Compte-rendu du Comité Syndical du Jeudi 14 Janvier 2021

L'an deux mille vingt et un, le quatorze, à dix heures, le Comité Syndical s'est réuni à la salle des fêtes de Sorgues, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Stéphane GARCIA, 1er Vice-Président.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. Steve SOLER, Mme Jeanine DRAY, Mme Annick DUBOIS, M. Patrick SANDEVOIR, M. Luc ROUSSELOT, M. Michel DOUCENDE, M. Hervé BERENGUER, Mme Isabelle BURE, M. Michel PERRAND, M. Stéphane MICHEL, M. Fulgencio BERNAL, Mme Pascale CHUDZIKIEWCZ, M. Stéphane GARCIA, M. Claude AVRIL, M. Nicolas PAGET, Mme Claudine MAFFRE, M. Thierry VERMEILLE, M. Xavier MARQUOT, M. Fabrice LEAUNE, M. Pascal CROZET, Mme Patricia LISPAL-GONDRAN, Mme Florence GOURLOT

ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :

M. Joël PEYRE représenté par M. Julien De BENITO
M. Daniel BELLEGARDE représenté par Mme Dominique ANCEY
M. Franck JOUSSELIN représenté par M. Grégoire SOUQUE
M. Christian GROS représenté par Mme Chantal GONNET OLIVI
M. Denis SABON représenté par M. Jonathan ARGENSON
M. Louis DRIEY représenté par Mme Françoise GRANDMOUGIN
Mme Christine LANTHELME représentée par Mme Annie AVON

ÉTAIENT ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

M. Paul Roger GONTARD (Excusé), Mme Cécile HELLE (Excusée), M. Claude MOREL (Excusé), Mme Aurore CHANTY (Excusée), M. Patrick SUISSE (Excusé), M. Pierre JOUVENAL (Excusé), M. Serge MALEN (Excusé), M. Jacques DEMANSE (Excusé), M. Yvan BOURELLY (Excusé), M. Joël GUIN (Excusé), Mme Pascale BORIES (Excusée), Mme Nathalie LE GOFF (Excusée), M. Michel TERRISSE (Excusé), M. Didier CARLE (Excusé), M. Christophe REYNIER-DUVAL (Excusé), M. Jean-Pierre FENOUIL (Excusé), M. Yann BOMPARD (Excusé), Mme Christine WINKELMANN (Excusée), M. Marc GABRIEL (Excusé)

ÉTAIENT PRÉSENTS SANS VOIX DÉLIBÉRATIVE :

Mme Annie DEL BASSO

Assistaient également :

Techniciens : Julie RIMBOT - Céline GEORGES – Léanna ADJEDJ – Aurore PITEL

Délégués en exercice : 48
Délégués titulaires présents : 22
Délégués suppléants présents : 8
Quorum d'un tiers des membres* : 17
*Loi de prorogation de l'Etat d'urgence sanitaire du 14 novembre 2020 (Article 6)

La séance est ouverte à 10h par Stéphane GARCIA, le 1er Vice-Président.

Désignation d'un secrétaire de séance

Madame Pascale CHUDZIKIEWCZ est désignée comme secrétaire de séance.

Vote	
Unanimité	

Approbation du procès-verbal du Comité syndical du Lundi 14 Décembre 2020

Vote	
Unanimité	

Compte rendu des décisions et des arrêtés du Président

Aucune Décision

Compte rendu des décisions du Bureau Syndical

Aucune décision

Arrivée de Monsieur Claude AVRIL.

Compte rendu des délibérations

N°1 : Saisine de la CDAC pour une demande de permis de construire portant sur un équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m² - Permis de construire déposé par SNC LIDL sur la commune du Pontet– Article L.752-4 du Code de Commerce

Rapporteur : Stéphane GARCIA

Par courrier reçu le 17 décembre 2020, un exemplaire du dossier de demande de permis de construire n°08409220B0042 incluant la construction d'un bâtiment à usage commercial avec une surface de vente de 985,65 m², déposé au nom de la SNC LIDL est parvenu au siège du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon (SMBVA), transmis par la commune du Pontet où se situe le projet, conformément à l'article L.752-4 du Code du commerce.

Pour rappel, l'article L.752-4 du Code du Commerce dispose que :
« Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal

ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.
Dans ces communes, lorsque le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière d'urbanisme est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial visé à l'alinéa précédent, il notifie cette demande dans les huit jours au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme sur le territoire duquel est projetée l'implantation. Celui-ci peut proposer à l'organe délibérant de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6. »

Ainsi, le SMBVA a la possibilité de saisir la CDAC conformément à cet article.
Le projet se situe au lieu-dit ZI de la Verdette sur la commune du Pontet sur les parcelles cadastrées suivantes : Section BB, N°1, 2, 5, 6, 17, 64, 66, 135 et 136 d'une superficie totale de 13 659 m².
Un premier projet de plus de 1000m² avait déjà été déposé par l'enseigne LIDL sur le même site. La CDAC avait émis un avis défavorable le 13 octobre 2020.

Le projet porte sur la construction d'une surface commerciale dont la surface de vente est de 985,65 m² et d'un parking.
La demande de permis de construire comporte la démolition de plusieurs bâtiments. La surface de plancher créée s'élève à 2 329,91 m². 155 places de stationnement seront créées.

Les caractéristiques du projet sont les suivantes :

- L'accès à la parcelle se fera depuis la rue de la Verdette au nord de la parcelle,
- Une surface de 873,60 m² de panneaux photovoltaïques sera mis en place sur la toiture,
- Le parking d'une capacité de 155 places comprendra 3 places PMR et 3 places familles, des places équipées pour véhicules électriques,
- La superficie attribuée aux espaces verts est de 2 864,67 m².

Pour mémoire, lorsqu'elle est saisie sur un projet portant sur un équipement commercial, la CDAC se prononce sur les effets du projet en matière :

- D'aménagement du territoire (intégration urbaine, effet du projet sur l'animation de la vie urbaine, effets du projet sur les flux de transport, ...),
- De développement durable (qualité environnementale du projet, insertion paysagère et architecturale, ...),
- De protection des consommateurs (proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie, revitalisation du tissu commercial et préservation des centres urbains, variété de l'offre proposée, sécurité des consommateurs, ...).

En l'état actuel du dossier, différents éléments méritent d'être soumis à l'avis de la CDAC, le projet soulève plusieurs observations au regard des critères énoncés à l'article L. 752-6 du Code de Commerce, qui rejoignent des orientations du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon :

- Le projet de permis de construire se localise dans une zone d'activité adaptée pour l'accueil de PME et PMI du tissu économique local et dont le potentiel doit être d'ailleurs pleinement

préservé, mais inappropriée pour l'implantation de constructions commerciales, notamment du fait de sa localisation et de son accessibilité. En effet, le site n'est pas desservi par une offre de transports en commun et compte tenu de son implantation, l'accès modes doux est jugé trop dangereuse (pas de piste cyclable, pas de trottoir, pas de passage piéton). De plus, le site est desservi par deux axes déjà fortement saturés en période de pointe (RD225 et RD907) induisant une difficulté supplémentaire sur le trafic routier du secteur, si une surface commerciale de cet ordre venait à s'y implanter.
Cette problématique de desserte a notamment justifié d'inscrire au projet de SCoT arrêté de 2019, ce secteur en zone à vocation économique et non à destination commerciale, compte tenu que la surface commerciale induit davantage de flux qu'une autre activité économique. De plus, aucun transport en commun n'est programmé et les deux axes routiers qui desservent le projet ne sont pas en mesure de recevoir davantage de flux générés par de telles surfaces commerciales.
Cette zone d'activité est d'ailleurs identifiée dans le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon approuvé de 2011 comme zone d'intérêt intercommunal, qui n'a pas vocation à accueillir du commerce : Extrait du SCoT approuvé en 2011 : document d'orientations générales (DOG) page13 : « les zones d'intérêt intercommunal : il s'agit de zones dont la taille et le niveau stratégique est moindre que pour les zones citées précédemment. Néanmoins, elles permettront d'accueillir les PME et PMI qui correspondent à la grande majorité des entreprises composant le tissu économique local »

- De plus, la zone où se localise le projet, ne se situe pas sur une polarité commerciale. Le projet est en concurrence commerciale avec les centres villes du Pontet, de Sorgues, dont il est distant respectivement de 2,5 km et de 4,1 km.
  Actuellement, le territoire est déjà suréquipé en offre commerciale notamment en alimentaire sans pour autant que la part des consommateurs soit augmentée, provoquant une multiplication de friches économiques commerciales sur le secteur. Dans un contexte national et au vu des enjeux locaux de revitalisation des centralités urbaines et des cœurs de ville, l'implantation de ce projet à proximité des centres du Pontet et de Sorgues menace l'équilibre des commerces et de l'animation urbaine mis en place par les municipalités.
  Par ailleurs, cet enjeu de revitalisation des centralités a conduit l'ensemble des réflexions du projet de SCoT arrêté en 2019. En effet, les élus portent un projet de territoire qui vise à localiser en priorité les commerces dans les centralités justifiant ainsi le moratoire porté sur les zones commerciales. Afin d'organiser et de maîtriser le développement territorial sur le Bassin de Vie d'Avignon, le projet de SCoT arrêté de 2019 définit des localisations préférentielles des équipements commerciaux. L'implantation choisie par le projet alimentaire présenté n'a pas été retenu dans le SCoT.

  D'ailleurs en ce sens, les orientations du DOG du SCoT approuvé, pour l'activité commerciale, donnent la priorité à la reconquête des centres villes en y développant un appareil commercial diversifié pour rendre l'offre commerciale plus proche et plus accessible. Le projet proposé ne répond pas à cet objectif. Il s'agit là d'un enjeu majeur que le projet de révision du SCoT arrêté le 9 décembre 2019, reprend dans les orientations de son document d'orientation et d'objectifs.

- L'accessibilité du projet se fera prioritairement en voiture, ce qui va à l'encontre du développement des modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone. En effet, l'accessibilité en mode doux (vélo, piéton) est limitée. D'ailleurs, le projet ne prévoit pas de parking à vélo.

Au vu de ces éléments, il est proposé aux membres du Comité Syndical de saisir la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial) afin qu'elle puisse statuer sur ce dossier.

Le Bureau Syndical, réuni le lundi 11 janvier 2021, a émis un avis favorable.
Le Comité Syndical a décidé de saisir la CDAC.

Vote	
Contre : 2 (M. SOLER et M. SOUQUE)	Pour : 27

Stéphane GARCIA lève la séance à 10h45.

Le Pontet, le 29/01/21
Le secrétaire de séance
Mme Pascale CHUDZIKIEWCZ

SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON