

PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES
ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Pôle d'Appui Territorial / Mission Animation des Politiques Interministérielles
Affaire suivie par Catherine PERRET / Hervé LEMAIRE
Tél:03.21.21.22.35
catherine.perret@pas-de-calais.gouv.fr

Arras, le 18 juin 2019

COMPTE RENDU
CDAC PLÉNIÈRE – JEUDI 21 MARS 2019

Objet : CDAC plénière – Jeudi 21 mars 2019

Réunion présidée par :

- Richard SMITH, Secrétaire Général Adjoint de la Préfecture du Pas-de-Calais

Présents :

- liste ci-jointe.

Pièces jointes : documents présentés en séance

Monsieur Richard SMITH ouvre la séance en remerciant de leur présence, les élus, les membres « permanents » de la CDAC, les représentants des associations, ainsi que les représentants des chambres consulaires.

La CDAC plénière est consacrée à la présentation du bilan d'activité de la CDAC en 2018, la présentation de la feuille de route arrêtée lors de la CDAC plénière de février 2018, dont l'élaboration d'un document pédagogique sur la vie d'un projet d'aménagement commercial ou encore le recensement des friches commerciales sur le département, et enfin la déclinaison territoriale des dispositions prévues par la loi Élan du 23 novembre 2018.

1- Le bilan de l'activité de la CDAC en 2018

*** Nombre de dossiers examinés**

	2018	2017	2016	2015
Nombre de dossiers examinés	25	37	25	24
Nombre de commissions	14	19	13	9
Surface totale en m ²	56982	105312	52882	58744

*** Typologie des projets examinés**

13 dossiers ont concerné des surfaces de vente de plus de 1500 m², dont 4 dossiers des surfaces de vente supérieures à 5000 m².

19 dossiers portaient sur la création de surfaces de vente, 4 dossiers sur des extensions de surface de vente, 1 sur des modifications substantielles d'un projet autorisé, et enfin 1 dossier concernait la restructuration d'un magasin.

3 projets de création d'un « drive » ont été validés en 2018 (6 en 2017).

*** Les recours exercés auprès de la CNAC et de la CAA de Douai**

Sur les 26 dossiers examinés par la CDAC en 2018 :

Nombre de dossiers ayant fait l'objet d'un recours auprès de la CNAC	14	56 %
Nombre de dossiers refusés par la CNAC	8*	32 %
Nombre de dossiers rejetés par la CAA de Douai	0	0 %
Nombre de dossiers en attente d'une décision de la CAA de Douai	3	12 %
Nombre de dossiers annulés	1	4 %

* Il convient de relativiser le nombre de dossiers rejetés. En effet, plusieurs dossiers portaient sur un projet global d'extension d'un ensemble commercial à Duisans, et 3 sur un projet global de création d'un ensemble commercial à Calais.

*** Les principales motivations de la CNAC sur les projets rejetés**

- un projet entraînant l'apparition d'un nouveau pôle commercial de périphérie, susceptible de fragiliser l'animation de la vie urbaine sur la commune d'implantation ou à proximité d'une ville retenue au programme Action Coeur de Ville et qui connaît un taux de vacance commerciale important

Tous les projets concernaient des créations ou extensions de pôles commerciaux de grande ampleur, situés en périphérie, à 15 kilomètres d'un centre-ville ou d'une commune sélectionnée dans le cadre du plan « Action Coeur de Ville ».

La CNAC a estimé que ces pôles commerciaux se seraient développés au détriment des commerces de centre-ville et des objectifs des opérations publiques (Plan « Action Coeur de Ville » ou FISAC).

Dans un dossier, la CNAC a également estimé que la création de 14 cellules de moins de 300 m² de surface de vente chacune, aurait eu un impact négatif sur le centre-ville, la taille des

cellules projetées étant ce que l'on rencontre habituellement en centre-ville.

- un site d'implantation pas suffisamment desservi par les transports collectifs ou éloigné des zones d'habitation

Dans plusieurs dossiers, la CNAC a évoqué l'éloignement des projets par rapport aux zones d'habitations et l'insuffisance de la desserte en transports en commun.

- le projet architectural manque de personnalité et ne permet pas d'assurer une bonne intégration de l'ensemble commercial

La CNAC a estimé que la construction d'un ensemble de bâtiments, d'un aspect massif, sans véritable personnalité et ne présentant aucune caractéristique de la région, ne permettait pas d'assurer une bonne intégration de l'ensemble commercial dans son environnement.

- une zone de chalandise faisant état d'une décroissance démographique

La CNAC a relevé une décroissance démographique, entre 1999 et 2015, dans la zone de chalandise du projet.

La CNAC publie chaque année, sur le site de la Direction Générale des Entreprises (www.entreprises.gouv.fr), un rapport d'activité où ladite commission fait notamment un constat et un bilan de l'année écoulée, apporte des précisions sur la réglementation relative à l'aménagement commercial.

2- Rappel de la feuille de route issue de la CDAC plénière du 15 février 2018

Suite aux échanges, lors de la première CDAC plénière du 15 février 2018, une feuille de route avait été arrêtée par le Préfet et élaborée par la préfecture, avec l'appui de la DDTM. Elle portait sur les thématiques suivantes :

*** La cartographie départementale des autorisations d'exploitation commerciale (AEC) et des friches commerciales**

Cartographie des AEC

La cartographie départementale des autorisations fait ressortir les dynamiques et les mutations à l'échelle des territoires. Les SCOT de l'Arrageois, de l'Artois, du Calaisis et de Lens-Liévin-Hénin-Carvin concentrent l'essentiel des demandes.

L'essentiel des demandes de création ou de transfert d'enseignes commerciales s'effectue dans les zones périphériques des communes.

Par ailleurs, le taux de réemploi des friches augmente après 2015 tandis qu'il y a peu de consommation d'espaces agricoles en 2016 et 2018. Par ailleurs, il y a un ralentissement du taux de réemploi des friches pour les années 2015 et 2016, tandis qu'il y a peu de consommations d'espaces agricoles en 2016 et 2018.

Les friches commerciales

La cartographie de la vacance commerciale a été réalisée à partir de données de la DDFIP, relatives à la taxe sur les friches commerciales, datant de 2017. Celle-ci reprend les friches commerciales mais également les villes retenues dans le cadre d' »Action Coeur de Ville «.

Le taux de vacance est le plus important, notamment pour les surfaces commerciales inférieures à 400 m², au niveau du Bassin Minier, dans le Calaisis et le Boulonnais.

Monsieur TILLARD indique qu'il aurait aimé disposer de données plus affinées afin de bien percevoir la réalité des vacances commerciales.

En effet, Monsieur TILLARD fait remarquer que l'évolution du commerce est très forte du fait des attentes des consommateurs et qu'il y a des vacances « naturelles ». Monsieur TILLARD pense notamment aux anciennes stations services.

Monsieur SMITH propose de communiquer les données relatives à la vacance commerciale aux collectivités, et plus précisément aux EPCI à fiscalité propre.

Ce travail en partenariat permettrait de définir les possibilités de résorption de friches sans consommation supplémentaire d'espace agricole.

Madame Élise RÉGNIER précise que certains EPCI du département ont déjà procédé à ce travail, notamment la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane et la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers, s'agissant des zones d'activités économiques.

Monsieur BACHELET fait part d'une friche commerciale datant de 8 à 9 ans, pour laquelle la liquidation judiciaire du propriétaire n'a pas permis de s'assurer de sa remise en état.

*** la mise en place d'une pédagogie de contrôle**

L'objectif était de vérifier, à partir d'un échantillon de dossiers (au nombre de 4), la conformité des aménagements réalisés conformément au dossier présenté en CDAC.

Les contrôles ont été réalisés sur les projets suivants :

- un projet de création d'un magasin à l'enseigne « INTERMARCHÉ », à Arques (autorisation de la CDAC, du 17 octobre 2013) ;

- un projet de création de cellules commerciales (galerie commerciale) à Beaurains (autorisation de la CDAC, du 28 octobre 2014) ;

- un projet de création d'une jardinerie à l'enseigne « GAMM VERT », à Herlin-le-Sec (autorisation de la CDAC, du 12 février 2015) ;

- un projet de création d'un magasin à l'enseigne « LIDL », à Bully-les-Mines (avis favorable de la CDAC, du 2 juin 2015, et de la CNAC, du 21 octobre 2015).

Les permis de construire ont été respectés mais les contrôles ont fait ressortir des disparités entre les documents fournis pour la CDAC, notamment pour ce qui concerne :

- *les aménagements paysagers aux abords du projet et au niveau du parc de stationnement ;*

- *le stationnement (différences au niveau du nombre de places, absence de bornes de rechargement des véhicules électriques).*

La DDTM propose d'étendre la pédagogie de contrôle à des commerces de moins de 1000 m² de surface de vente, non soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

Pour ce faire, un travail d'identification devra être réalisé, nécessairement avec les EPCI à fiscalité propre et les communes, et plus particulièrement avec les services chargés de l'instruction des permis de construire.

Monsieur HIEL insiste sur le rôle déterminant des maires en amont pour veiller à ce que les promoteurs prennent en compte les éventuelles mesures requises, notamment dans le domaine de l'environnement.

Les maires peuvent imposer des mesures à un promoteur. Il prend comme exemple le dernier ensemble commercial créé sur le territoire de sa commune, intitulé POP'A. Il avait également demandé aux promoteurs de réaliser une piste cyclable et des cheminements piétonniers. Les promoteurs ont écouté et l'ensemble commercial a été primé (1^{er} à un concours)

Monsieur HIEL ajoute que l'environnement est un domaine très important mais que les maires n'ont pas forcément le réflexe de se rapprocher de la DDTM.

La DDTM précise que deux projets ont fait l'objet d'un accompagnement technique avant leur passage devant la CDAC. Ces deux projets portent sur des dossiers qui, dans leur version initiale, avaient fait l'objet d'un avis défavorable de la CNAC. L'objectif de l'accompagnement est de trouver une réponse appropriée aux motifs de rejet présentés par la CNAC.

*** l'élaboration d'un document pédagogique sur la vie d'un projet d'aménagement commercial**

Lors de la première CDAC plénière, il avait été évoqué la nécessité d'élaborer un tableau synoptique du parcours d'un dossier d'aménagement commercial, de la phase amont à la phase aval, avec pour objectif notamment de clarifier le rôle et les responsabilités de chaque intervenant.

Le travail a été mené par des attachés stagiaires de l'IRA suite à de nombreux entretiens avec les services de l'État (le secrétariat de la CDAC, la DDTM), des acteurs territoriaux (la mairie d'Arras, la mairie de Valenciennes et la communauté de communes OSARTIS-MARQUION), des acteurs associatifs (l'AMF, l'UFC QUE CHOISIR, le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement « Villes d'Artois ») et un acteur privé (une société spécialisée dans le montage de dossiers d'aménagement commercial et de conseil en implantations commerciales).

Au regard de la complexité de l'aménagement commercial, l'idée d'un tableau synoptique a été abandonnée pour laisser place à un fascicule.

Ce fascicule, réalisé à vocation informative, se compose de plusieurs parties ou phases, comportant du texte et des schémas.

Il prendra en compte également les nouvelles dispositions issues de la loi dite ÉLAN.

Il est fait une présentation en séance du sommaire détaillé de ce livrable.

Monsieur SMITH propose que ce livret soit adressé en version « projet » aux membres de la CDAC plénière pour recueillir leur avis sous 15 jours, avant diffusion publique.

3- La nouvelle réglementation en matière d'aménagement commercial issue de la loi dite ELAN

Les nouvelles mesures ont notamment pour objectif d'inciter les porteurs de projets à s'implanter dans les centres-villes en difficulté, de lutter contre les friches commerciales, et de renforcer le rôle des élus locaux et les outils de contrôle en matière d'aménagement commercial.

Ces mesures entraînent toute une série de modifications concernant :

- le fonctionnement de la CDAC ;
- les modalités d'examen en CDAC ;
- les moyens de contrôle pour la réalisation du projet ;
- les critères d'éligibilité des projets.

Certaines mesures sont d'application immédiate tandis que d'autres sont en attente d'un décret d'application ou de précisions ministérielles.

Parmi les mesures figure le retour des organismes consulaires au sein de la CDAC.

La présence des organismes consulaires aux réunions de la CDAC permettra d'alimenter les débats et de présenter des études spécifiques en vue d'éclairer sur la situation économique des secteurs concernés, et notamment de mesurer l'impact des projets sur les commerces de centre-ville ou encore les taux de vacance commerciale.

Monsieur DEVISE attire l'attention sur le fait que des études peuvent être réalisées en quelques heures mais d'autres peuvent prendre des mois.

L'objectif est de favoriser la concertation et les échanges.

C'est d'autant plus nécessaire que la CNAC a pris une posture plus sévère dans les dossiers soumis à son examen, en prenant en compte notamment les villes labellisées « Action Coeur de Ville ».

Monsieur DRUON indique qu'il y a urgence d'autant qu'il y a un problème de cohérence entre l'opération « Coeur de Ville » et la situation commerciale existante. Les petites surfaces commerciales de moins de 300 m² de surface de vente devraient plutôt se retrouver en centre-ville. Il y a également un problème d'échelle de territoire. Les zones de chalandise devraient correspondre à de réels bassins de vie.

Monsieur DRUON précise qu'aux États-Unis, il y a une baisse d'intérêt pour les zones commerciales. 300 pôles commerciaux ont fermé. Les grands centres commerciaux ne font plus recette.

De surcroît, la situation démographique des Hauts-de-France stagne. La population est globalement étale. Dans la mesure où il n'existe pas de « population nouvelle », on assiste à un « cannibalisme » entre les groupes commerciaux.

Monsieur PÉLIKS note avec satisfaction que, globalement, les avis de la CNAC concordent avec ceux de la CDAC.

Monsieur SEROUX, Président de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois, précise qu'un énorme travail a été fait avec la Communauté Urbaine d'Arras et la Communauté de Communes du Sud Artois, pour l'élaboration du nouveau SCOT de l'Arrageois.

Ce travail a été finement mené mais Monsieur SEROUX craint que la loi dite ELAN ne remette en question ce travail alors que les zones d'activités économiques et commerciales ont été clairement identifiées, avec l'accord de tout le monde.

Concernant le projet d'extension de l'ensemble commercial à Duisans, le SCOT de l'Arrageois a bien été respecté. Pourtant, suite à une auto saisine, la CNAC a rejeté le projet d'extension, notamment pour des problèmes de circulation, ce qui étonne Monsieur SEROUX car cette question avait bien été étudiée. De plus, le projet avait respecté le phasage, en deux temps, de l'aménagement du site concerné.

Monsieur WYCKAERT précise qu'un important travail est en cours concernant la révision du SCOT du Pays de Saint-Omer. Ce travail consiste à réactualiser le SCOT en reprenant toute une série de directives. Ce travail se fait en collaboration avec les services de l'État.

Monsieur WYCKAERT fait par ailleurs remarquer que la vacance commerciale d'un centre-bourg n'est pas forcément lié à un transfert de clientèle. La politique des loyers commerciaux élevés peut être une cause de cette vacance.

Monsieur HIEL se réjouit que la loi dite ÉLAN dispose que les communes limitrophes d'une commune d'implantation d'un projet d'aménagement commercial, doivent être informées de ce projet.

Monsieur HIEL fait part d'un exemple de transfert d'un magasin d'une commune à une autre, qui s'est traduit par une extension de la surface de vente du commerce transféré, mais également à la disparition de toute offre de proximité dans la ville d'origine alors que celle-ci compte entre 35 à 40% de personnes âgées.

Monsieur SMITH fait remarquer que la loi dite ÉLAN permet de disposer de nouveaux outils pour accompagner et encadrer l'aménagement commercial.

La loi ÉLAN impose notamment la mise en place d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

Ce document doit prévoir les conditions d'implantation des aménagements commerciaux (localisation des secteurs, le type d'activité, la surface maximale de vente).

Monsieur DAMART souhaite connaître le délai pour réaliser le document.

La mise en compatibilité doit être réalisée dans un délai de 3 ans.

Monsieur TENEUL est d'accord sur le principe du DAAC mais il y a peu de documents de synthèse au niveau des communes et des EPCI, sur lesquels s'appuyer pour maintenir le commerce de proximité.

Madame RÉGNIER rappelle que la DDTM accompagne la réalisation des SCOT.

Monsieur SMITH conclut la réunion en rappelant les décisions :

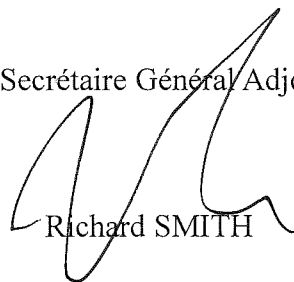
Le projet de fascicule à vocation informative, sera transmis, pour avis, aux membres de la CDAC plénière. La version définitive du document fera l'objet d'une diffusion publique.

La pédagogie de contrôle pourrait être étendue à des magasins de moins de 1000 m² de surface de vente, non soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, par une collaboration entre la DDTM et les services compétents pour l'instruction et la police de l'urbanisme.

Les données relatives à la vacance commerciale seront communiquées aux collectivités, et plus précisément aux EPCI à fiscalité propre afin notamment d'affiner les données.

Les documents présentés en séance seront transmis à chaque membre présent à la CDAC plénière.

Le Secrétaire Général Adjoint



Richard SMITH