

11 DEC. 2020



**URBANISTICA**

Expert en urbanisme commercial

DATE DE DEPOT

COMPLÉMENTAIRE(S)

PC 059 268 20 J 0 0 1 1

Mairie de LA GORGUE  
Monsieur Le Maire  
Rue du 8 Mai  
59 253 La Gorgue

Arras,  
Le 8 décembre 2020

**Dossier N° PC 59268 20 J0011** – Dossier déposé le 27 octobre 2020

**Adresse des travaux :** 139, rue de la Coquenesse  
59 253 La Gorgue

**Cadastré :** A5959, A5960

**Objet :** Pièces complémentaires concernant la demande d'autorisation d'exploitation commerciale

Monsieur Le Maire,

Pour faire suite à la demande de complément de pièces par la Préfecture du Nord concernant le dossier de création par démolition reconstruction d'un magasin LIDL, vous trouverez ci-joint les informations demandées :

- **Concernant la desserte en transport en commun :** Comme nous l'avons indiqué dans le dossier de demande AEC, la commune de La Gorgue est desservie par 4 lignes de bus régulières et une ligne scolaire du réseau Arc en Ciel 1. Le réseau est géré par le département du Nord, exploité par différents transporteurs, et répond principalement à des transports inter urbain. Dans ce cadre, les horaires, les amplitudes et les fréquences ne correspondent pas à un usage de déplacements pour la consommation courante mais plutôt à un usage travail/scolaire/accès aux gares. D'ailleurs, les arrêts existants sont principalement implantés au niveau des lieux publics (Mairie, gares, équipements scolaires, équipements sportifs, de santé...) ou des zones de logements, hors zones d'activités commerciales plus importantes et structurées telles sur les communes de Nieppe ou d'Hazebrouck. La Mairie nous a indiqué qu'une étude avait été effectuée il y a plusieurs années sur l'agglomération, pour développer plus fortement le réseau, sans qu'il y soit donné suite, faute d'intérêt et de potentialités, les habitudes de déplacement sur les communes rurales étant très ancrées. De plus, LIDL a essayé de contacter le gestionnaire de réseau sans réponse à l'heure actuelle.

- **Concernant la compatibilité du projet au regard du Scot :**

**Le projet LIDL de La Gorgue est compatible avec le Scot de Flandre Lys, respectant ses orientations, dont celles liées à assurer un développement commercial harmonieux. En effet, même si les centralités sont les lieux prioritaires de création de commerces, le Scot intègre des objectifs concernant plus directement le projet LIDL, déjà existant sur un espace périphérique de localisation préférentielle des commerces - Les espaces commerciaux de périphérie, sont privilégiés pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités :**

**Objectif 6.3 : promouvoir un commerce respectueux de l'environnement**

Pour promouvoir une nouvelle approche de l'aménagement des espaces commerciaux plus respectueux de l'environnement, des conditions de travail et du confort des usagers, 11 thèmes liés à l'application du développement durable aux espaces commerciaux pourront être intégrés pour analyser les demandes d'autorisations d'urbanisation. Le respect des 3 premiers critères au moins ci-après autorisera les PLU(i) à accorder au projet d'agrandissement une marge de croissance supplémentaire des surfaces de plancher des commerces actuels en espaces de périphérie :

- La qualité des espaces de stationnement, des espaces vélos et piétons
- Le raccordement aux axes de transports urbains existants
- Le traitement de qualité des interfaces espaces publics/espaces privés, insertion paysagère et impact sur le paysage environnant
- La limitation des nuisances sonores et visuelles
- Les espaces et solutions permettant d'optimiser les conditions de travail
- La gestion économe de l'énergie, sobriété et efficacité énergétique
- La gestion et la maîtrise de la qualité de la ressource en eau (consommée et rejetée)
- La réduction des déchets à la source et la prise en charge de leur recyclage
- La proximité des services pour le personnel du commerce
- L'utilisation d'une signalétique et d'enseignes harmonieuses
- L'usage de matériaux éco-responsables.

**Concernant le projet LIDL, on constate que :**

**La qualité des espaces de stationnement est largement améliorée, l'imperméabilisation étant réduite, les espaces verts passant de 5 612,91 m<sup>2</sup> à 6 230,35 m<sup>2</sup> et la majorité des places de stationnement étant rendue perméables, passant de 0 m<sup>2</sup> à 1 680,5 m<sup>2</sup> (soit une augmentation de la perméabilité du site de 40,9%) et l'offre en typologie de stationnement améliorée (places PMR/famille, places dédiées aux véhicules électrique et places pour le covoiturage). De plus, le site étant parfaitement accessible en modes doux depuis les zones d'habitat proche et depuis le centre de La Gorgue, l'enseigne a pris en compte ces modes doux avec l'implantation d'une zone pour stationner les vélos et des cheminements sécurisés pour les piétons.**

Bien que l'arrêt de bus le plus proche soit situé à 950 m du site, le magasin LIDL, déjà existant sur ce site depuis 2010, reste accessible via les aménagements existants en environ 15 mn. Il est donc bien raccordé aux transports urbains locaux.

Le projet n'implique pas de nuisance sonore supplémentaire par rapport au magasin actuel. Bien au contraire, les améliorations apportées favoriseront un meilleur environnement sonore : Parois extérieures et intérieures conçues pour améliorer le niveau sonore, systèmes de chauffage et de climatisation de dernière génération plus performants au niveau sonore, ...

Les conditions de travail seront améliorées grâce à un concept facilitant les manutentions entre la surface de vente et les réserves, mais aussi grâce à des locaux sociaux confortables.

La gestion des énergies est largement améliorée : Isolation renforcée et supérieure aux attentes de la réglementation, chauffage et climatisation à haut rendement et économes en énergie, éclairage via des équipements LED et gestion optimisée de l'éclairage, installations frigorifiques performantes et économes, utilisation d'énergie renouvelables avec des panneaux photovoltaïques en toiture, Gestion Technique du Bâtiment...

La gestion des eaux pluviales est optimisée : gestion via les parkings infiltrants, massifs drainants et noues. De plus, une cuve de récupération des eaux de pluie sera mise en place pour l'arrosage des espaces verts.

Les déchets suivront la démarche active prônée chez LIDL : Tri, valorisation, recyclage, objectifs « zéro gaspillage » et « zéro déchets », points de collecte pour les clients...  
La structure porteuse du nouveau concept LIDL est réalisée en éco-matériaux.

Le projet LIDL répond donc parfaitement à l'objectif 6.3 du DOO du SCOT.

#### **Objectif 6.4 : renforcer l'attractivité des espaces de périphérie les plus anciens**

Le SCOT a connu une évolution récente du commerce de périphérie créant un décalage qualitatif avec les zones les plus anciennes.

Le SCOT souhaite désormais privilégier une organisation du commerce autour de polarités lisibles, insérées dans l'armature urbaine, se développant selon un principe de renouvellement urbain. L'objectif est de proposer au sein du territoire un équipement commercial qui contribue à l'attractivité territoriale et à sa vocation touristique.

Les implantations commerciales sur les espaces de périphérie les plus anciens souvent ont été réfléchies à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone. En conséquence, l'organisation des déplacements et la lisibilité des commerces est parfois délicates, réduisant leur attrait pour les consommateurs et les investisseurs.

L'aménagement des espaces commerciaux de périphérie devra intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture s'intégrant dans le contexte urbanistique local, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces. Charge à chaque PLU / PLUI de préciser ces principes voire de les détailler par espace au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les constructions nouvelles devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de ville et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues. Toute construction nouvelle ou projet de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...) avec les espaces commerciaux en limite de terrain.

**Concernant le projet LIDL, on constate que :**

**Le projet participe à la requalification qualitative de la zone existante grâce à la modernisation d'un point de vente existant depuis de très nombreuses années et à la mise en place d'un volet architectural et paysager de grande qualité : Utilisation de matériaux rappelant les matériaux locaux (pierre calcaire), bâtiment largement vitré favorisant l'éclairage naturel, valorisation de l'espace et amélioration notable de la qualité globale du site, traitement des extérieurs de grande qualité avec des plantations diverses sur plus de 44% du foncier et la plantation de 88 arbres de haute tige...**

**Le projet répond bien à l'objectif 6.4 en améliorant l'entrée de ville et en apportant une attractivité renforcée le long d'axe structurants locaux. En effet, il proposera une nouvelle surface de vente adaptée aux attentes des consommateurs, tout en permettant une restructuration complète d'un site vieillissant.**

### **Objectif 6.5 : encadrer le développement du commerce en périphérie**

Les pôles majeurs du SCOT accueillent du commerce sur des espaces de périphérie. Ces espaces répondent au besoin de création et de développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.

Afin de maintenir les équilibres d'urbanisation existants, le SCOT prévoit un développement du commerce uniquement sur le périmètre actuel des espaces de périphérie définis dans le DAAC et délimité dans les PLU / PLUI à la date d'approbation du SCOT.

Afin de maîtriser les risques de friches commerciales et de s'adapter aux accès contraints des espaces commerciaux de périphérie, la croissance des surfaces de plancher devra être encadrée dans les PLU/PLUI pour limiter leur développement.

Une marge supplémentaire pourra être accordée si le projet respecte des critères de développement durable (cf. objectif 6.4). Une marge supplémentaire pourra être accordée dans les PLU / PLUI pour les projets d'agrandissement dont l'objectif est de s'adapter à des contraintes de mises aux normes.



En tant que pôle majeur, Merville a vocation à retrouver une offre de grands commerces en périphérie afin de proposer une diversité commerciale en corrélation avec ce statut. Ce développement pourra se réaliser sur les espaces de périphérie identifiés dans le DAAC. Pour autant, au regard de son retard de structuration, Merville sera en mesure de définir, au travers de son PLU, un plafond de croissance de surface de plancher en dérogeant aux règles du SCOT.

Une partie de ce développement pourra se réaliser, dans un premier temps, sur le site de la Route d'Estaires par l'exploitation d'une friche commerciale, dans le périmètre actuel défini dans le DAAC.

Compte tenu de la vocation forte et du potentiel de Merville, ce développement pourra dans un second temps, selon un phasage que le PLU / PLUI devra déterminer, se réaliser sous la forme d'un transfert permettant la création d'un ensemble commercial et l'aménagement d'une nouvelle entrée de ville à vocation commerciale. Le site de la route d'Estaires ainsi libéré fera l'objet d'une requalification urbaine vers une nouvelle destination.

Ce phasage doit permettre le développement d'une nouvelle offre périphérique sur le pôle de Merville et une nouvelle entrée de ville, par un ensemble commercial, dans le cadre d'une OAP en cas de déplacement de l'espace de périphérie actuel.

**Concernant le projet LIDL, on constate que :**

**Le projet fait partie de l'un des espaces commerciaux de périphérie qui se positionnent uniquement sur les communes qualifiées de pôle majeur à l'échelle du SCOT. En effet, le DAAC définit la localisation des espaces de périphérie en retenant 13 espaces pouvant accueillir des activités commerciales, dont la zone d'activités du Grand Chemin à La Gorgue. Etant sur le périmètre de cette zone, il est tout à fait en phase avec l'orientation de développement commercial prôné dans le Scot.**

**Le projet devance la maîtrise des friches... En effet, les propriétaires du magasin SAULTIFERM souhaitent prendre leur retraite d'ici moins de 3 ans. L'opération permet donc une pro activité et anticipe le devenir d'un bâtiment.**


**De ce fait, le projet LIDL permettra de conforter une zone périphérique existante dans le respect du PLU et répondra parfaitement à l'objectif 6.5.**

**Au regard de ces différents éléments, le projet respecte les grandes orientations du Scot de Flandre et Lys.**

**Il fait partie d'une zone de localisation préférentielle de commerce, participe à préserver l'apparition d'une friche en devançant la retraite des exploitants SAULTIFERM, dote l'entrée de ville d'un espace valorisant tant architecturalement que dans son volet paysager, met en place des dispositifs respectant et favorisant le développement durable et, étant déjà existant, n'implique pas d'impact pénalisant pour la circulation routière ou pour le tissu économique local.**

En espérant avoir répondu aux attentes des services de l'Etat,

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes salutations les plus distinguées.



**SNC LIDL**  
RD 916 - ZI du PLANTIN  
B.P. 79  
62193 LILLERS Cedex



**François-Xavier FRAPPIER**