
Dossier de Presse

Autorisation d'Exploitation Commerciale - Village de Sophia
Recours en annulation contre l'autorisation de la CDAC des Alpes-Maritimes.

Rappel des faits

Par avis no 2023-07 en date du 17 janvier 2024, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) des Alpes-Maritimes a, après avis favorable de la DDTM, émis un avis favorable à l'exploitation commerciale d'un complexe marchand d'une surface de vente de 30 303 m², sur l'emprise d'un terrain de plus de 75 400 m², en faveur de la Compagnie de Phalsbourg.

Le promoteur, arguant d'une modification substantielle de son projet, il a demandé une nouvelle autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-15 du code de commerce, après examen de son dossier, une nouvelle autorisation lui a donc été octroyée le 17 janvier dernier :

Ont voté pour l'autorisation :

- M. Joseph CESARO, maire de Valbonne, commune d'implantation du projet ;
- M. Jean-Pierre CAMILLA, maire de Saint-Paul de Vence, représentant M. le président de la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis ;
- M. Jean-Pierre MASCARELLI, maire de Bouyon, représentant l'établissement public de coopération intercommunale en charge du schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis ;
- M. Bernard CHAIX, conseiller départemental, représentant de M. le président du conseil départemental ;
- M. Serge AMAR, représentant de M. le président du conseil régional ;
- M. Gérald LOMBARDO, maire du ROURET, représentant les maires au niveau départemental ;
- M. Pierre-Jean ABRAINI, personnalité qualifiée, membre du collège « aménagement du territoire et développement durable » ;
- Mme Maria BOCQUET, personnalité qualifiée, membre du collège « consommation et protection des consommateurs ».
- M. Gérald VAUDEY, personnalité qualifiée, membre du collège « consommation et protection des consommateurs ».

A voté contre l'autorisation :

- M. Christophe DUBLY, personnalité qualifiée, membre du collège « aménagement du territoire et développement durable » ;

La législation prévoit que les membres de la CDAC peuvent exercer un recours contre l'avis de celle-ci.

M. Christophe Dubly, représentant du Gadseca, membre de la CDAC, a siégé à la commission lors de la délibération relative à cette autorisation en qualité de personne qualifiée du collège Développement Durable, est donc qualifié pour à agir contre l'autorisation octroyée.

Commentaires

Depuis 2014, année où a été délivrée l'AEC, le monde a continué de bouger et peut être plus que d'habitude. Le changement climatique, les sécheresses, les inondations touchent davantage notre pays. Le COVID et la guerre en Europe ont ébranlé nos certitudes sur la santé et la paix. Depuis 10 ans nous quittons une époque pour une autre. Notre représentation nationale ne s'est pas trompée, elle cherche à adapter notre société à son avenir. De très nombreuses lois ont été votées : Climat et Résilience, Modification du Code du commerce, NOTre, ELAN ... Notre environnement juridique a changé. Un projet aujourd'hui ne peut plus être celui d'hier et tant mieux.

La société civile et nos élus ont un peu de mal à intégrer tous ces changements et certains préfèrent les ignorer, d'autres à privilégier l'équilibre de leur budget. Le temps passe et OpenSky ne fait plus rêver. Le village de Sophia est un clone qui veut nous faire croire à un nouveau concept plus séduisant avec un simple camouflage végétal. Pendant ce temps, le commerce de centre-ville est à la peine que ce soit à Vallauris et Grasse pour lesquels il a fallu engager des opérations de revitalisation avec des financements publics. Le commerce de proximité est lui aussi en difficulté même au cœur de la prestigieuse technopole de Sophia-Antipolis dans les quartiers de Garbejaire et de Saint Philippe.

Le village de Sophia n'apporte rien de bénéfique à notre territoire avec lequel il ne développera aucun lien et favorisera la disparition de commerces utiles mais fragiles. Il est grand temps de mettre le projet à plat sur la table avec une programmation différente répondant aux vrais besoins identifiés dans le secteur des Clausonnes et en conformité avec les lois et règlements.

I° PARTIE - PREALABLES à la CDAC

Dans cette première partie, nous argumentons que le dossier n'aurait pu dû donner lieu à une convocation de la CDAC au terme de l'instruction au vu des éléments qui suivent :

- *Une Autorisation d'Exploitation Commerciale caduque*
- *Le projet n'est pas en cours d'instruction ou de réalisation*
- *Il ne s'agit pas d'une modification substantielle*
- *Disfonctionnement de la CDAC (Loi ELAN)*
- *Le projet augmente l'artificialisation des sols, ce qui est illégal*

Une Autorisation d'Exploitation Commerciale caduque

En 10 ans, le promoteur n'a pas été en mesure de poser les fondations pour son projet, et ses autorisations arrivant maintenant à expiration, tout porte à croire que le promoteur cherche à gagner 7 ans de plus pour le mettre en œuvre.

En étendant de 3 à 7 ans la validité d'une Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC), le législateur a voulu donner une période raisonnable aux porteurs de gros projets pour les réaliser. Permettre des modifications à chaque approche de l'expiration du délai de validité de 7 ans, qui étendrait la validité de 7 ans supplémentaires, et ce potentiellement indéfiniment, n'a pas été la volonté du législateur.

La législation ayant changé, une nouvelle autorisation pour un projet de cette envergure ne pourrait plus être acceptée. Le porteur de projet tente donc de passer par une procédure de modification.

Se prévalant d'une modification sur une autorisation caduque, le pétitionnaire doit apporter, au dossier soumis, une preuve de l'extension de la validité de l'autorisation antérieurement délivrée. Ce qui n'est pas le cas. Le promoteur met en avant une prolongation de délai de son AEC par le fait qu'il y aurait eu un recours à la suite de l'obtention du permis de construire le 14 novembre 2016 sans apporter le jugement permettant cette prolongation, et sans produire aucun justificatif de prorogation du permis de construire au dossier.

Le promoteur n'apportant aucun élément prouvant que son AEC est encore valable à la date de la CDAC, il ne peut se prévaloir d'une modification, l'AEC étant caduque. Une nouvelle demande d'autorisation devrait donc être introduite.

Enfin, si la modification venait à être acceptée, cette modification ne pourrait pas étendre la validité de l'autorisation initiale.

A ce stade, le promoteur ne peut pas demander de modification

L'article L752-15 du code du commerce indique qu'une nouvelle demande est nécessaire lorsque le projet, en cours d'instruction ou lors de sa réalisation, subit des modifications substantielles.

Mais le projet n'est ni en cours d'instruction depuis la décision favorable du 16 octobre 2014, ni en cours de réalisation puisque le chantier de terrassement est à l'arrêt depuis plusieurs mois.

Les conditions nécessaires pour introduire une demande de modification substantielle ne sont donc pas remplies.

Il ne s'agit pas d'une modification substantielle

Seule une modification substantielle peut justifier une nouvelle demande, et la seule réduction des surfaces de vente ne constitue pas une modification substantielle. Le code du commerce énumère les critères pour évaluer si une modification est substantielle.

Pour aucun des autres critères en matière de :

- *Aménagement du territoire (localisation du projet, consommation d'espace, effet sur l'animation de la vie urbaine, effet sur les flux de circulation, pollution de l'air, préservation du tissu commercial existant, coûts supportés par la collectivité),*
- *Développement durable (qualité environnementale, insertion paysagère, nuisances environnementales),*
- *Protection des consommateurs (accessibilité, risques naturels, contribution à la revitalisation du commerce, valorisation de productions locales)*

le projet présenté ne justifie véritablement une nouvelle demande sur base d'une modification substantielle.

Disfonctionnement de la CDAC

L'article L751-2 du code du commerce spécifie que : la CDAC est composée, entre autres de ***de trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique.***

Or l'arrêté de composition révèle que seuls le collège des élus et des personnes qualifiées en matière de consommation et de développement durables ont été convoquées.

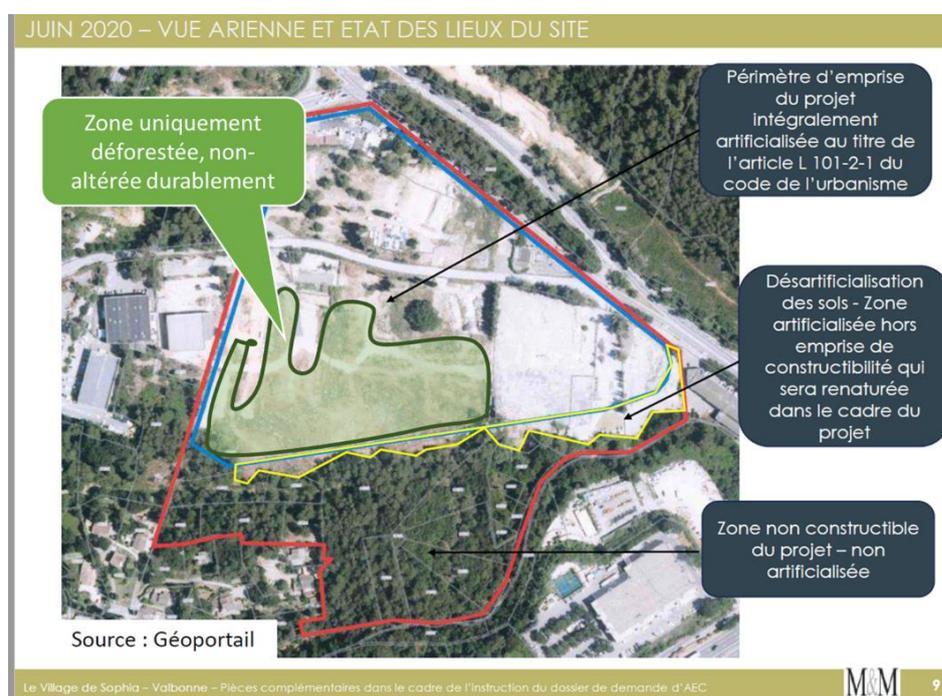
Le projet augmente l'artificialisation des sols, ce qui est illégal

L'article L752-6 du code du commerce, en vigueur depuis le 25 août 2021, dans son alinéa V, édicte un principe de refus des autorisations d'exploitation commerciale pour les implantations ou extensions qui engendreraient une artificialisation des sols.

Aucune dérogation n'est possible sur les projets portant sur une surface de vente de plus de 10 000 m²

L'artificialisation applicable aux projets est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol (en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques), et s'apprécie à la date de la loi climat et résilience, le 23 août 2021.

Il apparaît qu'à cette date, l'emprise du projet n'était pas totalement artificialisée au sens de la loi :



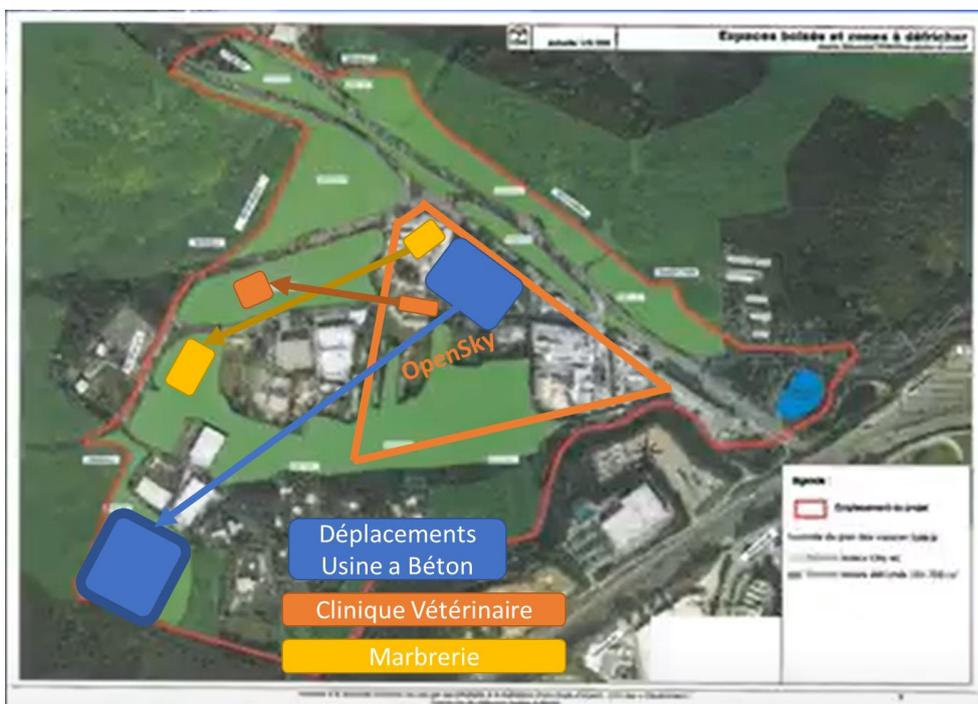
En conséquence, comparé à son état à date du 23 août 2021, le projet « Village de Sophia » ne peut être regardé que comme augmentant l'artificialisation des sols au sens du décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 d'application des articles L. 752-6 du code du commerce et L. 101-2-1 al. 9 du code de l'urbanisme.

Et les terrassements engagés depuis le 23 août 2021 n'ont pas engendré pas à ce stade une altération durable des fonctions écologiques des sols. Puisque par comparaison avec le terrain des tuilières voisin, qui a subi le même traitement quatre ans plus tôt, la nature a depuis repris le dessus, démontrant que les fonctions hydriques et biologiques des sols peuvent être rapidement restaurées et leur altération n'est pas durable.

Le projet **conduisant incontestablement à une augmentation de l'artificialisation des sols** et la surface de vente de plus de 30 000 m², étant bien supérieure à 10 000 m², aucune dérogation n'est possible.

De plus, pour faire place au centre commercial, les activités en place ont été et seront encore déplacées vers des surfaces non-artificialisées : l'usine à béton en 2019, la clinique vétérinaire en 2021 et la marbrerie à venir, en tout plus de 2 ha de sols auront été artificialisés par ailleurs pour ce projet.

Pire, pour permettre la réalisation du projet, des zones entières extérieures au projet ont été déforestées pour la réalisation de voiries et autres aménagements. Ces zones déforestées sont portées en vert clair au plan ci-dessous.



En conclusions, une grande partie du site du projet a toujours été non artificialisée, en particulier au sud-ouest de l'emprise.

Ainsi, l'autorisation portant sur un projet augmentant l'artificialisation des sols, et la surface de vente étant supérieure à 10 000 m², aucune dérogation n'est possible.

À notre sens, en application de l'art. L. 752-6 du code du commerce cette demande d'AEC aurait dû être rejetée dès la phase d'instruction de la demande en ce qu'elle porte sur des surfaces non artificialisées.

L'avis n° 2024-07 émis par la CDAC des Alpes-Maritimes doit être regardé comme contraire aux dispositions en vigueur et, par suite, être annulé.

IIème PARTIE - LE PROJET

Dans cette deuxième partie, qui fut l'objet de notre dossier remis en CDAC et de notre intervention, nous argumentons que l'autorisation n'aurait pas dû être accordée au vu des externalités négatives,

- *Une offre commerciale déjà très dense*
- *Un projet déstabilisateur et dangereuse*
- *Impact sur la congestion routière*
- *Incompatibilités en matière d'aménagement du territoire*
- *Risque inondation et ressource en eau*

Une offre commerciale déjà très dense

En 2022, dans les 06, le taux de commerces par habitant était parmi les plus élevés de France : 28 commerces en moyenne pour 1 000 habitants.

Depuis l'obtention de la première AEC en CDAC en 2014 :

- l'extension du centre commercial Cap 3000, à Nice à 30 km, le fait passer à 135 000 m² de surface commerciale, avec plus de 300 enseignes, et,
- à 15 km en direction de Nice, un nouveau centre de 70 000 m² a été ouvert en 2015 : Polygone Riviera. Ce dernier est en difficulté et a changé de propriétaire dernièrement.

Si le projet se réalise, il y aura trois méga centres commerciaux sur 30 km, sur un département de 1,1 millions d'habitants, comment justifier la viabilité économique d'un projet encore plus éloigné des zones les plus habitées du département.

Une erreur pour la revitalisation du territoire

L'existence, à proximité d'un projet commercial, d'un plan Action Cœur de Ville, ou d'une des 441 Opérations de revitalisation du territoire (ORT) "constituent désormais un motif récurrent de refus"

Or, au 30 septembre 2022, il n'y a que 2 communes des Alpes Maritimes qui ont un contrat de revitalisation de centre-ville. Ce sont les communes de GRASSE et VALLAURIS qui sont dans la zone de chalandise.

- Action Cœur de Ville de GRASSE signée le 14 septembre 2018
- Action Cœur de Ville de Vallauris signée le 18 octobre 2018

L'étude commerciale a totalement passé sous silence les commerces de proximité du Haut Sartoux, de Garbejaire sur Valbonne, de Saint Philippe sur Biot et de Saint Bernard sur Vallauris tout proches, et qui desservent des quartiers résidentiels de la technopole de Sophia Antipolis .

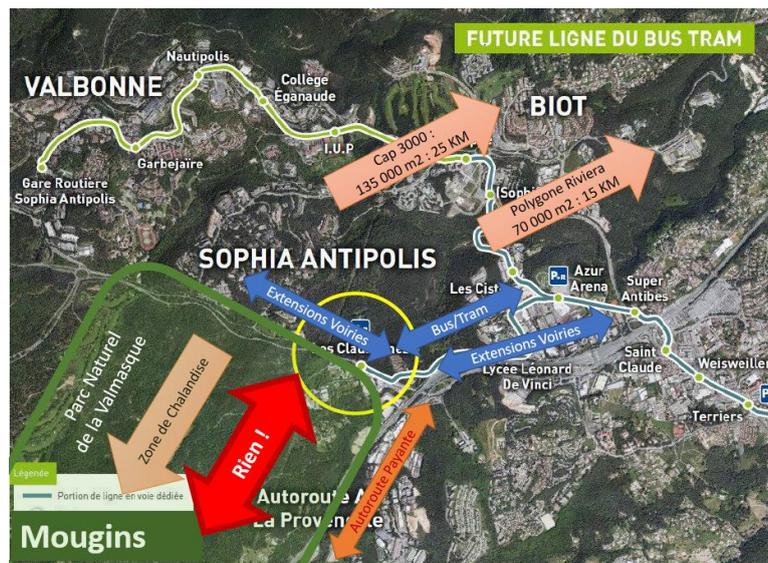
Les membres de la CDAC n'ont pas été informé d'un courrier du maire de Cannes à Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes qui lui avait été adressé avant la tenue de la réunion de la CDAC.

Accentuation de la congestion routière

120 000 véhicules transitent déjà quotidiennement à Mougins, plus que sur l'A8 voisine. Une nuisance pour les riverains et les Mouginois : congestion routière, bruits, pollution de l'air, poids lourds, insécurité routière...

Selon l'étude de trafic, le projet OpenSky / « Village de Sophia », va générer 2000 véhicules par heure supplémentaires en heure de pointe. Ce trafic se distribue, sur 3 axes routiers : nord vers Valbonne Sophia-Antipolis, sud vers Antibes, et ouest vers Mougins, la pénétrante Cannes-Grasse et l'A8.

A l'est de Valbonne, les consommateurs se dirigeront plutôt vers Cap 3000 et Polygone Riviera, plus accessibles. La zone de chalandise cible d'OpenSky / « Village de Sophia » est donc l'ouest, Cannes, le Var, et Grasse. Tout ce trafic viendra de la pénétrante ... On peut donc s'attendre à une explosion du trafic sur l'avenue de la Valmasque. Or sur ce secteur, aucun aménagement n'a été envisagé :



Et ce d'autant que la section d'autoroute, gratuite jusqu'à Cannes, devient payante pour rejoindre le projet : incitant les automobilistes à passer par la pénétrante Canne-Grasse et la Valmasque :



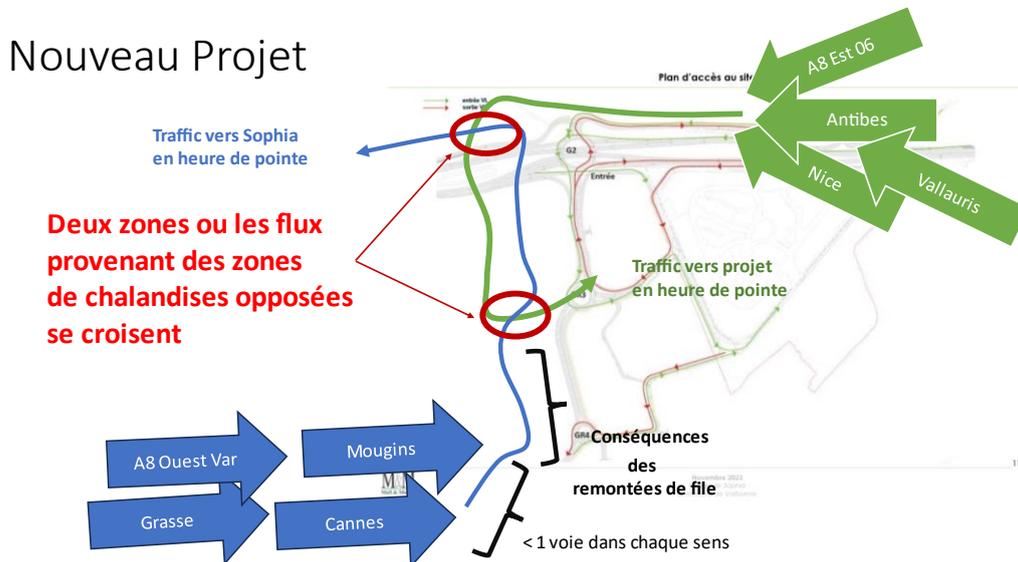
Le projet fut conçu sans concertation entre les communautés d'agglomération de Sophia-Antipolis, porteuse du projet, et celles de Cannes Pays de Lérins, Pays de Grasse, zones de chalandise cible, ni la commune limitrophe de Mougins, qui sera le plus affectées par l'augmentation du trafic routier.

Impact sur les flux de circulation

En dépit des aménagements prévus, la circulation traversant la ville de Mougins, déjà saturée, sera fortement aggravée. La nouvelle mouture du projet, en supprimant un rond-point, accentuera la congestion routière l'approche par la RD35, en provenance de Mougins à travers la Valmasque :



En effet, depuis la RD35, les automobilistes du bassin cannois et grassois empruntant quotidiennement cette voie, afin de se rendre à Sophia-Antipolis ou Antibes, ce qui représente 23 000 véhicules/jour devront croiser le flux venant de Nice / Antibes et l'est des Alpes Maritimes, augmentant le temps d'attente moyen à près de 5 minutes sur le giratoire 3 :



Incompatibilités en matière d'aménagement du territoire

Le projet est incompatible avec les règles du STRADDET (qui sont opposables) qui prévoient que les activités commerciales soient implantées en centre-ville pour limiter les déplacements et maîtriser la consommation d'espace.

Le projet détruit aussi la trame verte entre les forêts du Parc de la Valmasque et du Fugueiret.

De plus, il explose le budget ZAN de la commune de Valbonne, qui ne pourra plus rien construire par ailleurs.

La SNCF a demandé un emplacement sur ce secteur pour la gare Ouest Alpes Maritimes desservant Sophia Antipolis, dans le cadre de la future Ligne Nouvelle Provence Cote d'Azur, pour le tronçon à venir Cannes-Nice. Ou la gare va-t-elle être implantée si ce projet se réalise ?

Développement durable

Le projet augmente le risque inondation, mettant Biot en danger

Le 3 octobre 2015 un orage cévenol s'est abattu sur la frange littorale du département et notamment sur Sophia-Antipolis. La Valmasque affluent de La Brague a subi une crue destructrice. La Commune de Biot a été largement inondée et on a déploré 3 morts et des dégâts considérables sur la commune. Plus de 40 habitations ont dû être détruites. Un tel événement peut se reproduire. L'urbanisation ne doit pas venir aggraver les effets des catastrophes naturelles.

Depuis 2015, selon le Cerema, entre c'est 55 ha d'ENAF ont été consommés dans le bassin versant de la Brague. La ZAE des Clausonnes, c'est 16 à 20 ha d'imperméabilisation, soit 30% de plus à elle seule, dont 8 ha pour OpenSky, soit 15% à lui seul :

Biot le 15 octobre 2015 :



Le projet ne préserve pas la ressource en eau

La capacité d'approvisionnement en eau conditionne aujourd'hui la constructibilité. Les Alpes-Maritimes souffrent régulièrement de sécheresse, particulièrement ces dernières années en été.

La multiplication des plantes sur les façades augmente le besoin en eau alors que le changement climatique avec la baisse des précipitations diminue la quantité disponible des nappes phréatiques. Les plantations en façades son irréalistes.



Quelle est la consommation annuelle d'eau estimée de cette réalisation ? En période de sécheresse, des restrictions en eau s'appliquent. Comment maintenir l'état végétalisé de cette montagne de béton, sous interdiction d'arrosage ?

IIIème PARTIE - CONCLUSION

Dans ce dossier, nous avons fait valoir :

- *Que l'instruction de la demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale recèle des erreurs d'appréciation :*
 - *Une demande de modification substantielle à ce stade du projet n'est pas prévue par la loi*
 - *La demande ne relève pas d'une modification substantielle.*
 - *Le terrain n'est pas artificialisé et les surfaces de ventes étant supérieures à 10 000 m², aucune dérogation ne pouvant être accordée, l'instruction du dossier n'aurait pas dû donner lieu à une convocation de la commission.*
- *Que la commission a délibéré de façon irrégulière, en n'entendant pas de personnes qualifiées du tissu économique, et en n'auditionnant pas des représentants des commerçants des collectivités limitrophes.*
- *S'agissant d'une nouvelle demande, devant être appréciées selon la législation actuelle :*
 - *Aucune AEC ne peut être accordée pour des surfaces de ventes de plus de 10 000 m² sur les surfaces des sols dont les fonctions hydriques, biologiques et climatiques ne sont pas altérées de façon durable.*
 - *En matière d'aménagement du territoire : le projet est isolé, en rupture avec son environnement. Il ne s'intègre pas dans un milieu urbain, n'est pas économe en espace, menace la pérennité du tissu commercial proche et celui des communes limitrophes. Il nuit aux opérations de revitalisation de VALLAURIS et GRASSE. Par ailleurs le projet ne prend pas en compte les coûts devant être supportés par les communes limitrophes.*
 - *En matière de développement durable : la ressource en eau n'est pas préservée au vu des besoins excessifs en eau des espaces verts et du lac artificiel dans un contexte d'évolution climatique vers des sécheresses fréquentes. La technique de rétention des eaux de pluie n'est pas conforme alors que des inondations menacent la basse vallée de la Brague à Biot et Antibes.*
 - *Le dossier d'étude d'impact est lacunaire en matière d'analyse des commerces dans la zone de chalandise, et de circulation routière vers l'ouest.*

Le projet est sans lien avec son environnement social, géographique et économique. Il ne lui apporte aucun bénéfice et par bien des aspects lui est nuisible.

Au vu de ces conclusions et de tous les éléments présentés dans notre mémoire, nous demandons l'annulation de la délibération de la CDAC relative à cette autorisation et invitons la CNAC à remettre un avis défavorable pour cette demande.