

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

A V I S

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 059 456 22 00009 déposée le 17 juin 2022 à la mairie de la commune de Pecquencourt ;
- VU** le recours exercé par le Préfet du Nord, enregistré le 8 septembre 2022 sous le numéro P 04442 59 22 RP01 ;
- le recours exercé par la société « JASSAN », enregistré le 20 septembre 2022 sous le numéro P 04442 59 22 RT02 ;
- le recours exercé par la société « CAPAMA », enregistré le 20 septembre 2022 sous le numéro P 04442 59 22 RT03 ;
- le recours exercé par la société « D3SHOP », enregistré le 23 septembre 2022 sous le numéro P 04442 59 22 RT04 ;
- le recours exercé par la société « SUPERMARCHES MATCH », enregistré le 23 septembre 2022 sous le numéro P 04442 59 22 RT05 ;
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Nord du 10 août 2022 concernant le projet, porté par la société (SCI) « TILLOY PECQUENCOURT », de la création d'un supermarché « E.LECLERC » de 2 490 m² de surface de vente, et la création d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, comprenant 10 pistes de ravitaillement et 724 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, à Pecquencourt ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 6 décembre 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 30 novembre 2022 ;

Après avoir entendu :

M. Jérémy KUMIELAN, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Joël PIERRACHE, maire de Pecquencourt ;

M. Frédéric DELANNOY, président de la communauté de communes Cœur d'Ostrevent ;

Me Corentin CONGARD, avocat représentant le C.C. Cœur d'Ostrevent ;

Mme Amélie PUCCINELLI, secrétaire générale adjointe de la préfecture du Nord ;

Me Marie-Anne RENAUX, Me Caroline MEILLARD, Me Élise DANZE et Me Philippe JOURDAN, avocats ;

M. Yohan COURTOIS, chef de projet Leclerc Pecquencourt ; M. Sébastien DUPIN, conseil ; et Me Bertrand COURRECH, avocat ;

M. Renaud RICHE, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 8 décembre 2022 ;

CONSIDERANT que le projet s'implante dans le Parc d'activités Barrois 1 de la commune de Pecquencourt, un ancien site de charbonnage détruit en 1991, à l'Ouest du centre-ville communale, à 2.3 kilomètres/5 minutes en voiture ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L. 752-17 du code de commerce, « *conformément à l'article L.425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'État dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'intérêt commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial* » ;

CONSIDERANT que le recours n° P 04442 59 22 RT05 a été déposé par la société « SUPERMARCHES MATCH » qui exploite un magasin éponyme hors zone de chalandise définie par le pétitionnaire ; que le requérant fait valoir un recoupement de leurs zones de chalandise avec celle du projet ; que la commune de Auberchicourt est située à 7,5 kilomètres/11 minutes en voiture ; que le magasin est situé avant la barrière commerciale « CC INTERMARCHES Somain – CC AUCHAN Petite Forêt » délimitant le territoire Sud de la zone de chalandise ; que le supermarché « MATCH » est relié à la commune de Pecquencourt par la route départementale D 25 qui est un axe structurant de la zone de chalandise ; que le pétitionnaire n'a pas adapté sa zone de chalandise à l'ampleur de son projet ; qu'ainsi la zone de chalandise du pétitionnaire est redessinée afin d'inclure le supermarché « MATCH » ; qu'ainsi, l'intérêt à agir de la société requérante est avéré ;

CONSIDERANT que le projet se situe à 10.6 kilomètres/12 minutes en voiture du centre-ville de Douai ; que cette commune connaît un taux de vacance commerciale de 19.6% ; que de surcroît, cette commune est labellisée « Petites Villes de Demain » ; qu'en prévoyant l'édification d'une nouvelle polarité commerciale périphérique située dans la seconde couronne douaisienne, le présent projet est de nature à déstabiliser davantage le commerce de proximité du cœur de ville de Douai ; qu'ainsi, la zone de chalandise est également redéfinie afin d'inclure le centre-ville de la commune de Douai ;

CONSIDERANT que le projet n'apparaît pas en adéquation avec les orientations du SCoT Grand Douaisis qui préconise pour la ZAC d'implantation du projet une analyse démontrant la préservation des centres villes ; qu'en redessinant la zone de chalandise sur un temps de trajet en voiture de 15 minutes maximum, l'impact du projet sur les communes labellisées « Petite Ville de Demain » telle que Douai est à considérer ; que compte tenu de son importance, la création d'un supermarché et de son « drive » sont susceptibles de porter atteinte à la vitalité commerciale des centres villes environnants et ses effets doivent être analysés ;

CONSIDERANT que la zone de chalandise initialement définie par le pétitionnaire connaît une baisse démographique de -2.78% sur la dernière décennie ; qu'ainsi le projet ne répond pas aux besoins de la population ;

CONSIDERANT que le pétitionnaire ne réhabilite pas une friche puisque le terrain est vierge de toute construction ; que le projet est consommateur d'espaces naturels et entraînera une imperméabilisation des sols de 25 969 m² sur une parcelle de 106 153 m² actuellement intégralement recouverte d'espaces verts perméables ; qu'il n'existe aucune garantie

sur le devenir de la partie Est de la parcelle ; que les travaux auront pour conséquence une diminution de 30.68% des espaces verts ; que le pétitionnaire n'a pas mentionné le nombre d'arbres qui seraient abattus ; que le projet s'implantera sur une « ZNIEFF » de type I et qu'il pourra conduire à la dégradation de deux espèces floristiques et d'un habitat d'espèces protégées ; qu'aucune mesure compensatoire n'est prévue face à la destruction de ces terrains humides ;

CONSIDERANT

que selon le SCoT Grand Douaisis, l'une des conditions d'implantation périphérique est l'exemplarité énergétique et environnementale ; que si le projet prévoit un certain nombre d'aménagements et équipements économes en énergie, il ne propose que 2 298 m² de toiture végétalisée, soit 24.7% et 1 224 m² de panneaux photovoltaïques installés en toiture, soit 13.15% ; que le futur bâtiment sera conforme à la RT 2012 mais n'anticipe pas les attendus de la RE 2020 ; qu'ainsi, le projet manque d'ambition en matière d'isolation thermique ;

CONSIDERANT

que l'intégration urbaine du projet est restreinte, l'enseigne proposant son concept standard de bâtiment sans avoir recours à des matériaux caractéristiques de filières de productions locales à l'exception d'un parement de briques ; que les habitations situées à 400 mètres du projet sont classées au patrimoine de l'UNESCO ; que le parti pris architectural du projet manque ainsi d'ambition alors que les insertions architecturales et paysagères du projet devraient être particulièrement qualitatives au regard de la valeur patrimoniale de l'environnement dans lequel le projet doit s'intégrer ;

CONSIDÉRANT

qu'ainsi le projet, en l'état, ne répond pas aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet les recours n° P 04442 59 22 RP01, n° P 04442 59 22 RT02, n° P 04442 59 22 RT03, n° P 04442 59 22 RT04 et n° P 04442 59 22 RT05 ;
- émet un avis défavorable au projet de création d'un supermarché « E.LECLERC » de 2 490 m² de surface de vente, et la création d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, comprenant 10 pistes de ravitaillement et 724 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, à Pecquencourt (Nord).

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 7
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
 nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC