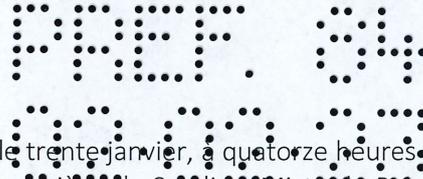




EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du Comité Syndical du 30 janvier 2023



DCS n°2023-07

Date de convocation :
20 janvier 2023

Délégués en
exercice : 47

Titulaires : 30
Suppléants : 7
Absents non
remplacés : 10

Quorum : 24

Votants : 37

L'an deux mille vingt-trois, le trente janvier, 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 :

M. Claude MOREL, M. Steve SOLER, Mme Jeanine DRAY, Mme Annick DUBOIS, M. Franck JOUSSELIN, M. Pierre JOUVENAL, M. Patrick SANDEVOIR, M. Yvan BOURELLY, M. Michel DOUCENDE, M. Joël GUIN, M. Hervé BERENGUER, Mme Pascale BORIES, Mme Nathalie LE GOFF, M. Michel TERRISSE, M. Jean BERARD, M. Christian GROS, M. Stéphane MICHEL, M. Fulgencio BERNAL, M. Didier CARLE, Mme Pascale CHUDZIKIEWCZ, M. Stéphane GARCIA, M. Christophe REYNIER-DUVAL, M. Claude AVRIL, M. Nicolas PAGET, M. Xavier MARQUOT, M. Fabrice LEAUNE, M. Marc GABRIEL, Mme Patricia LISPAL-GONDRAN, Mme Christine LANTHELME, Mme Florence GOURLOT

ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :

M. Paul Roger GONTARD représenté par M. Fabrice MARTINEZ TOCABENS
M. Joël PEYRE représenté par M. Julien DE BENITO
M. Daniel BELLEGARDE représenté par Mme Dominique ANCEY
M. Jacques DEMANSE représenté par Mme Carole DELAFONTAINE
M. Yann BOMPARD représenté par M. Claude BOURGEOIS
M. Denis SABON représenté par M. Jonathan ARGENSON
M. Louis DRIEY représenté par Mme Françoise GRANDMOUGIN

ÉTAIENT ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

Mme Cécile HELLE (Excusée), Mme Aurore CHANTY (Excusée), M. Patrick SUISSE (Excusé), M. Serge MALEN (Excusé), M. Jean Claude RUSCELLI (Excusé), M. Jean-Pierre FENOUIL (Excusé), Mme Claudine MAFFRE (Excusée), M. Thierry VERMEILLE (Excusé), Mme Christine WINKELMANN (Excusée), M. Pascal CROZET (Excusé)

ÉTAIT PRÉSENT SANS VOIX DÉLIBÉRATIVE :

M. Michel BERARDO

Secrétaire de séance : Mme Jeanine DRAY

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 la SCI CHIARA IMMO sur la commune d'Entraigues sur la Sorgue – Article L.752-4 du Code de Commerce



Rapporteuse : Pascale Bories

La rapporteure explique que par courrier électronique reçu le 10 janvier 2022, un exemplaire du dossier de demande de permis de construire n°0840432350001 incluant le projet de démolition d'une maison et de réhabilitation d'un bâtiment multifonctionnel (commerce / salle de sport) en un bâtiment à usage commercial unique avec une surface de vente inscrite de 584m², déposé au nom de SCI CHIARA IMMO est parvenu au siège du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon (SMBVA), transmis par la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Avignon, conformément à l'article L.752-4 du Code du commerce, et situé sur la commune d'Entraigues sur la Sorgue.

Ce projet se situe le long de la route des Sorgues, sur la parcelle cadastrée BP 454 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 d'Entraigues sur la Sorgue 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 L752-4 du code du commerce.

Les caractéristiques du projet sont les suivantes (Cf annexe, partie 1) :

- Superficie totale de la parcelle : 2046 m²
- Le projet comprend deux bâtiments :
 - o le 1^{er} est une maison d'habitation de 155 m² qui sera démolie
 - o le 2^e est un bâtiment de type industriel ayant fonction de commerce et de salle de sport.
- Réutilisation du bâtiment existant dans sa totalité, avec la démolition de la maison d'habitation en premier plan donnant sur la route de Sorgues : création d'une surface de vente totale de 584m².
- L'accès à la parcelle se fera depuis la route des Sorgues, accès direct vers la gare et le centre-ville,
- Le parking d'une capacité de 23 places dont 1 PMR, 2 en stationnement électrique (dont une PMR), une aire de stationnement sécurisé pour les vélos. L'ensemble des places sera perméable
- Le projet prévoit la plantation de 9 arbres et les espaces libres seront engazonnés



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, 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 et qui méritent d'être soumis à l'avis de la CDAC.

La proposition d'implantation de ce commerce alimentaire considéré comme une moyenne surface (plus de 300m²) vient s'ajouter sur un territoire déjà fortement équipé en offre commerciale notamment alimentaire, comme le précisent les données du diagnostic de territoire réalisé en 2019 dans le cadre de l'élaboration du projet de révision du SCOT BVA (*cf annexe partie 2*).

Une étude de diagnostic datant de 2022 a mis en évidence le fait que la Commune d'Entraigues sur la Sorgues possède un centre-ville historique regroupant la majeure partie des commerces de proximité (*Cf annexe, partie 3*), et que beaucoup d'aménagements ont été réalisés afin de favoriser le dynamisme de ces commerces de proximité. Une étude d'impact, réalisée dans le cadre du dépôt d'une demande d'AEC à la fin de l'année 2022 pour la requalification du centre commercial du Carrefour Market a également mis en évidence ce regroupement de commerce au sein du centre-ville, mais également la fragilité de la pérennité de ces commerces avec un taux de vacance de cellules élevé. (*cf annexe partie 3*).

L'implantation de ce nouveau commerce alimentaire en zone pavillonnaire périphérique, risque d'avoir un impact négatif sur l'animation de la vie urbaine dans le centre urbain d'Entraigues sur la Sorgues (*cf. art. L752-6 du CC*). Par ailleurs, ce commerce est isolé et ne se situe pas dans un linéaire commercial ou un pôle commercial de proximité de quartier. En ce sens, les travaux initiés dans le DAAC et qui sont en cours de réflexion dans le cadre de la révision du document, ne repèrent pas ce secteur comme centralité de quartier ou linéaire commercial. (*cf annexe partie 3*)

C'est dans cet esprit que le DOG du SCoT approuvé fixe une orientation spécifique pour le commerce de proximité dans les centres-villes et les quartiers (défi n°2 / 2.1.3) et notamment pour redéployer des surfaces de moins de 300m² sur le territoire, actuellement en diminution sur le territoire. Dans cette orientation, il est préconisé de « maintenir l'activité commerciale existante » et « d'éviter une trop grande diffusion de l'offre dans le tissu, incompatible avec la structuration d'une polarité ».

Par ailleurs, ces éléments sont précisés dans la Charte Commerciale signée en 2017 par l'ensemble des élus du territoire et qui constitue le socle de la politique générale sur le commerce souhaitée par le SCOT.

La politique de la commune d'Entraigues sur la Sorgue s'inscrit dans cette même logique dans le cadre des travaux en cours pour la révision de son PLU et du PADD débattu le 27 octobre 2021 en conseil municipal. Ce dernier souhaite « Conforter la centralité économique de proximité du centre-ville » (Orientation n°3 / 3.1.1) en veillant notamment à « ne pas développer d'activités concurrentielles dans les autres quartiers de la commune ».



Dans un contexte national et au vu des enjeux locaux de revitalisation des cœurs de ville, l'implantation de ce projet pourrait être de nature à accroître le déséquilibre des commerces sur le territoire communal et affecter encore davantage l'animation urbaine existante notamment au centre-ville d'Entraigues sur la Sorgue.

Enfin, et à titre indicatif, il est constaté que l'enseigne possède déjà un commerce de moins de 300m² au centre-ville d'Entraigues sur la Sorgue et qu'il a un rôle de commerce de proximité pour tous les habitants, qui peuvent s'y rendre directement à pied ou en vélo. Il est primordial pour la Commune et le maintien du tissu commercial de proximité, et de l'animation du centre-ville, que celui-ci soit maintenu au même titre que tous ceux existants dans ce secteur.

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°0840432350001, concernant le projet de démolition d'une maison et de réhabilitation d'un bâtiment multifonctionnel en un bâtiment à usage commercial unique d'une surface de vente de 584m², sur la Commune d'Entraigues sur la Sorgue,
Considérant les orientations du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon,

Considérant que le Bureau Syndical, réuni le lundi 16 janvier 2023, 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 la rapporteure,

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°0840432350001 situé sur la commune d'Entraigues sur la Sorgue 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 SCI CHIARA IMMO, ainsi qu'à la CDAC et à Monsieur le Maire de la commune d'Entraigues sur la Sorgue, 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 : 37
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0



**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.

La secrétaire de séance
Jeanine DRAY

PRO. 04
02.03.23

La Présidente
Pascale BORIES

