Syndicat Mixte
pour le SCoT du
Bassin de Vie
d'Avignon

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du Comité Syndical du 26 septembre 2022

PREF. 84

DCS n°2022-19
Date de convocation : 16 septembre 2022
Délégués en exercice : 48
Titulaires : 21 Suppléants : 6 Absents non remplacés : 21
Quorum : 25
Votants : 27

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-six septembre, à quatorze heures trente, le Comité Syndical s'est réuni au siège du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Pascale BORIES, la Présidente.

ÉTAIENT PRÉSENTS :
Mme Cécile HELLE, M. Steve SOLER, Mme Jeanine DRAY, M. Franck JOUSSELIN, M. Luc ROUSSELOT, M. Jacques DEMANSE, M. Michel DOUCENDE, M. Joël GUIN, M. Hervé BERENGUER, Mme Pascale BORIES, Mme Nathalie LE GOFF, M. Fulgencio BERNAL, M. Didier CARLE, M. Stéphane GARCIA, M. Christophe REYNIER-DUVAL, M. Claude AVRIL, M. Nicolas PAGET, M. Thierry VERMEILLE, Mme Christine WINKELMANN, M. Marc GABRIEL, Mme Florence GOURLOT

ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :
M. Paul Roger GONTARD représenté par M. Fabrice MARTINEZ TOCABENS
M. Daniel BELLEGARDE représenté par Mme Dominique ANCEY
Mme Annick DUBOIS représentée par Mme Jeanine FAVRE-SECOND
M. Michel TERRISSE représenté par M. Marc MOSSE
M. Xavier MARQUOT représenté par M. Pierre MARQUESTAUT
Mme Christine LANTHELME représentée par Mme Annie AVON

ÉTAIENT ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :
M. Joël PEYRE (Excusé), M. Claude MOREL (Excusé), Mme Aurore CHANTY (Excusée), M. Patrick SUISSE (Excusé), M. Pierre JOUVENAL (Excusé), M. Patrick SANDEVOIR (Excusé), M. Serge MALEN (Excusé), M. Yvan BOURELLY (Excusé), M. Jean BERARD (Excusé), M. Jean Claude RUSCELLI (Excusé), M. Christian GROS (Excusé), M. Stéphane MICHEL (Excusé), Mme Pascale CHUDZIKIEWCZ (Excusée), M. Jean-Pierre FENOUIL (Excusé), Mme Claudine MAFFRE (Excusée), M. Yann BOMPARD (Excusé), M. Denis SABON (Excusé), M. Fabrice LEAUNE (Excusé), M. Louis DRIEY (Excusé), M. Pascal CROZET (Excusé), Mme Patricia LISPAL-GONDRAN (Excusée),

ÉTAIENT PRÉSENTS SANS VOIX DÉLIBÉRATIVE :

Secrétaire de séance : M. Nicolas PAGET

OBJET : 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 INTERVAL GESTION sur la commune du Pontet – Article L.752-4 du Code de Commerce

Syndicat Mixte
pour le SCoT du
Bassin de Vie
d'Avignon

Rapporteur : Pascale Bories

Par courrier reçu le 1er septembre 2022, un exemplaire du dossier de demande de permis de construire n°8409222B0027 incluant le projet de construction d'un bâtiment à usage commercial avec une surface de vente inscrite de 940 m² (plus 59m² supplémentaires prévus pour une 2e cellule), déposé au nom de INTERVAL GESTION 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.

Ce projet incluant aussi une demande de permis de démolir une partie de bâtiment existant (365m² de surface plancher), se situe dans la zone d'activités de l'Oseraie, au nord de la commune du Pontet, sur la parcelle cadastrée BD 87 au niveau du bâtiment déjà existant.

Pour rappel, l'article L.752-4 du Code du Commerce dispose que :
« I.- Dans les communes de moins de 20 000 habitants et, pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols au sens du V de l'article L. 752-6, dans toutes les communes, 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 au même 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. 143-16 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 (...) ».

La Commune du Pontet comptant moins de 20 000 habitants et le projet n'étant pas situé dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire, le SMBVA a la possibilité de saisir la CDAC par délibération motivée, conformément à l'article L752-4du code du commerce.

Les caractéristiques du projet sont les suivantes :

- Superficie totale de la parcelle : 9500 m²
- Le projet comprend deux cellules :
  - la 1ère est inscrite au Cerfa comme étant commerciale et concerne l'enseigne Netto avec 940m² de surface de vente,
  - la 2e est inscrite au Cerfa comme étant dédiée à de l'artisanat, mais est repérée sur les plans comme cellule commerciale pouvant avoir une surface de vente de 59m² maximum,
- Réutilisation du bâtiment existant dans sa quasi-totalité, avec la démolition d'une partie du bâtiment (426m² surface plancher). Surface plancher finale du bâtiment : 2374 m² *(cf annexe, partie caractéristiques),*
- L'accès à la parcelle se fera depuis la rue de la Verrerie, connectée directement au giratoire avec la RD907,
- Le parking d'une capacité de 99 places dont 4 PMR, 14 en stationnement électrique, 25 sur de l'enrobé et 56 sur du stationnement drainant,
- La superficie attribuée aux espaces verts est de 1555 m²,

- Le projet prévoit la plantation de 49 nouveaux éléments de végétation,
- Implantation de 60 panneaux photovoltaïques sur ombrière de parking.

Pour mémoire, le projet d'exploitation commerciale doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. De plus, lorsqu'elle est saisie sur un projet portant sur un équipement commercial, la CDAC statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du Code de Commerce, notamment 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. En effet, 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.

Une localisation inappropriée au regard de la fonction du secteur

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 pleinement préservé. En effet, le projet est au cœur d'un secteur à dominante industrielle, avec la proximité d'EURENCO et du port Fluvial entre autres *(cf annexe, partie 1/)*.

En ce sens, la zone d'activité de l'Oseraie est identifiée dans le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon approuvé de 2011, et notamment dans la carte prescriptive du DOG *(cf annexe, partie 1/)* comme « zone d'intérêt intercommunal ». Le DOG précise que ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir du commerce *« 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 (développement endogène) et qui nécessitent du foncier en zone d'activités. Le besoin de ce niveau hiérarchique de zone d'activités sur le territoire est indéniable. »*

Ces éléments sont confortés dans l'objectif 12 du DOG du SCoT, spécifique au positionnement économique et principes d'aménagement pour le pôle « Avignon Nord » *(cf annexe, partie 1/)*. Dans la sous partie dédiée à la Trame Urbaine, l'ensemble du secteur de la zone d'activité de l'Oseraie est repéré sur la carte prescriptive comme étant une *« zone d'activité existante (autre que commerciale) »*.

Au regard de ces éléments, il apparait que le projet se localise bien dans une zone non adaptée pour l'implantation de commerce alimentaire.

Un territoire déjà suréquipé en offre commerciale

La proposition d'implantation de ce commerce alimentaire vient s'ajouter sur un territoire déjà suréquipé en offre commerciale notamment alimentaire, comme le précisent les données du diagnostic de territoire réalisé en 2019 dans le cade de l'élaboration du projet de révision du SCOT BVA *(cf annexe, partie 2/)*.

L'implantation de ce nouveau commerce alimentaire, hors d'une zone dédiée risque d'accentuer l'apparition de friches économiques commerciales sur le secteur, mais surtout d'avoir un impact négatif sur l'animation de la vie urbaine dans les centres bourgs à proximité (cf. art. L752-6 du CC).
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 en périphérie des centres du Pontet et de Sorgues (distant respectivement de 2,6 km et de 2,9 km) est de nature à accroître le déséquilibre des commerces sur le territoire et affectent encore davantage l'animation urbaine.

C'est pour éviter l'accentuation de ces déséquilibres que les élus du SMBVA portent un projet de territoire qui vise à localiser en priorité les commerces dans les centralités. En ce sens, les orientations du DOG du SCoT approuvé, pour l'activité commerciale, et notamment la 2.1.3 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. ». Les communes suivent d'ailleurs cet objectif, à l'image de la commune du Pontet qui, dans son PLU approuvé en décembre 2020, a comme objectif du PADD de revitaliser le centre-ville en permettant le « maintien des commerces et services de proximité en centre-ville et leur diversification. »

Le projet déposé par INTERVAL GESTION est de nature à porter atteinte à la revitalisation du tissu commercial (sans contribuer à la modernisation des équipements commerciaux existants et à la préservation des centres urbains, identifié par le code du commerce) et à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial des centre-ville à proximité.

Un site peu accessible en dehors de la voiture

Concernant l'accessibilité, le site n'est pas desservi par une offre de transports en commun *(cf annexe, partie 3/)*. L'objectif 12 du DOG du SCOT illustrait déjà un manque de mobilité durable pour ce secteur (ligne de Bus à créer et peu de cheminements doux).
De plus, le site est desservi par l'axe de la RD907 de type 2x2 voies supportant un trafic journalier dense (plus de 50 000 véhicules par jour, cf annexe) induisant une difficulté supplémentaire sur le trafic routier du secteur, si une surface commerciale de cet ordre venait à s'y implanter. L'axe routier qui dessert le projet et identifié comme ayant des dysfonctionnements circulatoires *(cf annexe, partie 3/)* n'est donc pas en mesure de recevoir davantage de flux généré par de telles surfaces commerciales, sans aggraver les effets d'engorgement avec toutes les conséquences qui y sont attachées (nuisances, pollutions, risques, dégradation des temps et conditions de déplacement…).

L'accès piéton à cette zone est existant par la présence de trottoirs et passages piétons desservant l'ensemble des sites. Néanmoins, l'éloignement par rapport aux premiers grands foyers d'habitations ne permet pas d'envisager des trajets réguliers piétons pour accéder à ce futur commerce prévu.
L'accès cycliste est très difficile avec l'absence de pistes cyclables *(cf annexe, partie 3/)* et la grande difficulté de circuler en voie partagée au regard du calibrage de la voirie et de la circulation existante (cf ci-dessus).

Au regard de ces éléments, il apparait que l'accessibilité du projet se fera donc prioritairement en voiture, ce qui va à l'encontre du développement des modes de transport collectif et de déplacement plus économes en émission de dioxyde de carbone, outre la dégradation des conditions de circulation évoquée précédemment. Cet élément est d'ailleurs corroboré par les orientations définies dans le PDU de l'agglomération du Grand Avignon qui repère cet axe routier (RD907) dans sa hiérarchisation des trames viaires de Niveau 2 et ayant comme rôle de contribuer à récupérer la circulation pour canaliser les circulations motorisées les plus bruyantes et décharger d'autres axes *(cf annexe, partie 3/)*. Il n'est pas prévu dans la PDU de développer les modes alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, piéton) sur cette portion de l'axe RD907 *(cf annexe, partie 3/)*.

Enfin, et à titre indicatif, il est constaté un dossier de permis peu clair sur les enseignes qui sont prévues à l'implantation et sur la surface de vente totale estimée qui permet de justifier un positionnement sous le seuil des 1000m².
Le dossier déclare uniquement la surface de vente dédiée à l'implantation de l'enseigne Netto dans une 1ère cellule, mais précise que la 2e cellule sera dédiée à de l'artisanat, alors que les plans mentionnent explicitement une surface de vente max. de 59m² à priori dédiée à l'enseigne Marie Blachère. Même si les permis déposés pour des projets sous le seuil des 1000m² de surface de vente n'ont pas d'obligation de mentionner les enseignes prévues au projet, dans certains cas le type d'enseigne qui s'implante peut-être déterminant et avoir un impact non négligeable sur le territoire, surtout lorsqu'il s'agit d'enseignes pouvant fortement affecter le tissu des commerces de proximité implantées dans les centres-villes, telles que les boulangeries qui restent essentielles à l'animation urbaine.

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

Pour rappel, en cas d'avis défavorable de la CDAC ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial, le permis de construire ne peut être délivré, conformément aux dispositions de l'article L752-4 du code de commerce.

Vu les articles L. 752-4 et 752-6 du Code de Commerce,
Vu le dossier de demande de permis de construire N° PC 08409220B0042, concernant notamment la construction d'une surface commerciale dont la surface de vente est de 940 m² et d'un parking, sur la Commune du Pontet,
Considérant les orientations du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon,
Considérant que le Bureau Syndical, réuni le lundi 12 septembre 2022, a émis un avis favorable pour cette saisine,
Considérant que le quorum est atteint et qu'en conséquence la validité des délibérations est assurée,

Après avoir entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical :

– **DECIDE** de saisir la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial) pour qu'elle puisse statuer sur le projet commercial susvisé du permis de construire PC n°8409222B0027 situé sur la commune du Pontet au regard des critères énoncés à l'article L. 752-6 du Code de Commerce,
– **DIT** que la présente délibération sera notifiée au pétitionnaire, la INTERVAL GESTION, ainsi qu'à la CDAC et à Monsieur le Maire de la commune de Le Pontet, pour affichage durant un mois en Mairie,
– **DIT** que l'entier dossier de cette demande de permis de construire, accompagnée de la présente délibération, sera transmis au secrétariat de la CDAC pour présentation en CDAC et avis conforme,
– **AUTORISE** la Présidente à signer tous documents s'afférant à la présente décision.

La délibération est adoptée.

Vote du Comité :
- POUR : 26
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 1 (M. SOLER)

Syndicat Mixte
pour le SCoT du
Bassin de Vie
d'Avignon

La Présidente,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Acte affiché le 29/09/2022

La Présidente
Pascale BORIES

PREFECTURE
29.09.2022

SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON

Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon
164 Avenue de Saint Tronquet – Vaucluse Village – Bâtiment Le Consulat -84130 Le PONTET
Tel : 04 32 76 73 00
contact@scot-bva.fr