

Commission Départementale d'Aménagement Commercial

Plénière du 15 février 2018



Cartographie-bilan par SCOT depuis 2009

→ 261 dossiers

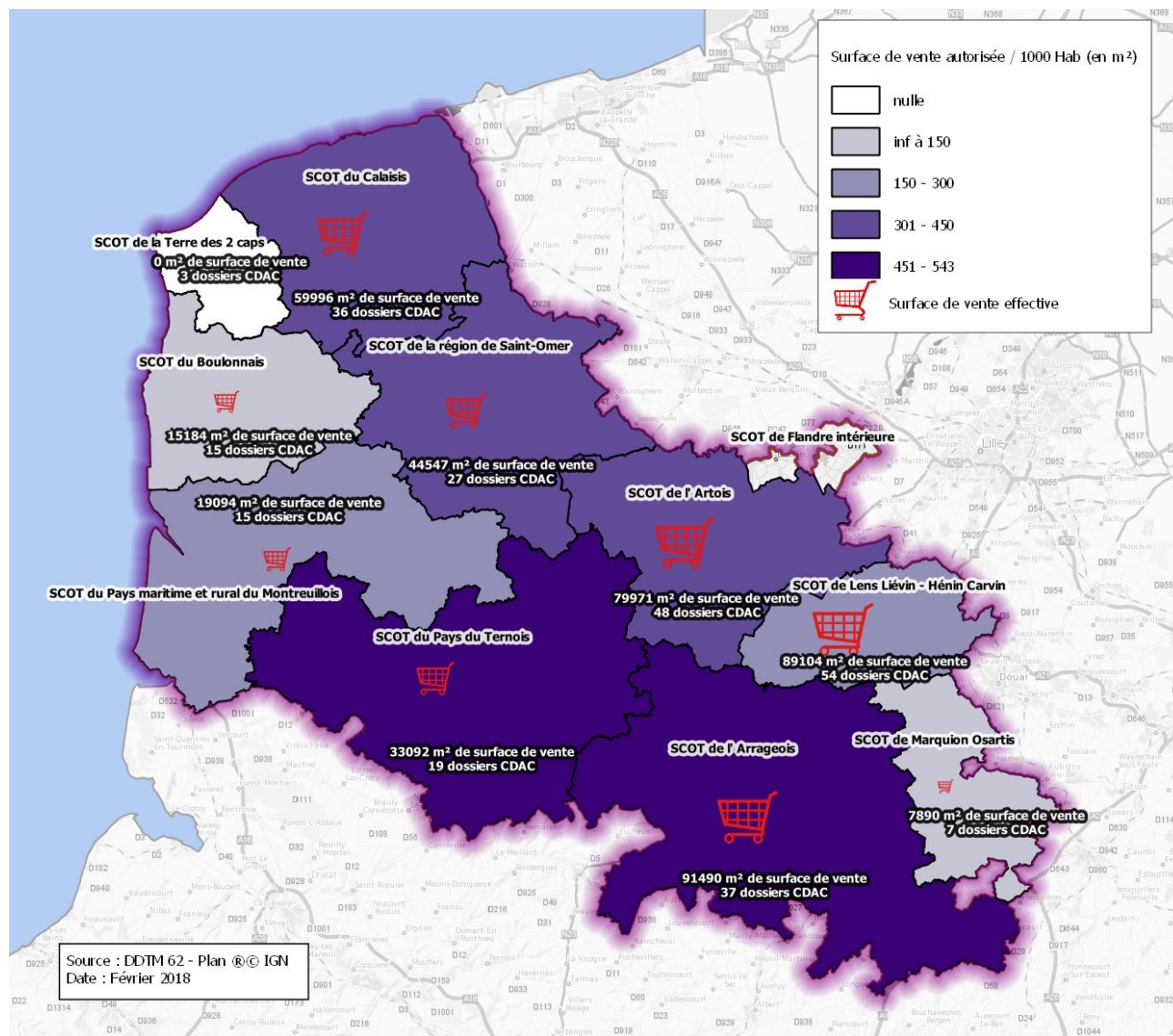
→ 440 000 m² de surface de vente autorisés

→ Emplois dans le secteur du commerce (tous types) : -1 % entre 2009 et 2016

→ Arrageois et LLHC devant Artois et Calaisis

→ Dynamiques très différentes : en baisse Artois, Arrageois et Calaisis et en très forte hausse pour LLHC

→ En m² par habitant : le Ternois et l'Arrageois en première place



Retour sur les dossiers de 2012

- Motivation : la DDTM éclaire la commission sur l'impact des projets en termes de développement durable et d'aménagement équilibré du territoire. Un retour d'expérience sur l'intégration environnementale des projets a été réalisé afin de bonifier nos analyses et identifier les difficultés de mises en œuvre lors de la phase opérationnelle.
- L'année 2012 a été choisie laissant ainsi 5 ans pour la réalisation concrète des projets ce qui permet d'estimer au plus près le taux de réalisation.

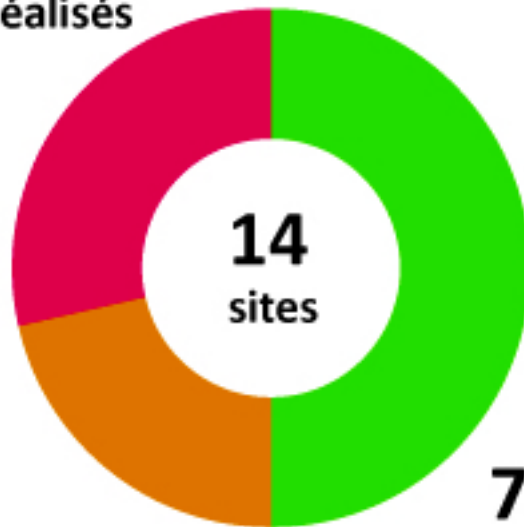
Retour sur les dossiers de 2012

- Méthode : visite terrain des créations et des transferts d'enseignes puis analyse comparée avec les pièces du dossier selon 5 critères de l'aménagement
- 5 critères : gestion des eaux pluviales, aires de stationnement, intégration architecturale, aménagements piétons et végétalisation du site
- 2012 :
 - 31 dossiers soumis à autorisation de la CDAC
 - 28 dossiers accordés une fois les recours purgés
 - 14 dossiers de création ou de transfert autorisés représentant 60 000 m² de surface de vente

Retour sur les dossiers de 2012

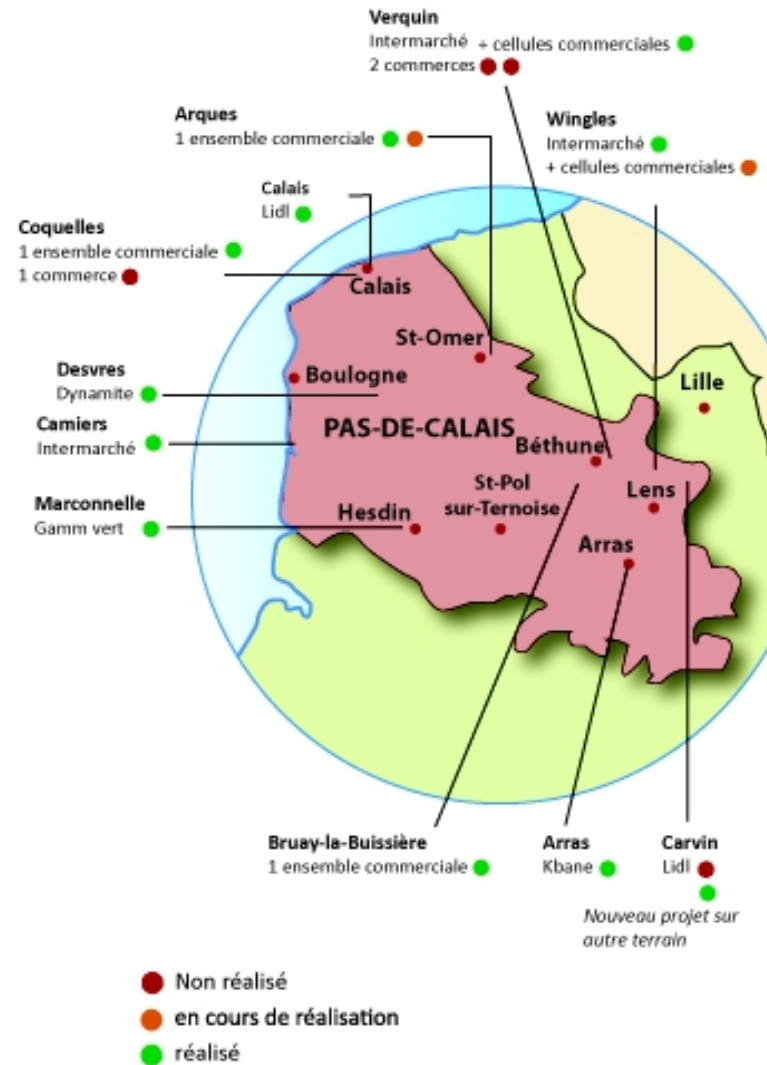
■ État des lieux

4
non réalisés



3
en cours de
construction

7
réalisés



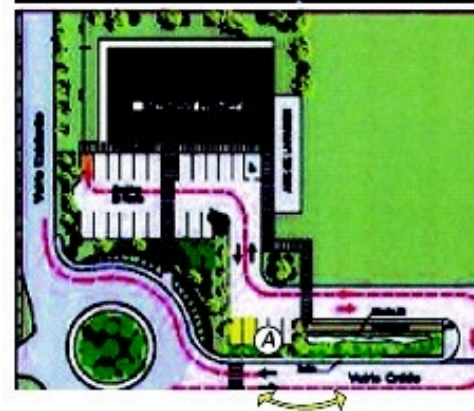
Retour sur les dossiers de 2012

■ Analyse in situ

■ Gestion des eaux pluviales

Les différences majeures

- Superficie du bassin de rétention
- Suppression d'espaces verts au profit de places de stationnement
- Arbres en pot et non en pleine terre



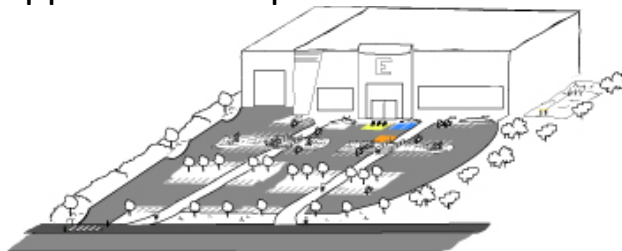
Retour sur les dossiers de 2012

■ Analyse in situ

■ Aires de stationnement

Les différences majeures

- Absence ou déplacement des emplacements pour 2 roues
- Déplacement des emplacements PMR
- Remplacements des places PMR par des places familiales
- Suppression d'espaces verts



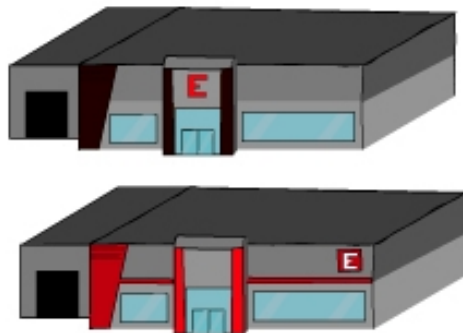
Retour sur les dossiers de 2012

■ Analyse in situ

- Intégration architecturale du bâtiment / aspect de la façade

Les différences majeures

- Le choix des teintes non respecté
- La configuration de l'enseigne et sa position
- L'ajout de bandeaux voyants



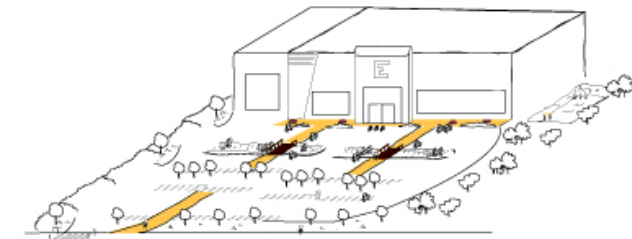
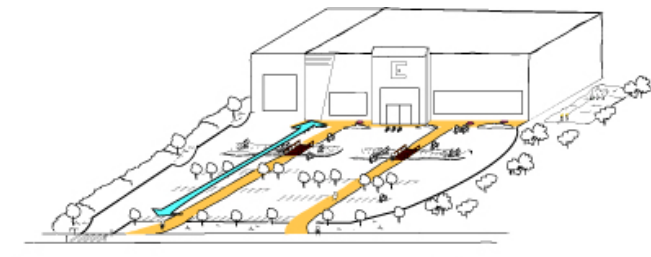
Retour sur les dossiers de 2012

■ Analyse in situ

■ Aménagements piétons

Les différences majeures

- Absence d'entrée piétonne
- Remplacement de cheminements piétons par des places de parking
- Absence de démarcation des cheminements piétons



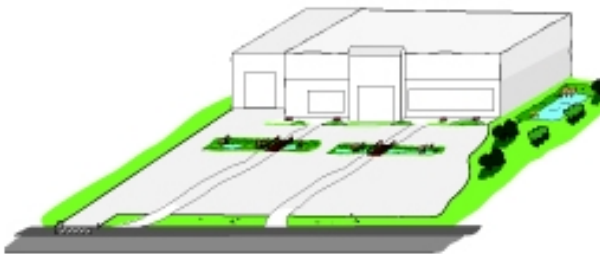
Retour sur les dossiers de 2012

■ Analyse in situ

■ Végétalisation du site, espaces verts

Les différences majeures

- Absence d'îlot végétal au sein du parking
- Absence de haie en bord de parking
- Absence d'arbres de haute tige
- Non conservation des arbres existants



Retour sur les dossiers de 2012

- Analyse in situ
 - Dispositifs publicitaires



L.111-19 du code de l'urbanisme

- Deux modifications importantes en 2016 (Loi ALUR) et 2017 (Loi Biodiversité)
- Difficultés rencontrées dans les dossiers instruits en 2017 pour respecter cet article
- Cet article du Code de l'Urbanisme n'est pas opposable aux décisions de la CDAC mais doit être appliqué lors de l'instruction du permis de construire
- Le doute sur le respect des dispositions de l'article génère un avis réservé de la DDTM en séance (9 dossiers concernés en 2017)

L.111-19 du code de l'urbanisme

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

L.111-19 du code de l'urbanisme

→ 2 parties

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

L.111-19 du code de l'urbanisme

1^{ère} partie : sobriété des espaces de stationnement

Pour les créations de commerces soumises à autorisation de la CDAC, la surface des espaces dédiés au stationnement (places et voiries) doit être inférieure aux trois-quarts de la surface de plancher des commerces. Sont déduits, les surfaces consacrées aux arrêts de transports en commun, les places pour l'autopartage et la recharge des véhicules électriques ainsi que les espaces verts en pleine terre. Les places de stationnement perméables (type evergreen) comptent pour moitié.

2^{ème} partie : limitation de l'impact écologique

Les toitures des nouvelles constructions dédiées au commerce doivent comprendre soit un système de production d'énergie renouvelable soit être végétalisées.

Les parkings doivent prévoir une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou l'évaporation.

L.111-19 du code de l'urbanisme

Difficultés rencontrées et points de vigilance

- La surface des aires de stationnement dépasse le seuil de 75 %, le demandeur ne comptant que les places et non les voiries
- Le nombre de places dédiées à l'autopartage est majoré au regard du besoin réel local, et le parking du site n'est pas ouvert 7j/7, 24h/24 ce qui empêche une mise en œuvre efficiente du service d'autopartage
- Covoiturage assimilé à de l'autopartage
- Projets opportunément phasés (permis -1000m² de SV, puis extension soumise à CDAC)
- Tous les nouveaux bâtiments n'intègrent pas de toitures végétalisées ou de panneaux solaires (une extension est considérée comme un nouveau bâtiment)
- Difficultés d'infiltration en secteur argileux ou là où la nappe est affleurante

L.111-19 du code de l'urbanisme

Solutions mises en œuvre

- Mutualisation des parkings entre les enseignes ou en mixité fonctionnelle
- Verticalisation des parkings
- Aménagement urbain qualitatif visant à minimiser les voies de circulation
- Accompagner la transition énergétique sur les territoires
- Gestion des eaux intégrée à l'aménagement paysager et à la composition urbaine