

GROUPE DE TRAVAIL

ECONOMIE

« URBANISME COMMERCIAL »

Jeudi 20 mai 2010

Monsieur LESAFFRE ouvre la séance. Il constate le faible nombre de participants sans doute dû à la tenue simultanée d'un conseil communautaire à la Communauté de communes de Desvres-Samer.

Il souligne que cette séance sera consacrée au thème de l'urbanisme commercial : quelles orientations commerciales au sein du SCOT du Boulonnais ?

Monsieur DELBECQ rappelle que les dispositions en la matière ont été modifiées par la loi de modernisation de l'économie du 04 août 2008 avec en mesure phare le relèvement des seuils d'autorisation d'implantation de 300 à 1.000 m². Les CDEC ont été remplacées par des CDAC où il n'y a plus que des élus membres.

Les critères liés à l'économie et à la concurrence ont été remplacés par des critères liés à l'aménagement du territoire et au développement durable.

Le SCOT traitait déjà des questions d'urbanisme commercial, mais il est renforcé désormais par un DAC, un Document d'Aménagement Commercial, qui peut être intégré au SCOT, et qui deviendra peut être obligatoire dans le cadre de la réforme de l'urbanisme commercial actuellement en cours de discussion.

Jeanne KOSTRZ décrit l'exemple d'intégration dans le SCOT des orientations d'urbanisme commercial dans le Grand Toulouse, avec des règles très précises visant à maîtriser l'étalement urbain et à diminuer la consommation foncière et énergétique.

C'est ainsi que l'offre commerciale est d'autant plus possible qu'elle est située sur des lignes transports en commun en site propre, qui permettent un dépassement de la surface hors œuvre autorisée.

L'offre a été répartie en type de pôles.

Monsieur DELBECQ en vient ensuite à la présentation des travaux actuellement en cours dans le cadre du Schéma d'Urbanisme commercial mené par la Communauté d'agglomération du Boulonnais et la Communauté de communes de Desvres-Samer.

Il décrit les caractéristiques du contexte et notamment une faible variation de population, un bassin de clientèle limité par des contraintes territoriales, la mer notamment et la présence de pôles concurrentiels.

Il insiste également sur l'évolution des modes de consommation, avec notamment Internet.

Des calculs effectués, il ressort que l'évasion commerciale sur le Boulonnais est faible. Il y a néanmoins un potentiel de création de surfaces autour de 20.000 m². Cette offre pourrait être déployée sur des pôles thématiques actuellement en vogue.

Il en ressort que la cible la plus opérationnelle serait l'équipement et l'aménagement de la maison.

Il décrit encore l'évolution de l'architecture des centres commerciaux.

Les membres du Comité de pilotage se sont ensuite penchés sur les scénarii relatifs aux différents types d'achat.

Ces types d'achat vont de l'achat quotidien, la baguette de pain, à l'achat exceptionnel comme le gros mobilier ou le gros électroménager.

Les choix effectués par le comité de pilotage consistent à favoriser un maillage qui est évidemment de moins en moins diversifié plus on va vers les achats les plus lourds.

La question de la création d'un nouveau pôle majeur périphérique a été écartée et en ce qui concerne les centres commerciaux principaux, l'on va plutôt vers un rééquilibrage des deux offres, c'est-à-dire Auchan Montjoie et Leclerc Résurgat 1.

Le Comité de pilotage a encore promu la priorité au développement du centre ville de Boulogne sur Mer.

Il faut que l'offre dans le centre ville de la ville centre soit attractive pour faire venir les chalands et trouver un positionnement qualitatif à ce centre.

Il faut également valoriser les centres des communes importantes et des centres bourgs. Parmi ces centres bourgs, Desvres représente un cas particulier car il est pertinent sur tous les types d'achat.

Il y a également des orientations transversales comme le fait que le développement commercial doive se faire en cohérence avec le développement de l'habitat, des équipements et des services, qu'il faut favoriser l'accessibilité multimodale, ce qui suppose de renforcer l'offre en transports collectifs et modes doux.

Et enfin, qu'il faut développer une offre qualitative et attractive, notamment des linéaires marchands de centre-ville.

A l'issue de cette présentation, Monsieur LESAFFRE ouvre le débat.

Monsieur DELBECQ précise encore qu'il y a actuellement quatre documents d'aménagement commercial en France dans des grandes villes.

Il précise qu'il est tenu compte des problèmes de circulation dans l'appréciation du développement du site Auchan Montjoie.

Monsieur DAUBREBY insiste sur le fait qu'il y a actuellement 100 cellules commerciales sur Neufchâtel-Hardelot, ce qui est comparable aux communes de Outreau, du Portel, de Wimereux.

Pour lui, les achats occasionnels légers doivent également pouvoir se faire à Hardelot.

Monsieur DAUBREBY comme Monsieur LESAFFRE s'interrogent sur la rigueur qui préside à ces scénarii par type d'achat.

Monsieur PLOUVIN fait valoir qu'il y a néanmoins une constante, c'est-à-dire la capacité de telle ou telle activité commerciale à payer une charge foncière de périphérie ou de centre ville.

Monsieur DAUBREBY souligne la forte priorité donnée au centre ville de Boulogne-sur-Mer.

Monsieur PLOUVIN indique que dans l'ensemble des villes de province, le commerce de centre-ville a du mal à exister. Il est donc impératif de le renforcer pour garder son attractivité.

Monsieur LESAFFRE indique que pour faire venir des cadres, il faut qu'il y ait des enseignes attractives, et que celles-ci doivent naturellement se trouver dans le centre de la ville centre.

Sur le renforcement de la concurrence extérieure, Madame MERLOT souligne qu'il y a un choix commercial très large à Longuenesse.

Madame CHOISNET demande s'il n'est pas envisagé la mise en place d'un marché couvert.

Monsieur LESAFFRE souligne que cela peine souvent à s'équilibrer et qu'au contraire, le marché de Boulogne sur Mer est très attractif, les petits producteurs y vendent leur production.

Monsieur DAUBREBY insiste sur la nécessité de garder une dynamique des centres villes et des centres bourgs.

Madame CHOISNET demande ce qu'il en est de la clientèle anglaise. Il lui est répondu qu'elle est relativement faible aujourd'hui.

A l'issue de ce débat, Monsieur LESAFFRE clôt la séance.

Etaient présents :

Monsieur Jean-Loup LESAFFRE
Madame Lucette MERLOT
Monsieur Laurent D'AUBREBY
Monsieur François LEMAITRE
Madame Monique CHOISNET

Madame Monique VAN DRECAUX
Monsieur Grégory DALI
Monsieur Paul SAINT MAXENT
Madame Murielle DELATTRE

Maire de Saint Léonard
Conseillère municipale à Neufchâtel-Hardelot
Conseiller municipal à Neufchâtel-Hardelot
Chambre de Commerce et d'Industrie
Vice-Présidente de l'association « Le charme
de Wimereux »
Association « Le charme de Wimereux »
Communauté d'agglomération du Boulonnais
Maire de Quesques
Adjointe au Maire de Saint Etienne au Mont