



PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE

Préfecture
Direction des Collectivités Locales,
de l'Utilité Publique et de l'Environnement
Bureau du Contrôle de Légalité
Section du suivi des actes
et aménagement commercial

Marseille, le

27 NOV. 2014

Affaire suivie par : Mme Olivia CROCE
E-mail : pref-cdac13@bouches-du-rhone.gouv.fr

Tél : 04.84.35.42.51
Fax : 04.84.35.42.53

SCI GEOLIANE
Monsieur André APKARIAN
Chez Monsieur Patrick APKARIAN
les Plaines de l'Aire
83470 SEILLONS SOURCE D'ARGENS

Monsieur,

Dans le prolongement de mon courrier en date du 29 octobre 2014, je vous confirme que la commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône se réunira le **mercredi 3 décembre 2014** à la préfecture – salle 205 (2ème étage).

Elle examinera à **10h30** la demande d'autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SCI GEOLIANE, en qualité de propriétaire du terrain, futur propriétaire des constructions et promoteur, en vue de la création d'un ensemble commercial d'une surface totale de vente de 11.500 m², sis ZAC du Pont II à PLAN D'ORGON. Cette opération se traduit par la création d'un hypermarché « HYPER U » de 6.000 m² et de cinq moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement de la maison, de la personne et le sport pour un total de 5500 m².

Je vous adresse le rapport établi par le service instructeur concernant ce projet.

Vous avez la possibilité, si vous le désirez, de vous faire entendre par les membres de la commission lors de l'examen de ce dossier. Dans cette hypothèse, il vous appartiendra de me communiquer par retour de mail, les noms et qualités des personnes susceptibles de participer à cette séance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le Préfet
Le secrétaire Général

Louis LAUGIER

Copie à :
Société AQUEDUC GMS
10 rue du 1^{er} Mai
11100 NARBONNE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône

Commission départementale d'aménagement commercial

Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale

Dossier n° : 14-19

Projet : Création d'un ensemble commercial ZAC du Pont II à Plan d'Orgon

Affaire suivie par Jean Claude VENTRE

1. Présentation de la demande

Le demandeur

Nom : SCI Geoliane

Qualité : Futur propriétaire et promoteur

Adresse : Chez M. Apkarian – Les plaines de l'Aire – 83470 Seillons Source d'Argens

Activité : Achat, vente, location, construction et gestion de ses biens immobiliers

La nature du projet

Catégorie commerciale du commerce envisagé : création d'un ensemble commercial comprenant un hypermarché alimentaire et cinq moyennes surfaces.

Les superficies de ventes de l'ensemble commercial se répartissent de la manière suivante :

- 1 hypermarché à dominance alimentaire de 6 000m²;
- 5 grandes surfaces spécialisées dans l'équipement de la personne et de la maison et le sport (5 500 m²)

Le projet prévoit également l'intégration et la modification du « drive » existant sur la parcelle et la création d'une cafétéria.

Les bâtiments existants sur la parcelle seront démolis.

Enseigne : Hyper U.

S'agit-il :

- de la création ou de l'extension de la surface de vente d'un magasin ?
- de la création ou de l'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ? **création.**
- d'un changement de secteur d'activité ? **Non.**
- de la réouverture au public d'un magasin ? **Non.**

- du regroupement de magasins voisins ? **Non.**

Surface de vente demandée : **11 500 m²** dont **6 000 m²** pour l'hypermarché.

Surface de vente existante : **0 m²**

Surface de vente totale : **11 500 m²**.

Localisation du projet

Commune d'implantation : **Plan d'Orgon**

Nombre d'habitants : **2 816 (population municipale 2009)**

Agglomération au sens de l'INSEE : **Avignon**

Nombre d'habitants : **440 628 (population municipale 2009)**

Historique du projet

Si le projet a fait l'objet de demandes antérieures, préciser en quoi il a évolué :

Deuxième demande. Le précédent dossier avait fait l'objet d'un avis favorable de la CDAC en date du **11 Septembre 2013.**

Le 15 Janvier 2014, à la suite de plusieurs recours exercés contre la décision de la CDAC, la CNAC a refusé le projet.

Les principales évolutions du dossier sont :

- la suppression de tous les magasins de moins de 300 m², c'est à dire les 21 boutiques initialement prévues qui représentaient une surface de vente totale de 3 205 m²;
- la diminution de la surface de vente de l'hypermarché, de 8 000 m² à 6 000 m²;
- l'augmentation modérée de la surface de vente des grandes surfaces spécialisées (900 m²);
- l'intégration du projet dans une démarche HQE, qui prévoit entre autres l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture.

A noter, l'intégration récente de la commune dans le périmètre du SCoT du Pays d'Arles (1-07-2013). Plan d'Orgon jusqu'à cette date faisait partie du SCoT de Cavaillon.

En cas de recours en CNAC, préciser qui est à l'origine du recours : **En Toute Franchise, Union des Commerçants et des Artisans du Vaucluse, etc..**

En cas de passage en CDAC sur la base de l'article L.752-4 du code de commerce (communes de moins de 20 000 habitants, projets compris entre 300 m² et 1 000 m²), le préciser : **Non.**

2. Analyse des dispositions applicables au projet

Les documents de référence

Documents d'urbanisme applicables :

- SCoT (ou schéma directeur) **SCoT du Pays d'Arles en cours d'élaboration.**
- PLU (ou POS) **Plan d'occupation approuvé le 22/12/1989, mis en révision le 08/07/2010.**

Précisions (zonage, contraintes particulières...) : **Zone UE**

Plan de déplacement urbain : **Non.**

Schéma de développement commercial : **Schéma de Développement Commercial du Département des Bouches-du-Rhône adopté le 07/03/2006**

Autre document d'orientation commerciale : **Non.**

Les procédures d'urbanisme

Le projet est-il soumis à permis de construire ? **Oui.**
Le projet est-il soumis à déclaration préalable ? **Non.**

L'article L.122-2 du code de l'urbanisme

Rappel : l'article L.122-2 du code de l'urbanisme concerne tout projet situé dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation après le 4 juillet 2003 dans une commune non couverte par un SCoT et située à moins de 15 kilomètres des limites d'une agglomération de plus de 15 000 habitants ou du rivage de la mer

Le projet rentre-t-il dans ce cas de figure ? **Non.**

La dérogation est-elle accordée ou envisagée,
• par le préfet
• par l'EPCI

Précisions : Dans le POS approuvé le 22 décembre 1989, le projet est dans une zone NAEb ouverte à l'urbanisation. Le projet est donc situé dans une zone ouverte à l'urbanisation avant le 4 juillet 2003

3. Examen du projet au regard de l'aménagement du territoire

La compatibilité avec le SCoT

Le projet est-il compatible avec les objectifs relatifs à l'équipement commercial et à la localisation préférentielle des commerces fixés par le SCoT ? **Le SCoT est en cours d'élaboration.**

Le projet est-il compatible avec les autres dispositions du SCoT ou du schéma directeur ? **Le projet de SCoT n'est pas suffisamment avancé (stade PADD) pour l'analyse de la compatibilité.**

L'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT s'est-il prononcé sur la compatibilité du projet avec ses dispositions ? **Pas d'information.**

Le respect de la règle d'urbanisme locale

Le projet respecte-t-il les règles d'urbanisme locales (PLU, carte communale...) ? **Oui. Le projet représentant 16000 m² de surface de plancher, le permis de construire sera soumis au cas par cas (36° de l'annexe du R 122-2 du Code de l'Environnement) afin de déterminer si une étude d'impact est nécessaire ou pas.**

Effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne

À l'échelle du grand territoire (selon le contexte local, la notion de « grand territoire » peut s'entendre au sens du bassin de vie, de l'aire du SCOT, du parc naturel, du « pays »...)

Les équilibres territoriaux :

Le projet est-il situé (plusieurs réponses possibles)

- au plein cœur d'une agglomération ? **Non.**
- en périphérie d'une agglomération ? **Oui.**
- dans un pôle secondaire d'agglomération ? **Non.**
- en secteur rural ? **Oui (semi-rural)**
- en zone de montagne ? **Non.**
- en secteur touristique ? **Non.**
- en zone frontalière ? **Non.**

Quels seront les impacts du projet sur les équilibres généraux du grand territoire ?

Le projet aura pour effet de modifier l'équilibre de l'équipement commercial du grand territoire, en créant un nouveau centre commercial. Il convient d'indiquer qu'il existe déjà quelques commerces sur ce secteur de la ZAC du PONT, qui représente 62 ha.

À l'échelle de l'agglomération

Le choix de l'emplacement :

Le projet est-il situé (plusieurs réponses possibles)

- en centre-ville ? **Non.**
- dans un quartier de faubourg ? **Non.**
- en dehors du tissu aggloméré ? **Non.**
- en bordure d'un axe routier important ? **Oui.**
- dans une zone commerciale ? **Non. (zone d'activité)**
- à l'intérieur ou à proximité d'une zone d'habitation importante ? **Non.**
- à proximité d'activités autres que commerciales ? **Oui.**
- dans un quartier à forte proportion d'habitat social ? **Non.**

Quels seront les impacts du projet vis-à-vis de l'animation urbaine de centre-ville ou de centre-bourg ?
Compte tenu de l'évolution du projet (suppression des petits commerces), son impact sur l'animation urbaine de Plan d'Orgon ou de Cavailon devrait être limité

Existe-t-il pour ce type de commerce une offre foncière plus proche du centre-ville ou du centre-bourg ?
Pas d'information dans ce sens. Mais à noter que le projet de 11 500 m² de surface de vente vise une clientèle qui dépasse la commune de Plan d'Orgon.

Le projet contribue-t-il au renforcement d'une rue ou d'un quartier à vocation commerciale ?
Oui, il existe déjà quelques commerces sur ce secteur urbanisé de la ZAC du PONT.

À l'échelle du tissu de proximité

La qualité urbaine :

Le projet est-il en cohérence avec les différentes trames urbaines existantes (viaires, verte, bleue...) ?
Oui.

Le projet s'inscrit-il dans un secteur ayant fait l'objet d'orientations d'aménagement dans le PLU ?
Sans objet, pas de PLU opposable.

Le projet contribue-t-il à résorber ou à réhabiliter une friche urbaine, commerciale, industrielle, militaire... ?
Oui, la société actuellement présente, transfère son activité.

Le projet, par la démolition des bâtiments vieillissants qui existent, va permettre la reconversion de cette parcelle vouée à devenir une friche industrielle.

Le projet contribue-t-il à la mixité des fonctions, des pratiques, des usages du quartier ?
Oui.

La conception des constructions :

Le projet consiste-t-il en la réutilisation de bâtiment(s) existant(s) ?
Non. Les bâtiments existants, d'une entreprise d'emballage et de conditionnement de bois, seront démolis.

Le projet consiste-t-il à augmenter la surface de vente de bâtiment(s) existant(s) ?
Non.

Dans l'affirmative, est-il de nature à améliorer la qualité de l'ensemble du bâtiment ?
Sans objet.

B - Efficacité des flux de transport

À l'échelle du grand territoire

Les équilibres territoriaux

Le projet générera-t-il des déplacements motorisés importants à l'échelle du grand territoire ?
Oui, la population des zones 1 et 2 de chalandise (22 000 habitants environ) étant très réduite, la plus grande part de la clientèle proviendra des zones plus éloignées.

Quel sera l'impact des déplacements des clients et de la livraison des marchandises sur les flux de circulation actuels ?
L'étude de trafic mentionne que le projet induit des trafics estimés à 700 veh/h le vendredi 17h-18h et 950 veh/h le samedi 11h-12 h ou 17h-18h. Elle indique dans sa conclusion que le fonctionnement des deux giratoires reste correct avec les dimensionnements existants, les réserves de capacité calculées sur chacun des giratoires sont supérieures à +25 % sur toutes les branches et sur toutes les périodes.

Les informations fournies par le demandeur telles que le nombre de véhicules/jour supplémentaires ou la distance moyenne parcourue par client appellent-elles des commentaires ?
Non.

À l'échelle de l'agglomération

Le projet est-il compatible avec le plan de déplacement urbain (PDU), s'il existe ?
Sans objet.

Les déplacements motorisés :

Le projet générera-t-il des déplacements motorisés importants à l'échelle de l'agglomération ?
Pas à cette échelle.

Quel sera l'impact des déplacements des clients et du personnel sur les flux de circulation actuels ?
Selon le dossier, une part importante de la clientèle sera constituée des usagers actuels de la RD 99. A noter que le dossier tient compte de la création future d'un nouveau pont sur la Durance.

La desserte routière générale est-elle sécurisée et de capacité adaptée ?
Oui, avec la présence d'un giratoire desservant la zone.

À l'échelle du tissu de proximité

La desserte immédiate

Les commodités routières de desserte de la parcelle offrent-elles toutes garanties en terme de sécurité ?
Oui.

Le lien avec les politiques menées localement

Le projet est-il compatible avec les actions menées dans le cadre de la politique de la ville et avec les éventuelles démarches urbaines telles que le « plan ville durable », les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les orientations urbaines contenues dans certaines zones d'aménagement concerté ?

Sans objet.

4. Examen du projet au regard du développement durable

Le choix de la localisation :

Le projet risque-t-il de compromettre l'exercice de l'activité agricole ?
Non.

Le projet est-il en site classé, en site inscrit ou en ZPPAUP ?
Non.

L'insertion du projet dans le paysage peut-elle être envisagée sans difficulté ?
Oui.

Le projet est-il implanté dans une coupure verte ?
Non.

La qualité environnementale du projet

La protection de l'environnement :

Le projet risque-t-il d'entraîner une consommation excessive de l'espace ?
Non, le terrain étant aujourd'hui déjà occupé par une activité.

Le projet est-il situé dans un secteur soumis à des risques naturels, technologiques, miniers... et prend-il ces risques en compte ?

Le projet se situe dans un secteur soumis à un aléa, par débordement de la Durance, modéré à fort d'après les études de modélisation hydraulique réalisées dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Durance (prescrit en décembre 2011 sur la commune de Plan d'Orgon). Les levés topographiques et les études hydrauliques réalisés par le demandeur sur la parcelle ont permis de préciser l'aléa local : il est majoritairement modéré.

Le site se situe à l'intérieur de la zone urbanisée que constitue la ZAC du Pont.

Compte tenu de la qualification de zone urbanisée et du croisement avec un aléa majoritairement modéré, l'implantation d'une nouvelle activité dans cette zone (zone B1 du PPRI) est possible.

Le projet est situé en zone urbanisée B1 du PPRI en cours d'élaboration.

Le projet, pour prendre en compte de façon exemplaire l'inondabilité, devra prévoir :

- une analyse de vulnérabilité
- un plan de gestion de crise, son intégration dans le plan communal de sauvegarde de la commune et son affichage sur site .

**Le travail d'ores et déjà effectué par le demandeur tend à prouver que ces problématiques ont bien été prises en compte.
Cela devra être confirmé lors de l'instruction du permis de construire.**

Le projet est-il susceptible d'avoir des incidences notables sur un site Natura 2000 ?
Non.

Le projet est-il susceptible de compromettre les continuités ou les corridors biologiques ?
Non.

La parcelle est-elle concernée par des protections particulières au titre de la biodiversité (réserve naturelle, arrêté de biotope...) ou se trouve-t-elle à l'intérieur d'une ZNIEFF ou d'un secteur concerné par un inventaire ?
Non.

Le projet est-il soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau ?
Non, le terrain étant d'ores et déjà imperméabilisé.

Les modes de déplacement alternatifs :

Une fréquentation de l'établissement par des piétons et/ou des cyclistes est-elle envisageable ? (habitat ou autres activités à proximité de l'établissement)
Oui. En effet, la piste cyclable qui dessert la zone commerciale du Pont permet de rejoindre le site d'implantation du projet à vélo. Cette voie douce devrait favoriser l'usage de ce mode de déplacement pour rejoindre le centre commercial projeté, notamment pour les clients résidents dans les quartiers sud de Cavailon.

Cette desserte s'insère-t-elle dans un maillage à l'échelle de la ville ?
Non.

Le projet prévoit-il des modalités d'approvisionnement préservant l'environnement (feroutage, cabotage, voie fluviale, stratégie logistique avec d'autres enseignes...)
Non.

La conception des constructions :

Le projet a-t-il fait l'objet d'un avis de l'architecte conseil et/ou du paysagiste conseil de la DDTM (ou autre conseil public) ?
Non.

Le projet est-il conçu de façon à ne pas générer des nuisances sonores, olfactives, visuelles ou lumineuses ?
Oui.

L'aménagement de la parcelle :

Un accompagnement végétal de qualité est-il envisagé (incluant abords, dépôts, stationnement...)?
Oui.

Le taux de végétalisation de la parcelle sera de 11,5 %. Au total, en plus des 41 arbres existants, il est prévu la plantation de 138 arbres de moyenne et haute tige choisis parmi les essences du secteur. La "nappe" d'enrobé du parking sera sectionnée par des "noues" paysagères permettant, soit d'infiltrer les eaux de pluie directement par le sol vers les nappes phréatiques, soit, si la nature du terrain ne le permet pas, de les orienter vers un collecteur (après étude d'infiltrations). Les espaces verts, notamment le long de la RD 99, seront engazonnés. Enfin, il convient de noter également l'aménagement d'un mur végétalisé à l'angle Sud-Est du bâtiment, sur une superficie de 2 240 m².

Le projet contribue-t-il à limiter l'imperméabilisation des sols (parkings enterrés ou en silos, revêtements de sols filtrants pour les parkings en surface...) ou prévoit-il une compensation des espaces imperméabilisés ?
Non.

Le projet prévoit-il un dispositif de récupération et de traitement des eaux pluviales ?
Récupération des eaux pluviales et réutilisation pour l'entretien des espaces verts, la station de lavage des véhicules et les machines de nettoyage des sols.

Le projet prévoit-il un dispositif performant de traitement des déchets et des effluents ?
Tri sélectif.

Le projet prévoit-il un dispositif performant de récupération des emballages et consignes ?
Compactage des cartons, récupération des palettes, dirigées vers des filières de valorisation.

5. Examen du projet au regard de la protection des consommateurs

A - L'offre commerciale

Le projet contribue-t-il à compléter et diversifier l'offre commerciale ?
Oui.

Le projet vise-t-il à augmenter le confort d'achat de la clientèle ?
Oui.

B - L'insertion du projet dans les réseaux de transports collectifs

Quels transports collectifs desservent le projet ?

L'arrêt de bus existant de la ligne 54 est un peu éloigné du projet (450 m). Cependant, le projet comprend le déplacement et l'aménagement d'un arrêt de bus de la ligne 54 (voire de la ligne 58 selon la fréquentation du projet) au droit du projet qui a reçu un avis favorable du conseil général. Il conviendrait également d'augmenter le cadencement de la desserte en transport collectif, qui est aujourd'hui très médiocre.

Aussi, dans le cadre du projet, le pétitionnaire s'engage à mettre en oeuvre une navette entre ce dernier et les communes appartenant à la zone de chalandise de proximité (zones 1 et 2) afin d'améliorer la desserte en transports en commun du projet.

La capacité de ces transports collectifs permet-elle d'absorber une augmentation de la demande ?
Non, une augmentation du cadencement serait souhaitable.

L'amplitude horaire permet-elle de répondre aux besoins du personnel ?
Oui, mais une augmentation du cadencement serait souhaitable.

Ces transports collectifs assurent-ils une liaison avec les autres commerces ?
Oui.

La chaîne du déplacement pour les consommateurs à capacité de déplacements limitée (personnes à mobilité réduite, personnes âgées) est-elle respectée ?

Oui. (Sous réserve que le futur arrêt de bus soit bien au droit du projet)

Le réseau de transports collectifs applique-t-il des tarifications sociales ?
Oui.

Les arrêts des transports collectifs sont-ils facilement accessibles à pied ?
Non (actuellement) et oui avec l'aménagement de deux nouveaux arrêtes bus au droit du projet.

6. Action sur la fréquentation

Existe-t-il une offre de livraison à domicile ?

Pas indiqué.

Y a-t-il une possibilité de commande à distance grâce aux TIC (Technologies de l'Information et de la Communication) ?

Oui (Drive).

6. Avis de synthèse du rapporteur

Au regard de l'aménagement du territoire

Le projet contribue à re-dynamiser une zone d'activité économique vieillissante qui se désertifie (relocalisation).

Le projet se situe dans une zone urbanisée (B1) d'aléa modéré du projet du PPRI de la Durance (prescrit en décembre 2011 sur la commune de Plan d'Orgon).

Les levés topographiques et les études hydrauliques réalisés par le demandeur sur la parcelle ont permis de préciser l'aléa local : il est majoritairement modéré.

Aussi, l'implantation d'une nouvelle activité dans cette zone (zone B1 du futur PPRI) est possible.

Le projet architectural et paysager est à la hauteur des exigences qu'implique sa situation à la porte d'entrée du PNR des Alpilles.

Enfin, malgré les efforts louables du pétitionnaire (mise en place d'une navette, déplacement des arrêts bus), la desserte en transports en commun du projet demeure relativement modeste.

Au regard du développement durable

Le projet, qui bénéficiera d'une gestion technique centralisée de bâtiment, met en œuvre de nombreuses solutions de réduction des dépenses énergétiques (PAC Air/Air, système de production d'eau chaude sanitaire solaire, isolation thermique des bâtiments suivant la norme RT 2012..).

Le projet prévoit ainsi la mise en place pour ce site d'une démarche HQE, notamment avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment.

Au regard de l'étude de trafic, le projet génèrera des déplacements motorisés non négligeables, mais qui ne devraient pas détériorer les conditions de circulation de ce secteur.

Au regard de la protection des consommateurs

Le projet vise à diversifier l'offre commerciale de la zone de chalandise.

Avis de synthèse

Au vu de ce qui précède, j'émet un avis favorable au projet.

Fait à Marseille, le 7 Novembre 2014

Pour le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
La chef du service urbanisme


Bénédicte MOISSON de VAUX