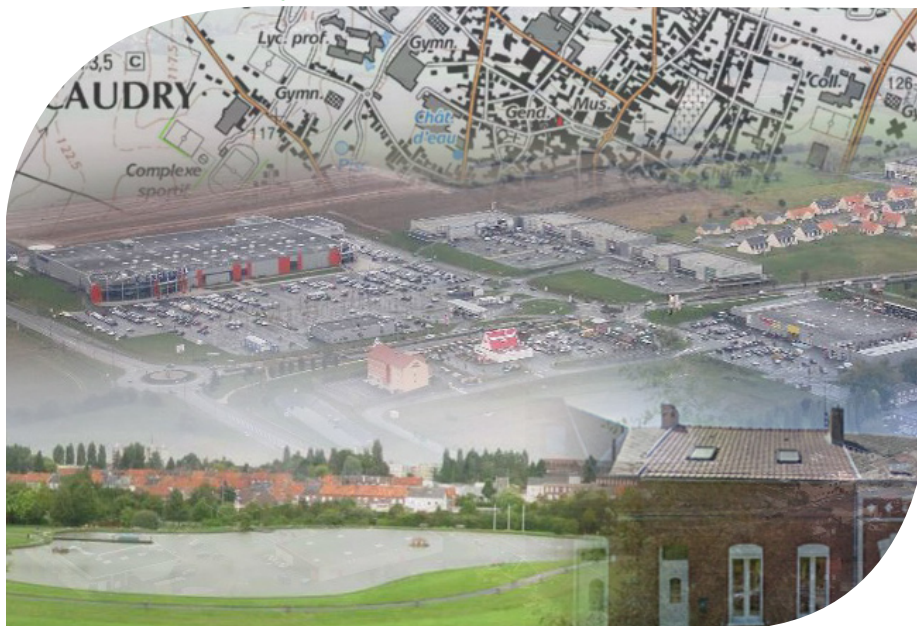


Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU



Notice de présentation et Evaluation Environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du :
approuvant les dispositions de la déclaration de projet

Fait à Caudry,
Le Maire,

F GENCTCVIKQP 'F G'RTQLGV''
APPROUVÉ LE :

Etude réalisée par :

I. LE PROJET, SON INTERET GENERAL ET SON INCOMPATIBILITE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

AVANT-PROPOS	4
1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DECLARATION DE PROJET	6
2. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL	10
2.1. LE PROJET	10
2.2. LES MOTIVATIONS	13
2.3. L'EVASION DES DEPENSES DES MENAGES ET LA ZONE DE CHALANDISE	14
2.4. LE PARTI D'AMENAGEMENT	17
3. LE PROJET ET L'INCOMPATIBILITE DU PLU	19
3.1. L'INCOMPATIBILITE DU PLU	19
3.2. LES PIECES NECESSITANT D'ETRE CORRIGEEES POUR RENDRE LE PLU COMPATIBLE	22
• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	22
• Le règlement graphique.....	24
• Le tableau des surfaces du rapport de présentation	26
• Les annexes : ajout d'un dossier d'entrée de ville	27
4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT DU CAMBRESIS	28
4.1. PRESENTATION GENERALE DU SCOT	28
4.2. POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT INSCRITES AU SCOT DU CAMBRESIS	29
4.3. LES ENJEUX DU SCOT POUR CE SITE	31

II. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1. CONTEXTE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	33
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET IMPACTS POTENTIELS - LE PROJET AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX LOCAUX	38
2.1. LE MILIEU PHYSIQUE ET LE PAYSAGE	38
2.2. LA RESSOURCE EN EAU	48
2.3. LES RISQUES NATURELS	54
2.4. LES RISQUES INDUSTRIELS, LES POLLUTIONS ET NUISANCES	60
2.5. LES MILIEUX NATURELS	65
2.6. OCCUPATION DES SOLS ET CONSOMMATION FONCIERE	76
2.7. LE MILIEU HUMAIN	77
3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER	84
3.1. INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE ET LE PAYSAGE	84
3.2. INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LA RESSOURCE EN EAU	87

3.3.	INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS.....	87
3.4.	INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LES RISQUES INDUSTRIELS, LES POLLUTIONS ET NUISANCES.....	89
3.5.	INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LES MILIEUX NATURELS	90
3.6.	INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT L'OCCUPATION DES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIERE	91
3.7.	INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LE MILIEU HUMAIN.....	92
4.	INDICATEURS D'EVALUATION.....	94
5.	RESUME NON TECHNIQUE	95
•	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	96
•	Le règlement graphique.....	98
•	Le tableau des surfaces du rapport de présentation	100
•	Les annexes : ajout d'un dossier d'entrée de ville	101

I. LE PROJET, SON INTERET GENERAL ET SON INCOMPATIBILITE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

AVANT-PROPOS

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- ⇒ le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- ⇒ le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- ⇒ les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- ⇒ le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- ⇒ le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- ⇒ les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La commune de CAUDRY **est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 novembre 2006.**

Celui-ci a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 13/08/2012, puis d'une modification approuvée le 08/03/2017.

Par le biais de cette procédure de déclaration de projet, la municipalité souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU4 du PLU, permettant ainsi de répondre aux enjeux de développement commercial de la commune, tels qu'affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein de l'axe 1 ayant pour objectif de renforcer les fonctions de ville centre de bassin de vie de pôle d'équilibre.

Au sein de cet axe, plusieurs orientations concernent directement ce projet :

« Poursuivre la politique de développement économique et des emplois en confortant l'actuelle zone industrielle et en soutenant le développement des activités à dominante commerciale et tertiaire dans des sites attractifs le long de la RN43 »

« Rechercher la vitrine de la RN 43 et améliorer la lisibilité de Caudry depuis cet axe interrégional.

« Poursuivre la politique d'équipements et services publics et soutenir l'offre commerciale et de services ».

Le projet répond ainsi à la nécessité de renforcer l'offre à l'échelle du bassin de vie, en soutenant le projet en cours d'étude de la zone commerciale sur la RD643 en entrée Est de la ville.

Cette procédure permettra dans ce site aisément accessible de répondre aux besoins des habitants de Caudry et de son bassin de vie en produits courants, mais aussi en produits secondaires et de services, dont l'offre est aujourd'hui insuffisante ou manquante.



La compétence liée à l'élaboration et à la révision de documents d'urbanisme n'ayant pas été transférée à la Communauté d'Agglomération du Caudrésis Catésis, la commune dispose donc bien de cette compétence. C'est par conséquent au Maire de mener la procédure.

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DECLARATION DE PROJET

La procédure de déclaration de projet est fixée par les articles L153-54 à L153-59, et R153-15 à R153-17 du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme :

Section 7 : Mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme

Sous-section 2 : Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général

Article L153-54

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, **d'une déclaration de projet**, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-56

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L153-57

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Code de l'urbanisme - Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme

Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Section 4 : Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Sous-section 2 : Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général

Article R153-15

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

Article R153-16

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de

l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise.

Article R153-17

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par l'Etat et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque l'Etat a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Le préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

2. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

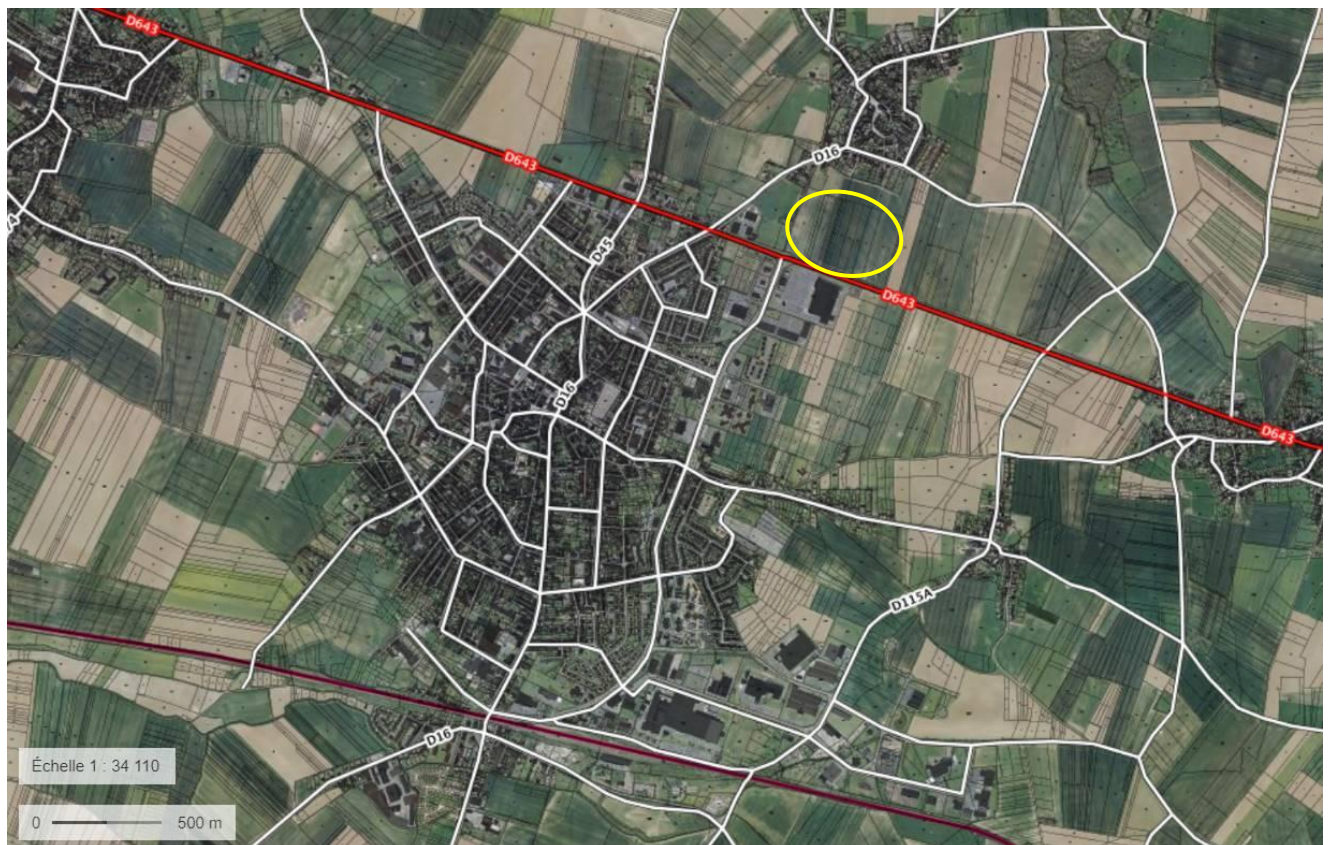
Dans ce chapitre, certains éléments proviennent :

- du Cabinet Albert & Associés,
- de l'atelier d'architecture Coteaux Ouest Architecture

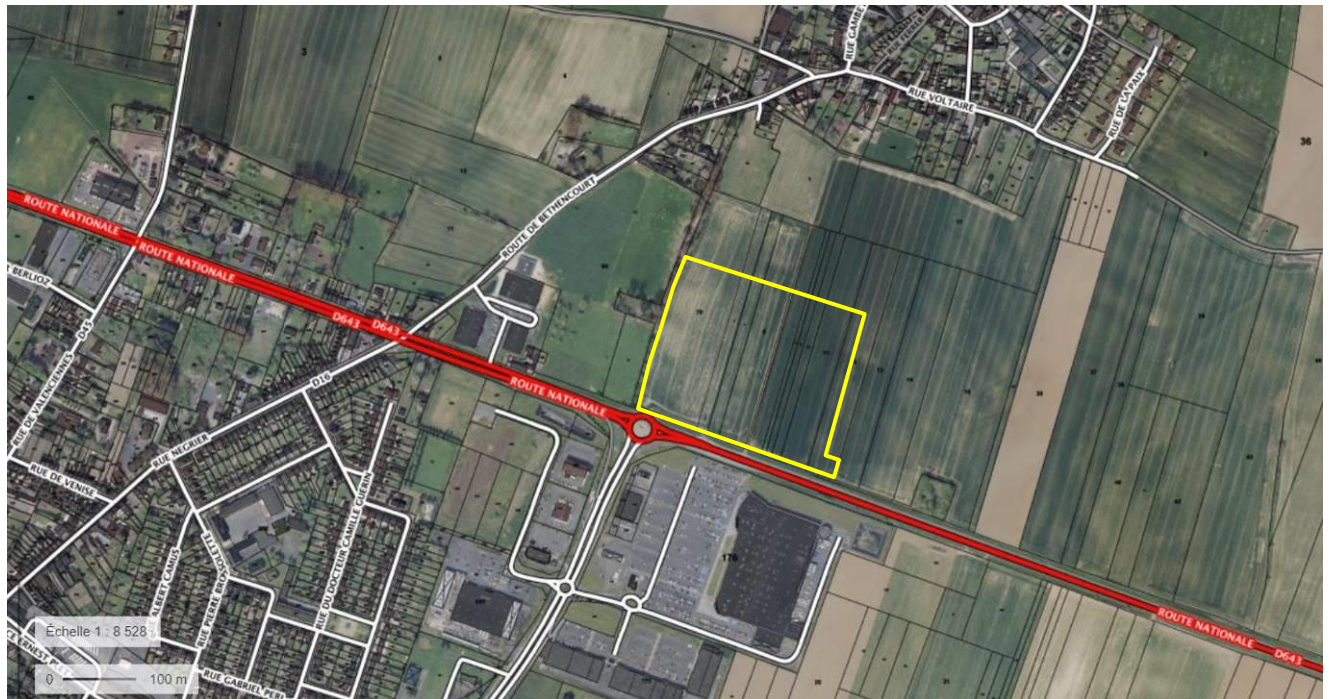
2.1. LE PROJET

Le projet se situe au Nord-Est de la commune de Caudry, en bordure de la RD643.

Ce projet commercial fait face à une zone commerciale déjà existante, de l'autre côté de la route départementale.



Localisation du site de projet



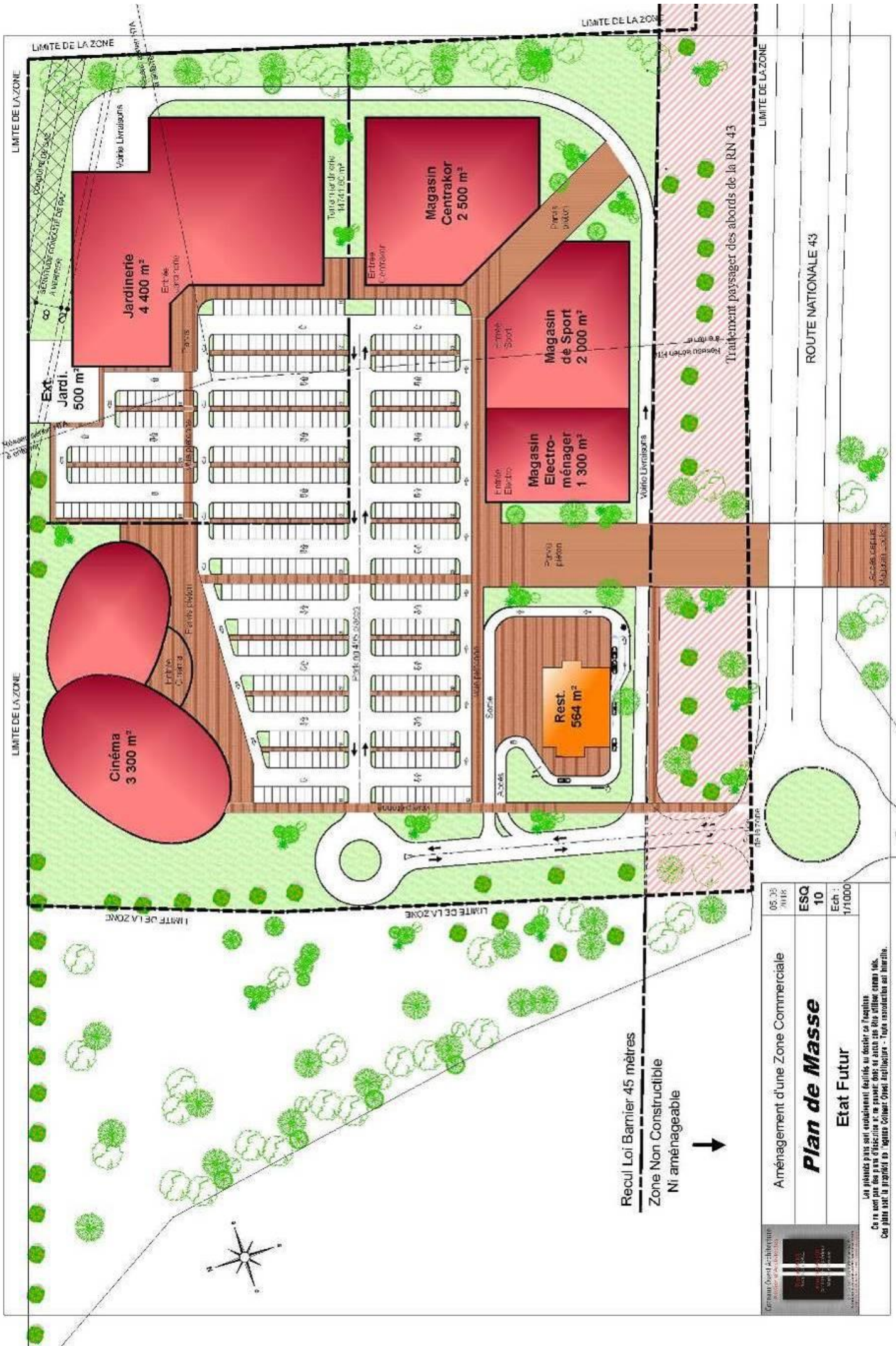
Localisation du site de projet – zoom sur le secteur Nord-Est de la commune

Le secteur concerné représente 5 hectares.

Comme illustré sur l'esquisse de la page suivante, ce projet concerne la création d'un ensemble commercial et de loisirs d'environ 14 600 m² de surface plancher comprenant un cinéma d'environ 6 salles, un restaurant et des moyennes surfaces représentant 10 700 m² de surface plancher spécialisés en non alimentaire.

Les secteurs d'activités représentés sont les suivants :

- Bricolage / jardinerie : 4 900 m²
- Solderie : 2 500 m²
- Sport : 2 000 m²
- Electrodomestique : 1 300 m²
- Restauration rapide : 564 m²



Recul Loi Barrier 45 mètres
 Zone Non Constructible
 Ni aménageable

Genau (s)sd Architecture 10 rue de la République 91000 Evry-Courcouronnes	05 30 74 18	ESQ 10	Ech : 1/1000
Aménagement d'une Zone Commerciale			Etat Futur
Plan de Masse			

Les plans ont été réalisés en vertu de l'art. L.111-1 du Code de l'Urbanisme.
 Ce plan ne peut être ni copié, ni réproduit, ni communiqué à des tiers.
 Ce plan est le propriété de l'Agence d'Urbanisme - Toute réimpression est interdite.

ROUTE NATIONALE 43

2.2. LES MOTIVATIONS

Le projet vise à compléter l'offre de la zone commerciale Leclerc de Caudry en permettant au consommateur du bassin de vie de réaliser ses achats dans la plupart des secteurs d'activités sans avoir à se rendre sur les zones commerciales situées hors du bassin et de la zone de chalandise pour certains types d'achats non récurrents, comme le sport ou l'électrodomestique. L'exemple et la réussite de l'implantation de l'enseigne Leclerc Jouets sur la zone actuelle témoigne de l'intérêt des habitants du secteur pour des enseignes dont la typologie des achats est occasionnelle.

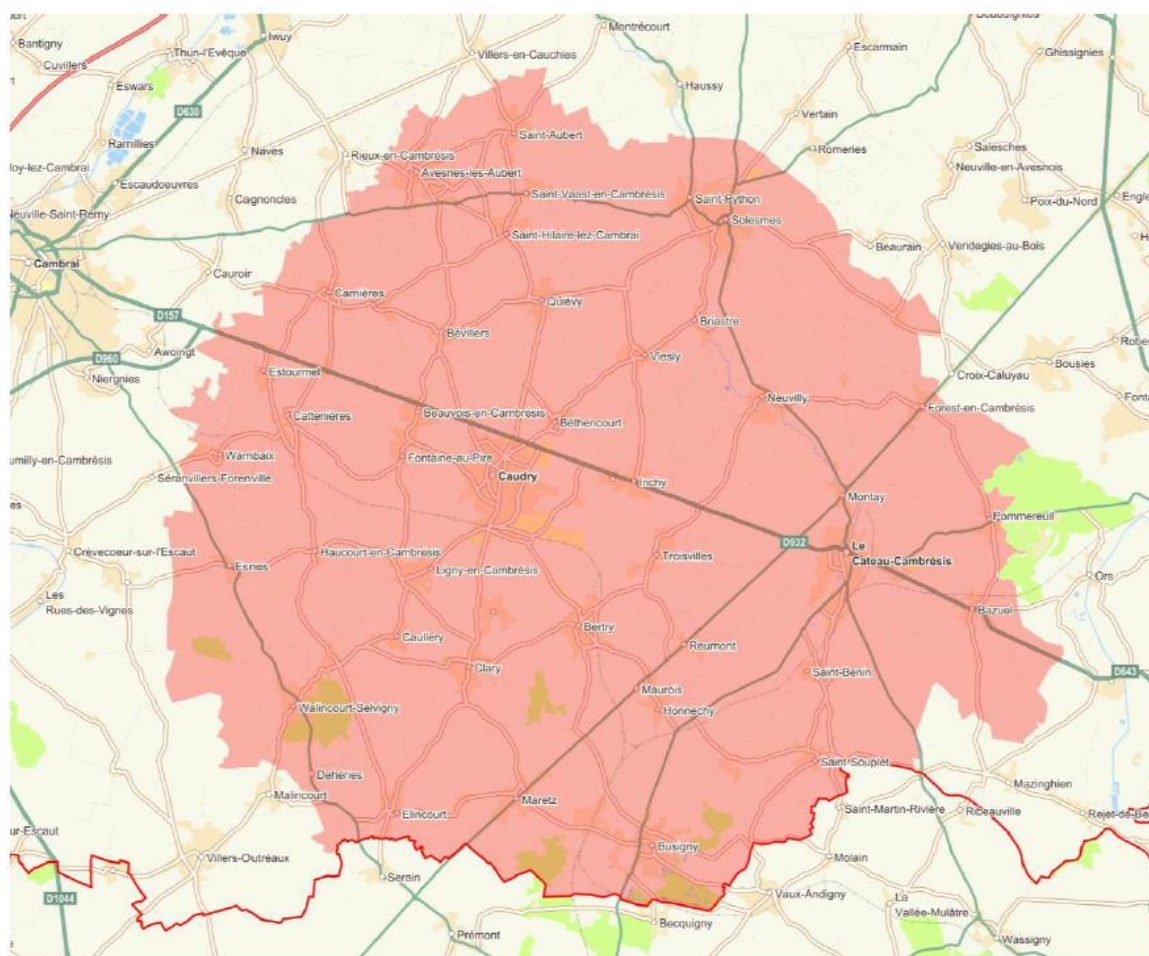
Offre commerciale de la zone Leclerc de Caudry :

Enseigne	Activité	Adresse
LECLERC VOYAGE	Agence de voyage	Centre E.Leclerc
ANIMALERIE LECLERC	Animalerie	Boulevard du 8 Mai 1945
DARRAS CHARDON	Bijouterie	Centre E.Leclerc
LOUISE	Boulangerie	Boulevard du 8 Mai 1945
BRICOMARCHE	Bricolage	Centre E.Leclerc
CAFE DU CAMBRESIS	Café	Rue Stephenson
NORAUTO	Centre Auto	Centre E.Leclerc
BLEU MINUTE	Cordonnerie	Centre E.Leclerc
ELECLERC DRIVE	Drive out	Centre E.Leclerc
DECATHLON ESSENTIEL	Equipementier sportif	Centre E.Leclerc
FLORAISON	Fleuriste	Centre E.Leclerc
GARAGE CITROEN	Garagiste	Centre E.Leclerc
GARAGE PEUGEOT	Garagiste	D643
GARAGE RENAULT	Garagiste	D643
MIDAS	Garagiste	Boulevard du 8 Mai 1945
TYPO PUB	Graphiste	D643
MOA	Habillement	Centre E.Leclerc
MISS COQUETTE	Habillement	Centre E.Leclerc
XOXO	Habillement	Centre E.Leclerc
Z GENERATION	Habillement	Centre E.Leclerc
KISLY	Habillement	Centre E.Leclerc
LA HALLE	Habillement	Centre E.Leclerc
LA HALLE O CHAUSSURES	Habillement	Centre E.Leclerc
A VOS MARQUES	Habillement	Centre E.Leclerc
ELECLERC	Hypermarché	Centre E.Leclerc
JOUET LECLERC	Jouet	Centre E.Leclerc
LECLERC LAVAGE	Lavage automobile	Centre E.Leclerc
LOCATION LECLERC	Location véhicule	Centre E.Leclerc
ALAIN AFFLELOU	Opticien	Centre E.Leclerc
GENERAL D'OPTIQUE	Opticien	Centre E.Leclerc
PARAPHARMACIE E.LECLERC	Parapharmacie	Centre E.Leclerc
BEAUTY SUCCES	Parfumerie	Centre E.Leclerc
LE GUSTO	Pizzeria	Centre E.Leclerc
CLEAN PRESSING	Pressing	Centre E.Leclerc
BUFFALO GRILL	Restaurant	Centre E.Leclerc
MACDONALD'S	Restaurant	Centre E.Leclerc
LA PATATERIE	Restaurant	Centre E.Leclerc
WOK 59	Restaurant	D643
BAR BRASSERIE	Restauration	Centre E.Leclerc
SANDWICHERIE	Sandwicherie	Centre E.Leclerc
CENTRAKOR	Solderie	Centre E.Leclerc
ZEEMAN	Solderie	Centre E.Leclerc
DYA SHOPPING	Solderie	CC Les Quarante, Angle D643
CONTACT MARCHE	Supermarché	Boulevard du 8 Mai 1945

2.3. L'ÉVASION DES DEPENSES DES MENAGES ET LA ZONE DE CHALANDISE

La zone de chalandise de la zone commerciale de Caudry s'étend sur 45 communes et compte 70 205 habitants. Elle a connu une accélération de sa progression entre 1999 et 2014, de l'ordre de + 5,4%, supérieure au département du Nord (+ 1,9%) et à la moyenne régionale (+ 2,6%).

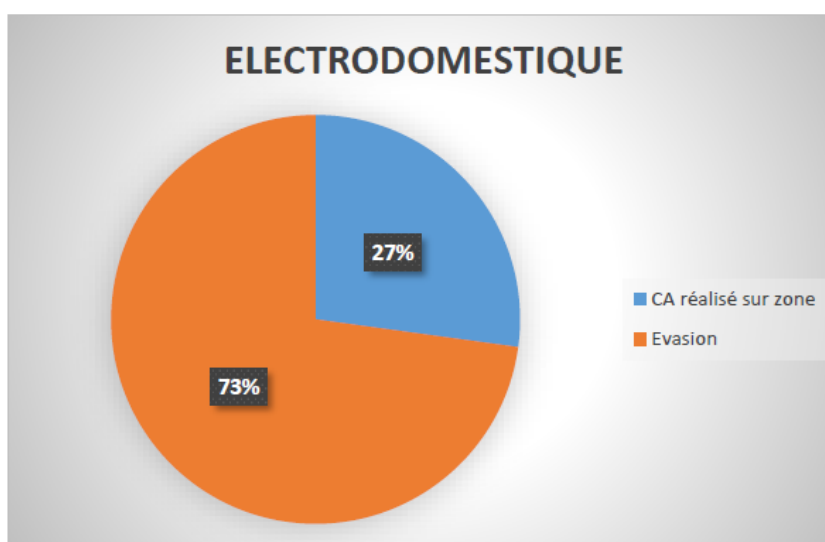
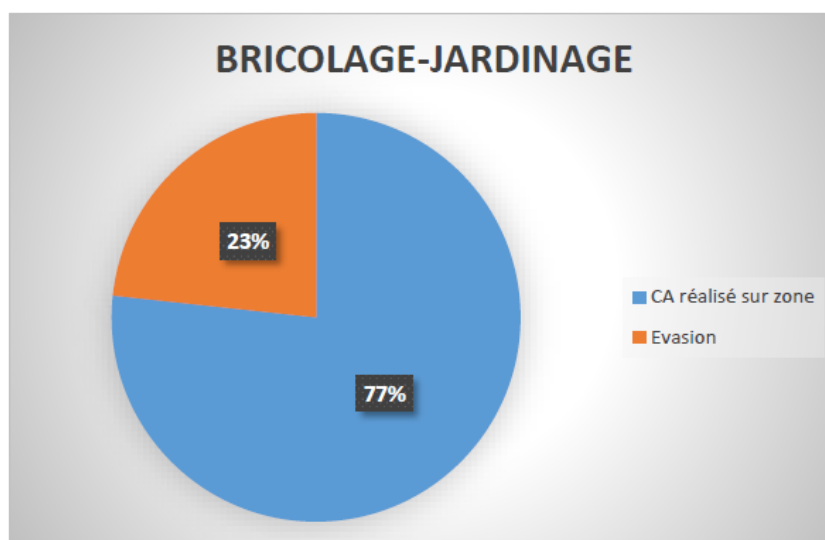
La zone de chalandise de la zone commerciale de Caudry :

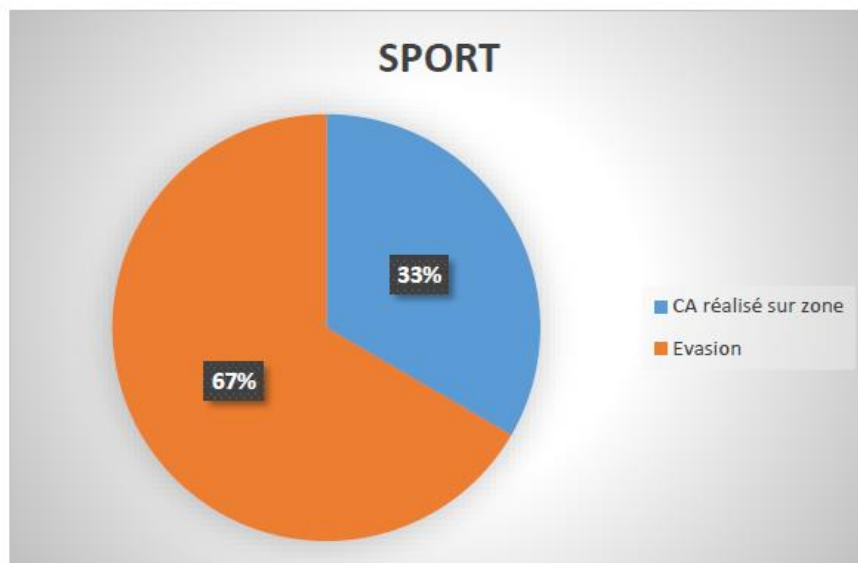


Potentiel de consommation et évasion commerciale :

Activités	Potentiel de consommation	Evasion des dépenses des ménages
Souderie	9,3 M€	26%
Bricolage / Jardinage	16 M€	23%
Electrodomestique	8,7 M€	73%
Sport	9,5 M€	67%

Part de l'évasion des dépenses :





Les secteurs identifiés par l'aménageur présentent une évasion des dépenses significative. Cela témoigne d'un besoin des consommateurs non couvert par l'offre en place, les obligeant à utiliser leur voiture pour se rendre sur les zones commerciales situées en dehors de la zone de chalandise. De plus, pour certains secteurs, il s'agira de proposer un transfert d'activités existantes afin de permettre à des enseignes en place de redéployer leur offre et d'adapter leur concept aux nouvelles tendances de consommation.

Enfin, le projet sera à l'origine de la création d'environ 52 emplois pour les moyennes surfaces spécialisées, le cinéma et le restaurant. Sans compter les emplois liés aux travaux de construction mais avec les emplois induits (maintenance, sécurité, entretien, etc.).

En conclusion, la création de 80 emplois est estimée sur le Caudrésis avec ce projet.

2.4. LE PARTI D'AMENAGEMENT

Les différentes enseignes seront organisées autour d'un parking d'environ 350 places, et accessibles depuis un parvis piéton. Ce parvis sera prolongé jusqu'à la RD643 de façon à assurer une connexion piétonne avec la zone commerciale de l'autre côté de la voie où se situe la grande surface Leclerc.

L'accès par les véhicules motorisés à cette zone commerciale s'effectuera depuis le giratoire existant, en créant une 4^{ème} branche.

Etant situé en bordure d'une route départementale classée voie à grande circulation, ce projet est concerné par un recul de 75 mètres. Ce recul est réduit à 45 mètres par le biais du dossier d'entrée de ville annexé, permettant tout de même un important traitement paysager des franges du site, et notamment celle bordant la RD643.

Le projet intègre également la perspective intéressante sur le village de Béthencourt et son clocher.





L'intérêt de ce projet va bien au-delà des limites communales de Caudry.

En effet, l'extension de la zone commerciale de Caudry participera à conforter le rayonnement de la commune comme véritable ville centre et pôle d'équilibre au sein de son bassin de vie.

Au-delà du bassin de vie, il s'agit également de conforter l'armature territoriale du SCoT, qui fait apparaître Caudry comme le 2^{ème} pôle du territoire, après Cambrai.

3. LE PROJET ET L'INCOMPATIBILITE DU PLU

3.1.L'INCOMPATIBILITE DU PLU

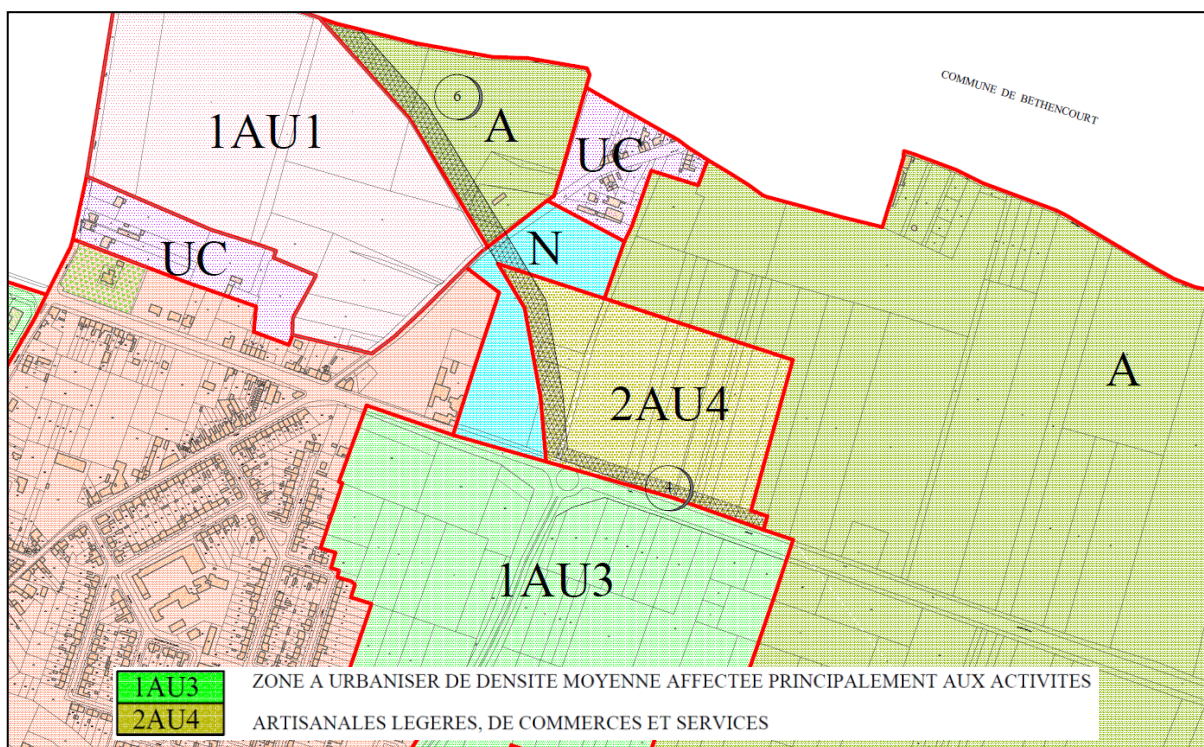
Lors de l'élaboration du PLU en 2006, cette zone a été classée en 2AU4 au sein du règlement graphique, afin de répondre à l'axe 1 du PADD visant à renforcer les fonctions de ville centre de bassin de vie de pôle d'équilibre, au travers des orientations suivantes :

« Poursuivre la politique de développement économique et des emplois en confortant l'actuelle zone industrielle et en soutenant le développement des activités à dominante commerciale et tertiaire dans des sites attractifs le long de la RN43 »

« Rechercher la vitrine de la RN 43 et améliorer la lisibilité de Caudry depuis cet axe interrégional.

« Poursuivre la politique d'équipements et services publics et soutenir l'offre commerciale et de services ».

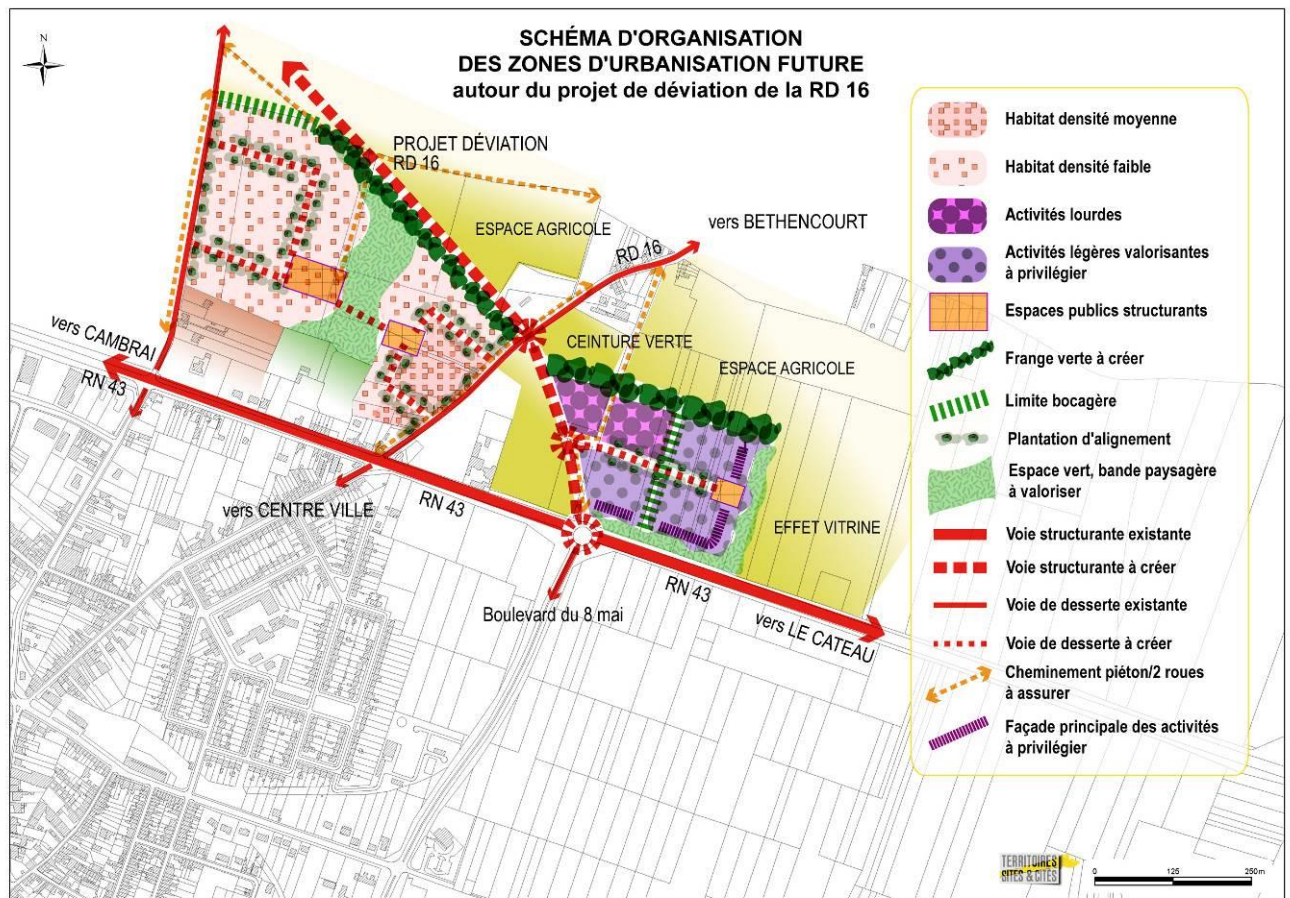
Le projet répond ainsi à la nécessité de renforcer l'offre à l'échelle du bassin de vie, en soutenant le projet en cours d'étude de la zone commerciale sur la RD643 en entrée Est de la ville.



Source : règlement graphique actuel du PLU de Caudry

Afin que ce projet puisse entrer en phase opérationnelle, il convient de faire évoluer le zonage afin de classer le site en zone 1AU3.

Au-delà de cette traduction au sein du règlement graphique, ce secteur a fait l'objet de l'orientation d'aménagement ci-dessous :



Les principes d'aménagement édictés ci-dessus ne sont plus forcément tous d'actualité, d'où l'intérêt de retravailler l'OAP de ce secteur.

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), une modification a été introduite à l'article L. 123-12-1 (article L. 153-31 depuis le 1er janvier 2016). Cette modification, entrée en vigueur au 1er juillet 2015 a introduit un 4ème cas qui nécessite la mise en œuvre d'une procédure de révision :

Il s'agit de l'ouverture « à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Une lecture rapide de l'article L. 153-31 pourrait laisser penser que l'ouverture de telles zones passe nécessairement par une procédure de révision du PLU.

Or, dès lors que cette ouverture à l'urbanisation de la zone est nécessaire à la réalisation d'un projet d'intérêt général, il est possible de procéder à la mise en compatibilité du document d'urbanisme par une déclaration de projet.



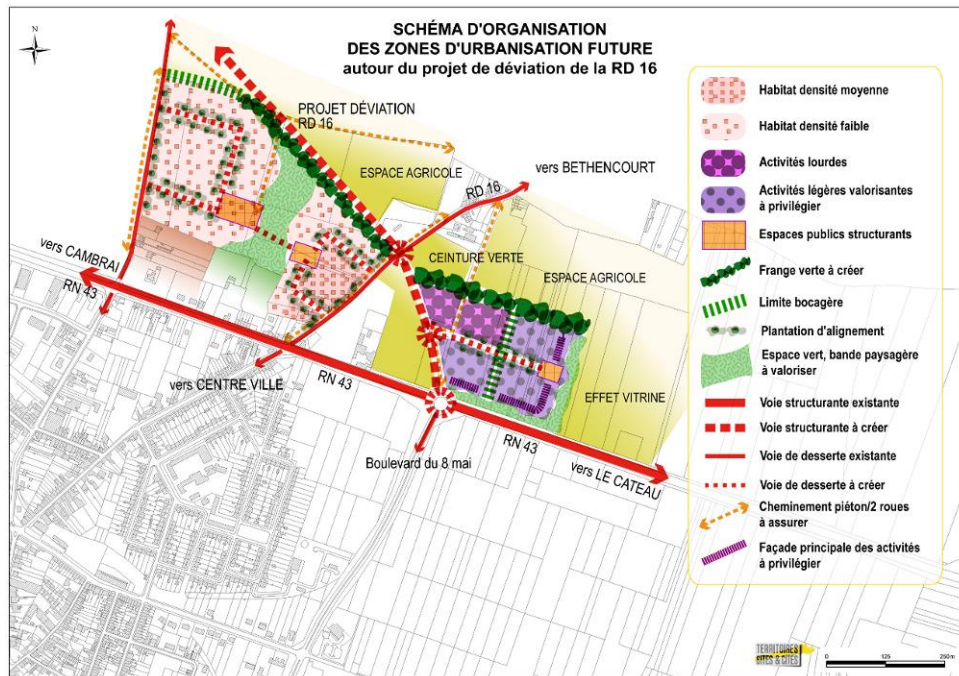
Le PLU de Caudry a été approuvé en 2006 ; la zone 2AU4 a donc plus de 9 ans, et ne peut être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU.

Toutefois, dans la mesure où il s'agit d'un projet d'intérêt général, il est possible de mener une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, plutôt qu'une révision générale.

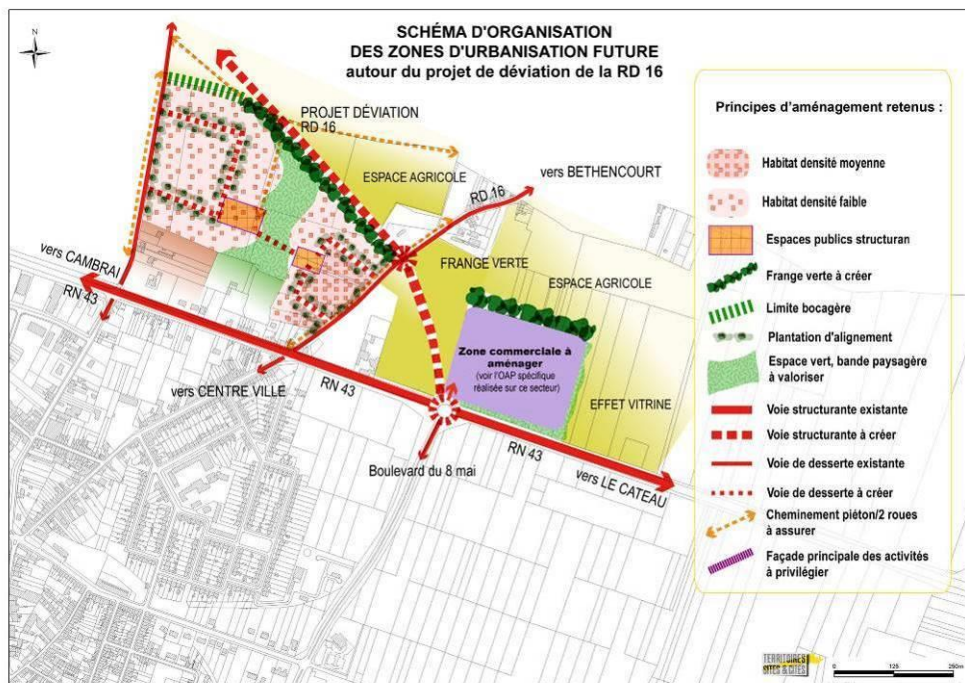
3.2. LES PIÈCES NECESSITANT D'ÊTRE CORRIGÉES POUR RENDRE LE PLU COMPATIBLE

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP du PLU approuvé en 2006 :



OAP corrigée dans le cadre de la déclaration de projet :



Commune de Caudry (59)
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Entrée est de Caudry

Eléments existants :

- Bâti existant
- Cheminement existant
- Haie existante à préserver

Principes d'aménagement :

- Emprise de l'OAEP
- Entrée automobilistes unique (giratoire existant)
- Traversée piétonne sécurisée reliant les deux parkings
- Transparence visuelle à préserver à travers les deux parkings : vue sur le village de Béthencourt au nord
- Cheminements piétons à créer
- Bande boisée locale diversifiée
- Principe d'implantation du bâti : retrait de la RD643 en symétrie de la zone sud, maintien d'ouvertures piétonnes et visuelles (volume réduit pour les bâtiments 1 et 2)
- Parvis piétonnier
- Verdissement du parking minéral par une strate arborée
- Plantation d'un double alignement d'arbres le long de la RD 643
- Emprise de parking à supprimer et à réhabiliter
- Reconquête d'espace public piétonnier

0 25 50 100 mètres



Réalisation : AUDOICE Urbanisme
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2018
Source des données : AUDOICE Urbanisme

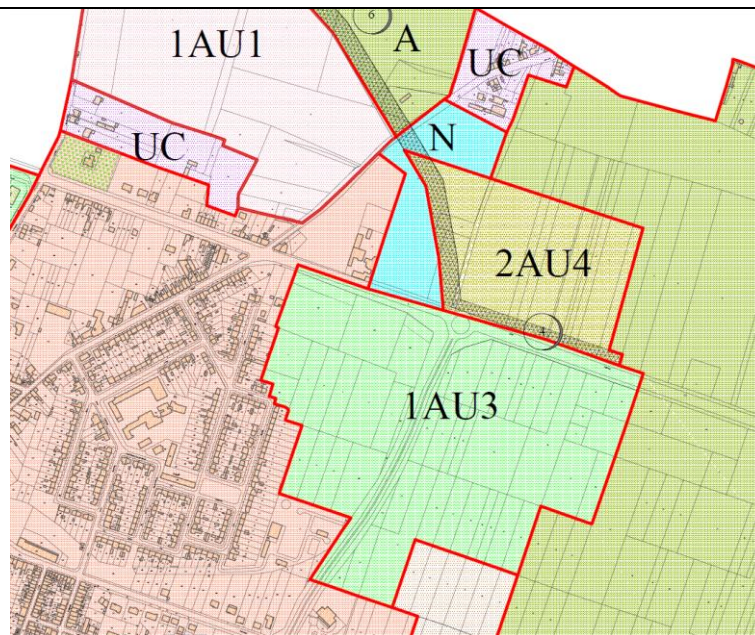


- Le règlement graphique

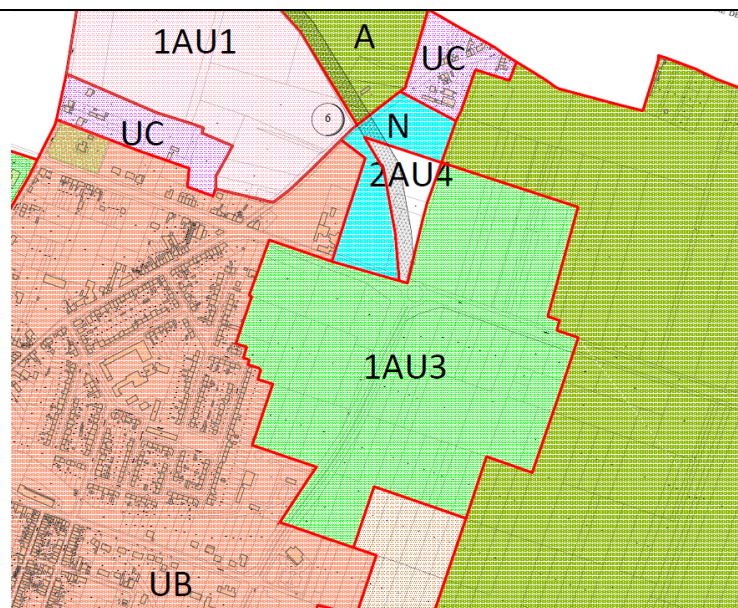
- **Le zonage**

Cette procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU nécessite de reclasser une partie de la zone 2AU4 en zone 1AU3, et de supprimer l'emplacement réservé n°4 dans la mesure où les aménagements paysagers le long de la RD653 devront être réalisés dans le cadre du projet d'ensemble.

Règlement graphique en vigueur :



Règlement graphique corrigé dans le cadre de la déclaration de projet :



- **La liste des emplacements réservés**

Règlement graphique en vigueur :

EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
1	Réalisation d'une voie urbaine	Conseil Général	78 548
2	Réalisation de voies de desclavement	Commune	3 760
3	Réalisation du contournement d'Audencourt	Conseil Général	20 801
4	Traitement paysager des abords de la RN 43	Commune	5 155
5	Aménagement du carrefour RD 115 - RD 115A	Commune	7 329
6	Déviation de la RD16	Commune	16 645
7	Extension du terrain de sport	Commune	18 266
8	Accès de la zone 1AU1 Route de Ligny	Commune	2 918
9	Accès de la zone 1AU1	Commune	5 974
10	Accès de la zone 1AU1	Commune	679
11	Accès de la zone 1AU3 entrée ouest	Conseil Général	8156

Règlement graphique corrigé dans le cadre de la déclaration de projet :

EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
1	Réalisation d'une voie urbaine	Conseil Général	78 548
2	Réalisation de voies de desclavement	Commune	3 760
3	Réalisation du contournement d'Audencourt	Conseil Général	20 801
4	Traitement paysager des abords de la RN 43	Commune	5 155
5	Aménagement du carrefour RD 115 - RD 115A	Commune	7 329
6	Déviation de la RD16	Commune	16 645
7	Extension du terrain de sport	Commune	18 266
8	Accès de la zone 1AU1 Route de Ligny	Commune	2 918
9	Accès de la zone 1AU1	Commune	5 974
10	Accès de la zone 1AU1	Commune	679
11	Accès de la zone 1AU3 entrée ouest	Conseil Général	8156

- Le tableau des surfaces du rapport de présentation

La procédure de déclaration de projet engendre une modification de surfaces uniquement entre les zones 1AU3 et 2AU4. Cela se traduit de la façon suivante dans le tableau des surfaces ci-dessous :

Rapport de présentation

Etant donné le changement des limites de zones, le tableau de calcul des superficies des zones est également modifié.

Vocation de la zone	Superficies avant modification		Superficies après modification	
		Superficie		Superficie
Zones urbaines				
Zone d'habitat	UA	70,2	UA	70,2
	UB	311,4	UB	310,8
	Uba	1,7	Uba	1,7
	UC	53	UC	53
	UCa	15	UCa	15
	Total	451,3	Total	450,7
Zone d'activité	UD	1,4	UD	0
	UF	116,5	UF	116,2
	UV	1	UV	1
	Total	118,9	Total	117,2
Zones à urbaniser				
Habitat futur	1AU1	71,1	1AU1	71,1
	1AU1a	19,8	1AU1a	19,8
	1AU1b	7,3	1AU1b	7,3
	2AU2	8,8	2AU2	8,8
	Total	107	Total	107
Activités et équipements futurs	1AU3	39,3	1AU3	39,3 44,3
	2AU4	7,1	2AU4	7,1 2,1
	1AU5	36,4	1AU5	36,4
	1AU5a	5,5	1AU5a	5,5
	2AU6	12,3	2AU6	12,3
	Total	100,6	Total	100,6
Zones agricoles et naturelles				
Zones agricoles	A	460,1	A	460,1
Zones naturelles	N	34,2	N	34,2
	NL	27	NL	29,3
	Total	61,2	Total	63,5
Total général				1299,1

- Les annexes : ajout d'un dossier d'entrée de ville

Afin de créer une symétrie de part et d'autre de la RD643, il apparaissait intéressant d'adopter le même recul que sur la zone commerciale actuelle, à savoir 45 mètres.

La RD 643 étant un axe classé à grande circulation, un dossier d'entrée de ville est par conséquent annexé au dossier, afin de justifier de ce recul de 45 mètres, en lieu et place du recul de 75 mètres imposé normalement.

4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT DU CAMBRESIS

4.1. PRESENTATION GENERALE DU SCOT

Le SCOT du Cambrésis a été approuvé le 23 novembre 2012. Il est devenu exécutoire le 3 février 2013.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 3 objectifs généraux :

- Renouer avec une croissance mesurée de la population ;
- Ramener le taux de chômage au niveau du taux national ;
- Concevoir un développement durable du territoire.

Il se décline en 4 objectifs thématiques :

⇒ L'environnement

- Protéger les espaces sensibles du Cambrésis ;
- Étendre les complexes naturels et restaurer les continuités écologiques ;
- Maîtriser le développement urbain du territoire ;
- Systématiser la logique de développement durable dans chaque nouveau projet.

⇒ Les déplacements

- Optimiser les réseaux routiers et ferrés en place ;
- Développer les modes alternatifs à la voiture ;
- Accompagner la réalisation des grands projets régionaux et nationaux.

⇒ L'habitat

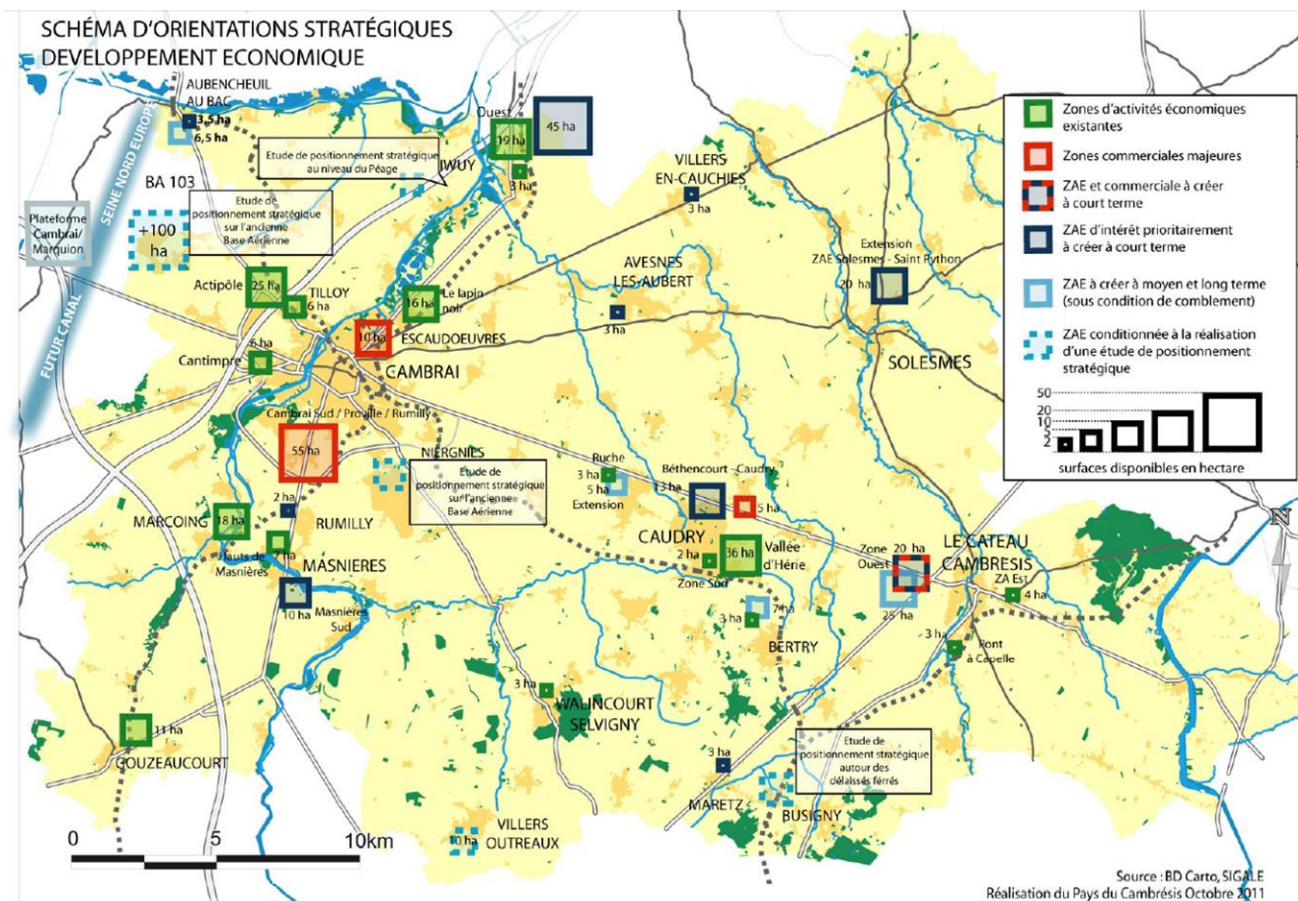
- Rendre le parcours résidentiel accessible à tous ;
- Donner la priorité au renouvellement urbain ;
- Organiser le développement durable de chaque commune du territoire.

⇒ L'activité économique

- **Mettre en œuvre une complémentarité à toutes les échelles ;**
- **Accompagner le développement économique des exploitations agricoles ;**
- **Préserver les équilibres commerciaux ;**
- **Faire du tourisme un nouvel axe de développement économique.**

4.2. POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT INSCRITES AU SCOT DU CAMBRESIS

La zone commerciale majeure de Caudry est inscrite au schéma d'orientations stratégiques définissant les grands principes de développement économique du Cambrésis d'ici 2020 (page 223 du SCOT). Le schéma intégré au DOG affiche une disponibilité de 5 hectares pour cette zone commerciale.

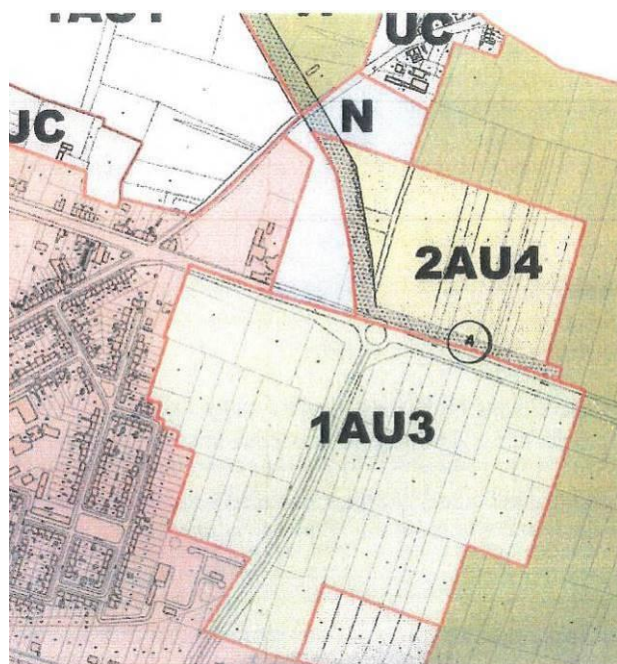


Source : DOG du SCOT approuvé le 23 novembre 2012

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT précise la superficie totale de la zone commerciale de Caudry et son taux de remplissage :

Les principales zones commerciales			
	Surface totale (ha)	Taux de remplissage (%)	Surface disponible (ha)
Cambrai Sud – Proville – Rumilly	90	39	55
Cambrai Escaudoeuvres	15	33	10
Caudry Est	30	85	5
Total	135	48	70

La superficie globale de 30 hectares correspond à la zone d'activité existante complétée par les 5 hectares de développement prévus au SCoT. Ce développement prend appui sur les zones à urbaniser inscrites au PLU (1AU3 et 2AU4). La zone 1AU3 ne présente aujourd'hui p



Source : Plan de zonage du PLU de Caudry



Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est pleinement compatible avec le schéma de développement stratégique du SCoT.

4.3. LES ENJEUX DU SCoT POUR CE SITE

Ce projet, pleinement compatible avec le SCoT, nécessite de s'assurer au préalable de l'absence de risque majeur, de la bonne intégration paysagère des futures constructions et de la prise en compte des enjeux agricoles.

De plus, l'aménagement de la zone devra respecter les orientations qualitatives fixées par le SCoT :

- en veillant à la complémentarité avec l'offre de centre-ville,
- en s'intégrant au mieux dans le paysage urbain,
- en densifiant pour limiter la consommation foncière,
- en améliorant la qualité urbaine des espaces publics, des espaces privatifs et des constructions,
- en mutualisant les aires de stationnement pour réduire le nombre global de places,
- en développant les déplacements alternatifs, organisés autour de l'accessibilité douce et des transports collectifs,
- en prenant en compte les corridors écologiques et l'artificialisation des espaces,
- en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Concernant la concurrence avec le commerce existant, le SCoT prévoit que le développement de l'offre périphérique ne doit en aucun cas compromettre le dynamisme des centres-villes. Cette dimension ne peut pas être réglementée directement par le Plan Local d'Urbanisme. Le développement pourra toutefois être maîtrisé dans le cadre des Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) pour les projets dépassant un seuil de 1000 m² de surface de vente. En effet, le code du commerce précise que la CDAC se prononce notamment sur les effets du projet en matière de protection des consommateurs en analysant « La contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains ».

Ainsi, l'extension de la zone commerciale de Caudry permet de conforter l'un des quatre pôles commerciaux majeurs du Cambrésis. Le développement de l'urbanisation est prévu dans le cadre du SCoT puisque ce dernier indique que 5 hectares de développement sont envisageables sur cette zone commerciale dont le périmètre total représente 30 hectares. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à un manque de disponibilité foncière au sein de la zone 1AU3 actuelle.