



REQUIEM pour les GROTTES

Le 22 octobre 1981 est désormais entré dans le calendrier noir de l'histoire de St-Macaire: ce jour-là, à 15 heure 50, retentissait dans la salle du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux le coup de poing du commissaire priseur qui adjugeait "les Grottes" au prix de 187 000 nouveaux francs (240 000 francs environ avec les frais).

Beaucoup de Macariens pensaient impossible que ce coup de poing retentisse pour un particulier, mais rien que l'énoncé du prix laisse supposer qu'il en fut ainsi; la Commune a dû baisser les bras à 186 000f (soit plus de trois fois l'évaluation du Service des Domaines) et elle a eu raison.

En effet, le prix était trop élevé pour des terrains régulièrement inondables et inconstruitibles, des installations hors d'usage et vétustes, enfin des carrières dont les titres de propriété sont contestés.

Et puis, le budget communal n'a pas besoin d'une telle charge supplémentaire avec le manque à gagner que cause l'incendie de l'usine PATALO.

Pourtant, pour réussir "le coup" et ne pas être arrêtés par les impératifs du budget communal, 5 à 6 conseillers municipaux étaient allés jusqu'à s'engager personnellement sur un emprunt-relais, dans l'attente du budget 82 de la commune.

Seulement, contre toute attente, il s'est trouvé un "fou" pour aller jusqu'à ce prix et même sans doute au delà si cela avait été nécessaire. Pourquoi faire? Personne ne le sait encore...

Alors, le pire est arrivé, le pire parce que, disons depuis le décès du créateur des "Grottes", la Commune "visait" cet établissement pour en faire un camping.

Déjà, en 1974, dans le groupe de travail du P.O.S., les stratégies de mise en oeuvre du droit de préemption étaient exposées par les techniciens de la D.D.E.

Seulement, en 1977, il y eut une campagne et une certaine liste avançant la nécessité absolue d'un droit de préemption municipal sur les ventes se réalisant dans la commune. Dès lors, dans un Conseil Municipal aveuglé par le sectarisme, préemption est devenue synonyme d'aventurisme et l'on se défendit même en évoquant une priorité d'achat prise auprès du notaire: n'importe quoi... Si, le mot n'est plus tabou depuis que certains conseillers se sont aperçus que préemption pourrait signifier limitation de l'arrivée et de la fixation d'"indésirables" à St-Macaire.

Dans ces conditions, il était souhaitable que l'initiative de la dernière chance du Conseil Municipal réussisse mais l'énergie apportée à sa préparation avait toute l'allure de l'énergie du désespoir, désespoir ne n'ayant pas pris à temps les mesures imparables, désespoir pour se faire pardonner son imprévision pour ne pas dire étroitesse de vue.

Pour tous les Macariens convaincus de l'utilité de l'achat des Grottes par la Commune et en particulier pour le G.A.M., et en dehors de toute colère d'ailleurs légitime, une telle faute est tout simplement IMPARDONNABLE.

Il faut rappeler que l'instauration d'une Z.A.D. (zone d'aménagement différé), possible indépendamment du P.O.S. (cf. LA REOLE) aurait donné une priorité d'achat pour la Commune sur la base de l'évaluation des Domaines (60 000 f).

LE FURETEUR,

Dépôt légal au Tribunal d'Instance de Bordeaux n° 7.78.
Responsable de la publication: C. DETRIEUX-SAUBOUA;

Le supermarché: mythe ou réalité?

Le projet de création d'une "grande" surface de vente à la limite de St-Macaire sur Pian, est parvenu officiellement à la connaissance de tous à l'occasion de la publication d'une motion de protestation des commerçants de St-Macaire, St-Pierre d'Aurillac, St-Maixant et Verdélais.

Actuellement, le projet semble au point mort: il n'en reste pas moins que cette affaire a mis en évidence les faiblesses de la capacité d'attraction de St-Macaire.

Le véritable projet:

Il faut d'abord préciser la véritable nature du projet. Le promoteur de l'opération, un homme jeune de la région, bénéficie pour mettre au point son projet du soutien logistique du bureau d'études d'un groupement d'achats.

Il envisage un bâtiment de 20x60 m, contenant une "supérette" de 600m² à dominante alimentaire et une galerie marchande avec 5 boutiques de 40 m² chacune. Le solde de la surface est affecté aux réserves et aux circulations.

D'après les études de marché qu'il possède, il espère capter une large part de la clientèle du nord-est du canton (de Pian à Caudrot en passant par les côteaux) et intercepter le trafic de transit sur les grandes voies de circulation.

C'est pourquoi il recherche une implantation située au carrefour de la 113 avec l'itinéraire émeraude Paris-Espagne, en l'occurrence le terrain de 3000m² placé entre la voie ferrée et la déviation de la 113 face au "village" de Gabot, dans Pian.

L'interdiction impossible:

La législation en vigueur ne permet pas d'empêcher une telle initiative puisque l'autorisation préalable prévue par la loi Royer ne s'applique qu'à partir de 1000m² de surface de vente homogène.

Toute décision des élus visant à l'interdiction du projet enfreindrait la liberté du commerce et, à ce titre, serait annulable par le Préfet.

Par contre, il est du ressort des élus de décider de l'affectation des sols communaux, c'est à dire de décider si le projet peut être réalisé sur telle ou telle partie de la commune.

Les avantages éventuels:

Si le projet aboutissait, il présenterait des avantages certains: création d'emplois/ implantation de commerces ou services faisant défaut au canton/ développement d'une concurrence qu'il faut espérer saine.

En outre, l'évasion de la clientèle du canton sur Langon serait affaiblie: rappelons que 35% seulement des Macariens réalisent leurs achats sur place.

Ainsi s'expliquent aisément les hésitations de certains élus du canton à suivre les protestations parfois épidermiques des commerçants.

Les incertitudes:

Cependant, est-il possible de soutenir longtemps la concurrence du "Centre Leclerc" de Langon et de l'"INTERMARCHE" de La Réole?

L'adjonction d'une galerie marchande à la "supérette" est-elle suffisante pour dissuader les consommateurs du canton de se rendre à Langon, dans la mesure où "tout y est" et où sont rassemblés beaucoup de mobiles de déplacement: Sécurité Sociale, EDF, Banques, etc...?

La Chambre de Commerce manifeste d'ailleurs un certain scepticisme à l'égard du projet. Au fond, c'est le problème du promoteur mais la prudence des commerçants pour se porter candidats à l'occupation des cellules de la galerie marchande, se comprend d'autant mieux.

Le danger pour St-Macaire:

Si, malgré tout, l'opération se faisait et surtout si elle réussissait, ce serait sans nul doute le coup de grâce porté à St-Macaire comme centre commerçant.

D'ailleurs le promoteur convoite une implantation sur la 113, non seulement pour les opportunités décrites ci-dessus mais aussi parce que St-Macaire ne constitue pas en elle-même un pôle d'attraction suffisant. Même si des possibilités d'implantation existaient dans le centre de St-Macaire, ce ne serait pas une bonne affaire pour un promoteur commercial.

En reprenant la célèbre envolée "On ne tire pas sur les ambulances", il est nécessaire d'interpeller les communes du reste du canton pour leur demander si leur intérêt à long terme passe bien par la dévitalisation complète du chef-lieu.

Une leçon pour l'avenir:

A ce jour, le projet est bloqué par le veto opposé par la commune de St-Macaire à une demande de modification du Plan d'Occupation des Sols présentée par la commune de Piau. Cette dernière ~~voulait~~ rendre constructible le terrain convoité par le promoteur mais pour ce faire doit passer par un groupe de décision intercommunal.

Mais un autre peut à terme voir le jour, à moins que ne change la législation en la matière. Il est donc nécessaire de préparer un compromis entre la nécessité pour une "supérette" de s'implanter aux abords de la 113 et la nécessité de renforcer l'attraction commerciale de St-Macaire.

Pour trouver cette complémentarité, la première condition est la proximité géographique et l'on retrouve les terrains de la Verrerie, près des Etablissements Labrousse, avec des liaisons à créer avec la Place Tourmy. C'est l'affaire de la municipalité.

Il faut également que l'Association des Commerçants puisse s'insérer parmi les promoteurs de l'opération afin d'en maîtriser les effets.

Décidément, il est urgent que St-Macaire sorte de la torpeur et que la municipalité ait une politique d'acquisitions foncières.

RECTIFICATIF:

Le dernier numéro du "FURETEUR" (juin 80) affirmait, au sujet des terrains de La Verrerie et de la possibilité de mise en oeuvre d'un lotissement artisanal, que "les exigences du propriétaire des terrains (quant au prix) sont élevées". Cette affirmation reposait sur le témoignage de deux riverains et d'un conseiller municipal, elle s'avère inexacte: le propriétaire est intervenu pour expliquer que toute vente au prix normal du terrain à bâtir entraînerait pour lui le versement de fortes taxes sur les plus-values, car le terrain a été évalué lors de la succession comme terre agricole.

Le G.A.M. présente donc ses excuses publiques au propriétaire pour cette erreur mais n'en continue pas moins à réaffirmer que l'acquisition de ces terrains, par une juste expropriation si nécessaire, est devenue vitale pour St-Macaire de depuis la réduction de la taxe professionnelle de "PATALO".

POS, ZAD, ZIF...

Le P.O.S.: depuis 1976, rien! La faute à qui? Si la municipalité ne va pas bousculer la D.D.E., ça peut durer longtemps comme ça. Est-ce pour se donner bonne conscience que, chroniquement, certains conseillers s'étonnent de cette lenteur? Larmes de crocodile...

Faute de P.O.S., la municipalité ne peut pas créer de Zone d'Intervention Foncière (Z.I.F.) qui lui assurerait un droit de préemption (priorité d'achat) sur toutes les ventes de terrains ou d'immeubles, par exemple dans la vieille ville. C'est bien sûr lorsque surviennent des événements tels que la vente aux enchères des "Grottes" que se fait sentir cruellement la nécessité d'une telle mesure: trop tard...

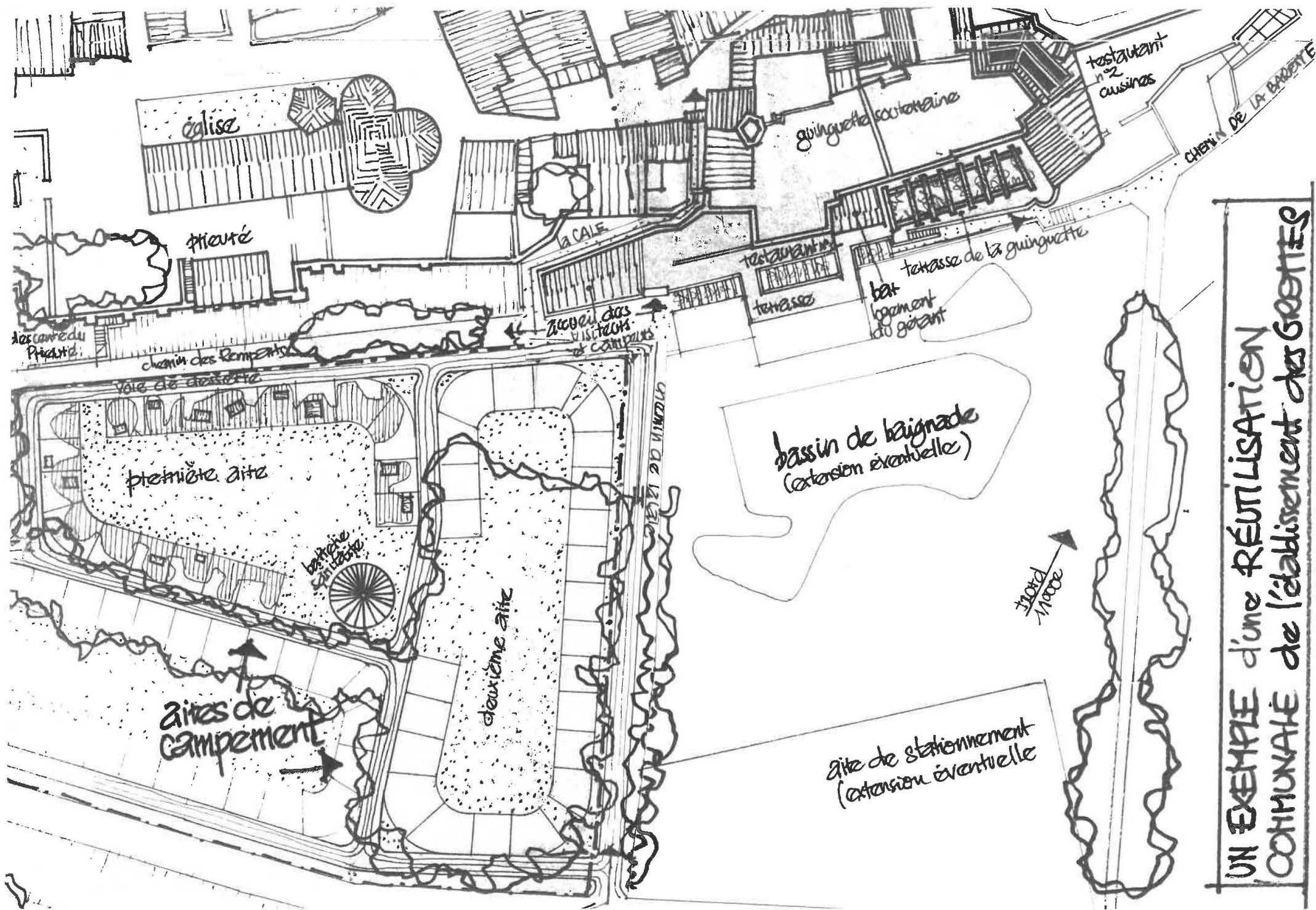
Burtant le premier adjoint a évoqué en réunion du Conseil Municipal et à plusieurs reprises l'éventualité de la création d'une Z.A.D. (Zone d'Aménagement Différé). La ZAD, c'est pareil que la ZIF, mais elle peut être créée sans P.O.S.: elle est en général destinée à préparer une opération d'aménagement concerté type zone artisanale ou périmètre de réhabilitation des immeubles d'habitation.

Bonne idée pour St-Macaire? Finalement non, car le but avoué de la ZAD c'est de trier les acquéreurs de terrains ou d'immeubles à St-Macaire. Le filtrage s'exerce d'abord à l'égard des "Gitans" puis des "sous-prolétaires", enfin plus généralement des gens indignes de porter le titre de "Macariens".

Une population "saine" et "bien pensante" à St-Macaire, qu'il fait, ça s'appelle comment cette politique?

Ce qui peut être noté au Conseil Municipal:

Les 6 réunions du Conseil Municipal qui ont eu lieu entre juin 80 et septembre 81 se sont soldées par un appauvrissement ahurissant du niveau de réflexion des conseillers, considérés dans leur dimension de groupe. Il faut dire que la marge de manoeuvre budgétaire devient de plus en plus étroite avec les retombées de la réduction de la taxe professionnelle versée par l'usine "Patalo".



UN EXEMPLE d'une RÉUTILISATION
COMMUNALE de l'établissement des Grottes

SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE:

"A quoi sert le terrain de Toulence si nous sommes encore obligés de "les" accueillir?", s'écrie le premier adjoint en demandant le retrait de la commune du Syndicat. "Nous ne pouvons en attendre que des factures à payer".

Mr POISSON souligne que, si la commune aménage un terrain d'accueil, il n'y a pas besoin de plus de 3 emplacements de sanitaires de 1^{ère} classe (sic!). Mr SUDERY suggère de clôturer le terrain pour limiter les "nuisances".

Finalement, malgré la suggestion du maire de faire venir le président du Syndicat avant de prendre une décision, suggestion ratifiée par le Conseil, le premier adjoint enverra la lettre de retrait.

Peine perdue, une commune ne peut se retirer d'un Syndicat qu'avec l'accord des 2/3 des communes adhérentes.

L'absentéisme de St-Macaire aux réunions du Syndicat se perpétue....

CONTRAT DE PAYS:

Le maire introduit le rapport de Mr. SUDERY en raillant systématiquement la lenteur de la réflexion sur le sujet. Mr SUDERY lance un appel à une participation plus fournie des conseillers Macariens et regrette l'absence du Maire à certaines réunions, ce dernier objectant qu'il n'est pas toujours invité.

Dans l'état actuel des choses, St-Macaire n'avait plus qu'un seul projet à proposer: la "maison de pays", c'est à dire un centre de promotion et d'animation du canton encore mal défini dans ses attributions. Mais l'éventualité pour ce faire de l'acquisition du "Sacré-Coeur" au Marché dieu suscite l'hostilité des autres communes, étant donnée l'ampleur des travaux. Une autre implantation est recherchée. Dans l'affaire, St-Macaire ne brille pas par l'imagination puisque c'est d'ailleurs qu'est venue l'idée d'une "opération programmée d'amélioration de l'habitat" (O.P.A.H.), pour tant particulièrement intéressante pour notre cité.

ORDURES MENAGERES:

Des pourparlers sont envisagés pour négocier de nouveaux paramètres de calcul des contributions communales et limiter les ramassages à 2 par semaine. Encore faudrait-il commencer par assister aux réunions...

CES LANGON:

Sur rapport circonstancié de Mr. LORRIOT, le Conseil accepte l'achat de 14 autobus par le Syndicat, subventionné à 90% par l'Etat, la rémunération des chauffeurs étant assurée par l'Association de Parents d'élèves. Décision sans risques...

GRANDE SURFACE DE VENTE A PIAN:

Le maire introduit le sujet en présentant les avantages et les inconvénients de l'opération pour St-Macaire.

Mrs BROUSTET, POISSON et SUDERY font part du caractère inexorable, à leurs yeux, du déclin du commerce local en raison de la proximité de Langon. Mr SUDERY s'exclamera: "Qui de nous ne se sert pas à Leclerc?". Il ajoute que l'idéal aurait été d'accueillir cette implantation sur St-Macaire, "...si nous avions les terrains!"

Le premier adjoint, très hostile au projet, jette au bond: "Et la Verrerie?"... Un ange passe....

Le Conseil vote le principe d'une motion de protestation.

ALLEES DES TILLEULS:

Le sujet vient à l'ordre du jour pour déterminer l'emplacement des bancs sur les Allées des Tilleuls. Il faut dire qu' auparavant, sans la moindre décision officielle du Conseil Municipal, ces mêmes allées avaient magnifiquement goudronnées.

Autrement dit, aucune réflexion sur la manière d'organiser les différents usages des Allées (stationnement, piétons, etc) le fait accompli portant seulement sur le revêtement....

ACHAT BATIMENTS:

Le "Cercle français" a fait l'objet de différents travaux jamais discutés en réunion officielle du Conseil, alors qu'il n'est toujours pas la propriété de la commune.

L'éventualité de l'acquisition des "Cordeliers" est abandonnée, étant donnée la mise à prix (100 M.A.F) et l'ampleur des travaux de restauration. Cela empêche-t-il de se préoccuper de trouver un acquéreur restituant le bâtiment dans des utilisations compatibles avec l'intérêt public (type organisme tourisme social ou accueil handicapés)?

SERVICES CONCEDES:

Il est envisagé de reconsidérer le contrat passé avec les Pompes Funèbres Générales à son expiration le 28/2/82. De même pour la SOGEDO.

CANTINE-GARDERIE:

La garderie du mercredi est trop peu fréquentée pour être maintenue. Le ticket-cantine est porté de 5,5f à 6f (7,6f pour les communes desservies). Le maire, par ailleurs félicité dans ces colonnes pour sa conception du service public appliquée à la cantine, rectifie piteusement le tir en proclamant que le service public ne saurait coûter trop cher à la collectivité.

VISITES TOURISTIQUES:

Mr BAUDET donne le bilan de la saison 80: 13.471f de dépenses pour 4.715f de recettes....

Le Conseil accepte donc ultérieurement une proposition du Foyer de Jeunes de prendre en charge ce service au moins le dimanche: une rallonge de 1500f lui est allouée pour cela.

RELATIONS AVEC L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE:

Le maire et le premier adjoint font part de leur dépit - face au peu de présence sur le terrain de ce responsable du service de protection de la vieille ville. En fait, il s'agit toujours d'obtenir l'application de mesures visant les populations d'origine "gitane" décidées par le Conseil en les faisant endosser par l'administration.

Dans le courant du mois de décembre, le Groupe d'Action Municipale organisera une réunion sur convocation pour rassembler toutes les personnes intéressées par les élections municipales de mars 83 dans un esprit de large concertation et dans une perspective clairement orientée à gauche. Prière de se faire connaître auprès de l'un des membres du Collectif du G.A.M.

Collectif du Groupe d'Action Municipale de ST-MACAIRES:
J.M. BILLA, D. BORE, J. CADI, B. CONANT, C. DETRIEUX-
SAUBOUA, C. DROUET, M. DUFOUR, D. VOLCKAERT, M.P. DUFFORT.

LE FURETEUR...

reprend sa plume après une année de silence. La léthargie de nos édiles aurait-elle contaminé LE FURETEUR? Que non! Il est souvent nécessaire de se replier et d'analyser sereinement avant d'ouvrir à nouveau les yeux sur le petit monde macarien.

En apparence, ce petit monde n'a pas changé: toujours le même train-train. Où est passé le maire? Que fait-il? Doit-on lancer un avis de recherche? Qui gère la commune? Tel adjoint n'est-il pas satisfait de cette situation qui devrait le mener FACILEMENT et FATALEMENT... au fauteuil de maire? Tel ou tel conseiller municipal bougonne et fulmine, mais toujours en aparté et jamais au grand jour où la solidarité est de mise face aux "aventuriers" que nous sommes.

Voyez-vous, il semble que rien n'a changé et, pourtant, en furetant, on découvre des petits signes qui ne trompent pas.

Notamment, LE FURETEUR...

- salue avec satisfaction l'existence et le travail efficace de la jeune Association des Artisans, Commerçants et Professions Libérales de St-Macaire.

- constate que le Centre de Secours fonctionne très bien malgré quelques insuffisances en matériel, le sens du devoir des sapeurs bénévoles l'emportant sur l'incohérence de la Direction Départementale.

- estime que la transformation des Allées des Tilleuls, effectuée dans des conditions bizarres de commande et direction de travaux, ne donne pas pleine satisfaction aux utilisateurs: trop de cascadeurs s'en donnent à coeur joie... à propos, savez-vous que l'on a frisé le ridicule et les ennuis les plus sérieux quant à l'achat du petit camion communal pour la voirie.

- s'interroge sur l'évolution des études du contrat de pays: tourisme? oui, bon... mais la zone artisanale de St-Macaire le Conseil Municipal pense-t-il à la proposer?

- constate que, depuis le 10 mai 1981, beaucoup de personnes se disent "de gauche" et affirment "avoir toujours voté à gauche". Bizarre d'entendre des conseillers élus sur une liste de droite tenir un tel langage... comme c'est bizarre...

- se demande enfin si les Macariens continueront longtemps à ratifier l'affabilité apparente de leurs édiles, accompagnée de mollesse et d'inefficacité. Ne vaut-il pas mieux la rudesse du "Fureteur", garantie d'efficacité et de franchise?