

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Réf : DCM/2020/n°32 /2.2/30-06/1

SEANCE DU 30 JUIN 2020

Nombre des membres		
En Exercice	Présents	Qui ont pris part à la délibération
29	25	29

L'an deux mille vingt

Le TRENTE JUIN A 18 H

Le Conseil Municipal d'Aigues-Mortes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit, Salle FLAMINGO, sous la présidence de Pierre MAUMEJEAN, Maire d'Aigues-Mortes.

Date de la convocation : 24-06-2020

Date de l'affichage : 24-06-2020

OBJET

PROPOSITION DE SAISINE DE LA CDAC

ARTICLE L 752-4 DU CODE DU

COMMERCE

PC 30003 20Y00021

SAS IMMALDI

**CONSTRUCTION D'UN BATIMENT A
USAGE COMMERCIAL D'UNE SURFACE
DE VENTE DE 999.80 M² ROUTE DE
NIMES**

Présents :

Pierre MAUMEJEAN, Marielle NEPOTY, Gilles TRAUJLET, Patricia VAN DER LINDE, Arnaud FOUREL, Josiane ROSIER DUFOND, Jean Claude CAMPOS, Véronique BONVICINI, Michel LEBLANC, Maguelone CHAREYRE, Régis VIANET, Alain BAILLIEU, Nathalie LALLOUETTE, Christian LAPISARDI, Christian GROUL, Stéphanie PIERRON, Yves GRAS, Andrée DAMOUR, Jean Claude BASCHIOU, Michèle PALLARES, Cédric BONATO, Olivier BERTRAND, Carine VANDERBISTE, Joachim RAMS, Stéphane PIGNAN.

Absents ayant donné procuration :

Janine LHUILLIER à Véronique BONVICINI

Michel AUSSANNAIRE à Gilles TRAUJLET

Christine DUCHANGE à Marielle NEPOTY

Maryline POUGENC à Cédric BONATO

Secrétaire de séance : Andrée DAMOUR

- Rapporteur : M. le Maire

Il est rappelé au conseil municipal qu'en application du code de commerce, en son article L752-1, la création d'un magasin de commerce de détail nécessite l'obtention préalable d'une autorisation administrative délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), s'il est prévu une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés,

Néanmoins, l'article L 752-4 du code du commerce prévoit, pour les commune de moins de 20 000 habitants, comme Aigues-Mortes, que le maire, compétent en matière d'urbanisme, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, peut proposer au conseil municipal de saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce.

En l'occurrence, le 03/06/2020, une demande de permis de construire, enregistrée sous le numéro : PC 30003 20Y00021, a été déposée en mairie par la SAS Immaldi et Cie sous l'enseigne ALDI pour la démolition d'un hôtel de 1 700 m² et d'un restaurant de 650 m², ainsi que la construction d'un bâtiment à usage commercial à dominante alimentaire de 1 444.00 m² de surface de plancher, dont 999.80 m² destinés à la surface de vente en bordure de la RD 979, 873 Route de Nîmes », au niveau du Giratoire en sortie Nord d'Aigues Mortes,

Considérant, tout d'abord, le fait que la surface de vente du projet (999,80 m²), se situe à l'extrême limite du seuil déclenchant l'obligation de demande d'autorisation d'exploitation commerciale, avec consultation obligatoire de la CDAC (cf. art. L752-1 du code de commerce pour les surfaces de vente supérieure à 1 000 m²),

Considérant, au surplus, que le plan de masse et de coupe du dossier de demande de permis de construire (cf. pièce n° PC 02/03) indique explicitement une surface de 200 m² pour une « extension potentielle de surface de vente »,

Considérant la situation du projet en entrée de ville, sur une voie d'entrée principale sur la Cité d'Aigues-Mortes et potentiellement visible, depuis les remparts et la tour de Constance, classés monuments historiques, sur un territoire labelisé grand site de France et grand site d'Occitanie, avec 1,5 million de visiteurs par an en moyenne,

Considérant l'absence de toute recherche d'insertion et de qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, avec un volume bâti sous forme de « boîte » bardé de métal couleur grise et aluminium, avec des parois en verre, entouré d'un vaste espace de voies et places stationnement, sans aucun aménagement paysager particulier, ni même de toiture végétalisée, avec seulement des plantations basses, au demeurant non spécifiées ni dénombrées,

Considérant cet aspect peu qualitatif du projet, dépourvu notamment de qualité architecturale ni de modalités adaptées de bonne intégration paysagère, qui peut s'avérer impactant et dénaturer l'entrée de la ville depuis la route de Nîmes,

Considérant, en outre, sa position à l'entrée de la ville, pouvant entraîner des problématiques de circulation liées à l'augmentation des flux de véhicules et d'accessibilité avec une entrée et sortie sur le giratoire de la RD 979 par un unique accès aux véhicules légers sur le site, sur une voie de circulation déjà particulièrement encombrée et inadaptée (avec un trafic moyen journalier de 18 400 véhicules selon le dernier comptage réalisé durant la saison haute, en 2019), subissant d'importants embouteillages pendant la saison touristique couvrant une large période de l'année (de mai à septembre environ), et pouvant donc augmenter la dangerosité en matière de sécurité routière, outre les émissions de dioxyde de carbone,

Considérant que le site du projet ne bénéficie en outre d'aucune accessibilité alternative par les modes doux de déplacement (piétons, vélos),

Considérant la situation du projet en périphérie, à 1 kilomètre environ du cœur historique de la ville, et dans une zone déjà saturée d'équipements commerciaux qui pénalise notamment l'aménagement équilibré du territoire et va encore à l'encontre de l'animation urbaine et de la préservation du tissu commercial du centre-ville de la commune,

Considérant l'offre commerciale à dominante alimentaire du projet, dans un contexte territorial communal largement équipé d'enseignes commerciales en matière alimentaire, avec un taux très fort d'emprise commerciale alimentaire de 84 %, supérieur à la moyenne départementale, soit un total aujourd'hui de près de 4000 m² de surface de vente en alimentaire, avec notamment trois supermarchés à dominante alimentaire existants déjà sur le territoire, et à proximité immédiate aux abords du rond-point de la RD,

Considérant, de surcroît, l'absence de besoin identifié sur le territoire, alors notamment que la population communale a même diminué ces dernières années (selon les dernières données publiées par l'INSEE, la population légale au 1^{er} janvier 2020 est de 8401 habitants contre 8565 en 2012),

Considérant ainsi que la situation périphérique et mal desservie du projet, ainsi que son offre commerciale à dominante alimentaire, ne pourront que nuire à la diversité de l'offre commerciale de proximité du centre-ville, composée de commerces de détail, y compris alimentaire, et à son animation urbaine, notamment en dehors de la saison touristique,

Considérant par ailleurs qu'il résulte des mentions du formulaire d'attestation de prise en compte de la règlementation thermique du dossier de demande du permis, que la consommation énergétique des bâtiments projetés ne s'appuie sur aucune filière énergétique renouvelable (cf. notamment absence de capteurs solaires thermiques, d'utilisation de matériaux bois énergie, de panneaux solaires photovoltaïques, ni de raccordement à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50 % par une énergie renouvelable ou de récupération),

Considérant que le dossier de demande de permis de construire ne fait même état d'aucune utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales,

Considérant ainsi que le projet n'est pas satisfaisant en matière de développement durable, notamment en matière de qualité environnementale du point de vue de la performance énergétique et du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables, ainsi qu'en matière d'insertion paysagère, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales,

Considérant en outre que le projet ne répond pas aux enjeux en matière de consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement et de compacité des bâtiments ;

Considérant en effet que le projet, sis sur une vaste parcelle d'une superficie totale de 5 219 m², comporte un ensemble bâti d'une emprise au sol de seulement 1 633 m², ce qui témoigne du manque de compacité des formes bâties, et va à l'encontre des objectifs de consommation économe de l'espace,

Considérant que le projet présente en outre un ensemble de voies de circulations internes et parking de stationnement extérieur de 70 places, d'une emprise au sol de 2 614 m², ce qui représente aussi

une artificialisation excessive des sols, au surplus avec l'emprise du bâti projeté, correspondant alors à une emprise totale au sol totale de 4 247 m² pour les espaces artificialisés, pour seulement 999,80 m² de surface utile de vente,

Enfin, il est à noter que les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Sud Gard en vigueur, même si elles ne sont pas directement opposables le projet étant à 20 cm² au-dessous de ce seuil de contrôle de 1000 m² de surface de vente (cf. art. L752-1 du code de commerce), tendent à remettre en cause un tel projet sur le territoire au regard des enjeux définis par le SCOT, notamment en matière d'aménagement équilibré du territoire.

En effet, les dispositions du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT prévoient, concernant la stratégie économique du territoire à l'horizon 2030, que « *l'organisation de l'offre commerciale s'opère sur des binômes de communes. Il ne s'agit pas de doubler l'offre, mais de l'organiser avec une très forte complémentarité entre les deux communes* » les communes d'Aigues-Mortes et du Grau du Roi étant concernées par ce mode de fonctionnement en binôme et formant, ensemble, un « *pôle structurant de bassin* » (DAAC, DOO du SCOT p. 70 et s.) ;

En l'occurrence, les dispositions du DAAC du SCOT prévoient, pour le territoire de la Communauté de Communes Terre de Camargue, et plus particulièrement pour le binôme Le Grau du Roi / Aigues-Mortes, les préconisations suivantes :

« *Quelle que soit la taille du commerce, **seul** le comblement de dents creuses ou **la requalification d'espaces urbanisés pourra permettre la création de surfaces de vente supplémentaires*** (DAAC, Livret 2, p. 16).

(...) *Evolution préconisée en matière de surfaces de vente pour l'ensemble des communes concernées :*

Alimentaire :

5 % des besoins du SCOT

300 à 500 m² tous les 6 ans

Ces Communes fonctionnant en binôme (cf. Aigues-Mortes/Grau-du-Roi), les orientations de développement préconisées sont à répartir entre les deux communes (...) »

(DAAC, Livret 2, p. 30 et s.).

Ces préconisations du DAAC du SCOT « *donnent une ligne politique permettant de garantir la cohérence entre l'armature urbaine et l'armature commerciale* » prévues par ledit SCOT, de sorte que « *tout projet qui s'éloignerait fortement des préconisations émises aura pour conséquence une remise en cause de l'armature urbaine et de l'armature commerciale* » (DAAC, Livret 2, p. 20)

Le projet, à lui seul, génère près de 1000 m² de surface commerciale nouvelle répartis sur le seul territoire de la Commune d'Aigues-Mortes. Il ne s'accompagne en outre d'aucune recherche de qualité architecturale, urbaine et paysagère, et donc d'aucune démarche de requalification urbaine. A ce titre aussi, il montre bien son inadéquation avec les enjeux actuels du territoire.

Il est rappelé qu'en cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial 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.

Pour les motifs évoqués et par application des dispositions de l'article L752-4 du code de commerce, il est proposé au conseil municipal :

- De décider de la saisine de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) afin qu'elle statue sur la conformité aux critères énoncés à l'article L752-6 du code de commerce du projet d'équipement commercial susvisé de 999,80 m² de surface de vente, route de Nîmes à Aigues-Mortes, dont la demande de permis de construire a été déposée,
- De dire que dans les 3 jours suivants son adoption, cette délibération du conseil municipal sera affichée durant 1 mois à la porte de la mairie, et le demandeur en sera notifié,
- De dire que l'entier dossier de demande de permis accompagné de cette délibération du conseil municipal sera transmis auprès du secrétariat de la CDAC – DDTM du Gard – 89 rue WEBER à Nîmes pour présentation en CDAC et avis conforme.

Le conseil municipal est invité à délibérer

Le conseil municipal, après débat et à l'unanimité :

- adopte les propositions.

Le Maire,
Pierre Maumejean




Envoyé en préfecture le 01/07/2020

Reçu en préfecture le 01/07/2020

Affiché le 01/07/2020



ID : 030-213000037-20200630-DCM202032-DE

