

**SYNDICAT MIXTE POUR LE SCoT  
DU PAYS MARITIME ET RURAL DU MONTREUILLOIS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE  
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE  
DU PAYS MARITIME ET RURAL DU MONTREUILLOIS ET DU DOCUMENT  
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL (DAC)**

- RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE*
- CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DU SCoT*
- CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DU DOCUMENT  
D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**
- ANNEXES*

**Tribunal Administratif de Lille : Décisions**

N° E13000161/59 du 15/07/2013

N° E13000161/59 (2) du 09 Septembre 2013

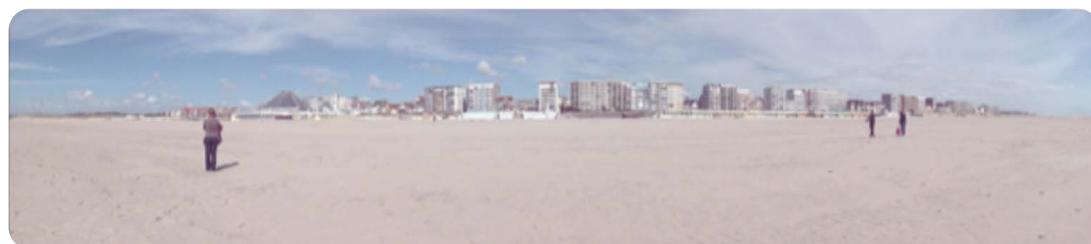
**Arrêté du Syndicat mixte du SCoT du Montreuillois du 23 Septembre 2013**



Commission d'Enquête  
Président :  
Michel NIEMANN  
Membres titulaires :  
Chantal CARNEL  
Edouard NORMAND



**SCOT**  
Pays Maritime et Rural  
du Montreuillois



## SOMMAIRE

<b>I. PRESENTATION – CADRE DE L’ENQUETE</b>	<b>3</b>
<b>I.1 CADRE DE L’ENQUETE</b>	<b>3</b>
<b>I.2 ORGANISATION – DEROULEMENT</b>	<b>5</b>
<b>I.3 LA PARTICIPATION DU PUBLIC</b>	<b>7</b>
<b>II. CONCLUSIONS</b>	<b>7</b>
<b>II.1 LES APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSION :</b>	<b>7</b>
II.1.1 SUR LA DÉMARCHE DE CONCERTATION	7
II.1.2 SUR LA MISE EN FORME DU DOSSIER	8
II.1.1 SUR LE CONTENU GÉNÉRAL ET L’ÉTUDE DU DOSSIER	10
II.1.2 INCIDENCES PROBABLES DES ZACOM SUR L’ENVIRONNEMENT	12
<b>II.2 LES AVIS DES PPA</b>	<b>13</b>
<b>II.3 SUR LE PROJET OPALOPALIS :</b>	<b>15</b>
II.3.1 SUR LA CIRCULATION ET LES TRANSPORTS EN COMMUN DESSERVANT LES ZACOM D’OPALOPALIS ET DES TULIPES	16
<b>II.4 AVIS</b>	<b>17</b>
II.4.1 PRÉAMBULE	17
II.4.2 ANALYSE BILANCIELLE ET AVIS	17

## HISTORIQUE DU PROJET

Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois, a été créé le 9 avril 2009, après délibération de quatre Communautés de Communes et de l'ensemble des soixante-dix communes les composant.

Par délibération du 08 juin 2009, le comité syndical du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois décida de prescrire l'élaboration d'un SCoT.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) s'est tenu le 13 février 2012.

Par délibération en date du 08 juillet 2013, fut approuvé le bilan de la concertation et engagé les procédures nécessaires à son approbation.

Le président de la structure porteuse du SCoT est monsieur Daniel FASQUELLE.  
Le conseil syndical compte 22 sièges avec un bureau composé des quatre présidents des intercommunalités.

Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays Maritime et rural du Montreuillois a demandé la désignation d'une Commission d'Enquête, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Montreuillois incluant son Document d'Aménagement Commercial (DAC).

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) inclut le Document d'Aménagement Commercial (DAC) conformément à l'article L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme. Le DAC, qui délimite des Zones d'Aménagement Commercial, a été soumis à enquête publique en même temps que l'ensemble du projet de SCoT arrêté.

Les Conclusions et Avis de la Commission d'Enquête dans ce document sont relatifs au Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Les Conclusions et Avis de la Commission d'Enquête relatifs au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Maritime et Rural du Montreuillois sont consignés dans le Document 2.

## **I. PRESENTATION – CADRE DE L'ENQUETE**

L'enquête publique, objet de ce rapport, est relative au projet de SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois, incluant le DAC, élaboré par le Syndicat Mixte du SCoT du Pays Maritime et rural du Montreuillois

Le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale réunit 70 communes réparties dans 4 Communautés de communes :

- La Communauté de Communes du Montreuillois et ses 21 communes (Pop : 11 024 habitants)
- La Communauté de Communes Terre et Mer d'Opale et ses 15 communes (31785 habitants)
- La Communauté de Communes du canton d'Hucqueliers et environs et ses 24 communes (7677 habitants)
- La Communauté de Communes d'OPALE SUD et ses 10 communes (25 480 habitants).

### **I.1 CADRE DE L'ENQUETE**

Le Schéma de Cohérence Territoriale, document d'urbanisme et de planification stratégique, définit les grands équilibres de développement et met en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles : habitat, commerce, déplacements, protection des espaces agricoles et naturels. Le SCoT s'impose, dans un rapport de compatibilité, à ces différentes politiques au travers notamment des Plans Locaux d'Urbanisme, des Plans Locaux de l'Habitat, des Plans de Déplacement Urbain.

La Loi de Modernisation de l'Economie (LME du 4 août 2008) a modifié les règles d'autorisation d'ouverture des Grandes et Moyennes Surfaces :

- Création de Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC)
- Elévation des seuils des projets soumis à autorisation de ces CDAC
- Apparition du DACOM et de « zones d'aménagement commercial »
- le DACOM soumis à une enquête publique comme tout document d'urbanisme

La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 précise le Code de l'Urbanisme en matière de commerce qui introduit quatre composantes indispensables des Documents d'Orientations et d'Objectifs des SCoT (DOO) :

- des objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal
- des objectifs relatifs aux localisations préférentielles des commerces
- l'obligation d'un Document d'Aménagement Commercial
- la délimitation des « Zones d'Aménagement Commercial »

"Art. L. 122-1-9. – Le document d'orientation et d'objectifs 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 de 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 soit 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."

Le DAC est intégré dans le DOO du SCoT par délibération de l'établissement public porteur du projet et doit faire l'objet d'une enquête publique dans un délai d'un an à compter de son adoption, sous peine de caducité, tel que prévu à l'article L. 752-1 du code de commerce.

A partir du diagnostic établi dans le rapport de présentation, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du SCoT du pays maritime et rural du montreuillois, programme politique qui constitue le projet stratégique du territoire à 20 ans, a été organisé au travers de **5 objectifs** :

- 1°. Affirmer une économie d'excellence ancrée dans les fondamentaux du territoire, mis en synergie autour du « bien vivre », vecteur de développement social.
- 2°. Intégrer la dimension environnementale au mode de développement (modes de vie durables)
- 3°. Développer une politique de valorisation patrimoniale et culturelle créant du lien social (rénovation/réhabilitation, aménagements très qualitatifs, politique culturelle).
- 4°. Organiser le développement en application de ces principes sur une base multipolaire liant littoral et avant pays.
- 5°. Affirmer des objectifs de croissance cohérents avec la politique de développement économique et social, mais soutenable sur le long terme au regard des ressources et des choix morphologiques formant le cadre de vie.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) traduit réglementairement le PADD et il est applicable aux Plans Locaux d'Urbanisme.

**Le DOO s'organise en 2 grandes parties :**

**Première partie :** Le Pays Maritime et Rural du Montreuillois valorise ses ressources environnementales et patrimoniales pour renforcer sa capacité d'accueil autour de son projet : « bien vivre dans un espace maritime et rural intégré, multipolaire et à haute qualité environnementale » et « façonner un espace littoral élargi pour demain ouvert sur l'Europe du Nord et ses métropoles ».

- 1.1 Préserver et valoriser les ressources écologiques
- 1.2 Gérer l'espace dans le cadre de ses spécificités littorales et rurales en intégrant également la gestion des risques
- 1.3 Valoriser et développer les ressources paysagères et patrimoniales
- 1.4 Améliorer la qualité de l'air et favoriser la transition énergétique
- 1.5 Gérer à long terme la ressource en eau et réduire les pollutions

**Deuxième partie :** Le Pays Maritime et Rural du Montreuillois organise et déploie ses activités dans un cadre multipolaire et intégré.

2.1 Renforcer et faire émerger des polarités, supports de mobilités alternatives renforcées et d'équilibre du territoire

2.2 S'appuyer sur des projets vitrines pour développer l'économie et l'emploi autour d'un pôle d'excellence « bien vivre »

2.3 Diffuser l'activité économique dans le territoire pour renforcer la vitalité des espaces résidentiels et améliorer l'accessibilité aux commerces, aux services et à l'emploi.

**2.4 Document d'Aménagement Commercial**

2.5 Promouvoir une offre de logements diversifiée accessible, dans une perspective à long terme, de limitation des effets spéculatifs

Le DAC est décrit dans le 2.4 de la deuxième partie du DOO, pages 110 à 112

Le Document d'Aménagement Commercial :

- définit et délimite deux zones d'aménagement commercial (ZACOM) : ces zones sont délimitées sur des vues aériennes :
  - Le secteur commercial du projet d'Opalopolis (5/8 ha) : le périmètre identifié sur la carte, d'une surface totale d'environ 30 hectares, constitue le périmètre élargi pressenti pour l'accueil du commerce. Au sein de cet espace, seulement 5 à 8 hectares sont dédiés au commerce.  
La définition précise du périmètre et de l'implantation des commerces sera définie dans le cadre du projet «Opalopolis» actuellement en cours de définition.
  - La zone d'activité des Tulipes à Berck.
- précise les conditions auxquelles seront soumises les implantations commerciales en termes de nature de commerce de détail, de stationnement, d'environnement, de performance énergétique, la gestion des flux et de l'eau pluviale

## **I.2 ORGANISATION – DEROULEMENT**

La Commission d'Enquête a été désignée par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, en date du 15/07/2013 sous la référence N° E13000161/59, en vue de procéder à une enquête publique concernant l'élaboration du schéma de cohérence territoriale du Montreuillois.

En date du 09/09/2013, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, sous la référence N° E13000161/59, décide que :

Article 1 : l'enquête enregistrée sous la référence N° E13000161/59, en vue de procéder à une enquête publique concerne l'élaboration du schéma de cohérence territoriale du Montreuillois ainsi que le document d'aménagement commercial.

Les autres articles sont inchangés.

La commission est présidée par Monsieur Michel NIEMANN, demeurant dans le département du Pas de Calais.

La commission comprend les membres titulaires suivants :

- Madame Chantal CARNEL, demeurant dans le département du Pas de Calais
- Monsieur Edouard NORMAND demeurant dans le département du Pas de Calais
- Le membre suppléant est Monsieur Jean-Paul DANCOINE demeurant dans le département du Pas de Calais.

Les permanences effectuées, les phases du déroulement de la procédure, les attributions des commissaires enquêteurs, la composition du dossier d'enquête et son analyse sont détaillées dans le rapport d'enquête.

Le siège de l'Enquête était au siège du Syndicat mixte du SCoT du Montreuillois, 17 rue Sainte Austreberthe-site Braquehay - 62170 Montreuil-sur-Mer.

Les lieux de permanences retenus étaient logiquement les sièges des quatre communautés de communes pour un total de 17 permanences.

Les quatre sièges de permanences ont été destinataires d'un dossier complet, pour être mis à la disposition du public, et d'un registre d'enquête sur lequel, toute personne le souhaitant, avait la capacité de s'exprimer.

Dans les mairies qui n'étaient pas siège de permanence, un CD-Rom comprenant l'ensemble du dossier a été fourni à la demande de la Commission d'Enquête qui a concédé que la reprographie et l'envoi des 700 pages du dossier aux soixante - dix communes était une tâche trop lourde pour les ressources du syndicat et qu'il valait mieux produire les exemplaires papiers à chaque commune après la fin de la procédure d'approbation après les éventuelles modifications.

Le public a pu s'exprimer sur les registres ouverts au siège du Syndicat mixte du SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois, aux sièges des quatre EPCI : Communauté de Communes du Montreuillois ; du canton d'Hucqueliers et environs; « Mer et Terres d'Opale et Opale Sud aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

- Les observations pouvaient être adressées par écrit à l'attention du président de la commission d'enquête au siège de la Communauté de Communes du Pays Maritime et Rural du Montreuillois et par courrier électronique à l'adresse e-mail suivante : [paysdumontreuillois@orange.fr](mailto:paysdumontreuillois@orange.fr)
- Le public pouvait retrouver sur le site l'ensemble du dossier mis à disposition du public dans les lieux physiques d'accueil sur le site internet du SCoT : [SCoT-pays-montreuillois.proscot.fr](http://SCoT-pays-montreuillois.proscot.fr)

L'enquête a été clôturée le 20 novembre 2013 à l'heure de fermeture des services administratifs. Le ramassage des registres a été organisé par la Commission d'Enquête et par le Syndicat mixte.

Commentaire de la Commission d'Enquête : La commission a constaté que, sur le site internet dédié au SCoT, l'ensemble du dossier, les avis des PPA et les pièces administratives de l'enquête ont été téléchargés.

Elle se félicite que le Syndicat Mixte ait fait parvenir dans chaque commune un CD-Rom reprenant l'intégralité du dossier répondant ainsi à sa demande et qu'une adresse e-mail ait été ouverte spécialement pour l'enquête



## **I.3 LA PARTICIPATION DU PUBLIC**

La commission a dénombré au total 56 personnes physiques ou morales qui ont déposé 62 contributions au cours de l'enquête, ce qui est correct pour ce type d'enquête publique parcourant un vaste spectre de la vie d'un territoire et de lecture longue et parfois laborieuse demandant plus de vingt heures de lecture rapide.

Il a été constaté des dépositions, parfois très longues de plusieurs pages ou dizaines de pages, abordant des sujets très différents, qui ont été dépouillées, analysées, segmentées en 126 observations déclinant 33 thèmes.

La procédure des observations reçues par boîte-E-mail a fonctionné, particulièrement le dernier jour, après la fin des permanences.

Le thème du commerce a été très peu abordé, quelques remarques ont été faites en particulier sur le projet de Stella concernant des taux d'inoccupation et de fermetures de magasins, jugé préoccupant, au rez-de-chaussée des immeubles.

## **II. CONCLUSIONS**

### **II.1 LES APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSION :**

#### **II.1.1 SUR LA DÉMARCHE DE CONCERTATION**

La démarche de concertation a été effectuée d'une manière réglementaire par :

- ✓ L'ouverture d'un registre dans les seuls sièges des communautés de communes qui n'a recueilli aucune remarque.
- ✓ La réalisation de documents d'information sur le SCoT à la destination des quatre communautés de communes.
- ✓ La distribution d'un « affichage permanent » aux sièges du Syndicat Mixte et des quatre communautés de communes et dans la majorité des 70 communes

Trois réunions publiques suivies d'un débat programmées :

- Le 13 février 2012 à Écuire pour la phase Diagnostic et État initial de l'environnement
- le 27 mars 2012, également à Écuire, pour la présentation du PADD
- Le 6 mai 2013, une dernière réunion au théâtre de Montreuil-sur-Mer avec une projection illustrant la traduction réglementaire et spatiale du projet.



Une synthèse de cette démarche a été établie suivant une approche thématique. Huit thèmes ont été sélectionnés dont celui du commerce qui aborde les points suivants :

- Sur la nécessité de dynamiser les centres-villes : objectif prioritaire pour bon nombre d'habitants et d'élus.
- Sur le renforcement des pôles existants ou du recentrage sur certains pôles ou du développement de nouveaux pôles commerciaux : inquiétude de certains acteurs (comme les commerçants du parc commercial de Rang du Fliers) de ne pas pouvoir se développer.

Prise en compte des remarques par le SCoT : Le SCoT a fait le choix prioritaire de développer l'offre en centre-ville en intégrant plus de mixité fonctionnelle et en densifiant l'enveloppe urbaine.

Ceci n'est pas contradictoire avec l'objectif de conforter et moderniser l'offre sur les pôles existants pour le grand commerce qui répond à d'autres besoins et constitue une offre complémentaire nécessaire.

Ainsi le choix du SCoT est de ne pas modifier les grands équilibres territoriaux pour ce type de commerce où Berck/Rang du Fliers et Le Touquet/Etaples ont notamment vocation à s'affirmer.

## II.1.2 SUR LA MISE EN FORME DU DOSSIER

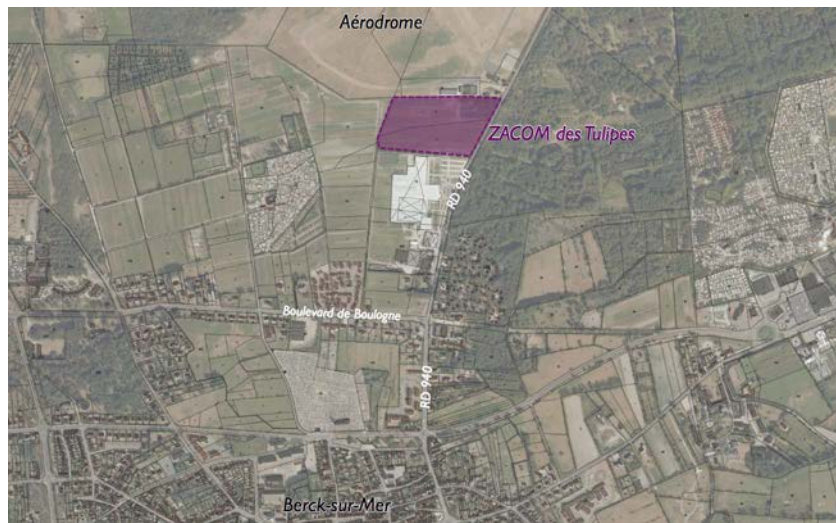
Le DAC est le volet commercial du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.

Dans le dossier du SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois, le DAC est décrit en 3 pages dans le paragraphe 2.4 de la deuxième partie du DOO qui précise de manière très générale, les conditions, auxquelles seront soumises les implantations commerciales, qui paraissent répondre dans leur rédaction au concept du développement durable.

Il définit et délimite deux Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) par un tracé en pointillé sur des vues aériennes :

- Le secteur commercial du projet d'Opalopolis (5/8 ha) accompagné de la légende suivante : *« le périmètre identifié sur la carte, d'une surface totale d'environ 30 hectares, constitue le périmètre élargi pressenti pour l'accueil du commerce. Au sein de cet espace, seulement 5 à 8 hectares sont dédiés au commerce. La définition précise du périmètre et de l'implantation des commerces sera définie dans le cadre du projet «Opalopolis» actuellement en cours de définition. »*
- La zone d'activité des Tulipes à Berck sans aucune précision

## ZACOM des Tulipes à Berck sur Mer



## ZACOM OPALOPOLIS à Etaples



La commission d'enquête note que l'enjeu premier du DAC, « déterminer spatialement des zones d'aménagement commercial », a été tenu mais regrette qu'aucune précision n'ait été donnée sur le potentiel d'aménagement, une ou plusieurs cartes à la parcelle auraient pu être ajoutées. L'article R 122-3 issu du décret d'application de la loi Grenelle précise que le document graphique du DAC doit permettre d'identifier les terrains situés dans les ZACOM

délimitées, ce qui induit un tracé à la parcelle, or la vue aérienne n'est pas suffisante à cet égard et aurait mérité d'être complétée

La commission d'enquête souligne que rien n'a été précisé sur la taille des équipements susceptibles d'être reçus sur ces 2 zones. L'implantation de commerces supérieurs à 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente en dehors des ZACom est-elle autorisée ? L'implantation de commerces inférieurs à 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente dans les ZACom est-elle autorisée ?

## II.1.1 SUR LE CONTENU GÉNÉRAL ET L'ÉTUDE DU DOSSIER

### Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement :

Le rapport de présentation doit expliquer les choix du parti d'aménagement en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard de prévisions économiques, démographiques... et de besoins répertoriés notamment en matière de développement économique.

Le diagnostic a mis en évidence les éléments suivants : Le commerce de détail, soutenu par les flux touristiques, représente un poids économique important (15,4% de l'emploi salarié total alors que la moyenne nationale se situe à 10,2%), mais ce dynamisme est contrarié par une évasion commerciale importante notamment vers Boulogne-sur-Mer, voire Saint-Omer.



Le littoral de l'ouest est bien pourvu en commerces de détail du fait des centres urbains du Touquet et de Berck, par contre de nombreuses communes des espaces ruraux de l'ouest ne possèdent aucun commerce de détails qui sont alors attirés par les pôles extérieurs.

Le commerce est fortement concentré dans le secteur alimentaire (en particulier le commerce de bouche) et l'équipement de la personne (notamment vestimentaire).

La « locomotive du Touquet » avec des baux coûteux, un immobilier vieillissant et une offre « haut de gamme » doit se réorienter vers une diminution de gamme.

Les grandes surfaces et les grands attracteurs commerciaux font défaut ce qui implique une présence faible des commerces d'équipements de la maison, de loisirs et de culture.

L'ensemble de ces éléments interroge le territoire sur la future balance à opérer entre, d'une part, la préservation – ou, en milieu rural, la redynamisation – des commerces de proximité, et, d'autre part, l'émergence de pôles commerciaux de plus grande ampleur, afin de limiter l'évasion commerciale et de subvenir à certaines attentes de la population, actuellement satisfaites à l'extérieur du territoire.

Commentaire de la Commission d'Enquête : La commission regrette qu'une étude du tissu commercial n'ait pas été présentée dans ce diagnostic. Sans se référer à des considérations concurrentielles, un état des lieux des zones commerciales existantes aurait permis de connaître pour chacune d'entre-elles leur zone de chalandise, leur accessibilité, leur superficie, le potentiel d'aménagement restant, l'existence de friches potentielles...

Le tourisme est un des leviers de territoire. Une étude particulière aurait dû être menée sur le commerce lié à cet enjeu économique afin de mieux appréhender l'intégration du commerce dans les zones touristiques liées à des fréquentations très fortes sur certaines périodes de l'année et à l'inverse des fréquentations quasi nulles à d'autres périodes mettant à mal la pérennité des commerces.

Le SCoT identifie une évasion commerciale vers Boulogne et Saint-Omer, mais la commission regrette qu'une étude de cohérence d'implantation commerciale avec les territoires limitrophes n'ait pas été présentée. Le commerce est bien un sujet qui doit être mené par une réflexion sur un territoire plus élargi que celui du SCoT.

### **Explication des choix pour établir le PADD et le DOO:**

Les ZACom ne sont pas du tout évoquées dans ce document.

Commentaire de la Commission d'Enquête : Les 2 ZACom présentées dans le dossier ne semblent pas avoir été la résultante d'une volonté nouvelle, mais après des études fines sur le meilleur emplacement, mais plutôt dans la continuité de l'existant.

Elles ne sont évoquées ni dans l'explication des choix pour établir le PADD ni dans le PADD lui-même. Aucun élément n'a été apporté pour comprendre pourquoi elles ont été retenues. Leur sélection paraît plutôt provenir de l'opportunité d'utiliser des terrains disponibles que d'une réelle réflexion sur le choix le plus judicieux pour leur implantation et leur complémentarité avec le commerce existant.

L'organisation du développement du commerce, abordée dans le chapitre 2.3.5 du DOO qui n'est pas inclus dans le DAC, doit contribuer à préserver la vitalité des centres des villes et bourgs, qui constituent les pôles commerciaux principaux du Pays par :

1. le renforcement des centres villes du Touquet, de Berck, de Montreuil, d'Etaples et de Rang du Fliers (pôle gare) et d'Hucqueliers



2. la nécessité de maintenir et conforter les activités commerciales et artisanales en dynamisant les centres-villes en complémentarité avec le commerce
3. la priorité à la qualification des espaces commerciaux et l'optimisation de l'espace au sein des parcs existants et futurs
4. l'organisation, dans le cadre d'une armature de polarités permettant de limiter les déplacements contraints, du grand commerce qui ne peut s'insérer dans les enveloppes urbaines et génère des flux au-delà des besoins de proximité

La commission a été interpellée par la phrase « Qualifier et optimiser les espaces commerciaux existants » : Les collectivités chercheront à optimiser les zones commerciales existantes (dont certaines sont des ZACOM identifiées ci-dessous). Il s'agit, en coopération avec les opérateurs, de chercher de nouvelles disponibilités en réorganisant par exemple le stationnement pour limiter son emprise (mutualisation, niveaux...).

Il s'agit également d'améliorer les circulations en organisant flux de marchandise et véhicules légers et en favorisant et sécurisant les liaisons douces. La qualification des espaces commerciaux doit également s'opérer en intégrant des dispositifs de gestion environnementale plus adaptés aux enjeux de transition énergétique (gestion des eaux pluviales, production d'énergie solaire ou photovoltaïque.) Se reporter également aux actions concernant la qualité des parcs d'activités

Le Pays Maritime et Rural du Montreuillois souhaite, soit conforter les pôles commerciaux actuels, soit conforter la mixité fonctionnelle au sein des grands projets qui constituent un moyen stratégique de réponse aux enjeux d'aménagement spatial visés plus haut pour une organisation multipolaire efficace et porteuse d'une gestion des déplacements optimisée.

L'objectif est de soutenir le commerce de centre-ville qui contribue à l'attractivité du Pays et surtout, dans un cadre choisi, d'organisation multipolaire qui privilégie une accessibilité de proximité notamment pour mieux gérer les déplacements et favoriser les mobilités douces.

Cette approche conduit également à permettre, au travers d'un aménagement qualitatif, l'implantation de grands commerces spécialisés pour limiter l'évasion commerciale et les déplacements contraints.

Toutefois certains commerces par leur gabarit et/ou parce qu'il génère des flux incompatibles avec leur insertion en milieu urbain doivent pouvoir trouver leur place sur le territoire mais dans le cadre de conditions d'aménagement et d'intégration environnementale ambitieuses.

[Commentaire de la Commission d'Enquête](#) : La commission d'Enquête note l'absence de présentation de hiérarchisation de l'offre commerciale.

## **II.1.2 INCIDENCES PROBABLES DES ZACOM SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **Présentation du Syndicat Mixte :**

#### **La ZACOM des tulipes à Berck (5 ha)**

Ce projet vient s'insérer entre des espaces déjà urbanisés sur des terres agricoles.

Les terrains naturels mobilisés par la ZACOM sont des terres cultivées qui ne révèlent aucun signe d'intérêt écologique particulier (zone de culture). L'ensemble de la ZACOM n'est concerné par aucun enjeu majeur en termes de biodiversité, de protection de la ressource en eau, ou d'exposition aux risques.

### **La ZACOM d'Étaples (8 ha intégrée au projet Opalopolis)**

La ZAC vient s'insérer entre des zones déjà anthropisées dans le cadre du renforcement du pôle d'Étaples. Le site est actuellement composé de terre agricole et d'une ancienne friche industrielle, un projet d'espace pavillonnaire est aussi en réalisation.

Le projet contiendra une part importante de végétalisation dans le cadre de l'espace à renaturer et en lien avec les orientations paysagères. La zone humide en bordure sera conservée.

### **Conclusion :**

Les 2 ZACOM projetées contribueront à l'augmentation du caractère urbanisé du territoire. Néanmoins, elles n'engendreront pas d'incidences fortes sur l'environnement en raison de :

- leur implantation sur ou en bordure d'espaces déjà anthropisés et ne présentant pas d'enjeux majeurs,
- de leur desserte par des routes structurantes du territoire,
- d'aménagements conceptuels respectueux de l'environnement et du paysage.

Au-delà de la gestion des flux et stationnements liés au fonctionnement des ZACOM, le SCOT impose en effet des conditions qui réduisent la charge anthropique classiquement générée par les activités commerciales.

Les prescriptions relatives au commerce auront à prendre en considération les rapides mutations de la structure et du fonctionnement commercial.

L'analyse prospective est difficile à conduire au-delà de cinq, voire trois ans. Cette particularité est à mettre en parallèle avec les délais d'élaboration des documents d'urbanisme.

### **Commentaire de la Commission :**

*Le PLU en cours de révision de la commune d'Étaples a dû lui prendre en considération « **les rapides mutations de la structure et du fonctionnement commercial** » puisqu'il n'a même pas attendu l'approbation du SCoT, document supérieur qui ne doit en aucun cas être l'outil collecteur des états de fait et des coups de force des documents d'urbanisme de rang inférieur. Dans le même esprit ce sera au PLU d'Étaples de donner les indicateurs de suivi et leur résultats au SCoT.*

## **II.2 LES AVIS DES PPA**

Le Conseil Régional Nord - Pas-de-Calais relève que la stratégie commerciale s'appuie sur l'armature urbaine et permet de conforter les polarités inscrites au projet. La programmation de

foncier à usage commercial, tout en cherchant à répondre aux besoins et attentes de la population, repose sur une consommation foncière modeste.

La CCI Côte d'Opale partage l'objectif de préservation de la vitalité des centres-villes et bourgs et précise qu'elle a participé et cofinancé l'étude préalable au Schéma de Développement Commercial ayant servi de fondement à l'élaboration du Document d'Aménagement Commercial.

Elle rappelle que l'objectif principal étant de parvenir à limiter l'évasion commerciale, il est important de mieux qualifier les espaces commerciaux existants, son expertise à la création des deux nouvelles ZACOM apportera au tissu commercial existant un aspect à la fois complémentaire et novateur.

La DDTM rappelle que le DOO, tout en prévoyant la localisation préférentielle des commerces au sein de ZACOM délimitées, permet le développement et le renforcement du commerce sur le reste du territoire sous certaines conditions liées notamment au développement durable (mixité, déplacement alternatif...) ce qui répond aux critères essentiels de la Loi de Modernisation de l'Économie.

Elle note que les notions de corridors écologiques précisées par le SRCE-TVB ne sont pas toutes respectées.

La ZACOM des Tulipes sur la commune de Berck s'inscrit dans un corridor identifié, plus de précisions dans le SCOT permettrait d'éviter une urbanisation de ces corridors.

Le projet d'Opalopolis, qui inclut l'une des 2 ZACOM prévues au DAC est à l'origine de plusieurs remarques :

La Région souligne l'importance de tenir compte des impacts environnementaux et de l'intégration des problématiques paysagères du projet Opalopolis au regard de ses impacts sur la préservation de la biodiversité et de se montrer ambitieux au regard du SRCE - TVB et des objectifs de renaturation du territoire.

La DDTM demande que l'analyse des incidences qu'aura le projet sur l'environnement soit complétée et que le projet fasse l'objet d'un bilan coûts/avantages.

Elle rappelle aussi que le site d'Opalopolis se trouve à proximité du site marin FR 3102005 "Baie de Canche et couloir des trois estuaires" et du site "Oiseaux" FR3110038 "Estuaire de la Canche".

#### **Réponse du Syndicat mixte :**

Le corridor des espaces dunaires aurait plus vocation à se situer sur le secteur de l'Aérodrome de Berck plus que sur l'espace identifié en ZACOM. La ZACOM est en effet situé entre 2 petits secteurs de construction (l'espace commercial actuel de la Jardinerie des Tulipes et les structures de l'aérodrome.

Le cas échéant, la cartographie sera corrigée dans ce sens.

#### Commentaire de la Commission d'Enquête :

La commission prend acte qu'il s'agit de zones d'activités et/ou commerciales existantes dont le développement n'est pas terminé et qu'il ne s'agit pas de projet novateur.



## **Elle prend acte de la prise en compte du corridor des espaces dunaires sur le projet de la ZACom des Tulipes.**

Elle constate en ce qui concerne OPALOPALIS que le syndicat mixte n'apporte pas de réponse à la demande de compléments d'analyse des incidences qu'aura le projet sur l'environnement et d'un bilan coûts/avantages.

En ce qui concerne la proximité du site marin FR 3102005 "Baie de Canche et couloir des trois estuaires" et du site "Oiseaux" FR3110038 "Estuaire de la Canche", aucune réponse ne semble apportée par le Syndicat Mixte.

**RESERVE 01 :** La Commission d'Enquête émet un avis réservé si les compléments d'analyse sur les incidences du projet de la ZACOM OPALOPALIS particulièrement et un bilan coûts avantages du projet ne sont pas établis avant l'approbation du projet.

### **II.3 SUR LE PROJET OPALOPALIS :**

Il doit s'agir d'un projet assez ancien puisque c'est à l'aide d'un moteur de recherche sur internet que la commission d'enquête a découvert qu'il avait été déjà déposé et fait l'objet d'un avis critique de l'autorité environnementale visible sur

[http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis\\_opalopolis.pdf](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_opalopolis.pdf)

La commission ne peut que recommander aux maîtres d'ouvrage et aux futurs maîtres d'œuvre des études de tenir compte d'un avis qui a déjà été publié depuis 2011.

Le GDEAM signale à la commission que de « *récentes études ont mis en évidence le caractère exceptionnel de la zone humide du Valigot pour la faune, la flore, les habitats naturels:*

- 4 rapports d'étude produits entre 2006 et 2010 par le cabinet Great Ingénierie dans le cadre de l'étude d'impact du projet Opalopolis abandonné;

- les études produites en 2012/2013 par les bureaux d'étude qui réalisent actuellement la révision du PLU d'Étaples;

- le rapport Biotope qui a été chargé de proposer la trame verte et bleue du territoire du SCoT (2012).

*La richesse de ces lieux en fait incontestablement un site remarquable au sens de l'article L146-6. C'est d'ailleurs la qualification retenue dans le PLU à réviser de la commune d'Étaples présenté en juillet dernier en réunion de concertation. Le SCoT doit prendre en considération ces travaux définitifs ».*

La commission est ainsi informée de la révision du PLU d'ÉTAPLES, mais la subsidiarité paraissant être la règle de ce SCoT, les autorités chargées du contrôle de légalité de la révision du PLU veilleront certainement à ce que les préoccupations environnementales, décrites par ces nombreuses études, soient prises en compte pour que le dossier progresse dans le bon sens.

### II.3.1 SUR LA CIRCULATION ET LES TRANSPORTS EN COMMUN DESSERVANT LES ZACOM D'OPALOPALIS ET DES TULIPES

La commission d'enquête rappelle qu'elle n'a pas trouvé dans les documents du projet de SCoT de résultats de comptage routier dans ces secteurs.

Monsieur Gilles LEQUIEN intervient pour signaler les difficultés d'accès à la zone d'OPALOPALIS et les problèmes de circulation routière déjà existants.

Aucune étude, aucune intervention sur le projet des Tulipes, même pas la moindre interrogation sur les entrées-sorties de la zone commerciale en devenir, n'a éclairé la commission sur cet aspect.

**R 01 :** La commission recommande que les études veillent particulièrement à se préoccuper des problèmes d'accès de cette zone d'activités et des incidences sur la circulation générale sur la périphérie (St Josse, le Touquet, Cucq), alors qu'un itinéraire conseillé est déjà annoncé en permanence à proximité de l'A 16 pour se rendre au Touquet en raison des nombreux bouchons saisonniers et de fin de semaine.

**R 02 :** Elle recommande que les mêmes études soient entreprises pour la ZACom des Tulipes et son impact sur la circulation routière de cet axe particulièrement fréquenté qu'est le RD 940.

**R 03 :** Elle recommande aussi que soit hiérarchisée sur la ZACom OPALOPALIS l'implantation des commerces, en raison de ces difficultés de circulation de fin de semaine, qui excluent alors les commerces de la grande distribution. En effet, ils ne peuvent économiquement voir leur accès et leur sortie contrariés par des « bouchons » provoqués par le trafic des visiteurs sur les communes du littoral, qui se produiront dès la sortie de l'A16 en fin de semaine et en haute saison.

Les enseignes de la moyenne distribution en équipement de la maison et de la personne y trouveront leur place en raison de leur fréquentation moindre, mais il semble certain qu'avec plus de 25000 résidents permanents dans ce secteur, la viabilité économique ne fait pas de doute.

**R 04 :** Elle recommande enfin que soit envisagée dans ce secteur, en complémentarité avec les transports interurbains du conseil général, la possibilité de relier par exemple la gare d'ÉTAPLES et le centre-ville du Touquet via une desserte de la zone OPALOPALIS.

## II.4 AVIS

### II.4.1 PRÉAMBULE

La délimitation des ZACom ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante, ni sur une mesure de l'impact de nouveaux projets de commerces sur cette dernière.

Qualifier «l'importance des équipements commerciaux» sans pour autant empêcher la liberté d'établissement de certains d'entre eux est un exercice délicat dans les SCoT. La fixation de seuils (superficie consommable, surfaces de plancher à créer...) ne peut être une solution envisageable qu'à la condition de les circonscrire dans un périmètre géographique précis et de justifier leur existence pour des motifs d'intérêt général liés à l'aménagement du territoire et au développement durable.

### II.4.2 ANALYSE BILANCIELLE ET AVIS

La Commission d'Enquête,

Vu son rapport et ses conclusions motivées ;

Vu les réponses apportées aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associés ;

Vu les réponses apportées par Monsieur le Président du Syndicat Mixte au procès-verbal de synthèse des contributions du public ;

- Après avoir constaté que les procédures se sont déroulées d'une manière scrupuleuse, quant à leur forme et leurs délais, et s'être assurée de leur conformité ;
- Après avoir évalué, analysé et pris en considération les observations, suggestions, contre-propositions et contributions des personnes publiques associées, groupements, associations et public ;

Considérant que le projet de Document d'Aménagement Commercial a été intégré dans le projet général du SCoT et a fait l'objet d'une enquête publique commune dont les conclusions doivent être séparées ;

Considérant que le projet de SCoT donne toujours la priorité au centre des villes et villages et qu'en cela il correspond bien aux priorités de renouvellement urbain qu'il a retenu ;

Considérant cependant que le SCoT n'a pas recensé l'ensemble des zones d'activités du territoire existantes et qu'il a seulement désigné deux ZACom en cours de projet ou de réalisation : « Les TULIPES » situé, à proximité de l'aéroport de Berck et la Zone mixte d'OPALOPALIS, sise à Étaples ;

Considérant que la Chambre de commerce, les intercommunalités, les communes doivent insister auprès des propriétaires et des locataires des zones d'activités commerciales pour une plus grande qualité environnementale, sous peine de déperir ;

Considérant que le projet de la ZACom des TULIPES est la prolongation d'un embryon de zone commerciale située sur la RD 940, près de l'aéroport de Berck et que les prescriptions qualitatives du SCoT permettront d'en faire une zone commerciale de qualité ;

Considérant que la partie commerciale d'OPALOPALIS fait l'objet des mêmes prescriptions qualitatives ;

**La Commission d'Enquête émet un AVIS FAVORABLE au projet de DAC intégré dans le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.**

**Il est assorti d'un AVIS RESERVÉ explicité dans les Conclusions motivées de la commission**

**La commission d'enquête souhaite fortement que les 05 RECOMMANDATIONS explicitées dans les Conclusions et Avis soient prises en compte par le Syndicat Mixte pour le SCoT du pays maritime et rural du Montreuillois.**

**La commission souhaite que le rapport, les conclusions et les annexes soient publiés sur le site internet du Syndicat du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.**

**MONTREUIL LE 19 Décembre 2013**

**Michel NIEMANN**  
Président  
de la Commission d'Enquête



**Chantal CARNEL**  
Membre Titulaire  
de la Commission d'Enquête



**Edouard NORMAND**  
Membre Titulaire  
de la Commission d'Enquête

