

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DU NORD

Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC, CNAC)

Création et extension de commerce

Projet : Extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin GIFI de 2 172 m² de surface de vente sur la commune de Proville.

Numéro de dossier :

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

Informations relatives au demandeur

- Nom : SCI MARTI-PIERRELAYE.
- Qualité : Propriétaire de l'ensemble commercial.
- Adresse : 34 avenue des Champs-Élysées – 75 008 Paris.

La localisation du projet

- Adresse complète : Rue Blaise Pascal à Proville (59 267).
- Nombre d'habitants de la commune d'implantation : 3090 (INSEE 2020).
- Agglomération au sens de l'INSEE : Communauté d'Agglomération de Cambrai.
- Nombre d'habitants : 81 335 (INSEE 2019).
- Evolution de la zone de chalandise :

(éléments du dossier d'analyse d'impact réalisé par la société OFC EMPRIXIA)

L'article R. 752-3 du code du commerce définit la zone de chalandise d'un équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale comme l'aire géographique au sein de laquelle cet équipement exerce une attraction sur la clientèle. Elle est délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques et de la localisation et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants.

La nature du projet

– Descriptif de l'activité du commerce envisagé :

► La demande d'autorisation d'exploitation commerciale portée par la SCI MARTI-PIERRELAYE porte sur la création d'un magasin GIFI sur la commune de Proville au sein de la zone commerciale Cambrai Sud-Proville.



Le projet prendra place à l'intérieur de plusieurs cellules commerciales inexploitées depuis plus de 3 ans au sein d'un ensemble commercial accueillant actuellement un magasin d'équipement de la maison de 1 750 m² à l'enseigne GEORGIO MARTI DESIGN et un magasin CUISILAND d'une surface de vente de 329 m². La surface de vente demandée est de 2 172 m² en secteur 2. Après projet, cet ensemble commercial aura une surface de vente totale de 4 251 m² (voir plan ci-dessous).

Plan masse actuel



Plan masse projet



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (ET DE LA MER)
 Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC, CNAC)



Historique :

Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale indique en page 15 qu'à l'origine, cet entrepôt a été construit en 1981. Lors de son acquisition en 2004, la SCI MARTI-PIERRELAYE a obtenu un permis de transformation commerce et un permis d'extension du bâtiment de 2 100 m² en août 2005 pour un total de 4 987 m². La commission départementale d'équipement commercial (CDEC) a donné un accord de création de la surface de vente pour 4 600 m² le 03 février 2005. L'achèvement des travaux date du 14 décembre 2007. Cet ensemble commercial a accueilli les enseignes suivantes :

- Cellule 1 : 900 m² de surface de vente : Enseigne « De fête en Cadeaux » exploitée entre le 1 février 2007 et le 31 janvier 2016 ;
- Cellule 2 : 1 143 m² : Enseigne « King Jouet » exploitée entre le 1 janvier 2006 et le 30 septembre 2018 ;
- Cellule 3 : 900 m² : Enseignes « L'Inventaire » et « Ixina » exploitées entre le 1 janvier 2006 et le 31 décembre 2014.

- S'agit-il :

| PROJET | OUI | NON | COMMENTAIRES |
|---|----------|----------|--------------|
| - de la création ou de l'extension de la surface de vente d'un magasin ? | X | | |
| - de la création ou de l'extension d'un ensemble commercial ? | X | | |
| - d'un changement de secteur d'activité ? | | X | |
| - de la réouverture au public d'un magasin ? | | X | |
| - du regroupement de magasins voisins ? (de + 2 500 m ² ou 1 000 m ² si prédominance alimentaire) | | X | |
| - du transfert d'un magasin existant ? | | X | |
| - Le projet est-il accompagné d'un drive ? Si oui, préciser : | | X | |
| <ul style="list-style-type: none"> • nombre de pistes de ravitaillement • emprise au sol | | | |

- Compléter les informations ci-dessous :

| | |
|--|---|
| - Surface de vente demandée : | 2 172 m ² . |
| - Surface de vente existante : | 0 m ² . |
| - Surface de vente totale : | 2 172 m ² . |
| - Surface de plancher affectée au commerce : | Surface plancher : 2 453 m ² |
| - Emprise au sol : | Non renseignée. |
| - Emprise du stationnement : | L'ensemble commercial dispose d'un parc de stationnement de 161 places dont 6 PMR. Le projet n'engendrera pas de modification du parc de stationnement. |
| - Superficie du terrain : | 11 309 m ² . |

- Indiquer les mesures envisagées (ou les engagements pris) par le demandeur pour le devenir du magasin actuel **dans le cas d'un transfert de magasin** :(préciser les délais)

► Sans objet.

- Préciser si une remise en état du terrain du lieu d'implantation du magasin transféré est envisagée (préciser les délais) :

► Sans objet.

L'historique du projet

- Si le projet a fait l'objet de demandes antérieures, préciser en quoi il a évolué :

► Sans objet.

- En cas de recours en CDAC/ CNAC, préciser la date de la CDAC/CNAC et la référence du recours :

► Sans objet.

- En cas de recours en CDAC/ CNAC, préciser la décision de la CDAC/CNAC. En cas de décision défavorable de la part de la commission, rappeler les points essentiels qui ont motivé celle-ci :

► Sans objet.

- Le projet fait-il suite à un PC déjà déposé ?

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (ET DE LA MER)

Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC, CNAC)

► Sans objet, le projet correspond à une demande d'autorisation d'exploitation commerciale sans permis de construire.

– S'agit-il d'une extension d'un projet de 1 000 m² de surface de vente ?

► Sans objet.

– En cas de passage en CDAC sur la base de l'article L. 752-4 du code de commerce (communes de moins de 20 000 habitants, projets compris entre 300 m² et 1 000 m²), le préciser :

► Sans objet.

II. ANALYSE DES DISPOSITIONS APPLICABLES AU PROJET

Documents d'urbanisme applicables à l'échelle du grand territoire :

– Un SCoT approuvé couvre-t-il le territoire ? Si oui indiquer la date d'approbation :

► Le schéma de cohérence territoriale du Cambrésis a été approuvé le 23 novembre 2012 pour devenir exécutoire le 03 février 2013. Une révision a été lancée le 11 juillet 2018.

– Si le SCoT est en cours d'élaboration, indiquer la date de l'arrêté du périmètre et l'état d'avancement du document :

► Sans objet.

– En l'absence de SCoT, y a-t-il un PLUi ayant les effets d'un SCoT ?

► Sans objet.

– En l'absence de SCoT, y a-t-il un PLUi avec une OAP comprenant les dispositions en matière commerciale qui relèvent d'un SCoT (L151-6 du code de l'urbanisme) ?

► Sans objet.

– Existe-t-il un document d'orientation commerciale (schéma de développement commercial, ou autre) ?

► Le SCoT du Pays du Cambrésis comprend un Document d'Orientations Générales (DOG),

La compatibilité avec le SCoT ou document ayant les mêmes effets :

– Le projet respecte-t-il la localisation préférentielle préconisée pour les commerces ?

Est-il situé dans une ZACOM ?

► Non.

Respecte-t-il les autres dispositions du SCoT, lesquelles ?

Le dossier de demande d'analyse d'impact indique page 67 que : « le projet se trouve au sein du Parc d'Activités Cambrai Sud intégrant une zone commerciale majeure, identifiée à l'échelle du périmètre du SCoT du Pays Cambrésis. La zone commerciale majeure englobe également Cambrai-Escaudoeuvres,

Caudry-Est et le Cateau Cambrésis. La zone de Cambrai Sud-Proville : « doit renforcer son offre dans le respect de la complémentarité avec l'offre proposé en centre-ville de Cambrai. Une attention toute particulière devra être prise afin de limiter les friches commerciales et de densifier les opérations. La circulation et le stationnement devront être repensés en vue d'améliorer son accessibilité. La desserte en transport en commun devra être renforcée ». Également, les projets commerciaux et ensembles commerciaux supérieurs à 2 500 m² de surface de vente devront s'implanter dans l'une de ces quatre zones dans le but de proposer une diversification de l'offre ».

Analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT du Pays du Cambrésis :

Comme indiqué page 225 du document d'orientations générales, la zone commerciale Cambrai Sud-Proville est identifiée comme une zone commerciale majeure qu'il convient de conforter.

Pour information, le chapitre 4.2.3 indique que : « les projets commerciaux et ensemble commerciaux supérieures à 2 500 m² de surface de vente devront s'implanter de façon préférentielle dans ces quatre zones dans une logique de diversification de l'offre. En effet, ces quatre pôles possèdent les disponibilités foncières nécessaires à l'accueil de ces équipements. La zone de Cambrai Sud-Proville doit renforcer son offre dans le respect de la complémentarité avec l'offre proposé en centre-ville de Cambrai ».

Conclusion : Le projet va permettre d'augmenter la surface de vente d'un ensemble commercial pour atteindre après projet une surface de vente de 4 251 m². De fait, nous pouvons considérer que celui-ci respecte les dispositions du chapitre 4.2.3 de par son implantation dans une zone commerciale majeure identifiée au SCoT. Pour autant, le projet ne répond pas à une logique de diversification de l'offre, en effet la zone de Cambrai SUD Proville dispose déjà d'enseignes exerçants dans le même secteur d'activité et le centre-ville dispose de commerces qui pourront être fragilisés (voir pages 10, 11 et 12 de cette fiche d'instruction). Il est à noter également que la CDAC lors de la séance du 28 janvier 2020 avait rendu un avis favorable pour la création d'un ensemble commercial de 3 265 m² composé d'une cellule de 1 065,00 m² non alimentaire et d'une cellule en équipement de la maison de 2 200 m² de surface de vente à l enseigne « CENTRAKOR » avenue de Paris à proximité de la zone Cambrai Sud-Proville. La DDTM quant à elle avait émis un avis défavorable sur la base en autres que l'implantation de l enseigne CENTRAKOR allait être en doublon avec d'autres enseignes en équipement de la maison déjà présente sur la zone de Cambrai Sud-Proville. À ce jour, le projet n'est toujours pas réalisé.

– Si le projet n'est pas compatible avec le SCoT, justifier :

► Voir ci-dessus.

– Pour les avis CNAC uniquement : quel était l'avis du représentant de l'Établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT lors de la CDAC ?

► Sans objet.

Documents d'urbanisme applicables à l'échelle communale ou intercommunale :

– Un PLU (POS ou carte communale) couvre-t-il le territoire ? indiquer la date d'approbation :

► Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Proville a été approuvé le 17 décembre 2008 et révisé le 2 avril 2013.

– Dans quelle zone du PLU le projet est-il situé et quelle est sa destination principale ?

► Le projet se situe en zone UEa du PLU opposable. La zone UE est affectée à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales et englobant certains terrains déjà affectés à l'industrie. Il comprend un secteur UEa correspondant à l'ancienne zone d'aménagement concertée dite « centre d'activités du Faubourg de Paris ». Les bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales et industrielles sont autorisés.

- Le projet est-il en site classé, en site inscrit, en SPR (sites patrimoniaux remarquables) ou relève-t-il d'une autre protection relative à sa qualité patrimoniale ?

► Non.

La compatibilité avec le PLU (POS, carte communale) :

- Le projet respecte-t-il la règle d'urbanisme locale ?

► Le projet concerne une demande d'autorisation d'exploitation commerciale sans modification structurelle du bâtiment.

- Type d'autorisation d'urbanisme (PC – DP) ?

► Sans objet.

Le cas particulier de l'application du principe d'urbanisation limitée :

L'article L. 142-4 du code de l'urbanisme :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable : ...

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

...

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée. »

L'article L. 142-5 du code de l'urbanisme :

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

- Le projet rentre-t-il dans ce cas de figure ?

► Non.

- La dérogation est-elle accordée, par le préfet ou par l'EP de SCoT ?
Joindre l'avis de la CDPENAF (ou de la CDCEA)

► Sans objet.

III. LES CRITÈRES DE LA LOI

[L'article L. 752-6 du code de commerce](#)

[L'article R. 752-4 du code de commerce](#)

A – Aménagement du territoire

A.1 – Localisation du projet et son intégration urbaine

- Le choix d'implantation du projet est-il cohérent avec les orientations locales de développement urbain ?
 - ▶ Sans objet, bâtiment est existant.
- Si le projet est en zone AU, couvre-t-il l'intégralité de la zone ? Est-il bien intégré, articulé avec les activités existantes ?
 - ▶ Sans objet.
- Le projet favorise-t-il la mixité des fonctions ?
 - ▶ Non.
- Est-il implanté dans une centralité ? à proximité de zones d'habitat ?
 - ▶ Le projet n'est pas implanté dans une centralité mais dans une zone commerciale de périphérie.
- Quelle est la distance du projet par rapport au centre-ville, à la périphérie, aux zones d'habitat, aux zones d'activité, aux extensions urbaines ... ?
 - ▶ Le projet se situe à 3,2 km du centre-ville de la commune de Proville et à 3,5 km de celui de Cambrai.
- Le projet s'inscrit-il dans un projet urbain plus vaste ou une action menée dans le cadre de la politique de la ville ?
 - ▶ Non.
- Est-il de nature à améliorer la qualité urbaine du secteur (la desserte, les aménagements urbains, l'insertion urbaine du quartier...) ?
 - ▶ Non.
- Comment s'insère-t-il dans le tissu urbain : est-il en continuité ou en rupture ? sa taille est-elle à l'échelle des bâtiments qui l'entourent ? Est-il en lien avec l'espace public qui le dessert (par exemple est-il situé à l'alignement sur la voie ou est-il en retrait de la voie, séparé par l'aire de stationnement) ?
 - ▶ Sans objet.

A.2 – Consommation économe de l'espace :

- L'emplacement du projet entraîne-t-elle une consommation excessive de l'espace ? Est-il situé à l'extérieur des limites urbaines ?
 - ▶ Sans objet.

Emprise au sol du stationnement

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (ET DE LA MER)
Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC, CNAC)

Rappel à compter du 1er janvier 2016 : ne peut excéder ¼ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (déduction faite des espaces paysagers en plein terre, places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques)

– Quelle mesure le projet comprend-il pour répondre à l'objectif de compacité des bâtiments et d'optimisation des aires de stationnement ? (stationnement et/ou voirie mutualisées, bâtiment sur plusieurs niveaux...)

► Sans objet, le projet va prendre place dans un bâtiment existant.

– Des dispositifs destinés aux véhicules électriques sont-ils prévus ? (idem pour les extensions)

► Non.

– Le projet risque-t-il de compromettre une activité agricole ?

► Non.

A.3 – Effet sur l'animation urbaine, rurale, et dans les zones du littoral

– Quel sera l'impact du projet sur les équilibres généraux du grand territoire : renforcement d'un pôle intercommunal, création d'une nouvelle centralité, rééquilibre d'une polarité existante ?

► Sans objet.

– Quels seront les impacts du projet vis-à-vis de l'animation urbaine du centre-ville/bourg et des autres secteurs de centralité locales ?

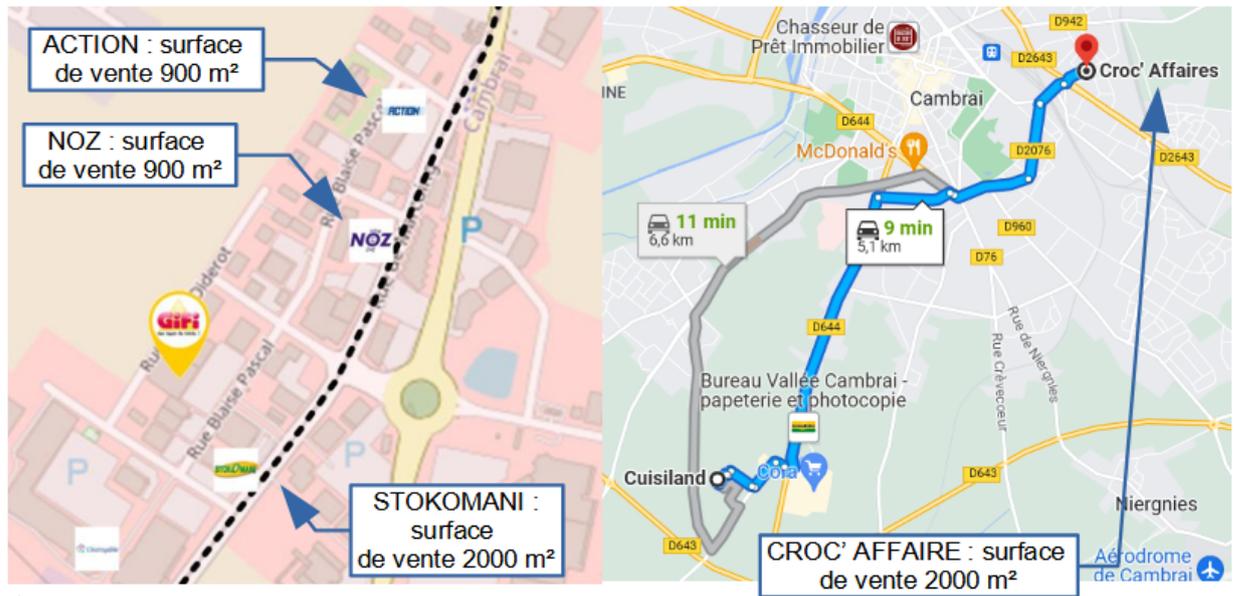
Complémentarité de l'offre du projet par rapport à l'offre existante :

Le dossier d'analyse d'impact indique en page 43 qu'au sein du parcours marchand de Cambrai, huit commerces de type équipement de la maison (de même secteur d'activité que le projet) ont été recensés. Il est précisé que, parmi ces établissements, aucun ne propose d'offre en bazar discount. Pour information, le parcours marchand correspond à un linéaire commercial dense, situé au sein du centre-ville des communes de l'environnement proche. Ce parcours marchand est identifié par la localisation et la densité des commerces, et confirmé par un relevé terrain, effectué par un chargé d'études EMPRIXIA.

Le dossier d'analyse d'impact indique en page 82 que la zone de chalandise compte 5 magasins concurrents de type Bazar Discount au sein de la zone de chalandise (voir tableau ci-dessous). Hormis l'enseigne Croc Affaires, ces enseignes sont toutes localisées au sein de la zone commerciale Cambrai Sud - Proville. En page 52 du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale, l'enseigne « l'incroyable » est classée « en équipement de la maison »

| Commune | Nature | Enseigne |
|---------------------------|----------------|---------------|
| CAMBRAI | Bazar Discount | CROC AFFAIRES |
| | | STOKOMANI |
| PROVILLE | | ACTION |
| | | L'INCROYABLE |
| | | NOZ |
| Zone de chalandise | | |

Localisation de ces enseignes :



Il est à noter également que dans sa synthèse, le dossier d'analyse d'impact indique que : « *la densité commerciale en offre de bazar discount est supérieure aux moyennes départementales et nationales. Afin de répondre aux besoins de ces ménages, l'offre en bazar discount sur ce territoire y est davantage développée, justifiant une densité commerciale en bazar discount plus importante à l'échelle de la zone de chalandise comparée à l'échelle départementale et nationale* ».

Au regard des éléments ci-dessus, le bureau d'étude en charge de la rédaction du dossier d'analyse d'impact a donc classé l'enseigne GIFI en secteur 2 équipement de la maison et plus précisément dans le sous-secteur d'activités « bazar discount ». Pour autant, en page 23 du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale, il est écrit que l'enseigne GIFI est une enseigne leader en France, spécialisée dans l'équipement de la maison, les arts de la table et la décoration.

Conclusion :

Comme indiqué sur son site internet, l'enseigne GIFI commercialise une grande variété de produits, se positionnant sur plusieurs marchés (jardinage et aménagement intérieur, mobilier et déco de jardin, piscine et plage, pique-nique et camping, meuble, rangement entretien, linge de maison, décoration, table et cuisine, jouet, animalerie, multimédia, bricolage et auto, salle de bain, bien être et mode, réception et fêtes et loisir). Au regard de ces éléments et en ne considérant que le sous-secteur d'activités « bazar discount », nous pouvons effectivement considérer que l'offre commerciale au sein de la zone commerciale Cambrai Sud-Proville est déjà bien développée et le magasin GIFI avec ses 2 172 m² ne viendra qu'étoffer une offre commerciale déjà présente.

Le dossier d'analyse d'impact fait mention de 8 commerces du centre-ville de la commune de Cambrai ayant le même secteur d'activité que le projet. Ce secteur correspond à des commerces de type équipement de la maison. Bien qu'il soit précisé en page 79 du dossier d'analyse d'impact que le projet ne viendra pas déstabiliser les commerces de centre-ville et qu'il permettra de compléter l'offre, celui-ci n'apporte par d'éléments factuels permettant de conforter cette hypothèse. En effet, l'enseigne BOUCHARA avec une surface de vente de 765 m² propose une offre d'accessoire pour la maison et de la décoration. La boutique « Les Métiers d'Art en Cambrésis » (groupement d'artisans créateurs professionnels locaux) propose une vitrine pour les artisans du territoire en partenariat avec la Ville de Cambrai et la chambre des métiers et de l'artisanat. Parmi les créations pouvant y être proposées, on peut citer des objets pour la maison, les cadeaux, déco, voire loisirs, jouets, mobiliers. Cette dernière n'est pas reprise dans le dossier d'analyse

d'impact. Il faut également préciser que ces deux enseignes se situent à l'intérieur du périmètre ORT de la ville de Cambrai. Pour rappel le centre-ville de la commune de Cambrai est distant de 3,2 km du projet.

– Les centralités existantes souffrent-elles d'une vacance de commerces importante ?

► La vacance commerciale a été analysée au sein des parcours marchands des centres-villes de Proville, Cambrai, Cantaing-sur-Escaut, Fontaine-Notre-Dame, Marcoing, Noyelles-sur-Escaut et Rumilly-en-Cambrésis. Le dossier d'analyse d'impact indique que : « *le taux de vacance de l'environnement proche (9 %) démontre un bon dynamisme commercial sur le territoire. Aucun local vacant n'est recensé au sein de la commune d'implantation...* ». La vacance commerciale au sein du parcours marchand de Cambrai est de 8,7 % soit 20 locaux vacants sur un total de 231.

– Le projet contribue-t-il au renforcement d'une rue ou d'un quartier à vocation commerciale ? S'implante-t-il dans un secteur souffrant d'un manque d'animation commerciale ?

► Le magasin à l'enseigne GIFI va participer au renforcement de l'offre commerciale au sein de zone commerciale Cambrai Sud-Proville.

– Existe-t-il pour ce type de commerce une offre foncière plus proche du centre-ville ou du centre-bourg ?

► Au sein du parcours marchand du centre-ville de la commune d'implantation, aucun local n'a été identifié.

– Le secteur dans lequel il sera implanté connaît-il une déprise de l'immobilier économique (friches, bâtiments délabrés...) ?

► Le dossier d'analyse d'impact indique page 51 que : « *le projet vise la réhabilitation d'un ensemble commercial par la reprise de deux friches sans enseigne et d'une partie de la friche CUISILAND au sein de la zone commerciale Cambrai Sud Proville* ». Le dossier fait mention de trois autres friches dans un environnement proche du projet en précisant quelles sont trop petites pour accueillir le magasin GIFI et son parc de stationnement.

– Le projet contribue-t-il à résorber ou à réhabiliter une friche urbaine, commerciale, industrielle, militaire... ?

► Non.

A.4 – Effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacements les plus économes en émission de dioxyde de carbone

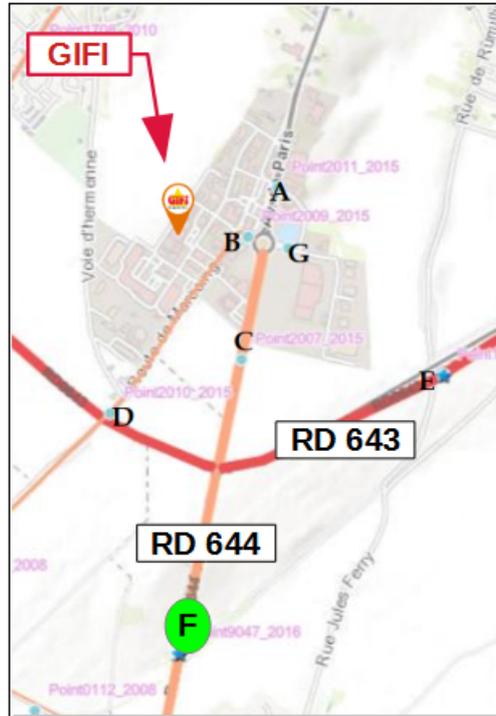
Desserte routière

– Le projet générera-t-il des déplacements routiers importants ? Quelle est l'évaluation des flux journaliers de véhicules générés par le projet ?

► Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale indique page 57 que le projet va générer un flux quotidien projeté de +280 véhicules sur la RD 644. Il est fait état de comptages de flux routiers réalisés en 2019. Pour autant, la carte figurant en page 57 illustre un comptage sur une portion de la RD 644 et avant le croisement avec la RD 643 (" F" sur l'illustration ci-dessous). Il est à noter que l'accès principal de la zone commerciale se fait principalement par le biais d'un giratoire situé sur cette même RD 644 mais après ce croisement. Au regard de ces éléments, la DDTM a donc demandé que soit apportée des compléments d'informations concernant l'évaluation des capacités résiduelles d'accueil avant et après projet sur la RD 644 au plus proche du giratoire ainsi que des éléments permettant de savoir si le giratoire pourra être en mesure d'absorber le flux supplémentaire généré par le projet.

En réponse à cette demande, la SCI MARTI-PIERRELAYE fait mention de points de comptage datant de 2015 (A, B, C et G) au plus près du giratoire et (D et E) sur la RD 643.

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (ET DE LA MER)
 Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC, CNAC)



Il est précisé : « qu'en 2019, la circulation sur le réseau routier de France métropolitaine atteint 623 milliards de véhicules-kilomètres, soit plus de 2000 fois l'aller-retour entre la Terre et le Soleil. En hausse continue entre 2012 et 2018 (+ 0,7 % par an), la circulation se stabilise en 2019 (+ 0,1 % après + 0,4 % en 2018). Les véhicules étrangers réalisent près de 7 % du trafic. Cette part est stable depuis 2017 ». C'est donc au regard de ces éléments que l'estimation des flux de l'année 2023 a été estimée, à cela le pétitionnaire a rajouté les + 280 véhicules engendrés par la réalisation du projet (voir tableau ci-dessous)

Flux quotidien tous véhicules confondus

| Point de compte | Flux 2015 | Flux estimé 2023 | Flux projeté par la réalisation de ce projet (+ 280 véhicules) |
|-----------------|-----------|------------------|--|
| A | 14 471 | 14 883 | 15 163 |
| B | 3 882 | 3 967 | 4 247 |
| C | 13 157 | 13 532 | 13 812 |
| D | 12 720 | 13 082 | 13 362 |
| E | 13 064 | 13 436 | 13 716 |
| F | 11 978 | 12 319 | 12 599 |
| G | 10 130 | 10 418 | 10 698 |

En complément il est fait mention que : « Pour une 2 voies et selon les données du ministère du transport, le seuil de gêne est de 8 000 véhicules par jour et le seuil de saturation est de 15 000 véhicules par jour ».

En conclusion, il est indiqué : « comme le présente ce tableau, la majorité des flux routiers du rond-point de l'avenue de Paris se dirige vers l'ensemble commercial CORA, celui-ci permet donc de largement fluidifier le trafic routier. Aucune voie n'attend le seuil de saturation de 15 000 véhicules par jour. De plus, il est

important de noter que la zone commerciale de Proville souffre depuis de nombreuses années d'une perte d'activité. Cette implantation ne modifiera pas donc le trafic qui existait précédemment ».

Analyse des éléments de réponse :

L'estimation des flux routiers pour 2023 sont calculés à partir de comptages de 2015 (sources : données de la plateforme Géo-Nord du Département du Nord) auquel ont été rajouté une hausse de 0,7 % correspondant à une hausse de la circulation routière en France Métropolitaine. Le flux projeté sur le point de comptage (A) est supérieur à 15 000 véhicules par jour. Aussi et sur la base de ces éléments, il paraît compliqué que savoir si les axes d'approches au giratoire seront en mesure d'absorber les flux routiers supplémentaires générés par le projet. Il est d'ailleurs à noter que le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale fait état d'une capacité résiduelle d'accueil de 21,94 % (seuil de saturation) sur la RD 644 sans plus de précision.

Extrait du rapport d'activité 2021 de la Commission nationale d'aménagement commercial :

« Considérant que les dernières données fournies par le pétitionnaire datent de 2016 ; qu'aucune étude de trafic n'a été réalisée ; qu'ainsi l'impact du projet sur les flux de circulation existant ne peut être convenablement apprécié » (avis défavorable CNAC, 27 mai 2021, P 0322333 20RP)

– Quelles sont les capacités résiduelles des infrastructures desservant le projet (avant et après sa réalisation) ?

► Voir ci-dessus.

– Quels axes routiers desservent la parcelle ?

► Depuis le centre-ville de Cambrai, le projet est accessible par la RD 644 (3,2 km de distance et 6 minutes en voiture). Depuis le centre-ville de Proville, il est accessible par la rue d'Herminne (3,2 km de distance et 6 minutes en voiture).



– Les infrastructures routières offrent-elles toutes les garanties attendues en termes de sécurité ?

► Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale n'apporte pas d'éléments sur ce point.

- Si des aménagements routiers sont nécessaires pour l'accessibilité, la mise en sécurité des accès, indiquer les aménagements prévus par le projet et si leur réalisation est certaine. Les pièces justificatives sont-elles incluses dans le dossier de demande ?

► Dans le cadre du projet, il n'est pas prévu d'aménagements routiers supplémentaires.

Desserte par des modes de déplacements « doux » (non motorisés)

- La fréquentation de l'établissement par des piétons et/ou des cyclistes est-elle envisageable et aisée? (habitat ou autres activités à proximité de l'établissement)

► Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale indique page 46 que : « depuis le centre de Cambrai, il sera aisé d'utiliser son vélo pour se rendre sur le site d'implantation du magasin GIFI et de l'ensemble commercial. L'avenue de Paris reliant l'ensemble de la zone commerciale Proville Sud à Cambrai bénéficie d'une piste cyclable et voie partagée. Depuis l'avenue de Paris à la rue Blaise Pascal, les cyclistes utilisent les voies routières suffisamment larges pour garantir un accès sécurisé ». Concernant la desserte piétonne il est indiqué que : « la zone commerciale Cambrai Sud Proville est aménagée pour permettre une circulation aux piétons par la présence de passage sécurisé. De plus, toutes les rues de la zone commerciale bénéficient de trottoirs ».

Dans le cadre du projet, il est prévu la création d'un espace dédié aux vélos d'une capacité de 5 places.

- Le projet est-il desservi par des cheminements sécurisés le reliant aux autres quartiers ?

► Voir ci-dessus.

Desserte par les transports en communs

- Quels transports collectifs desservent le projet (à moins de 500 m)? Sont-ils facilement accessibles à pied et par les personnes à mobilité réduite ?

► Le site est desservi par le réseau des Transports Urbains du Cambrésis (TUC). L'arrêt le plus proche « ZAC de Verdi » est situé en face du projet le long de la rue Blaise Pascal. Cet arrêt est desservi par la ligne 3 (Cambrai Proville <> Proville Cambrai). Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale indique en page 42 que 10 allers-retours par jour et par semaine seront proposés avec une amplitude horaire très large permettant de rejoindre facilement le centre-ville de Cambrai ou de Proville. En réponse à une demande de pièces complémentaires concernant l'accessibilité de personnes à mobilité réduite depuis cet arrêt de bus jusqu'à l'entrée du magasin, la SCI MARTI- PIERRELAYE nous indique que : « depuis l'arrêt Verdi, les trottoirs le long de la rue Blaise Pascal, permettent la circulation des personnes en situation d'handicap. De plus, une rampe d'accès a été créée en façade du bâtiment favorisant ainsi l'accès en fauteuil roulant ».



Rampe d'accès créée

- Leur capacité et amplitude horaire peut-elle absorber une augmentation de la demande ? (Indiquer l'amplitude horaire des différents transports en communs)

► Ligne 3 - Sens Cambrai Proville (amplitude horaires) en période scolaire et petites vacances scolaires :
du lundi au vendredi : 10 passages par jour de 7h55 à 18h59.
le samedi en période scolaire et petites vacances scolaires : 6 passages de 7h55 à 18h59.

► Ligne 3 - Sens Cambrai Proville (amplitude horaires) en période été :
du lundi au samedi : 6 passages par jour de 7h55 à 18h59.

► Ligne 3 - Sens Proville Cambrai (amplitude horaires) en période scolaire et petites vacances scolaires :
du lundi au vendredi : 10 passages par jour de 8h04 à 19h05.
le samedi en période scolaire et petites vacances scolaires : 7 passages de 8h04 à 13h18.

► Ligne 3 - Sens Proville Cambrai (amplitude horaires) en période été :
du lundi au samedi : 8 passages par jour de 8h04 à 19h05.

– Lorsqu'un renforcement du réseau de transports collectifs desservant le projet est mentionné, la décision a-t-elle été prise par l'autorité compétente ?

► Pas d'information dans les dossiers.

B – Développement durable

B.1 – Qualité environnementale, performance énergétique, recours aux énergies renouvelables, emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, gestion des eaux pluviales, préservation de l'environnement

– Le projet ou la zone d'implantation (notamment en cas de ZAC ou de lotissement) a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

► Sans objet.

– Quelles mesures le projet met-il en place pour contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols (parkings enterrés ou en silos, revêtements de sols filtrants pour les parkings en surface...) et prévoit-il une compensation des espaces imperméabilisés ?

► Sans objet, le projet prendra place dans un bâtiment existant et de fait, celui-ci n'aura aucun impact sur l'imperméabilisation des sols.

– Le projet prévoit-il des dispositifs d'économie d'énergie supérieurs à la réglementation en vigueur ? Si oui, lesquels ?

► Le bâtiment est existant, il est précisé page 63 du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale que celui-ci dispose d'une ossature béton et métallique composée d'une isolation conforme à la réglementation thermique 2012. Dans le cadre du projet, il est prévu l'installation d'un système GTB (Gestion Technique de Bâtiment) qui permettra le contrôle et le paramétrage des horaires de démarrage et d'arrêt de l'éclairage artificiel. Un système de chauffage/climatisation sera réalisé dans la surface de vente et les locaux sociaux.

– Dans le cas d'une extension, le bâtiment existant bénéficie-t-il d'une amélioration du point de vue de sa consommation énergétique ?

► Sans objet.

– Est-il prévu l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables ? Si oui, lesquels ?

► Sans objet.

- Quels sont les dispositifs de récupération et de traitement des eaux pluviales prévus ?

► Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale indique page 107 que les réseaux existants dédiés à l'ensemble du site seront tous conservés à l'identique. Les éventuelles modifications de réseaux se feront uniquement à l'intérieur du magasin et les points d'alimentation ou de rejets ne seront pas modifiés.

- Quels sont les dispositifs de traitement des déchets et des effluents prévus ?

► Les déchets générés par l'activité commerciale de l'enseigne GIFI seront de type papiers, cartons. Une benne dédiée sera positionnée à l'arrière du futur magasin dans la zone de livraisons/service qui ne sera pas accessible au public. Le ramassage s'effectuera par les services de la métropole.

- Quels sont les dispositifs de récupération des emballages et consignes prévus ?

► Voir ci-dessus.

- Le site présente-t-il une sensibilité écologique (zone humide, proximité d'un site Natura 2000 ...) ? Si oui, décrivez et expliquez les mesures prises pour prendre en compte les caractéristiques du site

► Non.

- Le projet est-il situé dans un secteur soumis à des risques naturels, technologiques, miniers... et prend-il ces risques en compte ?

► Au regard des risques naturels, la commune de Proville est considérée en zone de sismicité de niveau 3 (modérée). La commune est également concernée par un plan de prévention des risques « mouvement de terrain aléa faible retrait gonflement des sols argileux » .

B.2 – L'insertion paysagère, architecturale du projet, utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales

- Le projet a-t-il un fort impact visuel, est-il visible depuis les principaux points de vue paysagers ?

► Sans objet, le bâtiment est existant.

- Respecte-t-il le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune ?

► Sans objet.

- Un accompagnement végétal de qualité est-il envisagé (incluant abords, dépôts, stationnement...), et quelle est la surface dédiée à ces aménagements ?

► Non.

- Quelles sont les caractéristiques architecturales et paysagères proposées pour favoriser l'insertion du projet (en cas d'extension, préciser les améliorations par rapport à l'existant) ?

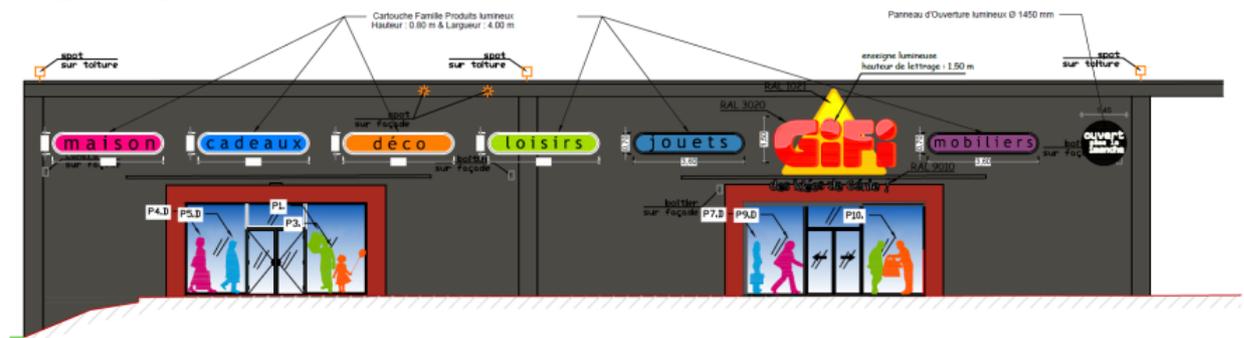
► Dans le cadre de ce projet, l'ensemble des traitements paysagers et plantations ne seront pas modifiés. Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale indique en page 22 que : « *le terrain est doté de 1 328 m² d'espaces verts (11,74 % de la surface totale) d'espaces verts de pleine terre répartis essentiellement en bordure du terrain. Sur ces espaces verts, sont plantés 20 arbres à hautes tiges* ». Concernant les caractéristiques architecturales, les plans présentés dans le dossier d'analyse d'impact illustrent des changements au niveau de la façade extérieure du bâtiment sans plus d'explication (voir ci-dessous). Il est noté en page 70 du même dossier que : « *en matière d'impact visuel, le choix des matériaux et l'organisation du site avec son parking permettent au bâtiment de s'intégrer au mieux dans son*

environnement actuel, qui pour rappel est en état de friche ». Pour autant, le choix de couleur de la façade du projet au regard de celle de l'enseigne CUISILAND ne favorise pas une harmonisation de l'aspect visuel du bâtiment.

AVANT PROJET



APRÈS PROJET



– Quel est l'avis de l'architecte et/ou du paysagiste conseil sur le projet ?

► Sans objet.

– Le bâtiment sera-t-il construit avec des matériaux issus des productions locales ? Si oui préciser lesquels.

► Sans objet, le bâtiment est existant.

B.3 – Nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche

– Quelles mesures visent à limiter les nuisances sonores, olfactives ou lumineuses ?

► En matière de nuisances sonores, les livraisons auront lieu à des horaires déterminés et toujours avant les horaires d'ouverture au public. Le projet ne générera pas de nuisance olfactive et concernant les nuisances lumineuses, tous les éclairages (parking et enseignes) seront éteints de nuit.

IV. AVIS DE SYNTHÈSE DU SERVICE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Au regard de l'aménagement du territoire :

| Points positifs | Points négatifs |
|--|--|
| <p>Projet qui va prendre place dans des cellules commerciales inexploitées depuis plus de 3 ans.</p> <p>Création d'un espace dédié aux vélos d'une capacité de 5 places.</p> | <p>Incompatibilité du projet avec les dispositions du SCoT relatives à la zone commerciale majeure Cambrai Sud-Proville.</p> <p>Projet situé 3,2 kilomètres du centre-ville d'une commune signataire d'une Opération de Revitalisation du Territoire possédant un taux de vacance commerciale en centre-ville marchand de 8,7 %.</p> <p>Potentiel impact économique sur les commerces de centre-ville de la commune de Cambrai.</p> <p>Absence d'étude de trafic routier récente.</p> <p>Aucune amélioration architecturale du bâtiment.</p> |

Au regard du développement durable :

| Points positifs | Points négatifs |
|---|---|
| <p>Projet qui n'engendrera pas d'augmentation des surfaces artificialisées.</p> | <p>Aucun verdissement supplémentaire des abords du magasin.</p> <p>Aucun système de récupération des eaux pluviales</p> |

Avis de synthèse (préciser favorable, défavorable, réservé) :

Considérant que le projet n'a apporté aucune attention au traitement paysager, à l'aspect architectural et à la récupération des eaux pluviales.

Considérant que le projet d'extension de la surface de vente n'implique aucune extension du bâti existant ;

Considérant que celui-ci va prendre place dans des cellules commerciales inexploitées depuis plus de 3 ans ;

Considérant que le document d'orientations générales du schéma de cohérence territoriale du Cambrésis indique que la zone commerciale Cambrai Sud-Proville est identifiée comme une zone commerciale majeure qu'il convient de conforter ;

Considérant toutefois que le projet ne répond pas à une logique de diversification de l'offre au sein de la zone commerciale Cambrai Sud-Proville occasionnant une incompatibilité avec les dispositions du SCoT ;

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (ET DE LA MER)

Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC, CNAC)

Considérant également qu'une autorisation commerciale a été délivrée en janvier 2020 par la CDAC pour un projet de 2 200 m² dédiés à l'équipement de la maison sur la commune de Proville ;

Considérant que le projet est situé à moins de 3,2 kilomètres du centre-ville de la commune de Cambrai signataire d'une opération de revitalisation du territoire ;

Considérant qu'un sein du parcours marchand du centre-ville de la commune de Cambrai le taux d'établissements vacants brut, qui s'élève à 8,7 % avec 20 locaux vacants sur un total de 231 ;

Considérant que le projet aura un effet négatif sur certains commerces de centre-ville de la commune de Cambrai ;

Considérant que la commune d'implantation du magasin GIFI, enregistre une baisse de sa population de 7,8 % entre 2010 et 2020 ;

Considérant que la population de la zone de chalandise enregistre une baisse de sa population de 1,3 % entre 2010 et 2020 ;

Considérant que le projet n'a apporté aucune attention au traitement paysager, à l'aspect architectural et à la récupération des eaux pluviales.

La DDTM émet un avis :

DÉFAVORABLE

Lille, le 06/06/2023



Le chef du service études, planification et analyses territoriales
Thibault Vandenbesselaer