

Présents (16) : Sylvie DUBOIS, Stéphane CHAUSSE, Marie FARGIER, Patrick ROTGER, Anne-Marie EYRAUD, Christophe VIGNE, Pierre CLEMENT, Jacques BELLENGER, Isabelle CROS, Florian MORGE, Karine TAULEMESSE, Sébastien ALONSO, Marie HEU, Yves LEFRILEUX, Didier MEHL, Martine HEMMACHE

Procurations (3) : Annick ALIVON à Sylvie DUBOIS, Roselyne AULNER à Patrick ROTGER, Marie-Jeanne COSSE à Didier MEHL

Votants : 19

Excusée (1) : Sylviane VALCKE, Roxane DUSSOL, Anne-Marie LAVILLE-FRANCHI, Yann BILANCETTI

Absents non excusés : /

-----

Le quorum étant atteint, Mme le Maire ouvre la séance à 18 h.14.

### **Election du secrétaire de séance**

Christophe VIGNE est élu secrétaire de séance à l'unanimité.

### **Approbation du procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 3 juillet 2024.**

En l'absence de remarques, Mme le Maire soumet le projet de procès-verbal au vote.

Celui-ci est approuvé à l'unanimité.

Avant d'entamer l'examen du projet de délibération inscrit à l'ordre du jour, Mme le Maire souhaite adresser ses plus sincères condoléances à la famille de René RIGAUD et à la famille de Daniel ROCHE, deux personnalités de Villeneuve de Berg, récemment décédées, qui ont été très investies dans la commune et qui ont marqué l'histoire locale.

### **Projet de délibération n° 74 : Recommandation de saisine de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) dans le cadre du projet d'extension/modification d'une surface commerciale situé à Villeneuve de Berg, Quartier Lansas**

Mme le Maire indique que la commune a été saisie d'une demande de permis de construire par la SAS « Café de Marie » avec le projet d'installer une activité de commerce de détail et de petite restauration sous la marque « Le Café Marie Blachère ». Le projet serait implanté sur la zone de Lansas et conduirait à la création d'une surface commerciale nouvelle de plus de 300 m<sup>2</sup>. En tant que tel, il relève de l'article L752-4 du code du commerce qui indique que dans les communes de moins de 20 000 habitants le maire peut proposer au conseil municipal de saisir la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code du commerce.

Le projet commercial qui fait l'objet de ce permis de construire soulève plusieurs interrogations qui paraissent justifier et motiver la saisine de la CDAC. Il est donc proposé aux élus de délibérer pour saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la conformité du projet.

Au niveau des orientations d'aménagement du SCOT

Dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT de l'Ardèche méridionale, la zone de Lansas est désignée comme un Secteur d'Implantation de Périphérie (SIP) de niveau 3. A ce titre le

SCOT prévoit d'y privilégier uniquement l'implantation d'activité commerciale de fréquentation hebdomadaire, occasionnelle ou exceptionnelle. Pour les activités commerciales du quotidien la localisation au sein de cette SIP est jugée "non préférentielle". D'une manière plus générale, le DAAC indique que "les nouvelles implantations sur ces SIP devront justifier de l'incapacité à s'installer en centralité".

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et d'implantation commerciale mises en avant par le SCOT sont motivées par des enjeux de développement. A ce titre, le SCOT indique que les développements doivent répondre à l'ensemble des conditions d'implantation définies dans chacun des quatre grands axes énoncés :

- Amélioration de l'accessibilité tous modes.
- Amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère.
- Réduction de l'impact environnemental.
- Utilisation économe de l'espace.

L'évaluation de la conformité du projet présenté à ces enjeux requiert une analyse approfondie. Cette analyse pourra être réalisée à l'occasion d'une présentation du projet en CDAC qui pourra vérifier que le projet est "compatible avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale" (Art L752-6 du code du commerce)

#### Au niveau du programme Petites Villes de Demain

Depuis avril 2021, la commune de Villeneuve de Berg, la communauté de communes Berg et Coiron et l'Etat sont engagés conjointement dans le programme Petites Villes de Demain. Cet engagement se traduit par la mise en œuvre d'un projet de territoire formalisé dans une convention cadre validée et signée par l'ensemble des parties prenantes en février 2023. Dans cette convention les ambitions du territoire sont définies. Elles visent notamment à conforter de manière cohérente et coordonnée le centre-bourg de Villeneuve de Berg et à promouvoir un territoire plus équilibré et autonome. Dans cette optique, la densité et la qualité du tissu commercial et d'équipements publics présents sur la centralité sont définies comme une condition du dynamisme de l'ensemble du territoire.

Le plan d'actions met en œuvre ces orientations en définissant les initiatives à prendre. Sur le plan de l'aménagement commercial, elles doivent notamment conduire à "préserver et redévelopper la vocation commerciale du centre-bourg" (fiche-action 3.1.1). Ces dispositions ont été prises sur la base d'un diagnostic approfondi du tissu commercial qui repose notamment sur les études réalisées avec l'appui de l'ANCT et de la banque des territoires. Sur le plan pratique, ces orientations ont notamment été traduites par :

- la modification des conditions d'implantation commerciales définies dans le PLU ;
- l'instauration d'un périmètre de sauvegarde pour le commerce local (art L214-1 CU).

Il est à souligner que ces dispositions ont été prises avec l'avis favorable des chambres consulaires (CCI, CMA) qui ont été associées à la conception de ce plan d'actions et aux actes réglementaires qui le mettent en œuvre.

Le projet présenté par SAS « Café de Marie » vient manifestement interroger la stratégie de rééquilibrage du développement commercial formalisée par la convention PVD sur la commune et plus largement sur l'intercommunalité. A ce titre, l'avis de la CDAC pourra éclairer la commune, instructrice du permis de construire, sur les points suivants, énoncés à l'article L752-6 du code du commerce et qui doivent être pris en considération par la commission :

- "L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale"
- "La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation"

- "L'accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie"
- En dernier lieu, il est rappelé que le demandeur devra démontrer à la CDAC "qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé".

Une déclaration préalable avait été déposée dans un 1<sup>er</sup> temps par Marie Blachère. Compte tenu de la nature du projet (modification de la façade et modification de la destination du local commercial), la société a dû déposer un permis de construire dépassant le seuil des 300 m<sup>2</sup> (311 m<sup>2</sup>) ce qui ouvre la possibilité de faire appel à la CDAC.

Yves Lefrileux demande qui fait partie de la CDAC.

Sylvie Dubois indique qu'il y a le Maire, le Président de la Communauté de Communes, le Président du SCOT, un membre représentant les maires à l'échelle départementale, un pour les intercommunalités, le Président du Conseil départemental ou son représentant, le Président du Conseil régional ou son représentant, deux représentants des associations de protection des consommateurs, des représentants du développement du territoire ainsi que des personnalités qualifiées sans droit de vote telles que les organismes consulaires notamment la CCI et la CMA. Le secrétariat est assuré par la préfecture qui détermine la composition de la commission lors de sa convocation.

Jacques Bellanger demande qui peut saisir la CDAC.

Joseph Bourrez répond que la CDAC peut être saisie par la commune ou par le SCOT. La CDAC a un mois pour se saisir et un mois pour se réunir et si la CDAC n'a pas donné d'avis dans les 2 mois, l'avis est réputé favorable au projet. Si l'avis est défavorable au projet, le permis de construire est bloqué.

Yves Lefrileux note la surface du projet : 311 m<sup>2</sup> et demande s'il est possible que Marie Blachère dépose un projet inférieur à 300 m<sup>2</sup>.

Joseph Bourez répond que si tel est le cas, le projet entre dans le règlement de la zone commerciale qui interdit l'implantation de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>.

Didier Mehl demande s'il est possible de refuser directement le permis de construire.

Sylvie Dubois indique que cela semble difficile.

Didier Mehl demande s'il est possible pour les porteurs de projets en cas d'avis défavorable, de déposer un recours devant la CNAC.

Joseph Bourez répond que c'est peu plausible compte tenu de la taille du projet : la CDAC aurait été saisie de droit si le projet faisait plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Didier Mehl estime que c'est bien que la commune sollicite l'avis de la CDAC. Si Marie Blachère s'implante, c'est qu'elle estime qu'il y avait un besoin. A-t-elle estimé qu'il y avait un potentiel de développement sur la zone de Lansas.

Joseph Bourez précise que la CDAC ne va pas statuer sur la pertinence du projet commercial mais au regard des enjeux d'aménagement commercial.

Stéphane Chausse estime que la proximité de la RN 102 avec flux de voitures qu'elle accueille est probablement un argument dans le choix du site.

Joseph Bourez rappelle que le positionnement commercial de Lansas fait écran à l'activité commerciale du centre ville.

Didier Mehl demande où en est le projet d'aménagement du rond-point pour mieux signaler le centre-ville.

Sylvie Dubois répond que c'est l'enjeu de la commission qui travaille sur le sujet avec des propositions avancées par les commerçants et les élus. Le bureau d'étude s'en est saisi pour faire des propositions d'aménagement qui devraient être formulées à l'automne, à la fois pour inciter à aller dans le centre bourg mais aussi pour donner de la lisibilité aux entreprises qui sont présentes sur le secteur. Les gens qui ne connaissent pas le site partent directement sur Aubenas sans s'arrêter sur Lansas ou se diriger vers le centre.

Didier Mehl demande si l'organisation de ce conseil répondait à un impératif de calendrier.

Joseph Bourez précise que la demande de permis de construire a été déposée le 8 août : on a un mois pour notifier la saisine de la CDAC au pétitionnaire. Le conseil municipal du 13 septembre aurait été trop tardif.

Sylvie Dubois donne lecture du délibéré proposé

Vu :

Le Code de commerce, notamment ses articles relatifs à l'aménagement commercial ;

Le Code de l'urbanisme, notamment ses articles relatifs à l'instruction des permis de construire ;

La demande de permis de construire déposée le 8 août 2024 par la SAS Café de Marie pour le projet susmentionné ;

L'analyse de l'impact du projet sur l'environnement urbain, l'équilibre commercial local, et le développement durable.

Considérant que le projet est susceptible d'avoir un impact significatif sur le commerce local, l'urbanisme, et la qualité de vie des habitants ;

Qu'une consultation de la CDAC permettrait d'obtenir un avis éclairé sur ces enjeux et de garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de développement durable et d'urbanisme de la commune ;

Qu'il est dans l'intérêt général de consulter la CDAC, même si la saisine n'est pas obligatoire en vertu des seuils réglementaires.

En l'absence d'autres remarques, Mme le Maire soumet le projet de délibération au vote.

Le Conseil municipal, à la majorité par 18 voix pour et une abstention (S. Alonso), émet un avis favorable à la saisine de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) par Mme la Maire afin d'obtenir un avis consultatif sur le projet de Café Blachère situé à Villeneuve de Berg, Quartier Lansas et l'autorise à prendre toutes les mesures nécessaires pour la transmission du dossier à la CDAC et à suivre la procédure jusqu'à son terme.

Yves Lefrileux estime qu'il faudra réfléchir à ce que pourrait devenir le local commercial de Lansas.

Sylvie Dubois rappelle que c'est un local privé. Des propositions ont été faites par la commune et la communauté de communes au propriétaire mais ces projets sont finalement partis s'installer sur Aubenas ou sur Le Teil.

Marie Fargier confirme que c'est le propriétaire privé qui a la main, pas la commune.

Yves Lefrileux précise qu'il en a discuté avec des villeneuvois et que tout le monde n'est pas contre l'installation de ce type d'activités.

Joseph Bourrez rappelle l'étude « shop'in » menée par la communauté de communes qui avait pointé les opportunités de développement en termes de typologie d'activités économiques tant du centre bourg que de Lansas. Ces données ont été diffusées aux commerçants et notamment aux dirigeants de la société qui exploite ce local de Lansas. Mais le loyer attendu sur ce local est très élevé et pour des activités de type artisanal ou de production, ce loyer peut être dissuasif

Yves Lefrileux regrette qu'en cas d'avis positif de la CDAC, on perde la main sur le sujet.

Sylvie Dubois indique que le projet d'installation d'un commerce de petite restauration rapide est de nature à impacter certes les activités de centre-bourg mais aussi sur tout le territoire voisin que ce soit à Montfleury ou sur les communes voisines.

## • Questions diverses

Sylvie Dubois rappelle que la rentrée scolaire est prévue lundi 2 septembre et qu'une journée de formation interne au service éducation sera organisée ce vendredi 30 août.

Patrick Rotger fait part de sa satisfaction quant au déroulement des festivités estivales, à commencer avec le concert des cordes en ballade, puis avec le 14 juillet saluant au passage l'implication de l'ACCA, les mardis en fêtes et ses nombreuses animations proposées par la commune et par les cafés restaurants, le cinéma en plein air avec 3 séances dont un record de fréquentation à 533 personnes sur « un petit truc en plus », et enfin les états généraux du film documentaire avec environ 60 à 70 personnes. La fête votive s'est tenue sur 2 jours avec un concours de pétanque (52 doublettes). Il remercie l'amicale laïque qui est venue en appui de la commune. La commune seule ne peut pas le faire, et les associations non plus d'où l'importance du partenariat. Il souligne la collaboration entre l'amicale laïque et l'ACCA sur les 2 manifestations du 14 juillet de la vogue et c'est un bon exemple.

A venir : les journées du patrimoine et de la science, bon nombre de manifestations associatives comme culture en fait, la grange à papa, le forum des associations, et enfin le marché de Noël le 14/12

Pierre Clément mentionne le vernissage de la prochaine exposition à Malmazet le 6 septembre avec Agnès Borg Burgeon : peintures animalières et Henri Arlaud : sculptures métal / bois

Sylvie Dubois rappelle les 3 expositions estivales, une à la médiathèque et deux avec chacune deux artistes à Malmazet.

Pierre Clément indique que l'exposition d'octobre donnera lieu à des ateliers organisés 2 jours par semaine en lien avec les établissements scolaires qui vont être contactés prochainement. Les journées du patrimoine porteront sur la thématique de l'outillage.

Sylvie Dubois évoque le prochain démarrage des travaux sur la rue centrale et passe la parole à Marie Fargier.

Marie Fargier indique qu'hier a été organisée une 2<sup>de</sup> rencontre avec les entreprises des lots 1 et 2. Cela tenait de réunion de lancement de chantier. La semaine prochaine un huissier passera pour sonder les caves avant travaux. Une réunion technique est prévue le 11 septembre. Le même jour, le marché hebdomadaire sera transféré sur la place des Combettes. Le démarrage effectif des travaux est prévu le 23 septembre. Des réunions de suivi du chantier seront organisées de manière hebdomadaire. Le 23 septembre, une nouvelle réunion se tiendra avec les commerçants autour du calendrier des travaux et afin de répondre à leurs questions. Elle rappelle l'exposition présentée pendant tout l'été sur le marché.

Les changements d'arrêts de bus concerneront sur toute l'année scolaire 2024/2025 : pour mémoire ceux de la gendarmerie et du centre sont supprimés. Sont maintenus ceux de Lansas et MFR/19 mars/plaine selon les appellations et une solution alternative pour la desserte de l'école du Coiron par une navette sera testée cette semaine.. La région a communiqué auprès des parents d'élèves concernés et une information est mise sur le site régional « alerte perturbations » + une publication sur le site de la mairie depuis mi-août.

Marie Fargier rappelle également la manifestation « la rue aux familles » le 12 octobre organisée par le centre socioculturel.

Stéphane Chausse indique que Sud VivaRhône Energie a passé la commande pour les panneaux photovoltaïques sur le toit du gymnase. Par ailleurs, l'appel d'offre pour les travaux de la mairie est déposé : réponse le 6 septembre et démarrage des travaux attendu pour la fin du mois de novembre

Il indique par ailleurs que l'éclairage public va être rallumé désormais à 5 heures du matin.

Sylvie Dubois revient sur la manifestation organisée samedi dernier à l'occasion du départ du père Collomb. Elle salue la qualité du travail avec lui sur l'organisation de manifestations ou la réalisation de travaux dans l'église ou dans la chapelle, ainsi que pour la gestion des consommations énergétiques.

Didier Mehl demande ce qu'est le dome blanc visible à la sortie de Villeneuve, aux environs de la déchetterie. Sylvie Dubois et Stéphane Chausse répondent qu'il s'agit du fuselage de prototype d'un avion dont le stockage a été autorisé par le propriétaire du terrain. A priori, il n'a pas vocation à rester là.

En l'absence d'autres remarques, Mme le Maire clôt la séance à 19 h.08.

Certifié conforme

Le Maire :

Sylvie DUBOIS

Le secrétaire de séance

Christophe VIGNE

Procès-verbal approuvé par le conseil municipal du 13 septembre 2024

