Vivant

Commission Communication

Le 31 janvier 2016