

Département de la Gironde

Préfecture de la Gironde

Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

SYBARVAL

ENQUÊTE PUBLIQUE
relative au DAC

Document d'Aménagement Commercial

du 17 décembre 2012 au 4 février 2013

CONCLUSIONS de la COMMISSION D'ENQUÊTE

Georgette PEJOUX, Présidente de la commission d'enquête
Philippe MOREL, Membre Titulaire
Carole ANCLA, Membre Titulaire

GENERALITES : RAPPEL

L'enquête du DAC du SYBARVAL est organisée conjointement à celle du SCoT : il ne s'agit pas d'une enquête unique et à ce titre, chaque document (SCoT et DAC) doit faire l'objet d'un rapport séparé avec des conclusions distinctes.

S'agissant d'une enquête conjointe, la procédure suivie sera commune en terme de publicité ou d'organisation de l'enquête, les registres d'enquête étant par contre bien distincts.

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) est défini par la loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 Août 2008.

Il s'agit d'un instrument de planification territoriale commerciale. Le DAC est considéré comme le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et en devient une pièce obligatoire avec la loi Grenelle 2.

La loi Grenelle 2, n° 2010-788 du 12 juillet 2010 donne une nouvelle occasion d'appréhender la régulation du commerce à travers les documents d'urbanisme et en particulier les SCoT.

Au même titre que les autres fonctions (transport, tourisme, habitat ...), le commerce est visé par cette réforme de l'urbanisme dont l'objectif est de lutter contre l'étalement urbain en favorisant la construction dans le tissu existant ou en continuité immédiate de l'existant et ce, par le jeu des valeurs de densités par exemple.

Le DAC traduit essentiellement des principes d'aménagement et d'urbanisme.

Le Code de l'urbanisme, dans son article L.122-1-9 relatif aux SCoT stipule que :

« le document d'orientation et d'objectifs (DOO) précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.

Il comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L 752-1 du Code du Commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire.

Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

AVIS MOTIVE

Nous, soussignés, Georgette PEJOUX désignée en qualité de Présidente de la commission d'enquête, Philippe MOREL et Carole ANCLA désignés en qualité de membres titulaires de la commission d'enquête par Monsieur le Président de Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision n° E12000244/33 du 23 octobre 2012.

1°/ Sur le déroulement de l'enquête publique du projet de SCoT

Dans le cas d'espèce, la présente enquête a été menée selon la procédure d'enquête publique conjointe à l'enquête relative au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du SYBARVAL.

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 50 jours, la commission d'enquête a constaté :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- que cette publicité a été vérifiée par les membres de la commission d'enquête lors de leurs permanences,
- que les publications dans les journaux ont été faites dans 3 journaux publiés dans le département de la Gironde 15 jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,
- que les dossiers relatifs au projet de DAC du SYBARVAL ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les mairies des 17 communes du périmètre de ce SCoT, aux lieux des permanences et au SYBARVAL
- que les registres d'enquête publique du DAC ont été également mis à la disposition du public dans les mairies de ces 17 communes, sur les lieux des permanences ainsi qu'au SYBARVAL, siège de l'enquête,
- que les membres de la commission d'enquête ont tenu les 21 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public,
- que tous les termes de l'arrêté du président du SYBARVAL ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- que les commissaires enquêteurs n'ont à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête portant sur ce projet de DAC,
- que les observations, courriers ou avis des PPA soulèvent divers points et/ou expriment des revendications ponctuelles ne compromettant pas les objectifs affichés du DAC,
- que par lettre motivée, la présidente de la commission d'enquête a justifié le report du délai de remise du rapport d'enquête publique.

Les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été exécutées dans des conditions satisfaisantes. Les modalités d'affichage ont été respectées.

Le dossier tenu à la disposition du public est conforme quant à sa teneur aux exigences des lois et règlements applicables en la matière.

En conséquence, il est constaté la régularité de la procédure à tous égards.

2°/ Considération sur le champ d'intervention du DAC

Concernant le DAC, l'article L752-1 du Code du Commerce stipule que les schémas prévus au chapitre II du titre II du livre 1er du Code de l'Urbanisme peuvent définir des zones d'aménagement commercial.

Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma. Leur délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces.

Ainsi, dans le projet de SCoT, le PADD a-t-il précisé :

- que pour façonner une armature équilibrée sur l'ensemble du territoire, trois pôles commerciaux majeurs ont été identifiés : La Teste de Buch, Biganos, Arès,
- que les sites dont le rayonnement se place à l'échelle du SCoT, seront renforcés dans le but d'offrir une couverture plus importante en terme d'offre thématique (équipement de la maison, culture....) et de limiter ainsi l'évasion commerciale. Leur développement ne devra pas s'inscrire dans une logique concurrentielle au niveau du territoire.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs a donc décliné ce principe comme une des orientations retenues par le SCoT en matière commerciale qui sont notamment :

- L'intégration de l'armature commerciale dans l'armature urbaine, pour permettre la proximité, et la facilité d'accès.
- Le recentrage du commerce autour des centralités et des secteurs d'intensification urbaine, sauf pour le commerce de gros, ou le commerce de détail incompatible avec les fonctions urbaines résidentielles, ou ne pourront techniquement répondre aux objectifs de qualité urbaine.
- La limitation des installations commerciales dans les zones d'activités artisanales ou économiques, pour maintenir une capacité d'accueil de l'activité artisanale ou de l'économie productive.
- Suivre les évolutions démographiques du territoire pour répondre aux besoins des habitants.
- Développer le maillage de la quotidienneté autour de centre-ville, centre bourg, centre de quartier pour redonner ou commencer sa fonction première d'animateur urbain comme rural.
- Le développement de l'accessibilité transport en commun, en particulier pour les ZACom.
- La possibilité pour les centres commerciaux d'évoluer dans le temps pour suivre le comportement des consommateurs.

Les mises en œuvres de ces principes devront se faire à travers les plans locaux d'urbanisme des communes.

Les ZACom sont délimitées autour des pôles commerciaux majeurs du territoire et concernent des pôles qui concentrent l'offre commerciale la plus importante, la plus lourde et la plus diversifiée du territoire.

3°/ Sur l'analyse du projet

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des avis exprimés par les personnes publiques associées et consultées, après avoir examiné l'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de cette enquête sur lesquelles elle a fait part de ses appréciations, la commission d'enquête fait part de son avis sur le projet de DAC du SYBARVAL.

Sur la forme du dossier:

la commission constate que le dossier est de lecture aisée :

- l'existence de plans de situation des ZACom et l'échelle des schémas de secteur facilitent le repérage des ZACom sur les plans du SCoT et leur articulation avec le tissu urbain existant.
- La représentation graphique des périmètres des ZACom, englobant les emprises de développement commercial, permet au DAC d'exprimer les grands enjeux urbains que représente leur insertion urbaine et paysagère et de révéler les problématiques de desserte et d'accessibilité qu'ils posent.

Sur la forme du dossier, la commission n'a pas d'observation à formuler.

Sur le fond du dossier :

La commission souhaite attirer l'attention sur l'ouverture non maîtrisée de nouvelles surfaces commerciales dans les pôles d'équilibre et de leur éventuelle concurrence avec le commerce de proximité dans les centralités dont le maintien voire le développement sont affichés comme une des priorités dans le SCoT.

Sur ce point, elle partage l'avis de l'Etat formulé sur le volet de l'urbanisme commercial.

La commission est sensible à la remarque relative à l'augmentation du trafic routier et à l'allongement des déplacements que génèreront les grandes surfaces commerciales.

La commission souligne l'impact économique attendu par ces projets.

Sur les demandes exprimées, la commission émet les recommandations suivantes :

- sur la prise en compte de la requête de Immochan : le SYBARVAL devrait s'assurer de l'état du foncier sur les terrains concernés. Par ailleurs, et au regard de l'existence d'une zone d'habitations à proximité immédiate, il conviendrait de reculer en conséquence les limites de « l'interface zone d'activités/quartiers résidentiels à traiter » afin d'offrir à cette zone résidentielle une zone tampon préservant leur cadre de vie,
- sur la demande du maire de Mios, apporter une réponse à sa question sur la pérennité effective de l'autorisation commerciale accordée,
- sur la requête déposée par MM BOUGNON et ZALDIVAR et Mme et M. PRADERA concernant une modification de zonage, il conviendra d'en mesurer l'impact sur les dispositions prises par le SCoT dans la zone concernée,
- sur la problématique de l'accessibilité à ces zones, sur les risques de perturbations sur le trafic, la commission d'enquête rappelle les préoccupations émises dans le DAC en

page 6 « la gestion des flux de déplacements devra faire l'objet d'une attention particulière ... l'attractivité des pôles, à long terme, s'accompagnera d'une augmentation des flux automobiles importante ... le question de la desserte (automobile, logistique, transport en commun et modes doux) des sites est alors primordiale ... ». Elle recommande au SYBARVAL d'intégrer cette problématique dans les réflexions sur le Plan de Déplacements Urbains (PDU) à engager sur tout le territoire.

La commission d'enquête considère donc, qu'en respect des diverses recommandations évoquées ci-dessus, le projet de SCoT du SYBARVAL devrait être un projet cohérent et réaliste.

EN CONCLUSION la commission d'enquête à l'unanimité de ses membres donne un AVIS FAVORABLE à ce projet de DAC du SYBARVAL

Fait à Bordeaux le 3 avril 2013

Georgette PEJOUX



Présidente de la
commission d'enquête

Philippe MOREL



Titulaire

Carole ANCLA



Titulaire