



**Chambre des Territoires de Corse**  
**Camera di i Territorii di Corsica**

**Session du 9 septembre 2019**

**Sessione di u 9 di sittembre di u 2019**

**Lieu : Bastia**

**Décision N° 2019-25**

**Objet : Travaux de la commission « Urbanisme commercial »**

**Oggetu : Travagli di a cummissione « Urbanisimu cummerciale »**

L'an deux mille dix-neuf, le neuf septembre, la Chambre des Territoires convoquée le 27 août 2019 s'est réunie dans la Salle des délibérations Jean Leccia, sous la présidence de M. Gilles SIMEONI, Président de la Chambre des Territoires.

**Etaient présents : Mmes et MM.**

Don-Marc ALBERTINI, Jean BIANCUCCI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Louis CESARI, Saveriu LUCIANI, Pierre MARCELLESI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Lionel MORTINI, Jérôme NEGRONI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGO, Rosa PROSPERI, François SARGENTINI, Pierre SAVELLI

**Etaient absents et ayant donné pouvoir :**

M. Napoléon DE PERETTI DELLA ROCCA à Paul-Joseph CAITUCOLI  
Mme Lauda GUIDICELLI à M. Gilles SIMEONI  
M. Jean-Guy TALAMONI à Mme Rosa PROSPERI  
M. Petr'Antone TOMASI à M. François SARGENTINI

**Etaient absents et excusés : Mmes et MM.**

Jean-Baptiste ARENA, Henri FRANCESCHI, Laurent MARCANGELI, Joselyne MATTEI-FAZI, Jean-Toussaint MORGANTI, Claudy OLMETA, Jean PAJANACCI, Antoine POLI, Stéphane SBRAGGIA

**Etaient absents : Mmes et MM.**

Jean-Christophe ANGELINI, Vanina BORROMEI, Pascal CARLOTTI, François-Xavier CECCOLI, Bianca FAZI, Josepha GIACOMETTI, Francis GIUDICI, François-Marie MARCHETTI, Georges MELA, Jean-Luc MILLO, Anne-Marie NATALI, Marc-Antoine NICOLAI, Marie-Thérèse OLIVESI, François TATTI

**VU** La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et son décret d'application n° 2017-1684 du 14 décembre 2017

**VU** L'ordonnance n° 2016-1562 du 21 novembre 2016 portant diverses mesures institutionnelles relatives à la Collectivité de Corse



## Chambre des Territoires de Corse Camera di i Territorii di Corsica

- VU** La délibération n°18/170 AC de l'Assemblée de Corse du 31 mai 2018 approuvant la mise en place d'une stratégie territoriale de régulation des surfaces commerciales en Corse, pour un urbanisme durable
- VU** La décision de la Chambre des Territoires n°2018-7 du 11 juin 2018 portant création de la Commission « Urbanisme commercial »
- VU** Le rapport de M. le Président de la Chambre des Territoires N° 2019-29 relatif aux travaux de la Commission « Urbanisme commercial »

### LA CHAMBRE DES TERRITOIRES

- CONSIDERE** Que les grands centres commerciaux assèchent les centres villes et ne représentent pas un modèle de développement durable compatible avec les orientations approuvées par la Collectivité de Corse, notamment le PADDUC, qu'elle soutient.
- RAPPELLE** Que la priorité est de développer un commerce de proximité pour des raisons à la fois, sociales, environnementales et de santé publique.
- APPROUVE** A l'unanimité la contribution de la Commission en vue de l'élaboration du Schéma territorial d'aménagement commercial, telle qu'annexée.
- PREND ACTE** Que le Schéma territorial d'aménagement commercial une fois rédigé conjointement par l'Agence de l'urbanisme et de l'énergie de la Corse, l'Agence de développement économique de la Corse et l'Office du développement agricole et rural de la Corse, sera soumis pour avis à ses membres avant sa présentation devant l'Assemblée de Corse.

Le Président de la Chambre des Territoires

Gilles Simeoni



# Chambre des Territoires de Corse Camera di i Territorii di Corsica

Bastia, u 9 di settembre di u 2019

Réf : CB/EB/2019.002

## Contribution de la Chambre des Territoires A l'attention du Président du Conseil Exécutif de Corse

Ughjettu / Objet : Schéma Territorial d'Aménagement Commercial

### **Contexte**

Le commerce et sa régulation constituent un enjeu majeur pour la Collectivité de Corse en termes d'attractivité et de développement de leur territoire.

L'analyse à l'échelle de notre territoire, comme à l'échelle européenne, mais également mondiale, des comportements d'achats de la population, du niveau d'équipement commercial et de leur perspective d'évolution nous oblige. En effet, la croissance anarchique de la grande distribution ne peut avoir sa place dans une société que nous voulons voir se bâtir, dans une logique environnementale et urbanistique responsable.

Il est donc de notre responsabilité d'établir un projet de territoire social, environnemental, démographique où les intérêts collectifs primeront sur les intérêts individuels.

### **Rappel de la commande et méthodologie suivie**

Par décision n°2018-8 du 11 juin 2018, la Chambre des Territoires a approuvé la création d'une Commission Urbanisme Commercial et lui a confié comme objectif de rédiger des propositions visant à alimenter le Schéma territorial d'aménagement commercial, élaboré par l'Agence de l'urbanisme et de l'énergie (AUE) et l'Agence de développement économique de la Corse (ADEC).

Cette Commission s'est réunie à cinq reprises : le 10 septembre 2018, le 12 octobre 2018, le 15 novembre 2018 (réunion à laquelle ont été également conviées les chambres consulaires), le 3 juin 2019 et le 20 juin 2019.

L'ensemble du dispositif existant en matière d'urbanisme commercial a été présenté par les services de l'AUE et débattu au sein des Commissions dont les comptes rendus sont joints au présent rapport.

### **Objectif de la contribution**

Le Schéma territorial d'aménagement commercial, élaboré conjointement par l'Agence de l'urbanisme et de l'énergie (AUE) et l'Agence de développement économique de la Corse mérite d'être alimenté par un certain nombre de propositions.

A l'issue de ces débats et tenant compte du fait que le Schéma n'est pas encore rédigé, il est convenu de soumettre des contributions qui seront de nouveau présentées devant la Chambre des Territoires en vue éventuellement d'être affinées. Les membres se prononceront alors sur la version finale lors de la séance plénière précédant sa présentation devant l'Assemblée de Corse.



### **Un constat implacable**

VU les délibérations de l'Assemblée de Corse :

- N°12/132 AC du 26 juillet 2012 portant définition d'un modèle de développement pour la Corse arrêtant les grandes orientations et la stratégie d'élaboration du PADDUC
- N°15/235 AC du 2 octobre 2015 portant approbation du PADDUC
- N°17/019 AC du 27 janvier 2017 approuvant la mise en place d'une politique opérationnelle en matière de foncier, de logement et d'aménagement à l'échelle territoriale
- N°18/170 AC du 31 mai 2018 approuvant la mise en place d'une stratégie territoriale de régulation des surfaces commerciales en Corse, pour un urbanisme commercial durable ;

VU les orientations stratégiques du PADDUC énoncées dans la synthèse approuvée par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015 ;

VU le Livret IV du PADDUC relatif aux Orientations réglementaires, approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015 et la définition de Secteurs d'Enjeux Régionaux en particulier ;

VU l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquant aux secteurs soumis au Règlement National ;

VU les auditions des Chambres Consulaires recueillies lors de la réunion de la Commission du 15 novembre 2018 ;

Considérant l'absence de prise en compte des dispositions précitées en particulier la référence au PADDUC dans les décisions des CDAC lors de la délivrance de ces autorisations commerciales ;

Considérant l'absence de SCOT et PLUi opposables et la nécessité d'aider les EPCI à faire des choix en matière :

- D'implantation géographique des cellules commerciales et du choix du type d'activités
- De maîtrise du rythme et de l'intensité du développement des surfaces commerciales
- D'organisation des logiques d'évolution des différentes polarités commerciales
- D'urbanisme en favorisant un développement commercial maîtrisé à travers des préconisations d'implantation et d'insertion dans le tissu urbain ;

Considérant la croissance exponentielle des demandes d'autorisations d'ouverture de surfaces commerciales ;

Considérant l'impact négatif de ces immenses surfaces commerciales en périphérie des centres villes et bourgs sur l'équilibre économique et sociales des territoires ;

Considérant l'impact négatif environnemental (empreinte carbone, consommations énergétiques des magasins, surplus et gaspillage alimentaire, etc.) ;

Considérant la précarité des emplois générés par ce modèle économique ;

Considérant que l'on évalue que deux emplois créés dans une zone commerciale aboutissent à la destruction de trois emplois en centre-ville (étude américaine publiée en 2007, à propos de l'enseigne Wall Mart).



## Chambre des Territoires de Corse Camera di i Territorii di Corsica

**La Chambre des Territoires apporte à la rédaction du Schéma territorial d'aménagement commercial, la contribution suivante :**

**1) Le nécessaire respect des prescriptions législatives et réglementaires en vigueur**

Le PADDUC « *définit les principes de l'aménagement de l'espace* » qui résultent de la stratégie de développement durable du territoire qu'il a arrêté. Il peut déterminer la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives. C'est à ce titre que sont définis les Secteurs d'Enjeux Régionaux.

Par ailleurs, le Code de l'Urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic* ».

Tout projet de surfaces commerciales quelle que soit sa superficie, doit donc, respecter ces prescriptions. Ainsi, en cas d'atteinte à ces principes, le Président du Conseil exécutif de Corse, les Présidents des EPCI sur le territoire duquel le projet est porté et les Présidents des EPCI impactés par un projet non conforme aux orientations ci-dessus énoncées, peuvent demander l'annulation du projet ou sa redéfinition afin de le rendre conforme à ces prescriptions.

Enfin, tout projet devra être mis en cohérence avec les décisions de l'Assemblée de Corse.

**2) L'affirmation d'un modèle de société nouveau**

Conformément aux six priorités édictées par le PADDUC qui sont pour mémoire :

- La formation des hommes, première richesse du territoire ;
- Une économie plus équilibrée, plus autosuffisante ;
- L'équité sociale et la solidarité ;
- L'identité corse ;
- La valeur « travail », et un partage de la richesse et des emplois créés ;
- La protection et la gestion du capital environnemental.

Il est affirmé ici que « *les seuls centres commerciaux qu'il faut défendre sont les cœurs de ville et les centres bourgs* ».

Cela signifie que la priorité est donnée à un commerce harmonieux, de proximité, adapté à la culture et la tradition corse, soucieux de valoriser le lien social, la qualité de vie, l'environnement et les savoir-faire locaux, qui libère la population de la dépendance à la voiture.



## Chambre des Territoires de Corse Camera di i Territorii di Corsica

Par conséquent, les prescriptions qui devront prévaloir lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement commercial sont celles qui essayeront d'infléchir toutes les dérives consuméristes, à savoir :

- Accorder une attention particulière aux projets de commercialisation qui favorisent la vente de produits issus de l'agriculture biologique et des circuits courts dans la cadre de structures architecturales adaptées à un commerce de proximité, éco-compatible et intégré à l'urbanisme local ;
- Aider la structuration des filières et la mise en place de plateformes de commercialisation locales favorisant le travail en insertion et la solidarité entre producteurs et commerçants ;
- Lutter contre le travail précaire imposé par les grandes enseignes ;
- Favoriser les entreprises qui s'inscrivent dans une démarche d'Economie Sociale et Solidaire.

Il est rappelé ici, que le modèle de consommation basé sur des hyper centres commerciaux s'effondre partout en Europe et aux Etats-Unis, il est donc important de revenir aux principes fondamentaux qui ont construit la pratique commerciale en Corse et d'imposer des choix très clairs en matière de politiques de santé publique.