

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 création d'un magasin à l'enseigne PICARD sur la commune de La GORGUE.

Numéro de dossier :

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

Informations relatives au demandeur

- Nom : Société Civile Immobilière « SCI DES DEUX VILLES ».
- Qualité : propriétaire et future propriétaire des constructions (dans le cadre d'un bail à construction).
- Adresse : Avenue des Aulnes, ZAC des Magots – 59 253 LA GORGUE

La localisation du projet

- Adresse complète : avenue des Aulnes, ZAC des Magots à LA GORGUE.
- Nombre d'habitants de la commune d'implantation : 30 469 (page 7 du dossier d'analyse d'impact).
- Agglomération au sens de l'INSEE : Non.
- Nombre d'habitants : Communauté de communes Flandre Lys.

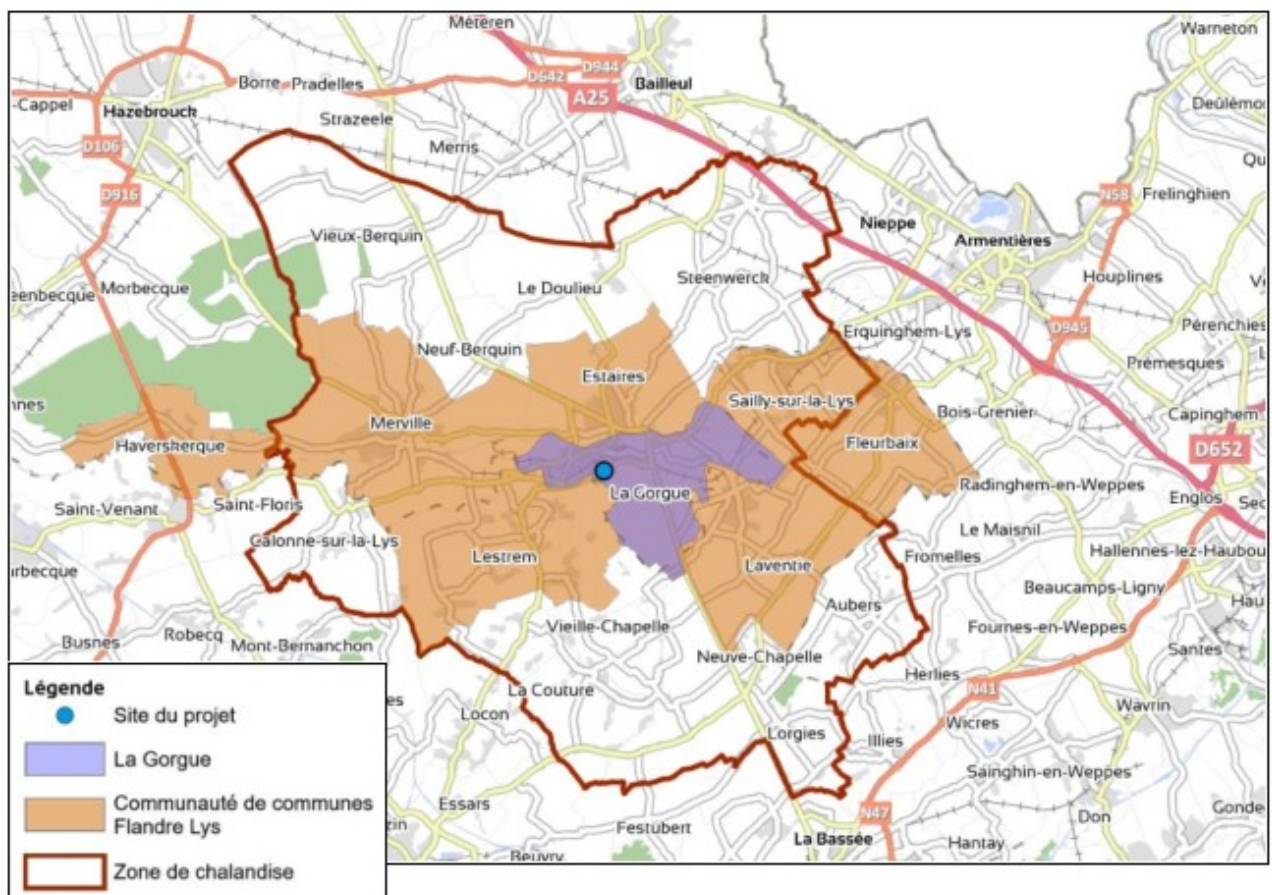
– Détermination et évolution démographique de la zone de chalandise :

(éléments du dossier d'analyse d'impact réalisé par le bureau d'études CEDACOM)

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.

Dans le dossier d'analyse d'impact, la zone de chalandise a été délimitée selon 6 éléments, la nature et la taille du projet, les temps de déplacements nécessaires pour y accéder, la facilité d'accès au site projeté et la qualité du réseau des transports routiers, la présence éventuelle de barrières géographiques ou psychologiques, la localisation de la concurrence, le pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants et la notoriété des enseignes et localisation des autres magasins exploités sous les mêmes enseignes.

Le dossier d'analyse d'impact indique en page 17 que : « La zone de chalandise a été définie de manière non isochrone, tenant compte des paramètres constitutifs de délimitation d'une zone de chalandise, notamment des barrières commerciales autour de la zone ». Celle-ci s'étend entre 10 à 15 minutes maximum autour du projet. Elle regroupe 17 communes et la population entre 2010 et 2020 a augmenté de 4,8 % passant de 54 640 à 57 242 habitants (la liste des communes de la zone de chalandise est consultable page 107 du dossier d'analyse d'impact). La commune d'implantation a vu une diminution de sa population de 5,3 % passant de 5956 à 5640 habitants entre 2010 et 2020.



La nature du projet

– Localisation :

Le projet est localisé au sein de la ZAC des Magots à l'Ouest de la commune de La GORGUE. Celle-ci regroupe plusieurs enseignes :

Enseigne	Activité	Surface de vente (m ²)
ACTION	Multi spécialisé	950
BRICORAMA	Bricolage	7 642
CHAUSSEXPO	Chaussure	645
DARTY	Electroménager	440
Galerie commerciale INTERMARCHÉ	Galerie commerciale	960
INTERMARCHÉ	Hypermarché	6 060
KANDY	Multispécialisé	1 100
L'OISEAU BLEU	Habillement	855
MC DONALD'S	Restauration	-
SPEEDY	Entretien automobile	-
WAFU	Restaurant	-

(Source : repérage sur site – base LSA expert)

Le futur magasin PICARD se situe à proximité de la RD 945.



– Descriptif de l'activité du commerce envisagé :

Le projet porte sur la création d'un magasin à l'enseigne PICARD dans une cellule existante occupée par l'enseigne SPEEDY qui sera déplacée dans une cellule en cours de construction à l'arrière du bâtiment actuel. La création du nouveau garage SPEEDY devrait être terminée en juillet 2023. À noter également que des travaux sont en cours pour la création d'une nouvelle cellule entre le restaurant WAFU et le futur magasin Picard. En réponse à une demande de pièces complémentaires, le bureau d'étude CEDACOM a indiqué que : « *La nouvelle cellule créée entre le restaurant WAFU et le futur magasin PICARD dispose d'une surface plancher de 434 m². Elle est toujours en cours de construction et de commercialisation au moment où nous rédigeons ce dossier* ».

Le projet est en secteur 1 (produits surgelés) et sera porté en franchise.

– Descriptif des travaux et motivations du demandeur :

État actuel :



Projet :



Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale indique en page 15 que l'enseigne PICARD est à ce jour absente du territoire de La GORGUE. Les magasins PICARD les plus proches étant situés dans des communes distantes de 15 à 25 km, le projet permettra d'apporter cette enseigne dans le territoire et d'améliorer l'offre de proximité.

– 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 : <ul style="list-style-type: none"> • nombre de pistes de ravitaillement • emprise au sol 		X	

– Compléter les informations ci-dessous :

– Surface de vente demandée :	203 m ² .
– Surface de vente existante :	0 m ² .
– Surface de vente totale :	203 m ² .
– Surface de plancher affectée au commerce :	La surface plancher du futur magasin Picard sera de 279,04 m ² , celle affectée au commerce n'est pas indiquée.
– Emprise au sol :	Non renseignée.
– Emprise du stationnement :	Parc de stationnement actuel : 316 places mutualisées avec les autres magasins de l'ensemble commercial. La réalisation du projet viendra pas modifier le nombre de places de stationnement.
– Superficie du terrain :	La surface de l'ensemble immobilier concerné par le projet est de 38 563 m ² . Le projet se situe sur la parcelle cadastrée A 5908 d'une surface de 6 904 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 ?

► Non.

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

► Non.

- 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 SCoT Flandre et Lys a été approuvé le 11 décembre 2019.

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

► Voir ci-dessus.

- 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 (L. 151-6 du code de l'urbanisme) ?

► Sans objet.

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

► Le SCoT dispose d'un document d'aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

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 ?

► L'armature commerciale du SCoT de Flandre et Lys s'appuie sur 4 niveaux de pôles. La commune de La Gorgue est identifiée comme un pôle commercial majeur avec une organisation commerciale à la fois en centralité et en périphérie. Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT identifie la zone d'activités des Magots comme une localisation préférentielle des commerces et des espaces de périphérie.



En page 14 du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT il est indiqué : « qu'à travers le DAAC, le SCOT réaffirme la volonté du territoire Flandre et Lys de préserver l'offre commerciale en centre-ville, centre de quartier et centre-bourg. Les commerces doivent être priorités au cœur des densités urbaines, au plus près des lieux de vie. Dans cet esprit, le SCOT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale et sont considérés comme des commerces » d'envergure : les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher. Ces commerces font l'objet de prescriptions spécifiques. Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m² de surface de plancher hors des périmètres de centralité (création ou transformation de bâtiment existant). Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. Compte tenu de cette règle, la création ou l'agrandissement de galerie

commerciale en dehors des périmètres de centralité est désormais interdite. Ne rentre pas dans ce champ d'interdiction, la réaffectation des cellules commerciales de moins de 300 m² existantes à la date d'approbation du SCOT, la création de showroom d'artisans du bâtiment ou de la production, de magasins d'usine et d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité ».

Conclusion :

Pour rappel, la surface plancher du futur magasin PICARD sera de 279,04 m². Pour permettre l'implantation de cette enseigne, le bâtiment existant sera transformé et bien qu'il soit indiqué que « ne rentre pas dans ce champ d'interdiction, la réaffectation des cellules commerciales de moins de 300 m² existantes à la date d'approbation du SCOT », le projet ne va pas permettre la réaffectation d'une cellule commerciale au sens du code de commerce mais d'un SPEEDY. Au regard des éléments, nous pouvons donc considérer que le projet ne peut pas être autorisé en périphérie et de fait est incompatible avec le SCoT.

– 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.

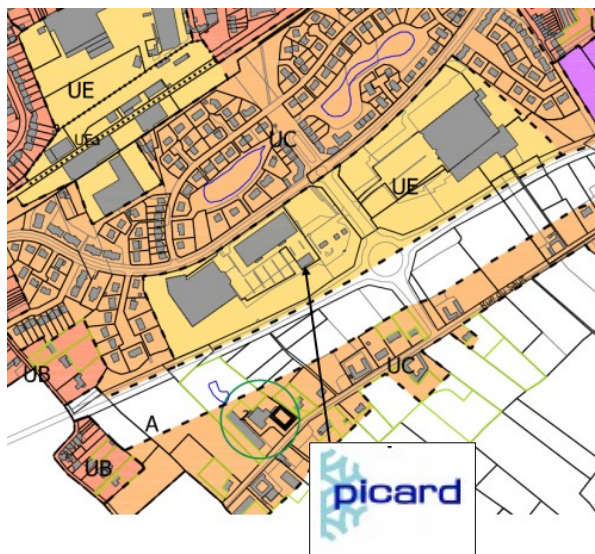
Documents d'urbanisme applicables à l'échelle communale ou intercommunale :

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

► La commune de La GORGUE est couverte par un PLU qui a été approuvé en septembre 2011.

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

► Le site du projet se situe en zone UE est correspond à une zone urbaine affectée essentiellement à l'activité industrielle, commerciale et de service.



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 est conforme à la vocation de la zone du Plan Local d'Urbanisme Communautaire opposable où l'implantation de commerces est autorisée.

– 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 ?

▶ Non, au regard de sa surface plancher le projet est incompatible avec les dispositions du SCoT.

– 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 est implanté sur une zone commerciale qui se situe en périphérie de zones d'habitat.

– 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 est situé à environ 1,2 km de la Mairie de La GORGUE au sein d'une zone commerciale qui est en périphérie de zones d'habitats.

– Le projet s'inscrit-il dans un projet urbain plus vaste ou une action menée dans le cadre de la politique de la ville ?

▶ Sans objet.

– 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

Rappel à compter du 1er janvier 2016 : ne peut excéder $\frac{3}{4}$ 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 au sein d'une cellule existante sans modification des aménagements extérieurs.

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

► Pour rappel, le site du projet dispose de 316 places de stationnement, 2 places équipées d'une borne de rechargement pour les véhicules électriques ont été récemment installées en face du magasin « BRICORAMA ». Cette situation ne sera pas modifiée par la réalisation du projet.

– 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 ?

► Dans sa synthèse en page 98 du dossier d'analyse d'impact il est indiqué que : « *qu'au vu de la création du magasin PICARD sur une surface de vente de 203 m² et d'une concurrence nulle sur les produits vendus par l'enseigne avec les magasins de proximité alimentaires du centre-ville, l'impact du projet sera très faible sur le centre-ville de La GORGUE. Le projet ne devrait pas avoir d'impact sur les commerces de bouche des centres-villes et apporterait une complémentarité à l'offre de proximité locale. Estaires et Merville polarisent l'offre commerciale et disposent d'un nombre de magasins très important compte-tenu de son nombre d'habitants. Laventie souffre d'une vacance commerciale importante* ».

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

► Sur l'ensemble du périmètre correspondant à la commune d'implantation et les communes limitrophes, la vacance commerciale moyenne est de 14,3 % :

– Centre-ville de La Gorgue : estimée à 9,1 % avec 2 cellules vacantes sur 22.

nota : le dossier d'analyse d'impact indique en page 52 que les commerces de la commune s'organisent autour de deux polarités, la première le long de la rue du 8 Mai et la deuxième le long de la rue Jean Mermoz.

– Centre-ville d'Estaires (2,1 km du projet) : estimée à 13 % avec 10 cellules vacantes sur 77.

– Centre-ville de Merville (7 km du projet) : estimée à 13,5 % avec 10 cellules vacantes sur 74.

– Centre-ville de Laventie (5,6 km du projet) : 21,2 % avec 7 cellules vacantes sur 33.

– Centre-ville de Lestrem (3,7 km du projet) : 11,1 % avec 2 cellules vacantes sur 18.

Il est indiqué en page 81 du dossier d'analyse d'impact que : « *les communes de Richebourg et Sailly-sur-la-Lys disposent d'une offre limitée, qui a vocation à apporter une offre de proximité à la population* ». La commune de Richebourg distante de 8,7 km du projet dispose d'une offre commerciale correspondant à 2 commerces ouverts, une pharmacie et un café. La vacance commerciale correspond à une cellule vacante (1 boulangerie). La commune de Sailly-sur-la-Lys distante de 5,7 km du projet dispose d'une offre commerciale correspondant à 9 commerces ouverts (1 alimentaire, 1 habillement, 1 beauté, 3 « santé », 2 cafés et 1 service). La vacance commerciale correspond à 2 cellules vacantes (1 boulangerie depuis 2018 et un autre local présent depuis de nombreuses années)

– 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 ?

► L'implantation du projet va contribuer à l'augmentation d'une offre en secteur 1 (commerce de détail à prédominance alimentaire) au sein d'une zone commerciale de périphérie.

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

► Pour rappel, la surface de vente demandée est de 203 m². En réponse à une demande de pièces complémentaires, le bureau d'étude CEDACOM a indiqué que la surface plancher de la future cellule PICARD serait de 279,04 m². Un complément d'information sur les surfaces des cellules vacantes dans les communes d'ESTAIRES et de LA GORGUE a été apporté.

Sur la commune de LA GORGUE, les deux cellules correspondent à une ancienne boulangerie (191,03 m²) et à une ancienne boucherie (120,65 m²). Il est à noter que : « *À ce jour, nous ne sommes pas en mesure de déterminer la surface exacte des cellules vacantes du centre-ville de LA GORGUE. La localisation en centre-ville des deux cellules vacances impliquent généralement des surfaces inférieures à 300 m². De plus, les surfaces calculées pour les deux bâtiments qui abritent les locaux vacants possèdent une surface inférieure à 200 m², ne pouvant pas accueillir le projet* ».

Sur la commune d'ESTAIRES, les surfaces estimées des quatre cellules vacantes sont comprises entre 50 et 115 m² et les surfaces estimées de 6 autres bâtiments sont comprises entre 59,55 m² et 137,16 m². Il est précisé que : « *Ne possédant pas d'informations précises sur les surfaces commerciales de ces locaux vacants, nous avons estimé une surface de l'ensemble du bâtiment. Nous pouvons affirmer que les 6 locaux vacants ne sont pas en mesure d'accueillir un magasin Picard compte tenu de la taille des cellules (< 150 m²)* ».

En conclusion, le bureau d'étude CEDACOM indique qu'aucune des cellules vacantes relevées ne dispose de la configuration et/ou de la surface nécessaire pour accueillir le futur magasin PICARD.

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

► En page 47 du dossier d'analyse d'impact, il est indiqué que : « *le projet de création d'un magasin Picard sur la commune de LA GORGUE vise à réinvestir un local occupé par l'enseigne Speedy (qui sera prochainement déplacé dans un autre local en construction). Nous recensons néanmoins pour information des friches dans l'environnement proche du projet, mais qui ne sont pas susceptibles d'accueillir le projet dans de meilleures conditions* ».

N°	Commune	Adresse	Nom du site	Surface	Justification
1	La Gorgue	108 rue Jean Mermoz	Intermarché	8 979 m ²	Un projet de 94 logements est prévu pour remplacer la friche, dont le permis de construire a d'ores et déjà été installé.
2	La Gorgue	78 rue de Verdun	Ocazpro	5 500 m ²	Surface inappropriée
3	Lestrem	Rue Adam Grunewald	Aston Medical	448 m ²	Localisation inappropriée
4	Estaires	206 Rue du Président Kennedy	Magasin DIA	600 m ²	Une partie du local a déjà été réinvesti par un concessionnaire automobile.
5	Estaires	11 place Montmorency	Caméo	622 m ²	Le Caméo sera détruit, une crèche et une colocation pour personnes âgées en projet
6	Merville	Rue Duhamel	Aldi/Kandy	1 795 m ²	Futur site en friche suite au déménagement du magasin Aldi
7	Merville	Digue d'Artois	Minoterie Hennion	1 580 m ²	Ancienne minoterie, figure du patrimoine de Merville, aucune reprise à ce jour

- 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 ?

► L'estimation du flux de clientèle est évalué à 80 clients et une augmentation des flux routiers dans le périmètre de 48 véhicules par jour. Les flux supplémentaires engendrés par la réalisation resteront faibles par rapport aux trafics relevés dans son environnement proche (voir ci-dessous).

Axe routier	Flux actuel	Flux supplémentaires journaliers engendrés par le projet	Projet/ Flux Actuel	Capacité résiduelle
D945	12 947	48 véhicules/jour	0,37 %	99,63 %

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

► Voir ci-dessus.

- Quels axes routiers desservent la parcelle ?

► L'accès du centre commercial se fait par l'avenue des Aulnes, voie qui mène directement au centre-ville et par l'avenue de Frênes qui relie la route départementale RD 945.

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

► Les infrastructures sont existantes et resteront inchangées.

- 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 ?

► Les conditions d'accessibilité ne seront pas modifiées par le projet.

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)

► La part de la population de la zone de chalandise en capacité de fréquenter le site du projet à pied ou à vélo est estimé à 9 %. Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale indique en page 3 que : « le projet est également accessible pour les piétons et les cycles depuis l'ensemble du secteur,

notamment depuis les quartiers d'habitations les plus proches, avec des cheminements piétonniers matérialisés sur le site et connectés à l'ensemble des magasins de la zone commerciale ». et depuis les quartiers d'habitations les plus proches ».

Un espace de stationnement pour les cycles sera ajouté en façade du futur magasin PICARD.

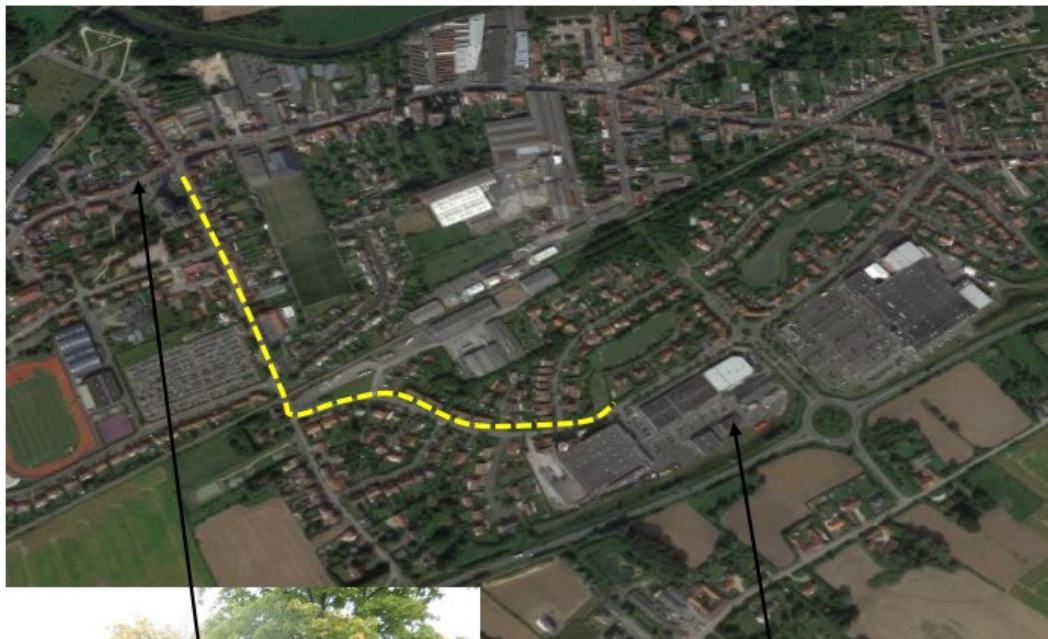
– Le projet est-il desservi par des cheminements sécurisés le reliant aux autres quartiers ?

► 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 ?

► 4 lignes du réseau « Arc en Ciel » desservent un arrêt situé à environ 750 m à pied de l'entrée du site. Cet arrêt « place de l'église » se situe en centre-ville. Il est à noter que l'analyse de la part de la population en capacité de fréquenter le site du projet en transport en commun est évaluée à 1 %. Pour autant dans sa synthèse, et concernant les flux et l'accessibilité du projet, le dossier d'analyse d'impact indique que : « la desserte par les transports en commun est faible à proximité du site ».



Arrêt « Place de l'Eglise »



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

Ligne 910 axe Merville / Lille – Neuf Berquin / Merville / Lille :

9 passages entre 6h31 et 19h25 les jours de la semaine et 2 passages à 10h55 et 13h25 les dimanches.

Ligne 910 axe Merville / Lille – Lille / Merville / Neuf Berquin :

9 passages entre 6h30 et 19h54 les jours de la semaine et 2 passages à 12h32 et 19h26 les dimanches.

Ligne 911 axe Merville / Armentières – Merville / Armentières :

16 passages entre 5h57 et 19h00 certains jours de la semaine sauf les dimanches.

Ligne 911 axe Merville / Armentières – Armentières / Merville :

13 passages entre 7h45 et 20h16 les jours de la semaine sauf les dimanches.

Ligne 912 axe Estaires / Hazebrouck – Estaires / Hazebrouck :

6 passages entre 6h55 et 17h50 les jours de la semaine sauf les dimanches.

Ligne 912 axe Estaires / Hazebrouck – Estaires / Hazebrouck :

5 passages entre 8h31 et 19h32 les jours de la semaine sauf les dimanches.

Ligne 931 axe Bailleul / Estaires / Bailleul – Bailleul / Estaires / Bailleul :

9 passages entre 7h03 et 17h33 certains jours de la semaine sauf les dimanches.

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

► La situation actuelle n'est pas susceptible d'être modifiée. Toutefois et comme illustré ci-dessus, l'arrêt le plus proche reste éloigné du projet pour les usagers. Les personnes à mobilité réduite n'ont pas d'autre choix que l'usage de la voiture si toutefois cela leur est possible. L'éloignement de cet arrêt avait été mentionné lors de l'instruction du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale de l'enseigne BRICORAMA en 2020 sur le même site. Nous pouvons donc conclure que la desserte en transport en commun n'est pas aisée et que pour augmenter le pourcentage de personnes pouvant utiliser ce mode de transport, il serait souhaitable de créer un arrêt au plus proche de la ZAC des Magots.

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 ?

► Le projet va prendre place à l'intérieur d'un bâtiment existant et de fait ne va pas engendrer de nouvelle construction ni aucune imperméabilisation supplémentaire sur le site.

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

► Le futur magasin PICARD prendra place dans un bâtiment existant dont l'enveloppe ne sera pas modifiée par le projet. Il est indiqué, en page 84 du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale, que la toiture n'a pas été prévue à l'origine pour supporter la charge de panneaux photovoltaïques. Toutefois, le projet prévoit la mise en place en toiture d'une petite surface de panneaux solaires thermiques destinés au système de production d'eau chaude sanitaire. En réponse à une demande de pièces complémentaires, le bureau d'étude CEDACOM a indiqué que la surface des panneaux solaires, destinés au système de production d'eau chaude du futur magasin PICARD, sera de 8 m². Il est également précisé : *« qu'un projet d'installation d'ombrières photovoltaïques, d'une surface totale de 1 924 m², est en cours d'étude sur l'espace de stationnement de l'INTERMARCHÉ voisin. Ce projet est porté par Monsieur DECROOS, gérant de la SCI DES DEUX VILLES (demanderesse) et de l'INTERMARCHÉ. Ce projet est bien avancé au moment où nous rédigeons ce complément (consultation des entreprises en cours) ».*

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

► Dans le cadre du projet et concernant l'enveloppe du bâtiment, il est prévu l'installation de nouvelles menuiseries à double vitrage à rupture de pont. Le magasin sera équipé d'un éclairage intégralement en LEDS et d'une climatisation réversible.

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

► La réalisation du projet se limite au réaménagement intérieur de la surface, le dossier indique que les matériaux utilisés seront durables dans le temps, en grande majorité ils disposeront de données environnementales (FDES) ou bénéficieront de labels (NF Environnement, Ecolabel européen) attestant de leur faible impact sur l'environnement. Les peintures utilisées pour les revêtements seront conformes aux normes sanitaires et les vernis lasures ou colles seront choisis pour leur faible émissivité volatils dangereux pour la santé.

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

► Concernant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, aucune modification n'est prévue dans le cadre du projet, les branchements sont existants et dimensionnés pour recevoir et traiter la rétention supplémentaire générée par le projet. Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale indique en page 87 que le site dispose d'une cuve de récupération des eaux de toiture à l'usage de la station de lavage et de l'entretien des espaces verts.

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

► Les eaux usées sont actuellement raccordées sur le réseau public de l'avenue des AULNES. Il n'est pas prévu de modification dans le cadre du projet. Concernant la gestion des déchets, le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale indique en page 92 que : *« les rools une fois vidés par le personnel du magasin, repartent dans les camions avec l'ensemble du cartonnage. Les camions de livraison Picard sont chargés de récupérer les cartons d'emballage de la livraison précédente pour qu'ils soient recyclés au sein de la plate-forme de livraison ».*

– 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

► Le site n'est concerné par aucun périmètre Natura 2000 et est situé en dehors de zones naturelles d'intérêt écologiques, faunistique et floristique (ZNIEFF).

– 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 La Gorgue est en zone de sismicité de niveau faible. La commune est également exposée au risque 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 ?

► Le site du projet est visible depuis la RD945.

– 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 ?

► Les aménagements paysagers ne seront pas modifiés par la réalisation du projet. Actuellement, l'ensemble commercial bénéficie d'un traitement paysager composé de haies arbustives plantés d'arbres sur l'espace de stationnement, de bandes engazonnées plantées d'arbres et d'arbustes et d'un bassin paysagé planté d'arbres le long de la RD 945.

– 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) ?

► Le projet concerne uniquement l'aménagement intérieur de la cellule commerciale, seule la pose de l'enseigne en façade est prévue.

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

► Non.

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

► Sans objet.

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 ?

► Le projet ne générera pas de nuisances sonores, lumineuses et olfactives. Il est précisé que l'aire de livraison n'est pas mitoyenne de secteurs d'habitations.

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
Projet qui ne va pas occasionner d'artificialisation des sols supplémentaire.	Incompatibilité du projet avec le SCoT. Arrêt de bus distant de 750 m du site du projet.

Au regard du développement durable :

Points positifs	Points négatifs
Installation de 8 m ² de panneaux photovoltaïques en toiture.	

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

Considérant que le projet vient compléter une offre commerciale sans artificialisation nouvelle ;

Considérant toutefois que le projet est incompatible avec le SCoT ;

La DDTM émet un avis :

DÉFAVORABLE

Lille, le 14/06/2023

