

DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL n°37/25

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-quatre octobre à quatorze heures, suite à une convocation en date du vingt-octobre deux mille vingt-cinq, les membres du Comité syndical du SCOT Plaine du Roussillon se sont réunis dans une salle de réunion de l'Agence d'urbanisme Catalane à Perpignan (9, Espace Méditerranée - 4^{ème} étage), sous la présidence de Jean-Paul BILLES, Président de l'établissement public.

Le quorum n'ayant pas été atteint lors de la séance du 20 Octobre 2025, le Comité syndical a été à nouveau convoqué ce jour et peut délibérer valablement sans condition de quorum (Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Etaient présents (délégués titulaires et suppléants) :

Claude AYMERICH, Daniel BARBARO, Jean-Paul BILLES, Gilles FOXONET, Maya LESNE, Marie MARTINEZ, Jacques PALACIN, Jean-Marc PUJOL, Fabienne SEVILLA et Thierry SOLDA.

Absent ayant donné procuration :

Patrice VILA à Jean-Paul BILLES.

Absents excusés (délégués titulaires et suppléants) :

Louis ALIOT, Francis ALIS, Séverine ADROGUER-CASASAYAS, Rémy ATTARD, Laurence AUSINA, Nicolas BARTHE, Marc BENASSIS, Marc BIANCHINI, Marion BRAVO, Philippe CAMPS, Jean-Louis CHAMBON, Franck DADIES, Jean-Luc GAMEZ, Roger GARRIDO, Jacques GARSAN, Jacqueline IRLES, Edmond JORDA, Annie LELAURAIN, Stéphane LODA, Christophe MANAS, Théophile MARTINEZ, Dominique NOGUES, Josiane PONTICACCIA-DORR, François RALLO, Armelle REVEL-FOURCADE, Michel THIRIET et Patrice VILA.

Secrétaire de séance : Fabienne SEVILLA.

Nombre de membres en exercice : 43

Nombre de membres présents : 10

Séance sans condition de quorum.

Nombre de procurations : 1

Nombre de votants : 11

Objet : Saisine de la CDAC pour statuer sur une demande de permis de construire portant sur la création de deux bâtiments commerciaux dont la surface de vente totale est comprise entre 300 et 1 000 m² - Permis de construire déposé par Evolution Immobilier sur la commune d'Ile sur Têt.

VU le Code du Commerce, notamment ses articles L. 752-4 et 752-6 ;

VU le dossier de demande de permis de construire n° PC0660882500005 déposé le 11 juillet 2025 et concernant la construction de deux bâtiments commerciaux dont la surface de vente totale est de 976.80 m², et d'un parking sur la commune d'Ile sur Têt ;

VU la 1^{ère} notification au Syndicat mixte du projet par la Communauté de communes Roussillon Conflent par mail du 7 août 2025 ;

VU la pièce complémentaire afférente à la nature du commerce projeté déposée en mairie le 29 août 2025 par le porteur de projet ;

VU la seconde notification au Syndicat mixte du projet (complété) par la Communauté de Communes Roussillon Conflent par mail le 2 septembre 2025 ;

CONSIDERANT les orientations du DOO et du DAAC du SCOT Plaine du Roussillon dont la révision a été approuvée le 2 juillet 2024 ;

Il est indiqué que par courrier notifié le 2 septembre 2025, le service instructeur de la Communauté de communes Roussillon Conflent a conformément à l'article L. 752-4 du Code du Commerce adressé au Syndicat le dossier de demande de permis de construire n°0660882500005 afférant à la construction de deux bâtiments commerciaux présentant une surface de vente totale de 976.80 m² déposé par Evolution Immobilier sur Ile sur Têt.

Pour rappel l'article L. 752-4 du Code du Commerce dispose 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 ».

Pour mémoire, 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 du Commerce.

La Commune d'Ile sur Têt comptant moins de 20 000 habitants, le Syndicat mixte a la possibilité de saisir la CDAC conformément à cet article.

Le projet en question se situe plus précisément au LD Reglella, sur les parcelles 000AI1 et 000AI2 (d'une superficie totale de 8 381 m²), sur la Route de Perpignan. Il serait implanté à proximité de la zone commerciale Camp Llarg, de l'autre côté de la route de Perpignan, sur le site d'une ancienne pépinière à détruire partiellement localisée en zone UE du PLU de la commune.

Il porte sur la construction de 2 bâtiments commerciaux sans préciser la nature de commerce ni le nom des futures enseignes selon le dossier transmis et les informations complémentaires apportées par le porteur de projet.

Le bâtiment du lot A présente 7 cellules commerciales allant de 46.80 à 134.50 m² de surface de vente. Le bâtiment du lot B mentionne 1 cellule commerciale de 558.30 m² de surface de vente.

La surface totale de vente présentée est de 976.80 m², ce qui est proche du seuil de l'obligation de demande d'autorisation d'exploitation commerciale avec consultation de la CDAC (1 000 m²).

La demande de PC porte aussi sur la démolition totale de plusieurs bâtiments correspondant à une ancienne pépinière. La surface de plancher créée s'élève à 1 598.90 m². Sur le site un parking de 67 places de stationnement dont 9 places PMR sera construit.

Les caractéristiques présentées du projet dans le PC sont les suivantes :

- L'accès à la parcelle et la sortie se feront depuis la RD916 ;
- Les toitures des deux bâtiments seront recouvertes de panneaux photovoltaïques ;
- Les bâtiments seront constitués de bardage gris à nervures horizontales avec une toiture terrasse non accessible en étanchéité autoprotégée. Les menuiseries seront en aluminium laqué anthracite.

En l'état actuel du dossier, le projet qui, soulevant plusieurs observations au regard des orientations du SCOT de la Plaine du Roussillon et des critères énoncés à l'article L. 752-6 du Code du Commerce, mériterait d'être soumis à l'avis de la CDAC. Ces observations sont les suivantes :

Les constructions sont prévues hors localisations préférentielles, à savoir hors centralité urbaine et hors SPIC définis par le SCOT. Cette situation n'est pas dans le cas présent un frein car le projet se localisant sur une friche bâtie en zone urbaine (UE), il est rappelé que le DAAC permet la réalisation d'un ensemble commercial, sans obligation de réalisation d'une opération mixte, sous condition que les cellules de vente ne dépassent le seuil de surface de vente admis pour Ile sur Têt, soit pour le projet 500 m² de surface de vente maximum par cellule.

Au regard de cette possibilité offerte par le DAAC, les surfaces de vente des cellules du bâtiment du lot A qui sont inférieures à 500 m² sont compatibles avec les dispositions de ce document. Par contre, la surface de vente de la cellule du bâtiment du lot B qui dépasse 500 m² est incompatible avec le DAAC du SCOT.

Outre le fait que le projet se situe en zone urbaine et sur une friche bâtie où le commerce est permis sous conditions comme vu précédemment, le site concerné se localise dans la frange urbaine et rurale délimitée par le SCOT autour de la zone commerciale existante, et dans des espaces à fort enjeu agricole.

Par ailleurs, la surface de vente des cellules du lot A s'apparentant à du commerce de proximité (surfaces de vente allant de 46.80 à 134.50 m²), la localisation du projet en continuité du SPIC Camp Llarg et en dehors de la centralité urbaine de la commune interpelle notamment au regard de l'accompagnement « Petite Ville de demain » dont Ile sur Têt bénéficie actuellement et de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) menée pour redynamiser son centre urbain.

Il est rappelé que le DOO du SCOT, notamment dans son orientation A.2.2 « *Réunir les conditions favorables à la reconquête des cœurs de villes et de villages* » encourage fortement le maintien de l'activité au cœur des villes et villages et la reconquête des centres-villes, et incite à la limitation du transfert des activités en périphérie.

Au vu des observations mentionnées ci-avant et de l'article L. 752-4 du Code du Commerce, il est proposé au Comité syndical de saisir la CDAC afin qu'elle puisse statuer sur le projet.

Pour rappel en cas d'avis défavorable de la CDAC ou, le cas échéant, de la CNAC, le permis de construire ne peut être délivré, conformément aux dispositions de l'article L. 752-4 du Code du Commerce.

**Le Comité syndical, après en avoir délibéré,
à l'unanimité,**

DECIDE de saisir la CDAC pour qu'elle statue sur la conformité du projet de construction d'un ensemble commercial sur les parcelles cadastrées 000AI1 et 000AI2 de la commune d'Ile sur Têt aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du Code du Commerce ;

INDIQUE que la présente délibération sera notifiée au pétitionnaire Evolution IMMOBILIER, et à la mairie d'Ile sur Têt ;

DIT que l'entier dossier de cette demande de permis de construire ainsi que la présente délibération seront transmis au secrétariat de la CDAC ;

AUTORISE le Président à signer tout document utile à la présente décision.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans que dessus.

Pour extrait conforme,

Le Président

4

Jean-Paul BILLES

Certifiée exécutoire consécutivement à sa télétransmission en Préfecture et à sa publication.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Montpellier.

AR-Préfecture de Perpignan

066-256601816-20251027-1-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 27-10-2025

Publication le : 27-10-2025