

**COMPTE RENDU
BUREAU SYNDICAL
Du 7 mai 2019**

Étaient présents :

Messieurs AUCHART Ernest, BLONDEL Michel, COLLE Pierre, COTTEL Jean-Jacques, FERET Claude, LACHAMBRE Pascal, LETURQUE Frédéric, MATHISSART Michel, SEROUX Michel.

Absents excusés / Pouvoirs :

Messieurs DELCOUR Jean-Pierre, GUILLEMANT Pierre, LEVIS Jean-Claude, PARMENTIER Jean-Marc, PLU Jean-Claude, ROSSIGNOL Françoise, VAHE Daniel.

Secrétaire de séance :

Monsieur Pascal LACHAMBRE.

Assistaient également :

Messieurs Laurent FLAMENT, Stéphane DELABRE.

Monsieur Pascal LACHAMBRE ouvre la séance, et annonce l'ordre du jour.

— ° —

Monsieur Pascal LACHAMBRE souligne que le bureau syndical organisé ce 7 mai a pour objectif de préparer l'avis que le Scot doit rédiger et qui sera porté par Jean-Claude LEVIS qui le représentera lors de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial prévue le 17 mai prochain et qui traitera de 3 permis de construire qui concerne la Zacom ARRAS-DUISANS.

Pascal LACHAMBRE rappelle que le projet concernant les îlots 2, 3, 4a et 4b a reçu un avis défavorable, le 11 octobre 2018 de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial.

Dans un premier temps, Michel MATHISSART, en l'absence de Jean-Claude LEVIS, relate l'historique et présente les nouveaux permis de construire.

Monsieur Didier BOUTTEMY sera reçu dans un second temps.

Pascal LACHAMBRE signale que pour terminer, un travail sera fait concernant l'avis et laisse la parole à Michel MATHISSART.

PRESENTATION PROJET ZACOM ARRAS-DUISANS
--

Monsieur MICHEL MATHISSART présente le projet ZACOM ARRAS-DUISANS et rappelle que le Scot a suivi depuis plusieurs années le projet qui vient terminer l'aménagement de la ZACOM Arras-Duisans. Les commerces de l'îlot 1 (dans le nord

de la zone) ont déjà reçu les autorisations nécessaires, et sont ouverts depuis septembre 2018.

En 2018, la SARL LA BRIQUETTERIE a porté une demande de PC pour les îlots 2 et 3, et la SNC RETAIL PRODEV pour les îlots 4a et 4b.

Le Scotia avait émis un avis favorable pour ces 4 îlots, mais avec réserve pour les îlots 2 et 4b, car les demandes de permis de construire qui nous sont parvenus au printemps 2018 mentionnaient l'accueil de commerces alimentaires.

La CDAC s'est réunie le 1^{er} juin 2018 et a émis un avis favorable pour les 4 îlots, sans retenir les réserves du Scotia.

Une information de l'**auto saisine** de La Commission Nationale d'Aménagement Commercial a été reçue pour ces 4 îlots. En effet, l'ensemble des commerces de la zone Promenade d'Artois occupe une surface de vente totale de plus de 20 000 m² (25 300 m²), ce qui donne le droit à la **CNAC** de se saisir du dossier. Elle s'est réunie le 11 octobre dernier et **a émis un avis défavorable** sur les 4 îlots 2, 3, 4a et 4b, suivant les motifs suivants :

- L'extension importante d'une surface commerciale de périphérie ;
- La présence d'un nombre déjà important de commerces autour de l'hypermarché Auchan ;
- L'absence de zone d'habitation à proximité des 4 îlots ;
- L'éloignement des commerces par rapport aux centres villes des communes alentours, n'impliquant aucune animation urbaine de ces dernières ;
- Au contraire, le renforcement du pôle commercial périphérique au dépend de la vitalité commerciale des centres villes, et notamment le centre d'Arras, impliqué dans le dispositif « Action Cœur de Ville » ;
- Les conditions d'accessibilité de la zone pas satisfaisantes (engorgement du giratoire sur la RD 939) ;
- Et la maigre qualité architecturale, par l'absence de référence à l'identité du territoire, et par la massivité des bâtiments, qui ne facilite pas leur intégration dans l'environnement.

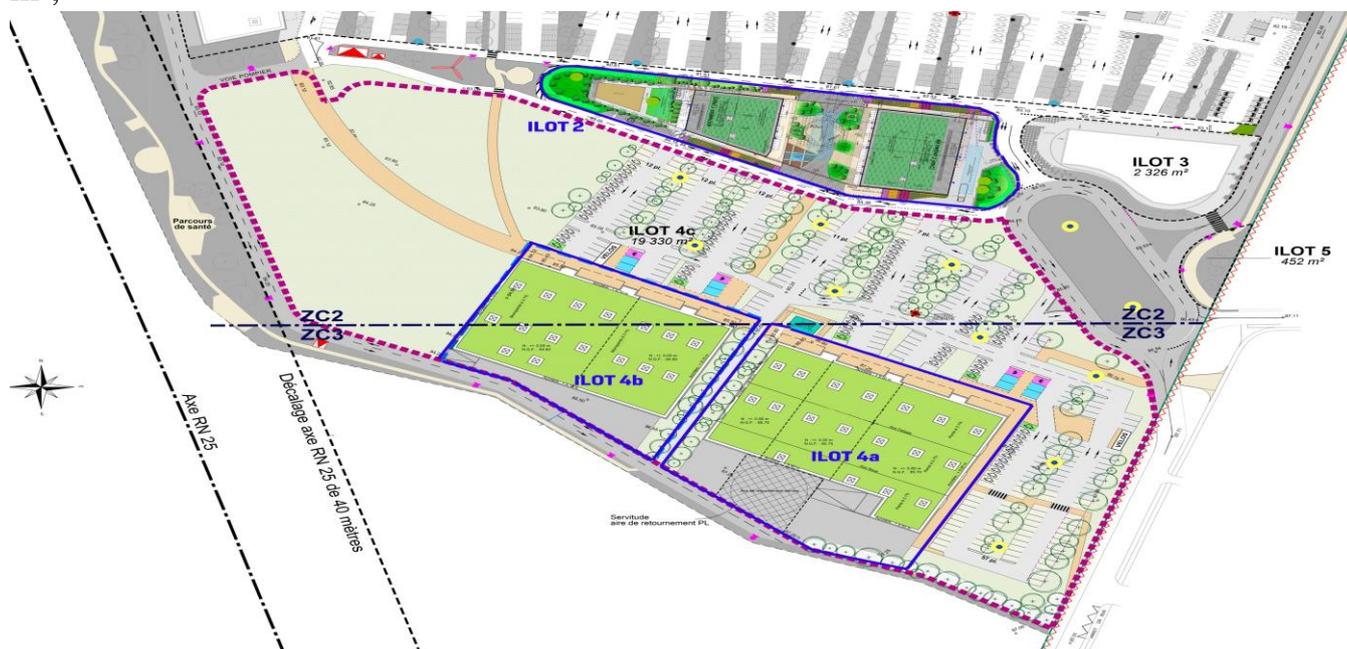
Aujourd'hui nous sommes sollicités par la CDAC pour émettre un avis sur 3 permis de construire qui concerne les îlots 2, 4a et 4b.

Ci-dessous les projets de construction sur ces trois îlots tel que :

Ilot 2 : Installation de 4 cellules commerciales et 1 magasin non alimentaire pour une superficie totale de 983 m²

Ilot 4a : Installation de 3 magasins non alimentaire pour une superficie totale de 3 897 m²

Ilot 4b : Installation de 2 magasins non alimentaire pour une superficie totale de 2 903 m²,

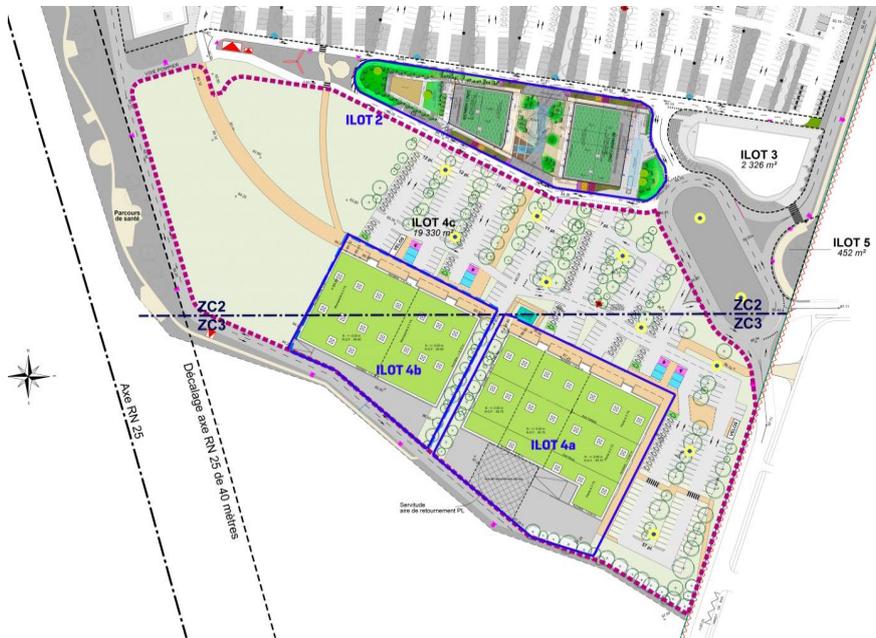


Soit un total de 7 783 m² de construction dédiée au commerce : 6 magasins et 4 cellules commerciales.

Nous pouvons comparer les deux projets, nous constatons rapidement sur carte que l'îlot 3 ne fait plus partie du nouveau projet et que l'îlot 4b voit sa superficie très réduite.

Cela est confirmé dans les tableaux suivants :

Le nouveau projet prévoit 7 783 m² d'installation contre 13 169,60 m² dans la précédente demande.



Monsieur Pascal LACHAMBRE demande à Claude FERET de citer les différents noms des magasins par cellule soit :

Ilot 3 :

Petit snacking, PIZZA PAI (220 m²), Salle de sports de Fitness, coiffeur, Espace de petite restauration, + une cellule non commercialisée.

Ilot 4A : (grandes cellules)

BOULANGER, ACTION (2^{ème} magasin car déjà un sur Dainville), Maison du Monde.

Ilot 4B :

Groupe FRAIS (qui dépose une CDAC et a une convention signée avec le Groupe BOUTTEMY) :

- 2 enseignes
 - GYSK (1390 m²) transfert de Dainville
 - 1 cellule à commercialiser pas de nom à ce jour

 Préparation CDAC du 17 mai 2019
Monsieur Michel MATHISSART

COMPARAISON ENTRE LES DEUX PROJETS

DEMANDE INITIALE	NOUVELLE PROPOSITION
Ilot 2	Ilot 2
PC 062 279 18 00003 m ²	PC 062 279 18 00024 m ²
9 Cellules commerciales (dont 400 m ² maxi "alimentaire") 1 513,3	Cellule commerciale 1 117,0
	Cellule commerciale 2 80,0
	Cellule commerciale 3 271,0
	Cellule commerciale 4 60,0
	Magasin non alimentaire 1 455,0
Total 1 513,3	Total 983,0
	Différence -530,3

DEMANDE INITIALE	NOUVELLE PROPOSITION
Ilot 4a	Ilot 4a
PC 062 279 18 00005 m ²	PC 062 279 18 00022 m ²
Magasin non alimentaire 1 (possibilité : Décaathlon) 2 980,0	Magasin non alimentaire 1 1 799,0
	Magasin non alimentaire 2 1 148,0
	Magasin non alimentaire 3 950,0
Total 2 980,0	Total 3 897,0
	Différence 917,0

DEMANDE INITIALE	NOUVELLE PROPOSITION
Ilot 4B	Ilot 4B
PC 062 279 18 00006 m ²	PC 062 279 18 00023 m ²
9 Cellules commerciales (dont 411 m ² maxi "alimentaire") (possibilité : boulangerie) 7 570,0	Magasin non alimentaire 1 1 390,0
	Magasin non alimentaire 2 1 513,0
Total 7 570,0	Total 2 903,0
	Différence -4 667,0

DEMANDE INITIALE	NOUVELLE PROPOSITION
Ilot 3	Ilot 3
PC 062 279 18 00004 m ²	PC 062 279 18 00021 m ²
5 Cellules commerciales 1 106,3	PAS DE NOUVEAU PC 0,0
Total 1 106,3	Total 0,0
	Différence -1 106,3

Les nouveaux permis de construire portent sur un total de 7 783 m²: 4 bâtiments, 10 cellules



Monsieur Pascal LACHAMBRE interpelle Monsieur Frédéric LETURQUE qui rejoint, à l'instant, les membres du bureau pour prendre la parole s'il le souhaite afin de donner quelques observations après sa réunion avec le maire de Duisans et Monsieur BOUTTEMY.

Monsieur Frédéric LETURQUE énumère quelques réflexions :

- « Il n'est pas fan de zone de périphérie »
- « Souhaite une cohérence avec le plan ex Cœur de ville, surtout avec les efforts faits actuellement, le soutien de l'Etat et une série de partenaire ; essayer de reconquérir les commerces et les logements vides », ne tient pas que l'on applaudisse l'installation des commerces de périphérie ou à proximité d'Arras
- « Un projet qui respecte le territoire avec dialogue et travail »
 - Retenir ce qui est cohérent avec les besoins du territoire
 - Monsieur BOUTTEMY s'est placé à l'écoute de façon très ouverte
- « Monsieur BOUTTEMY est un investisseur ou un chef d'entreprise engagé pour le territoire »
 - C'est un nom qui s'investit, qui fait des choses pour le territoire
- « Propositions retenues à l'issue de la réunion »
 - Mettre en place un atelier de travail en interne entre membres du Scota

Frédéric LETURQUE précise que l'extension est quasi bouclée mais demain les communes de Dainville, Beaurains, Sainte Catherine et Saint Nicolas (agrandissement du magasin Leclerc) peuvent venir nous questionner et Frédéric LETURQUE précise que l'on a intérêt à dialoguer pour déterminer ce qui est pertinent ou pas et la trajectoire que l'on poserait sur la table serait discutée ensemble comme depuis ces dernières années.

Michel SEROUX précise que le SCoT a été un fédérateur.

Frédéric LETURQUE termine son allocution en précisant que l'avis émis la dernière fois avec la mention « favorable avec réserve » est l'avis le plus cohérent. Il ne bloque pas le projet qui respecte l'investisseur mais en même temps qui garde une certaine vigilance sur ce type de développement.

Présentation de Monsieur BOUTTEMY

Pascal LACHAMBRE remercie Monsieur BOUTTEMY pour la présentation, et l'informe que ses collègues et lui-même vont travailler sur l'ensemble des éléments leur permettant de statuer sur l'avis qui sera remis lors de la CDAC du 17 mai prochain.

Avis de Pascal LACHAMBRE :
Avis favorable

Avis de Stéphane DELABRE :
Favorable au regard de la taille des cellules permettant d'accueillir les enseignes nationales ne pouvant être acquise en Cœur de ville.

Avis de Frédéric LETURQUE :
Favorable au regard du projet retravaillé avec majoritairement des grandes cellules et avec une intention particulière à garder sur le bon équilibre avec le Cœur de ville.

- ➔ Passer la parole à Monsieur SEROUX : Président de l'EPCI qui porte le projet
- ➔ (Passer la parole à Monsieur LETURQUE : maire de la ville d'Arras concerné par le « cœur de ville »

Objectif : avoir l'avis du Scota :

- Favorable
- Favorable avec réserve(s)
- Abstention
- Contre

Pascal LACHAMBRE remercie les membres du Bureau, et précise qu'un avis sera rédigé selon la validation faite.

La séance est levée.