



**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)

## Séance plénière

### Vendredi 13 janvier 2023 - 14H00



**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Ordre du jour de la CDAC plénière :

### 1 – Bilan de l'activité de la CDAC en 2021 et 2022

Bilan chiffré (avis favorables, défavorables, nombre de recours en CNAC)  
Principales motivations de la CNAC sur les projets refusés du département  
Présentation de la cartographie (projets examinés en CDAC, friches commerciales et ORT)

### 2 - Témoignage d'un membre de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC)

Points d'attention et doctrine de la CNAC lors de l'examen des projets

### 3- Bilan qualitatif des projets autorisés en 2021 et 2022

Présentation d'un comparatif autorisé/réalisé sur un échantillon de projets validés en CDAC  
Présentation des éléments vertueux des projets autorisés

### 4 - Enjeux de l'aménagement commercial sur le département

Loi climat et résilience, application du zéro artificialisation nette des sols en vertu du décret du 13 octobre 2022

Présentation et distribution du vadémécum de l'aide à l'accompagnement du projet commercial



**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## 1 – Bilan de l'activité de la CDAC en 2021 et 2022

Nombre de dossiers examinés :

Années	2022	2021	2020	2019
Nombre de dossiers examinés	15	14	22	18
Nombre de commissions	12	12	13	11

Typologie des projets examinés en 2021 et 2022 :

Années	2022	2021
Surface de vente totale en m <sup>2</sup>	33 233	38 206
Dossiers de surface de vente de plus de 1 500m <sup>2</sup>	11	6
Dossiers de surface de vente de plus de 5 000m <sup>2</sup>	2	1
Dossiers de surface de vente de plus de 10 000m <sup>2</sup>	1	1
Drive	1	0








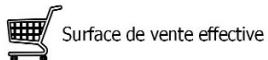
**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Bilan CDAC-EPCI  
2008-2022**

**Surface de vente par EPCI  
pour 1000 hab. (en m<sup>2</sup>)**

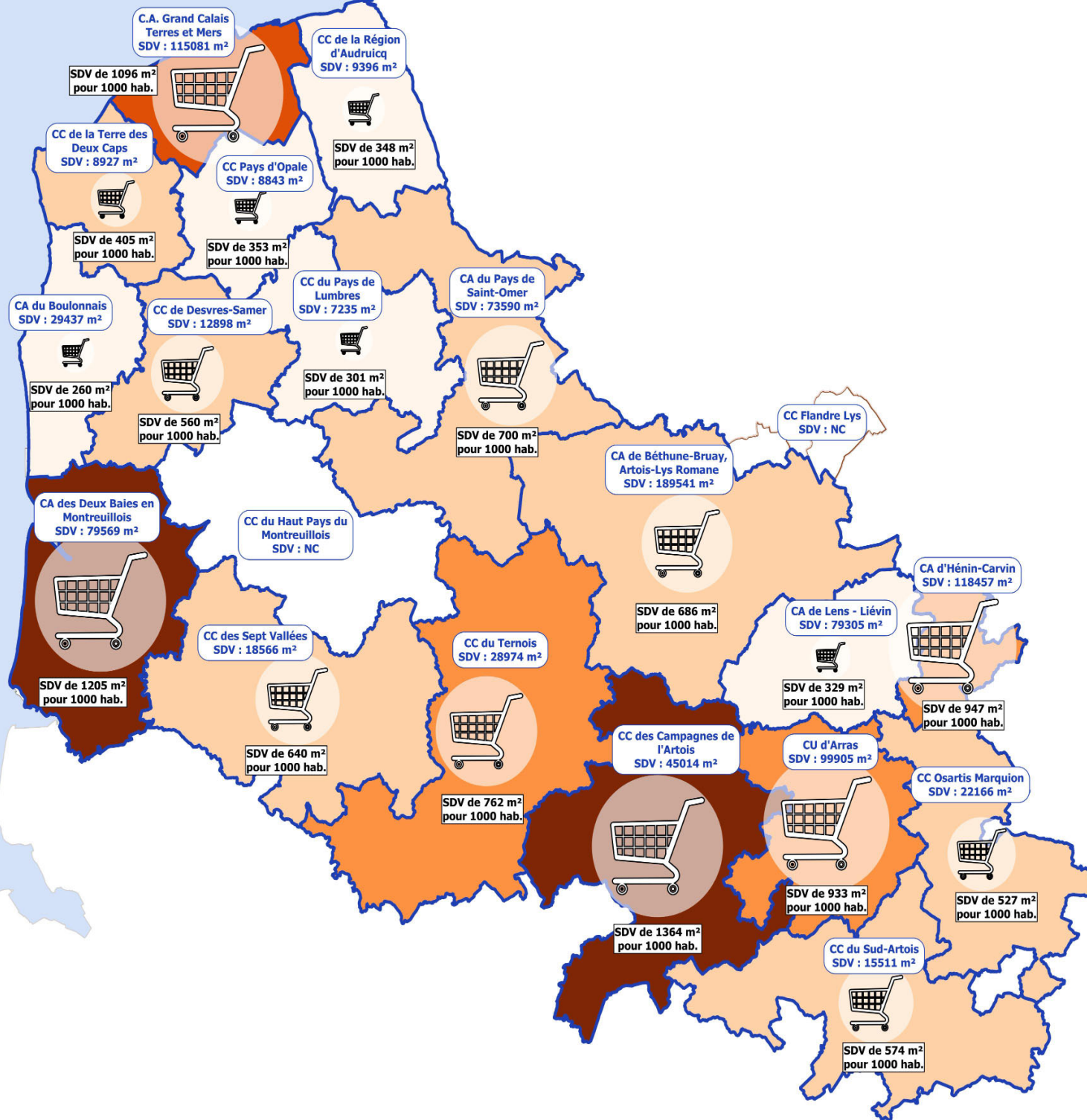
-  < 400
-  401 - 700
-  701 - 950
-  951 - 1150
-  1151 - 1364



0 10 20 km

**Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Pas-de-Calais**

Réalisation : MCSIG  
Source : DDTM 62  
BD Topo, Plan IGN v2© IGN  
Date : 10/01/2023  
Référence : 2022-182







**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Bilan des projets validés après recours en CNAC :

Années	2022		2021	
Nombre de dossiers examinés par la CDAC	15		14	
Nombre de dossiers validés par la CDAC	12	80,00 %	12	85,71 %
Nombre de dossiers refusés par la CDAC	3	20,00 %	2	14,29 %
Nombre de dossiers ayant fait l'objet d'un recours auprès de la CNAC	4	26,67 %	5	35,71 %
Nombre de dossiers refusés par la CNAC	4	100,00 %	3	60,00 %
Nombre de dossiers acceptés par la CNAC	0	0,00 %	2	40,00 %
Nombre de dossiers ayant fait l'objet d'un recours auprès de la CAA de Douai	1	25,00 %	0	0,00 %



# PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS

Liberté  
Égalité  
Fraternité

## Avis émis par la CDAC pour les années 2021-2022

### Avis de la CDAC

- FAVORABLE
- FAVORABLE et DÉFAVORABLE
- DÉFAVORABLE

### Informations complémentaires

- Communes concernées
- Limites EPCI

0 10 20 km

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Pas-de-Calais

Réalisation : MCSIG  
Source : DDTM 62  
BD Topo, Plan IGN v2@@@ IGN  
Date : 19 décembre 2022  
Référence : 2022-239





**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Avis émis par  
la CNAC  
pour 2021 - 2022**

**Avis de la CNAC**



FAVORABLE



DÉFAVORABLE

**Avis de la CDAC**



FAVORABLE

**Informations  
complémentaires**



Communes concernées

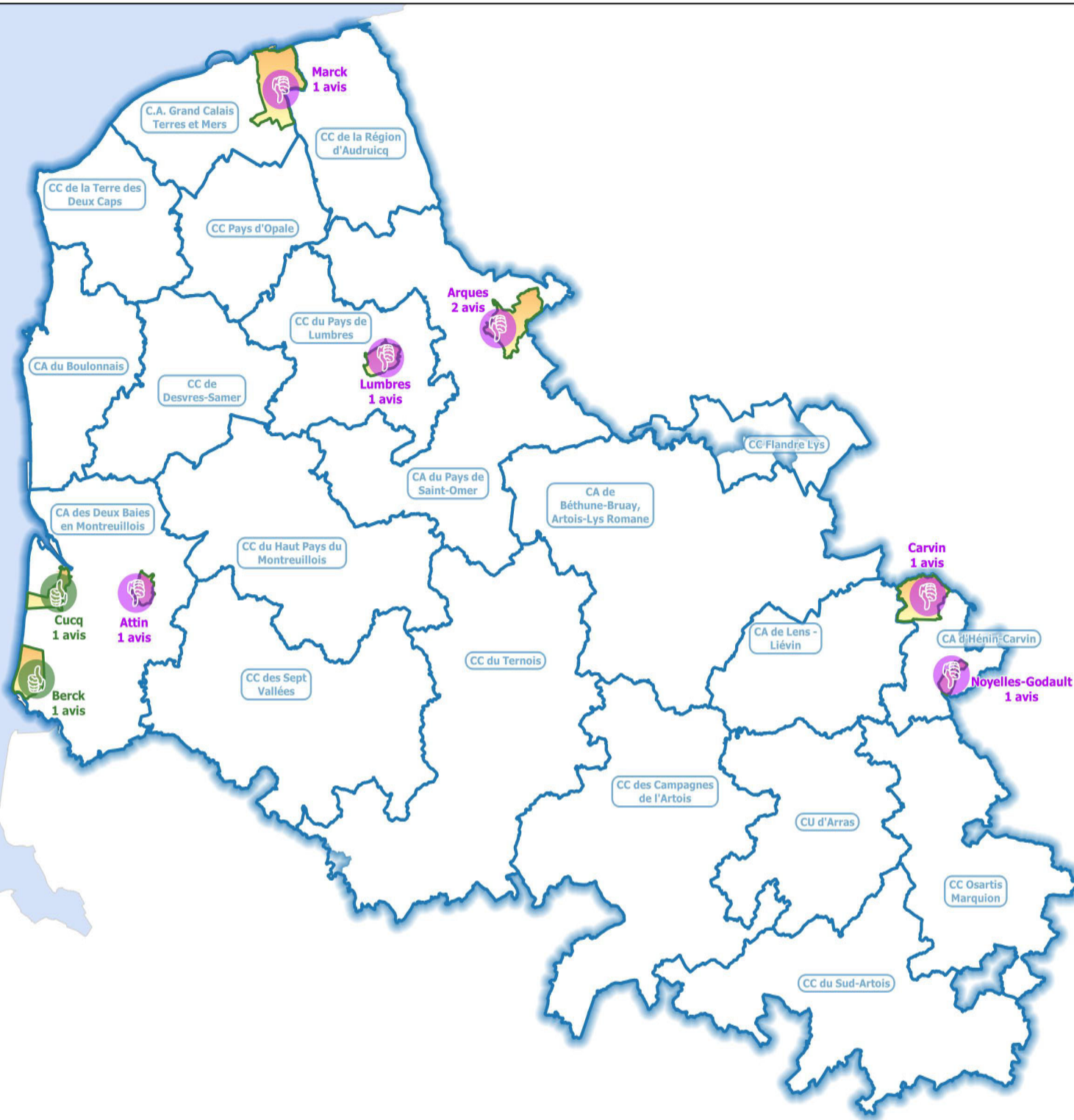


Limites EPCI

0 10 20 km

**Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Pas-de-Calais**

Réalisation : MCSIG  
Source : DDTM 62  
BD Topo ©© IGN  
Date : 11 janvier 2023  
Référence : 2023-002







**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Retour sur les principales motivations de la CNAC sur les projets refusés du département en 2021 et 2022 :

- nombre insuffisant de places de stationnement perméabilisées ou absence de places perméables ;
- des surfaces imperméabilisées importantes, voire en augmentation ;
- l'inaccessibilité au site par les modes doux ;
- insuffisance des mesures prises en matière d'énergies renouvelable ou de développement durable, ou absence de mesures dans ces domaines ;
- une insertion paysagère et architecturale peu qualitative ou insuffisante ;
- l'impact négatif sur le commerce de centre-ville et de certaines communes limitrophes bénéficiant du programme Action coeur de ville et Petites villes de demain où le taux de vacance commerciale est élevé ;
- le manque d'information sur l'activité ou l'affectation des nouvelles cellules commerciales ;
- la baisse de la population dans la commune d'implantation du projet.





**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Vacance commerciale dans le Pas-de-Calais



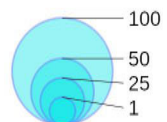
# PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS

Liberté  
Égalité  
Fraternité

## Vacance commerciale par EPCI

En 2020

### Nbres de locaux vacants



- Aucun
- Jusqu'à 15
- Entre 15 et 75
- Entre 75 et 80
- Entre 80 et 90
- Supérieur à 90

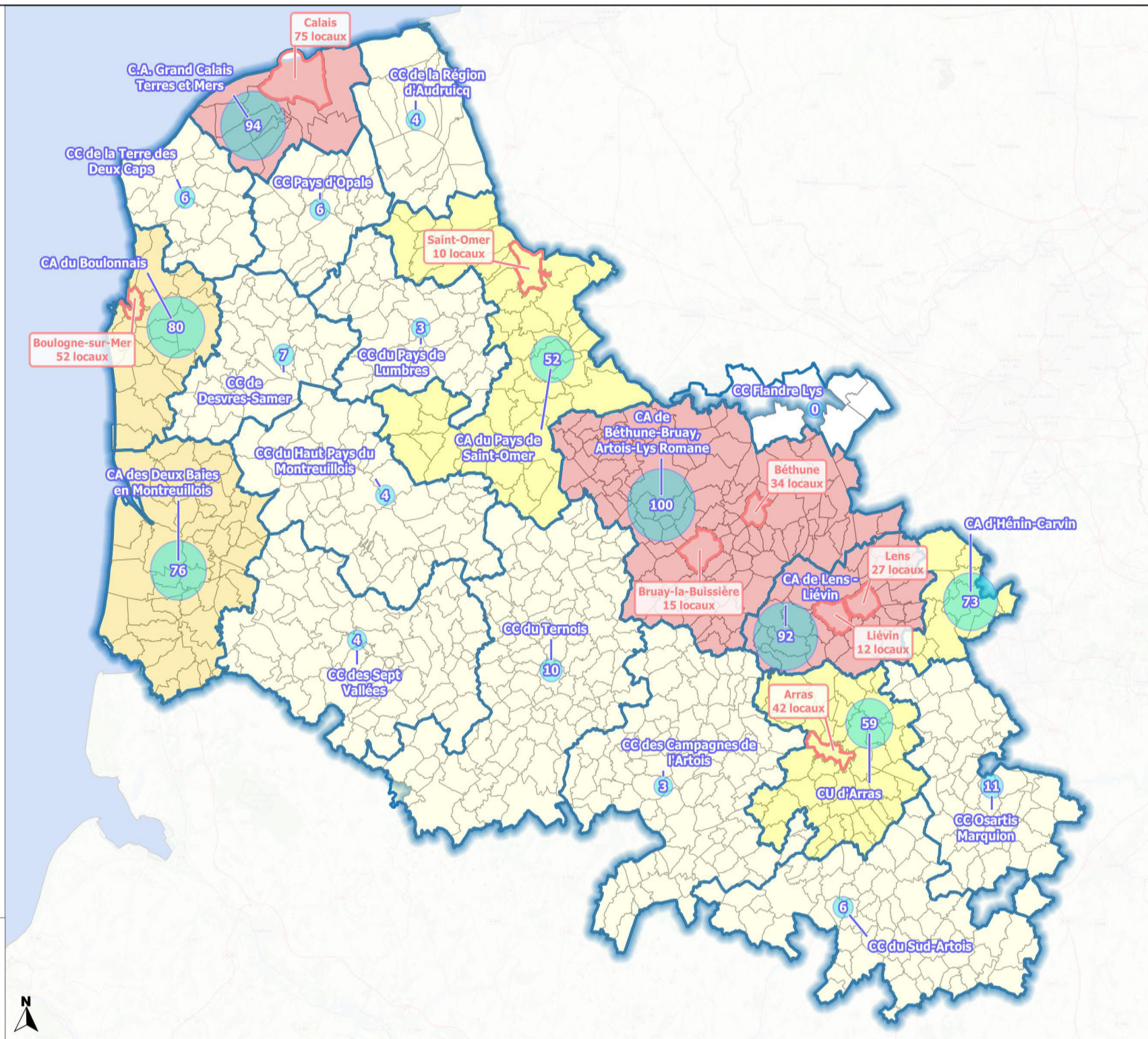
### Informations complémentaires

- Commune ACV
- Limite commune
- Limite EPCI

0 10 20 km

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Pas-de-Calais

Réalisation : MCSIG  
Source : BD Topo © IGN  
Fichiers fonciers 2013 et 2021 retraités  
par le Cerema (source DGFIP DGALN)  
Date : 04 janvier 2023  
Référence : 2022-243





**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Les démarches de revitalisation des collectivités





# PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS

Liberté  
Égalité  
Fraternité

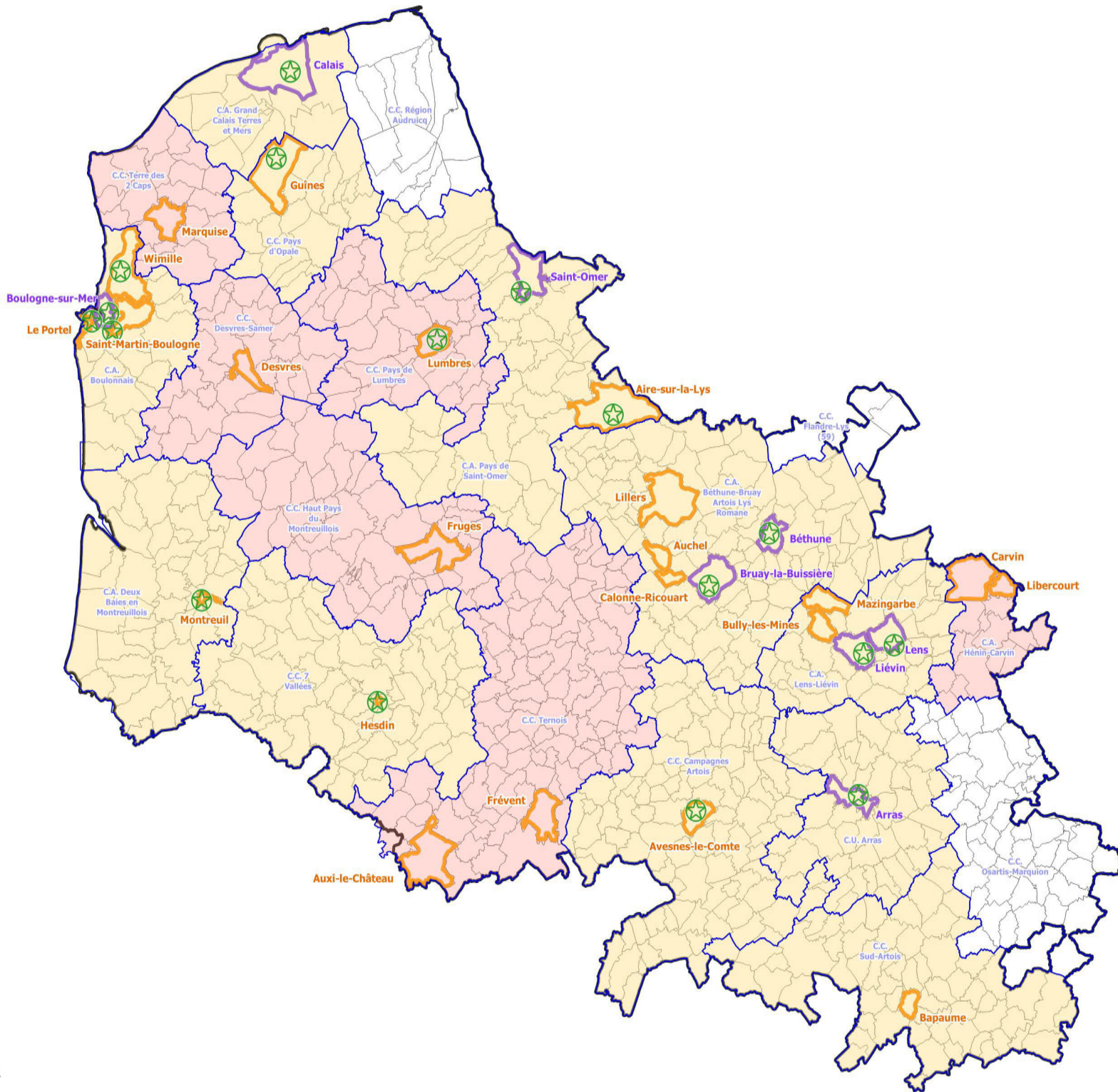
## Dispositif de revitalisation des centres-villes sur le Pas-de-Calais



0 5 10 15 km

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Pas-de-Calais

Réalisation : MCSIG  
Source : DDTM 62  
BD parcellaire ©© IGN  
Date : 10 janvier 2023  
Référence : 2023-003





**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## 2 - Témoignage d'un membre de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) sur les points d'attention et la doctrine de la CNAC lors de l'examen des projets

Monsieur Philippe MOISSON, président de l'Association des maires du Cher et maire de Saint-Loup-des-Chaumes, membre titulaire à la CNAC



**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



### 3 - Bilan qualitatif des projets autorisés en 2021 et 2022

#### Aménagements réalisés sur site



# Aménagements sur site

Magasin de l'enseigne Action à Sainte-Austreberthe – CDAC du 3 mai 2021 – contrôle réalisé le 12 septembre 2022



Projet



# Aménagements sur site



Matérialisation des  
cheminements piétons



Manque d'entretien des espaces verts



Lattes de  
bois

Absence de  
parking vélo

Cellule non-  
affectée





# Aménagements sur site

Magasin de l'enseigne Lidl à Vitry-en-Artois – CDAC du 20 juillet 2020  
– contrôle réalisé le 27 juillet 2022



Projet



# Aménagements sur site

Panneaux  
photovoltaïques



Parking perméable  
et planté



Réalisation d'un parterre



Espaces verts



# Aménagements sur site

Magasin de l'enseigne Gamm Vert à Guînes – CDAC du 20 juillet 2020  
– contrôle réalisé le 27 juillet 2022



Projet





PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS

Liberté  
Égalité  
Durabilité

Direction départementale  
des territoires et de la mer

# Aménagements sur



Panneaux  
photovoltaïques



Parking vélo inadapté pour  
10 vélos

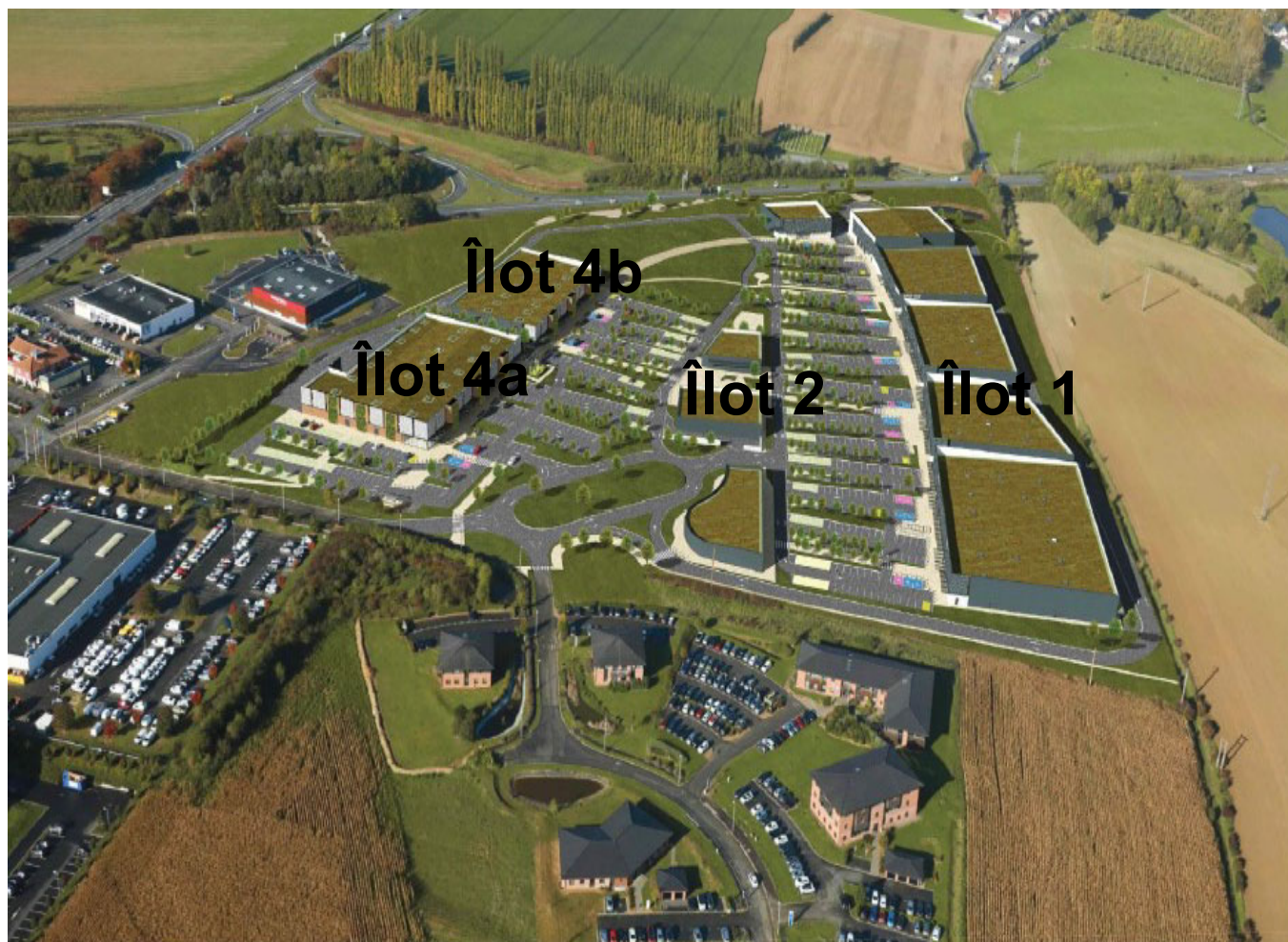


Stationnement perméable



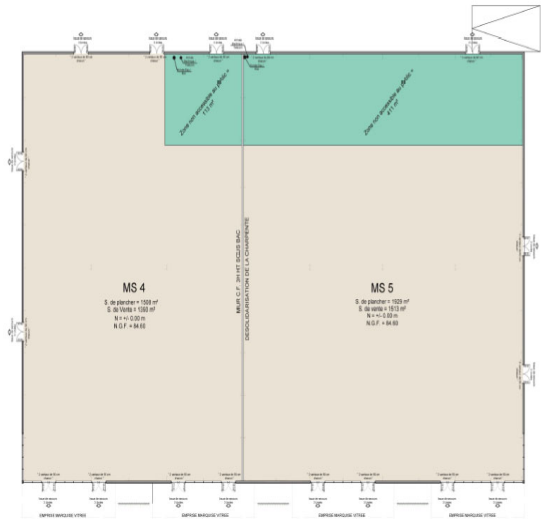
# Aménagements sur site

Ensemble commercial à Duisans – CDAC du 30 mai 2017 (îlot 1) et du 17 mai 2019 (îlots 2, 4a et 4b) – contrôle réalisé le 15 novembre 2022 (îlot 4b et espaces extérieurs)



Projet

# Aménagements sur site



2 cellules prévues – 3 réalisées



Aspect extérieur non-conforme





# Aménagements sur site



Abris vélo solaire prévu



Abris vélo réalisé



Parcours de santé à réaliser



Aire de jeu non-réalisée



Abri vélo non-réalisé



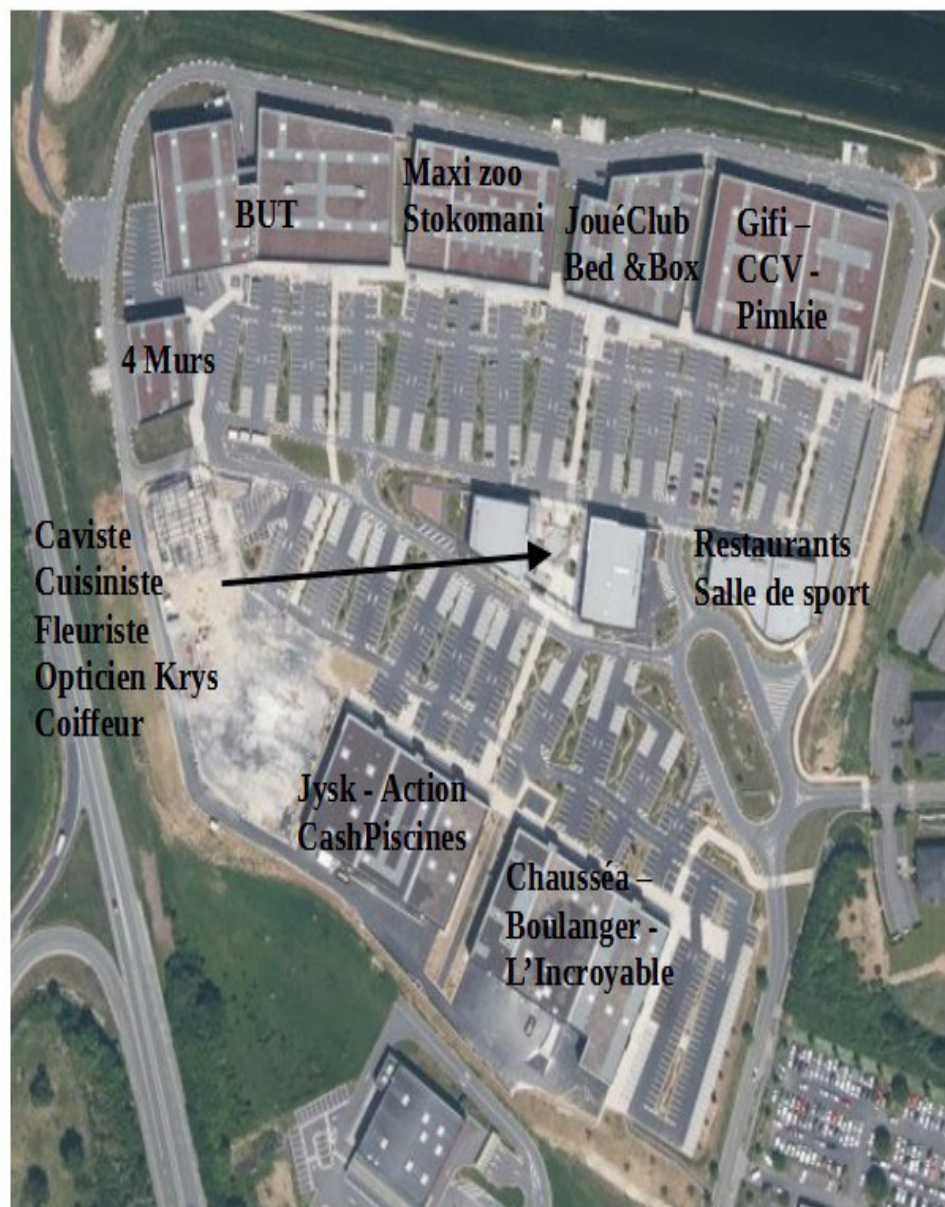
# Aménagements sur site

## Transferts d'enseignes :

- Gifi et Jysk : depuis la zone commerciale de Dainville
- L'incroyable et 4 Murs : depuis la zone commerciale « Auchan » d'Arras

## Des enseignes qui auraient du intégrer un centre-ville :

- Fleuriste, opticien, coiffeur,...





**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Aménagements réalisés sur site

- Les engagements du promoteurs ont été partiellement tenus :
- Transfert d'enseignes depuis d'autres zones commerciales
- Intégration de commerces trouvant leur place en centre-ville : coiffeur, opticien, fleuriste,...
- Une zone commerciale difficile d'accès :



**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



#### 4 – Enjeux de l'aménagement commercial sur le département:

L'Opération de revitalisation du territoire (ORT) : Créée par la loi Elan du 23 novembre 2018

ORT a pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain de ce territoire.

\*lutter contre la vacance des logements et locaux commerciaux et artisanaux, et contre l'habitat indigne ;

\*réhabiliter les friches urbaines, l'immobilier de loisir ;

\*valoriser le patrimoine bâti.

► Dans le cadre d'Action Coeur de Ville (ACV) : 8 villes ou binômes de villes retenues dans le Pas-de-Calais ont élaboré une ORT : Arras, Béthune/Bruay-La-Buissière, Boulogne-sur-mer, Calais, Lens/Liévin, Saint-Omer.

Acte II de l'ACV : les villes retenues du programme devront aboutir à la signature d'un nouvel avenant pour juin 2023

► Dans le cadre de Petites Villes de Demain : 17 labels ont été attribués dans le département du Pas-de-Calais pour 22 Communes. 10 conventions PVD valant ORT ont été signées, 7 autres seront signées d'ici la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.





**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



#### 4 – Enjeux de l'aménagement commercial sur le département:

Convention partenariale en cours avec la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des métiers et de l'artisanat : mise à disposition des données relatives au tissu économique, commercial, artisanal du secteur du projet.



**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## 4 – Enjeux de l'aménagement commercial sur le département:

Loi climat et résilience du 22 août 2021 : principe général d'interdiction des projets commerciaux soumis à AEC qui artificialisent des sols

Définition de l'artificialisation :

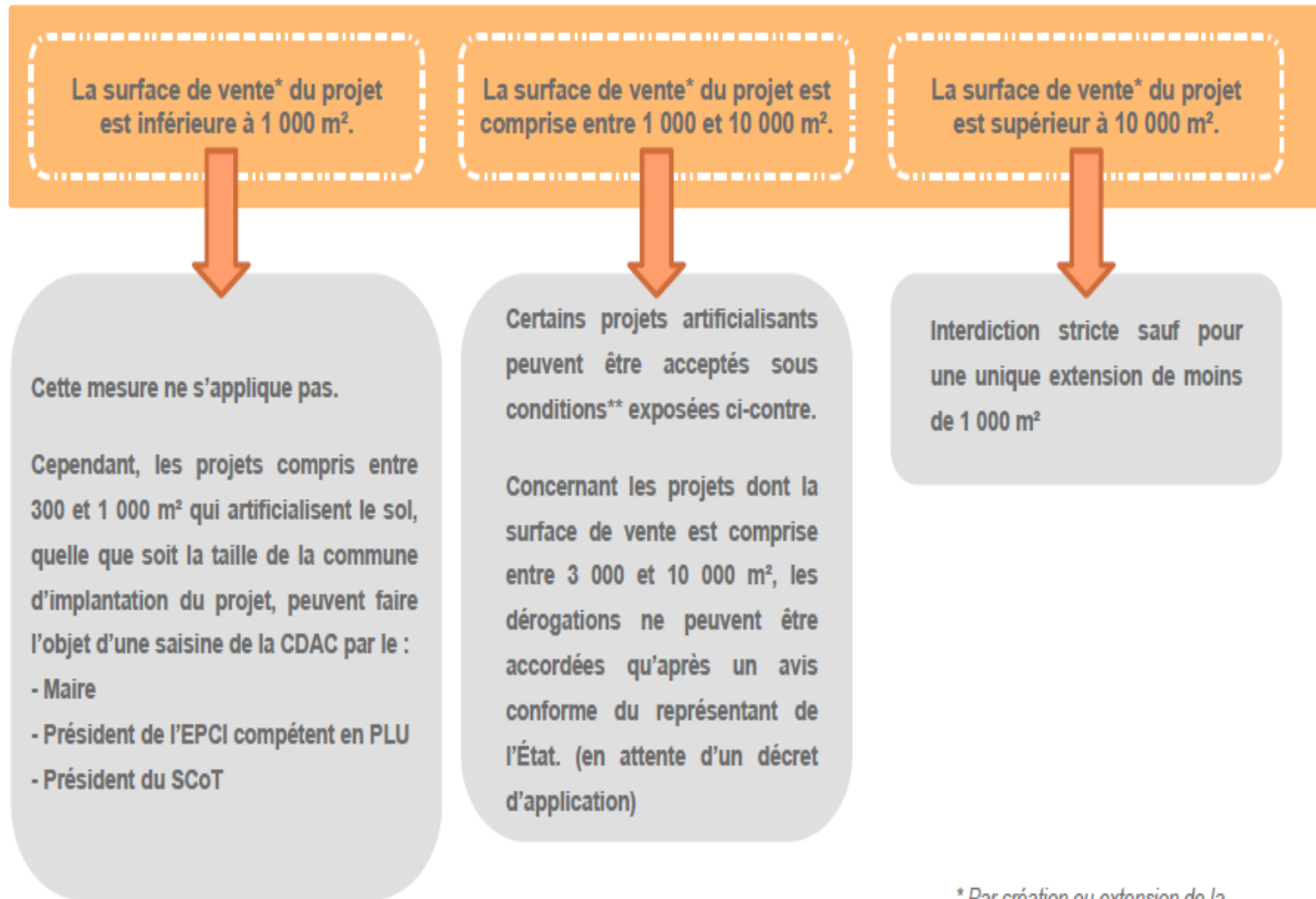
« l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage »

Décret relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols.

Date d'application : 15 octobre 2022

Artificialisation constatée par rapport à l'état des sols au 23 août 2021

# Principe général : pas d'artificialisation des sols



*\* Par création ou extension de la surface de vente ayant déjà atteint le seuil ou devant le dépasser par la réalisation du projet*





**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Des dérogations possibles pour les projets d'une surface de vente inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>

Les commissions (CDAC et CNAC) sont garantes de l'application de ces dérogations :

Le projet doit s'insérer en milieu urbanisé, contribuer à la mixité fonctionnelle du secteur et le pétitionnaire doit démontrer qu'il n'existe pas d'alternative à l'artificialisation

Le projet doit répondre aux besoins du territoire

Il doit respecter l'un des critères suivants :

- Insertion en ORT ou dans un Quartier de la Politique de la Ville
- Insertion dans une opération d'aménagement
- Insertion dans une zone périphérique ou une centralité urbaine identifiée dans le document d'orientations et d'objectifs du SCOT ou délimitée dans le règlement du PLU
- Le pétitionnaire doit proposer une compensation de l'artificialisation générée par le projet (proximité du site et équivalence écologique à respecter)

En secteur d'intervention d'une opération de revitalisation des territoires :

- pas d'exonération d'autorisation d'exploitation commerciale si le projet contribue à l'artificialisation des sols



**PRÉFET  
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Distribution du vadémécum de l'aide à l'accompagnement du projet commercial