

REFERENT :

Madame Christine COLLANGE
petrpaysdarles@ville-arles.fr

Liste des pièces adressées le 7 août 2024

A Madame la sous-préfète d'Arles

CONSEIL SYNDICAL DU 06 AOUT 2024

2024-020 : SCOT DU PAYS D'ARLES - SAISINE DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL (CDAC) - CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT A USAGE COMMERCIAL COMMUNE D'ARLES

| 24 Elus membres du conseil syndical | | | | Suffrages exprimés |
|-------------------------------------|---------------------|--------------|---------|--------------------|
| Titulaires Présents | Suppléants Présents | Procurations | Absents | |
| 6 | 7 | 3 | 11 | 16 |

Présents

ACCM : Monsieur Jean-Michel JALABERT , Monsieur Jacques AUFRERE, Monsieur Pierre RAVIOL, Madame Mandy GRAILLON (suppléante), Madame Sophie ASPORD (suppléante), Madame Annie GUIGUE (suppléante),

CCVBA : Monsieur Jean MANGION, Monsieur Hervé CHERUBINI, Monsieur Lionel ESCOFFIER (suppléant), Monsieur Laurent GESLIN (suppléant),

TPA : Monsieur Michel PECOUT, Monsieur Eric LECOFFRE (suppléant), Monsieur Gilles MOURGUES (suppléant),

Absents excusés

ACCM : Madame Catherine BALGUERIE-RAULET, Madame Laurie PONS, Monsieur Lucien LIMOUSIN, Monsieur Patrick de CAROLIS, Madame Françoise FAVIER, Monsieur Hervé MISTRAL, Monsieur Fabien BOUILLARD ; Monsieur Christophe LAUFRAY ;

CCVBA : Madame Aline PELISSIER, Madame Pascale LICARI, Madame Anne PONIATOWSKI, Monsieur Jean Christophe CARRE,

TPA : Monsieur Michel GAVANON, Monsieur Yves PICARDA, Monsieur Pierre-Hubert MARTIN, Madame Corinne CHABAUD, Monsieur Jean-Marc MARTIN-TEISSERE, Monsieur Jean-Christophe DAUDET, Monsieur Serge PORTAL

Procurations : Monsieur Jean Christophe DAUDET à Monsieur Hervé CHERUBINI, Madame Françoise FAVIER à Monsieur Michel PECOUT, Monsieur Serge PORTAL à Monsieur Laurent GESLIN

Secrétaire de séance : Monsieur Jean MANGION

Rapporteur : Monsieur Jean-Michel JALABERT

ACCUSE DE RECEPTION

Déposé en sous-préfecture d'Arles le :



CONSEIL SYNDICAL DU 06 AOUT 2024

2024-020 : SCOT DU PAYS D'ARLES - SAISINE DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL (CDAC) - CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT A USAGE COMMERCIAL COMMUNE D'ARLES

| 24 Elus membres du conseil syndical | | | | Suffrages exprimés |
|-------------------------------------|---------------------|--------------|---------|--------------------|
| Titulaires Présents | Suppléants Présents | Procurations | Absents | |
| 6 | 7 | 3 | 11 | 16 |

Présents

ACCM : Monsieur Jean-Michel JALABERT , Monsieur Jacques AUFRERE, Monsieur Pierre RAVIOL, Madame Mandy GRAILLON (suppléante), Madame Sophie ASPORD (suppléante), Madame Annie GUIGUE (suppléante),

CCVBA : Monsieur Jean MANGION, Monsieur Hervé CHERUBINI, Monsieur Lionel ESCOFFIER (suppléant), Monsieur Laurent GESLIN (suppléant),

TPA : Monsieur Michel PECOUT, Monsieur Eric LECOFFRE (suppléant), Monsieur Gilles MOURGUES (suppléant),

Absents excusés

ACCM : Madame Catherine BALGUERIE-RAULET, Madame Laurie PONS, Monsieur Lucien LIMOUSIN, Monsieur Patrick de CAROLIS, Madame Françoise FAVIER, Monsieur Hervé MISTRAL, Monsieur Fabien BOUILLARD ; Monsieur Christophe LAUFRAÏ ;

CCVBA : Madame Aline PELISSIER, Madame Pascale LICARI, Madame Anne PONIATOWSKI, Monsieur Jean Christophe CARRE,

TPA : Monsieur Michel GAVANON, Monsieur Yves PICARDA, Monsieur Pierre-Hubert MARTIN, Madame Corinne CHABAUD, Monsieur Jean-Marc MARTIN-TEISSERE, Monsieur Jean-Christophe DAUDET, Monsieur Serge PORTAL

Procurations : Monsieur Jean Christophe DAUDET à Monsieur Hervé CHERUBINI, Madame Françoise FAVIER à Monsieur Michel PECOUT, Monsieur Serge PORTAL à Monsieur Laurent GESLIN

Secrétaire de séance : Monsieur Jean MANGION

o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o

Rapporteur : Monsieur Jean-Michel JALABERT

Par courrier électronique simple en date du 17 juillet 2024 et par recommandé électronique n° #39515180 en date du 20 juillet 2024, le dossier de permis de construire n° PC 013004 24 R0088 portant sur la création d'un commerce de produits frais, déposé par la société GFDI 149, a été notifié par la commune d'Arles au Pôle d'Equilibre Territorial du Pays d'Arles en charge du SCoT du Pays d'Arles, conformément à l'article L.752-4 du Code du commerce.

Par rappel, l'article L.752-4 du code du commerce prévoit que :

« 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. »

En l'occurrence, la demande de permis de construire consiste en la création d'un commerce de produits frais d'une surface de plancher globale de 2 075,63 m² pour une surface de vente de 999,46 m². Elle porte sur les parcelles CO 0004 et CO 0005 sises au 43-47 avenue de la Libération à ARLES, qui totalisent une emprise foncière d'une surface de 11.168 m². L'usage du sol de ces parcelles sera modifié avec la démolition de trois constructions, et la disparition d'une zone culturale extensive. Alors que les espaces non artificialisés représentent actuellement 95% environ de l'unité foncière, l'opération commerciale projetée laissera une surface d'espaces libres de pleine terre de 2 804,18 m², soit 25% de l'unité foncière.

Le projet notifié engendrant une artificialisation des sols, le Pôle d'Equilibre Territorial du Pays d'Arles a la possibilité de saisir la CDAC conformément aux dispositions de l'article ci-mentionné.

Ainsi, l'objet de la présente délibération consiste à solliciter un passage en CDAC de cette demande de permis de construire.

Vu la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,

Vu le décret n°2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial,

Vu l'article L.752-4 et suivants du Code du commerce,

Vu la demande de permis de construire n° PC 013004 24 R0088, déposée le 15 juillet 2024, par GFDI 149, représentée par Monsieur Guinet Olivier, pour la création d'un commerce de produit frais pour une surface de plancher globale de 2 075,63 m², avenue de la Libération à Arles, parcelles CO4 et CO5,

Vu la notification de la commune d'Arles au PETR du Pays d'Arles dans les 8 jours du dépôt de la demande de permis de construire,

Considérant, que le SCOT du Pays d'Arles relève de la compétence du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays d'Arles, a été approuvé en 2018, puis, pour rappel, repris en 2019 à la suite de la lettre d'observation du préfet,

Considérant que le projet conduit à l'artificialisation d'une zone culturale extensive par la création d'une surface commerciale et rentre dans le champ d'application de l'article L.752-4 du Code du commerce,

Considérant qu'un premier projet de 999,18 m² de surface de vente a déjà été déposé par la société GDFI 149 sur le même site et a reçu un avis défavorable de la CDAC en date du 19 janvier 2024,

Considérant que ce nouveau projet enregistré sous le n° PC 013004 24 R0088 porte sur la construction d'une surface commerciale alimentaire dont la surface de vente est de 999,46 m², ce qui est à l'extrême limite du seuil déclenchant l'obligation de demande d'autorisation d'exploitation commerciale avec consultation obligatoire de la CDAC (art. L.752-1 Code du commerce pour les surfaces de vente supérieures à 1 000 m²),

Plus précisément, le projet dans sa globalité représente une surface de plancher de 2075.63 m². Du fait de l'historique du dossier et en l'absence de modification substantielle du projet, une nouvelle analyse transversale et approfondie du projet par la CDAC s'impose.

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Commercial du SCOT du

Pays d'Arles vise à « favoriser le maintien des équilibres entre les centralités et les pôles périphériques au regard des signes de fragilisation, voire de déficit d'attractivité de certaines centralités par rapport aux pôles périphériques ». La prescription 19 du Document d'orientation et d'objectif rappelle par ailleurs l'objectif de redynamisation et le renforcement des centres villes, centres bourgs, centres villages et centres de quartier en préservant la diversité des fonctions commerciales au sein des centralités,

Considérant les enjeux nationaux et locaux de revitalisation des centralités urbaines et des cœurs de ville qui se traduisent spécifiquement pour Arles par la mise en œuvre du programme Action cœur de ville,

Considérant que le projet visant à exploiter une surface de vente de 999,46 m² pourrait être de nature à impacter les équilibres territoriaux entre commerces de centre-ville et ceux de la périphérie en renforçant le pôle commercial situé au Nord de la commune d'Arles,

Considérant par ailleurs que l'offre commerciale alimentaire est déjà bien représentée dans le secteur et qu'elle est de nature à satisfaire les besoins de la population,

Considérant que le DOO du SCoT indique dans la prescription n°29 que les projets de nouvelles implantations et extensions de commerces d'importance situés dans les pôles commerciaux périphériques doivent privilégier une bonne desserte y compris par les liaisons douces et les transports collectifs, l'optimisation et la mutualisation des surfaces de stationnement, la limitation des surfaces imperméabilisées et la limitation de la consommation d'espaces par des formes bâties compactes, la qualité environnementale, notamment du point de vue de la performance énergétique, du recours autant que possible aux énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'imperméabilisation des sols, la bonne intégration paysagère et architecturale,

Considérant que le projet prévoit la création de 121 places de stationnement alors que le Plan Local d'Urbanisme en exige 42 minimum, et que les équipements pour les vélos apparaissent insuffisants au regard du nombre de logements existants et à livrer à proximité de l'opération et de la présence d'une piste cyclable le long de l'avenue de la Libération.

Je vous demande mes chers collègues de bien vouloir :

- 1- DÉCIDER** de saisir la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) afin qu'elle statue sur la conformité aux critères énoncés à l'article L 752.6 du Code de commerce, du projet d'équipement commercial susvisé de 999,46 m² de surface de vente dont la demande de permis de construire a été déposée en date du 15 juillet 2024.
- 2- PRÉCISER** que l'entier dossier de demande de permis accompagné de cette délibération du conseil syndical sera transmis auprès du secrétariat de la CDAC – DDTM des Bouches-du-Rhône pour présentation en CDAC et avis conforme.
- 3- DIRE** que la présente délibération sera notifiée au pétitionnaire, la société GDFI 149, et à Monsieur la Maire de la Ville d'Arles pour affichage pendant un mois,
- 4- AUTORISER** le Président à signer tout document à intervenir dans l'exécution de cette délibération.

LA PRESENTE DELIBERATION SOUMISE AU VOTE EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES.



Le Président

Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays d'Arles
1, Impasse des Mourgues
Couvent Saint Césaire
13200 ARLES