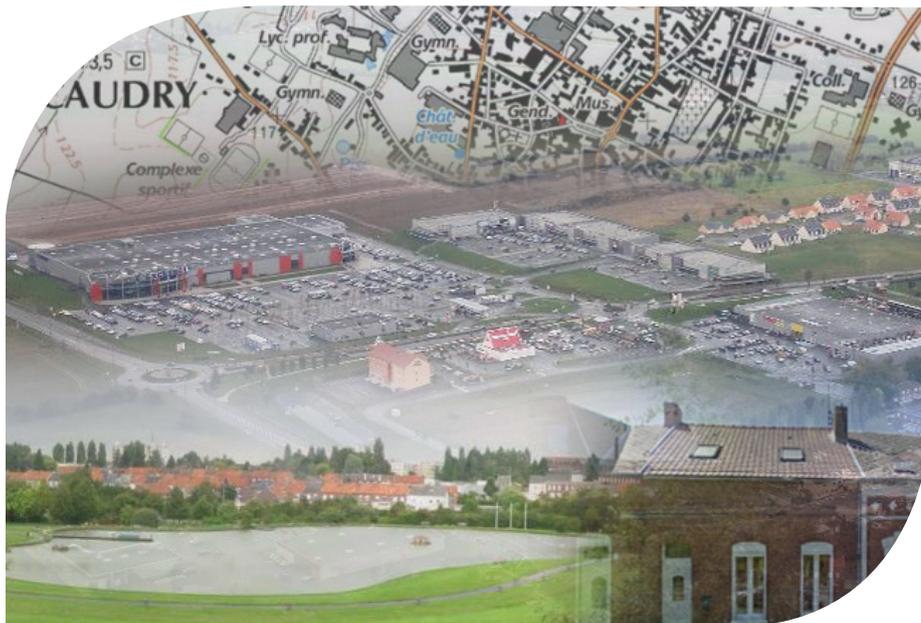


Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 16/03/2021
approuvant les dispositions de la déclaration de projet

Fait à Caudry,
Le Maire,

F GENCTCVIKQP 'F G'RTQLGV''
APPROUVÉ LE : 16/03/2021

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 ET LE CHOIX DU SITE	10
2.2. UNE LOGIQUE DE COMPLEMENTARITE, ET NON DE CONCURRENCE AVEC L'EXISTANT	15
2.3. L'EVALUATION DE L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DE LA COMMUNE DE CAUDRY	15
2.4. LE PARTI D'AMENAGEMENT.....	21
3. LE PROJET ET L'INCOMPATIBILITE DU PLU.....	22
3.1. L'INCOMPATIBILITE DU PLU	22
3.2. LES PIECES NECESSITANT D'ETRE CORRIGEEES POUR RENDRE LE PLU COMPATIBLE.....	25
• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	25
• Le règlement graphique.....	27
• Le tableau des surfaces du rapport de présentation	29
• Les annexes : ajout d'un dossier d'entrée de ville	30
4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT DU CAMBRESIS.....	31
4.1. PRESENTATION GENERALE DU SCOT	31
4.2. POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT INSCRITES AU SCOT DU CAMBRESIS	32
4.3. LES ENJEUX DU SCOT POUR CE SITE	34

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

1. CONTEXTE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	36
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET IMPACTS POTENTIELS - LE PROJET AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX LOCAUX.....	41
2.1. LE MILIEU PHYSIQUE ET LE PAYSAGE	41
2.2. LA RESSOURCE EN EAU	51
2.3. LES RISQUES NATURELS	57
2.4. LES RISQUES INDUSTRIELS, LES POLLUTIONS ET NUISANCES.....	64
2.5. LES MILIEUX NATURELS	69
2.6. OCCUPATION DES SOLS ET CONSOMMATION FONCIERE	80
2.7. LE MILIEU HUMAIN	81
3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER	88
3.1. INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE ET LE PAYSAGE	88
3.2. INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LA RESSOURCE EN EAU	91

3.3.	INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS	91
3.4.	INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LES RISQUES INDUSTRIELS, LES POLLUTIONS ET NUISANCES	93
3.5.	INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LES MILIEUX NATURELS.....	94
3.6.	INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT L'OCCUPATION DES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIERE	95
3.7.	INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LE MILIEU HUMAIN	96
3.8.	TABLEAU DE SYNTHESE DES ENJEUX AVANT ET APRES MESURES ERC.....	97
4.	INDICATEURS D'EVALUATION	98
5.	RESUME NON TECHNIQUE	99
•	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	100
•	Le règlement graphique.....	102
•	Le tableau des surfaces du rapport de présentation.....	104
•	Les annexes : ajout d'un dossier d'entrée de ville	105

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 de l'atelier d'architecture Coteaux Ouest Architecture

2.1. LE PROJET ET LE CHOIX DU SITE

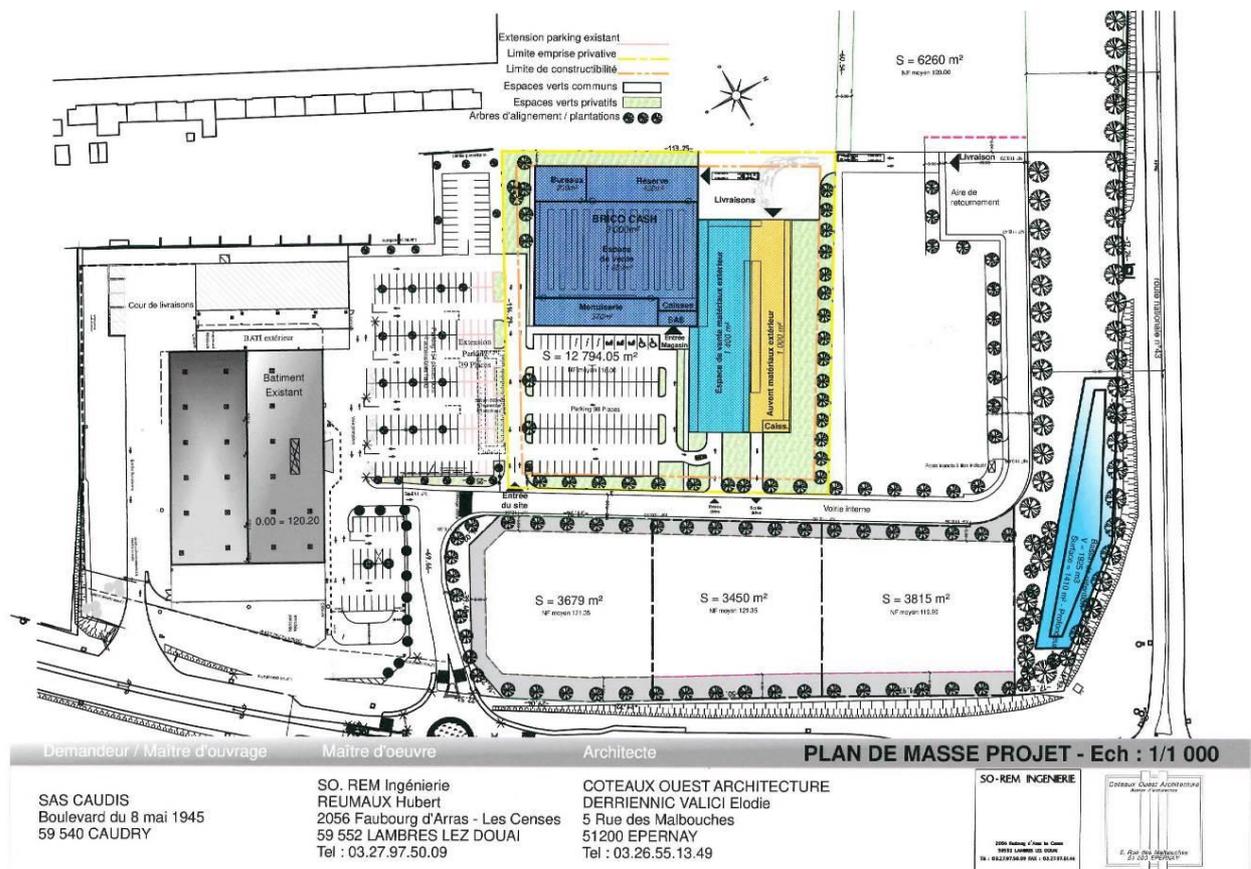
Le projet se situe au Nord-Est de la commune de Caudry, en bordure de la RD643.

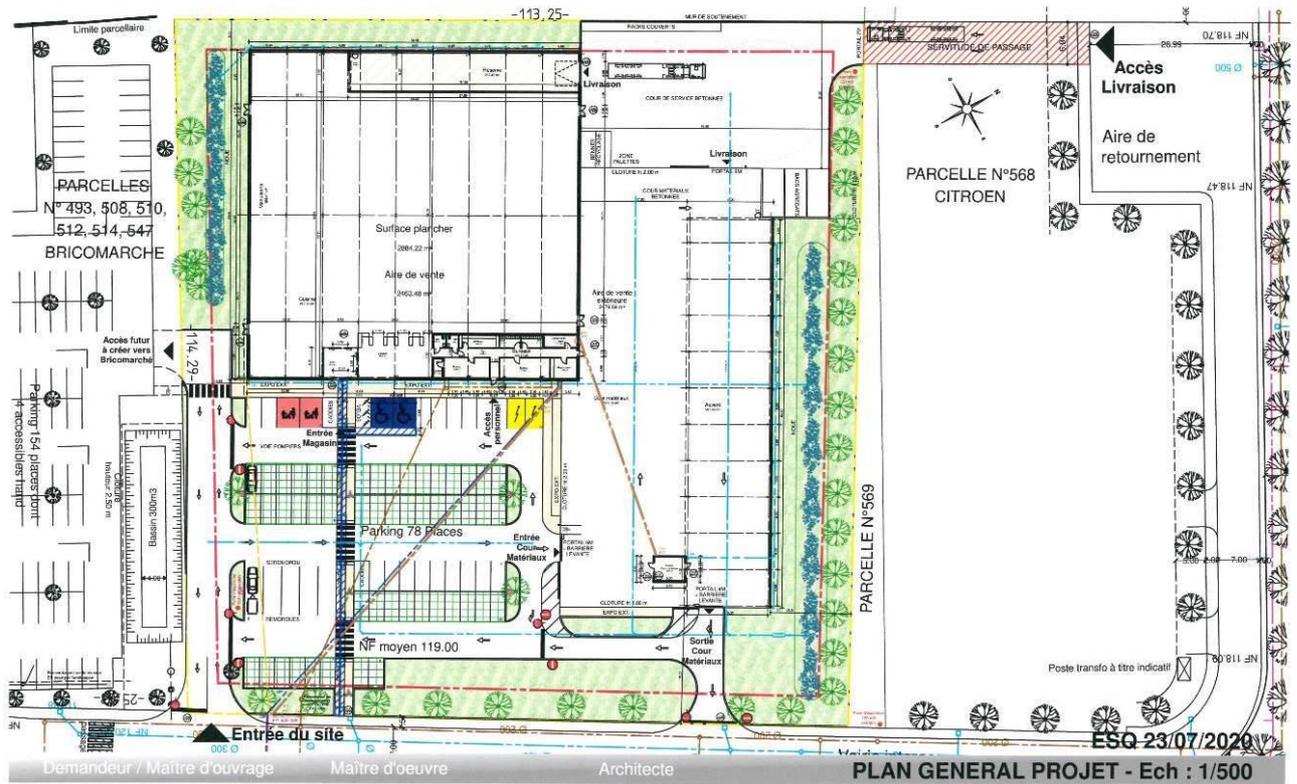
Ce projet commercial fait face à une zone commerciale déjà existante, de l'autre côté de la route départementale.

Le choix de ce site ne résulte pas de cette procédure de déclaration de projet, mais de la révision du PLU datant de 2006.

En effet, il n'était pas envisageable de développer l'offre commerciale dans le prolongement de la zone existante (à l'Est), en raison de la présence d'une canalisation.

Il n'était pas non plus envisageable de projeter un développement commercial en densification de la zone existante, car le seul potentiel qui semblait subsister (environ 2,5 ha), fait aujourd'hui l'objet d'un projet pour lequel les autorisations d'urbanisme ont été accordées :





Demandeur / Maître d'ouvrage
SAS DADEL
Mr DOUBLET Damien
Boulevard du 8 mai 1945
59 540 CAUDRY

Maître d'oeuvre
SO. REM Ingénierie
REUMAUX Hubert
2056 Faubourg d'Arras - Les Censes
59 552 LAMBRES LEZ DOUAI
Tel : 03.27.97.50.09

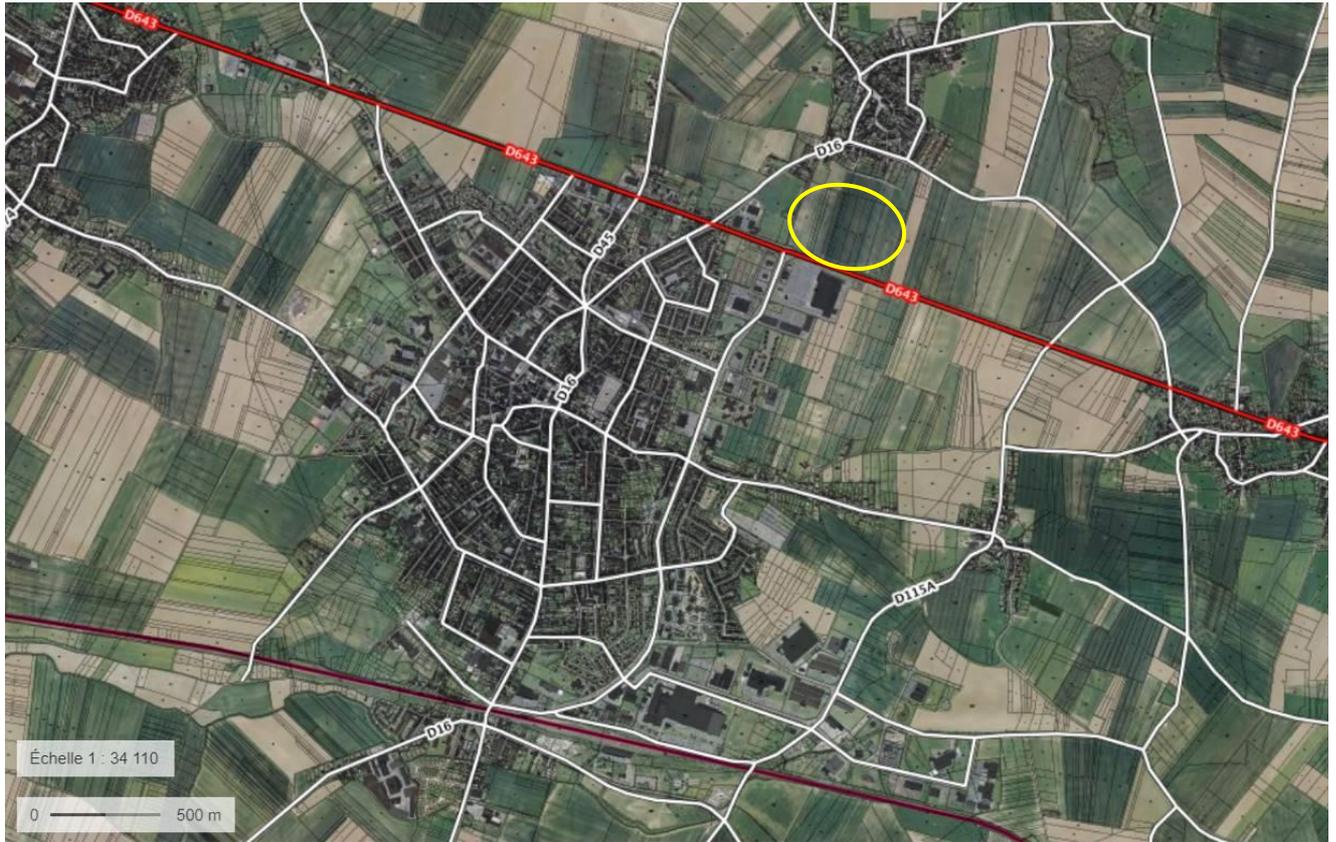
Architecte
COTEAUX OUEST ARCHITECTURE
DERRIENNIC VALICI Elodie
5 Rue des Malbouches
51200 EPERNAY
Tel : 03.26.55.13.49

SO-REM INGENIERIE
2219 Boulevard d'Arras de Caum
59630 Lambres lez Douai
Tel : 03.27.97.50.09 Fax : 03.27.97.50.04

Ordonné dans l'Architecture
Date de l'Ordonnance
5 Rue des Malbouches
51200 EPERNAY

Cet espace ne peut donc plus être considéré comme disponible.

Le choix de cette extension commerciale de l'autre côté de la RD résulte en grande partie du fait de pouvoir se raccorder facilement au giratoire.



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.

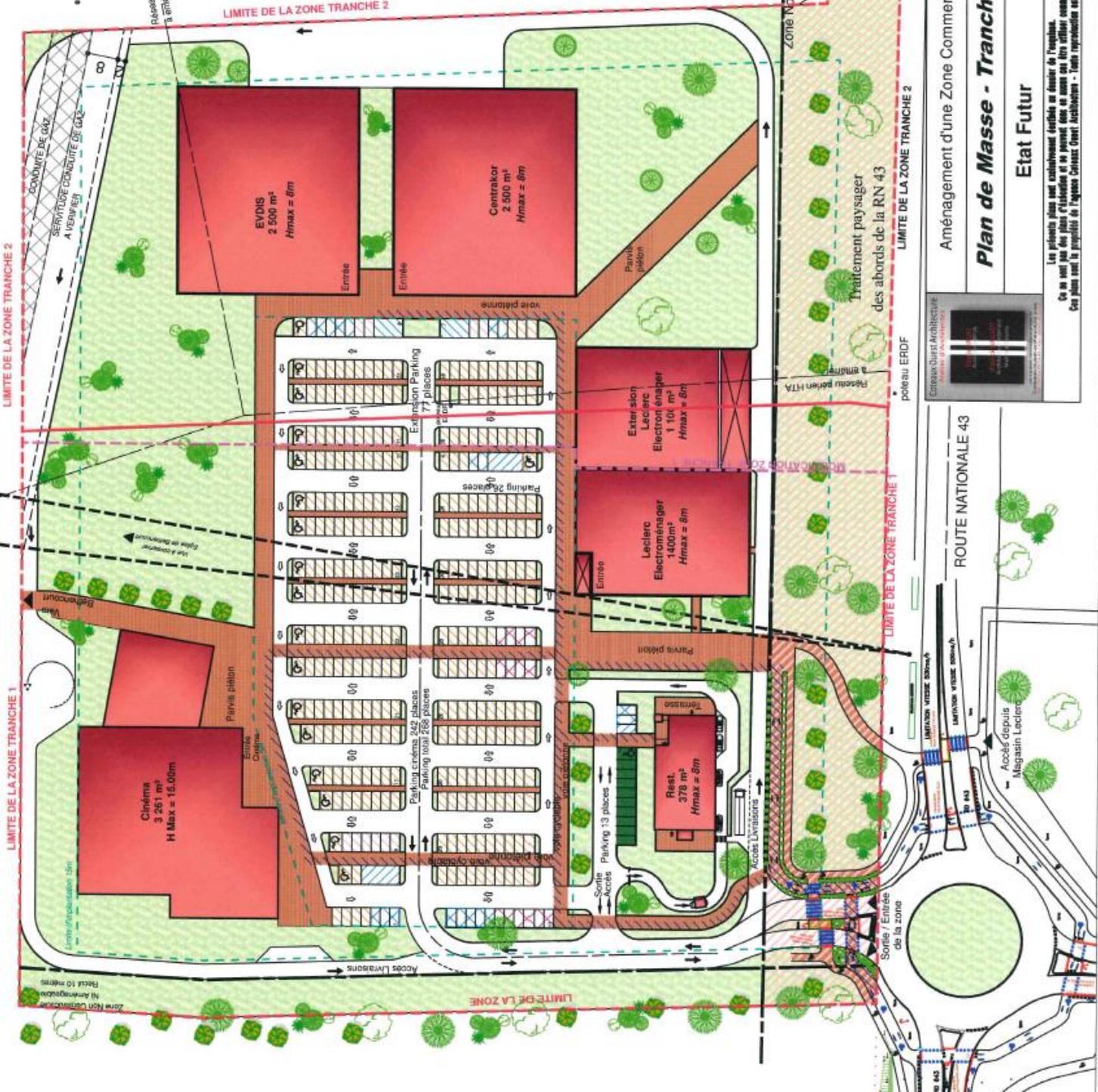
Comme illustré sur l'esquisse de la page suivante, ce projet concerne la création d'un ensemble commercial et de loisirs d'environ 11 178 m² de surface plancher comprenant un cinéma d'environ 6 salles, un restaurant et des moyennes surfaces spécialisées en commerce non alimentaire.

Un important travail de rationalisation du stationnement a été réalisé au fil des différentes esquisses du projet, jusqu'à cette esquisse finale qui figure page suivante.

En effet, le projet a été retravaillé à plusieurs reprises dans la perspective d'être le moins consommateur de foncier possible en matière de stationnement, grâce à une mutualisation des places qui pourra s'effectuer entre les commerces et le restaurant d'une part, et le multiplexe d'autre part.

L'esquisse finale propose une 1^{ère} tranche qui comportera 268 places de stationnement dont 242 liées au multiplexe qui pourront être mutualisées avec les commerces, ainsi que 13 places liées plus spécifiquement au restaurant. La deuxième tranche pourra permettre l'extension de l'espace de stationnement avec 77 places supplémentaires.

Le nouveau parking sera équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides, de places de covoiturage, et de places de stationnement sécurisées pour les vélos.



NB: Les surfaces correspondent au cumul des surfaces des 2 tranches.

- Bâtiments : 11 178 m²
- Circulations véhiculaires : 13 042 m²
- Circulations vélos : 1 447 m²
- Circulations piétons : 4 883 m²
- Places parking imperméables : 3 888 m²
- Places parking perméables : 129 m²
- Places parking véhicules électriques : 200 m²
- Places parking familles : 125 m²
- Places parking covoiturages : 175 m²
- Parking vélos : 184 m²
- Espaces verts : 23 427 m² / 40 %
- TRANCHES 1+ 2 = 59 183 m²

09/06 2020	ESO 17	Ech. : 1/1000
Aménagement d'une Zone Commerciale		
Plan de Masse - Tranche 2		
Etat Futur		

Les présents plans sont exclusivement destinés au dossier de l'opération.
Ce ne sont pas des plans d'habitation et ne peuvent être ni utilisés ni publiés sans l'avis.
Ces plans sont la propriété de l'Agence Concept Ouest Architecture - Toute reproduction est interdite.

Concept Ouest Architecture
Agence d'Architecture

ROUTE NATIONALE 43

Accès depuis
Magasin Leclerc

Accès Livraison

Sortie / Entrée
de la zone

Champs

potreau EROF

Zone Non Constructible
Ni aménageable

Recul
Loi Barnier
45 mètres

Traitement paysager
des abords de la RN 43

Parvis piéton

2.2. UNE LOGIQUE DE COMPLEMENTARITE, ET NON DE CONCURRENCE AVEC L'EXISTANT

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.

Cette logique de complémentarité s'illustre d'ailleurs très bien au travers d'actions déjà mises en œuvre, comme le par exemple le système de carte de fidélité commun pour les commerçants et Leclerc, mis en place en avril 2019. Le principe est le suivant : pour chaque chariot de plus de 100 € dans la grande surface, 2 % sont crédités sur cette carte. Le « décagnottage », lui, peut se faire uniquement dans les commerces de proximité.

En ce qui concerne le projet de cinéma multiplexe, la logique de complémentarité est la même avec le cinéma LE MILLENIUM qui existe en centre-ville. En effet, la commune s'engage à assurer sa conservation, et à renforcer sa vocation « Arts et essais ».

Un accent sera porté par la municipalité sur la médiation et la promotion de cet équipement existant.

La politique tarifaire de la Ville de Caudry s'avère en effet bien en deçà des tarifs commerciaux, et ce sont ces tarifs que la commune s'efforcera de conserver afin de maintenir une offre particulièrement attractive.

La cible du cinéma LE MILLENIUM est déjà tournée vers le public jeune (scolaires, centres de loisirs) et ne sera pas remise en cause.

Ce lieu servira à la commune de lieu de conférences, de rencontres, d'échanges culturels.

Il convient de rappeler que le complexe cinématographique le plus proche de la Commune de Caudry se situe à 45km.

2.3. L'ÉVALUATION DE L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DE LA COMMUNE DE CAUDRY

Les données du présent chapitre sont issues de l'étude d'évaluation de l'attractivité commerciale de la commune de Caudry menée par la CCI Hauts-de-France en juin 2019. Cette étude est annexée dans son intégralité au dossier de déclaration de projet.

- **Positionnement démographique :**

-
SYNTHÈSE
-

Enjeux démographiques	Conséquences pour le commerce
Une population en hausse.	Une dynamique de consommation qui se renforce avec la démographie.
Une structure de la population plus âgée que la moyenne régionale, avec plus de retraités, et moins de cadres.	Des besoins en gamme de produits à adapter.
Un revenu fiscal inférieur à la moyenne de la région mais en croissance plus rapide.	Un pouvoir d'achat moins important qu'ailleurs mais qui contribue à alimenter la hausse de la consommation par sa progression.
Un secteur productif encore bien présent notamment industrie et BTP.	Ces activités contribuent à fixer la population localement et ainsi développer les commerces locaux.

- **Analyse de l'offre commerciale :**

-
SYNTHÈSE OFFRE
-

<p>FORCES</p> <p>Un nombre de commerces en hausse. Quelques enseignes très attractives Un centre-ville encore bien présent</p>	<p>FAIBLESSES</p> <p>Une offre limitée en non alimentaire. Des locomotives commerciales peu nombreuses en centres-villes. Une offre trop bas de gamme.</p>
<p>OPPORTUNITÉS</p> <p>Internet remet en cause certains modèles économiques et formes de vente. Musée de la dentelle</p>	<p>MENACES</p> <p>Age moyen des commerçants élevé. Des comportements d'achats qui changent. Des consommateurs plus exigeants sur la qualité de l'offre.</p>

- **Analyse de la clientèle et des comportements d'achats :**

-
RAPPEL DE LA PARTIE 1
-

	Une population en hausse	➔	Une dynamique de consommation qui ne se renforce pas et volatile.
	Un revenu fiscal inférieur à la moyenne nationale.	➔	Un pouvoir d'achat moins important qu'ailleurs et qui contribue moins à alimenter la hausse de la consommation.
	Une offre commerciale en développement	➔	Une progression 3 fois supérieures à la moyenne régionale, grâce à la modernisation de la zone Leclerc
	Une attractivité commerciale forte.	➔	2/3 des CA dépendent de visiteurs extérieurs

- **Détermination du potentiel de développement commercial**

-
D'ICI 2023, DES BESOINS QUANTITATIFS ASSEZ LIMITÉS
-

4,7 M€	Une hausse prévisible des besoins du fait de l'augmentation du nombre d'habitants et de leurs dépenses : -> 4,7 M€ de CA potentiel supplémentaire.
+	
1 M€	Des besoins satisfaits en développant l'offre qui réduira l'évasion commerciale. -> Liés à ce que les consommateurs vont chercher ailleurs : 19 M€ d'évasion qui échappent aux commerçants de la ville mais qui pourraient être ramenés à 18 M€ en revenant à la moyenne des territoires de tailles similaires, soit 1 M€ à récupérer.
+	
2 M€	L'attractivité du territoire n'est pas négligeable et la commune profite d'un équipement commercial intéressant. Des aménagements pourraient améliorer ce potentiel. ->Déjà 110 M€ dépensés par des visiteurs, mais cela pourrait être mieux, et pourrait être porté à 112 M€ de C.A, soit 2 M€ en plus.
=	
7,7 M€	Soit un total de 7,7M€ de chiffre d'affaires annuel potentiel d'ici 2023.

AU TOTAL, UN POTENTIEL LIMITÉ ?

Un potentiel immédiat de 6 points de vente supplémentaires, mais sur des segments bien précis et avec une mise en place échelonnée.

D'ici 5 ans, un CA complémentaire grâce à la hausse de la population et à une baisse de l'évasion commerciale. Cette hausse permet d'envisager 5 nouveaux points de vente, 3 en alimentaire et services et 2 en non alimentaire ; ce chiffre pourrait être amélioré avec de nouvelles dynamiques de comportements d'achats, qui pourraient générer une plus grande attractivité.

Soit un total de 10 points de vente qui pourraient occuper les cellules actuellement disponibles sans grands travaux.

Cependant, il faut aussi prendre en compte le changement important qui s'opère au sein de l'activité commerce.

- Il y a notamment des attentes des consommateurs, en particulier en matière de commerce de proximité au quotidien et de qualité, qui doivent être en adéquation avec sa population.
- Un centre-ville attractif passe par la présence d'enseignes qui vont apporter un plus par rapport aux enseignes de périphérie ou par rapport à internet.
- Mais surtout les commerçants doivent s'adapter aux nouvelles demandes des consommateurs : commerces connectés, ambiances modernes, facilités des achats, circuits courts ...

A partir de ces 3 principes une stratégie va pouvoir être formulée.

• Quelles recommandations ?

LES 5 ENJEUX ET LES 3 NIVEAUX D'INTERVENTION

3 niveaux d'intervention:	Aménagement	Marketing et communication	Animation commerciale	Accompagnement des commerçants	Adaptation de l'offre
Stratégie à formuler	Définition des orientations urbanistiques	Définition d'une stratégie marketing globale	Rédaction d'une feuille de route du développement commercial		Définition du potentiel de développement
Socle minimum d'actions à mettre en œuvre	Stationnement Sécurité Qualité des espaces publics Localisations préférentielles Racheter des biens immobiliers	Signalétique Communication client Communiquer sur les disponibilités	Soutien des unions commerciales Animation générique	Actions de l'état et de la région Actions des structures locales: numérique, accessibilité, création... Accompagner sur les secteurs prioritaires	Locaux vacants Offre de base pour les résidents Offre attractive au regard des pôles proches Choisir les activités à implanter
Différenciation des actions du territoire	Mise en valeur du patrimoine et/ou des équipements spécifiques	Positionnement différenciant des polarités commerciales	Animations spécifiques	Actions des collectivités locales	Recherches d'enseignes différenciantes

-
PLUS SPECIFIQUEMENT : LE CAS DE L'OFFRE COMMERCIALE ET IMMOBILIERE POUR LES BESOINS DU QUOTIDIENS
-

En effet, le consommateur est en attente de proximité et n'a pas de raison d'aller chercher ses produits du quotidien très loin. Le Centre-ville joue bien ce rôle aujourd'hui même si l'offre pourrait être renforcée avec quelques activités alimentaires qualitatives.

Il faudrait aussi davantage de terrasses sur la place du Général de Gaulle ou sur la rue Salengro (face à l'église) pour accentuer l'envie de se promener et de passer du temps dans le centre commerçant. C'est également dans la rue Salengro que les activités manquantes en alimentaire et habillement doivent se localiser en priorité ; avec 25% de vacance, il y a la place pour les accueillir.

La vacance de la rue Gambetta n'est pas simple à traiter car la rue ne dispose pas d'un linéaire continu. La vacance y est plus forte (20%). Les cellules commerciales sont coupées par des habitations. Cela rend difficile tout projet car l'offre apparaît moins lisible. Cela réserve les implantations dans cette rue à des activités opportunistes, les activités non alimentaires manquantes (électroménager) peuvent ainsi y trouver leur place. Les loyers (autour de 10€/m²/mois) sont un peu élevés même si après négociation cela peut retrouver des niveaux corrects.

On note aussi la présence du marché qui représente une belle locomotive commerciale et dont l'offre pourrait être diversifiée.



-
PLUS SPECIFIQUEMENT : LE CAS DE L'OFFRE COMMERCIALE ET IMMOBILIERE FACTEURS D'ATTRACTIVITE
-

Coté attractivité, la communes peut s'appuyer sur 2 équipements importants pour continuer à la développer.

Le musée de la Dentelle pourrait davantage servir de locomotive au centre-ville par quelques aménagements. Même si sa fréquentation reste limitée (14 000 visiteurs par an en moyenne), cet équipement culturel est un facteur d'image pour la commune.

Concernant la périphérie, une offre non alimentaire de plus de 300m² peut continuer à y avoir sa place dans la mesure où cela reste complémentaire avec l'offre du centre-ville. En ce sens, l'évolution de la galerie marchande doit être surveillée de manière à ce qu'elle ne fasse pas concurrence au centre-ville.

Et enfin, à terme, un cinéma multiplexe (850 places) pourra venir renforcer cette offre.



LE CAS DE L'OFFRE COMMERCIALE ET IMMOBILIERE : DIFFÉRENCIER LES APPROCHES

Le travail sur l'offre et la vacance commerciale repose sur une distinction des biens immobiliers selon leur disponibilité et des projets commerciaux selon la clientèle recherchée :



La manière de développer cette offre complémentaire est délicate :

- elle doit se faire sur des concepts différenciant, y compris sur les besoins du quotidiens,
- elle doit renforcer les linéaires commerciaux pour une meilleure lisibilité,
- elle nécessite de trouver des porteurs de projets.

CONCRETEMENT DANS CETTE THEMATIQUE : QUELLES INTERVENTIONS POSSIBLES ?

Au regard de ces recommandations, Il faut pouvoir se doter d'outils pour pouvoir les mettre en œuvre. 6 points doivent être envisagés :

1. Lancer une concertation avec les commerçants et les bailleurs pour expliquer le projet de la Mairie, définir avec eux les lignes directrices,
2. Mettre en place un droit de préemption, pour être informé (voir racheter). La taxe sur les locaux vacants peut aussi être utile.
3. Prendre en main les futures implantations : prioriser les commerces rue Salengro-place du Général de Gaulle et les autres activités rue Gambetta et St Quentin.
4. Traiter les cellules vacantes avec une information professionnelle en vitrine : vitrophanie, type d'activité attendue, contact commercialisation.
5. Lancer quelques aménagements pour moderniser l'espace public : plus de verdure et facilité l'installation de terrasses (dans le cadre d'une charte) pour rendre la flânerie plus agréable.
6. Continuer à garantir une bonne accessibilité au centre-ville : stationnement, circulation facilitée, signalétique commerciale.

L'idée ici est de structurer la démarche pour reprendre en main les différentes opérations en cours dans le centre-ville et montrer que tout doit se faire en concertation avec les objectifs de la municipalité.

2.4. LE PARTI D'AMENAGEMENT

Les différentes enseignes seront organisées autour d'un parking de 345 places au maximum, 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. De plus, le projet intègre parfaitement la préservation de la haie bordant la frange Ouest du site, afin de conserver toutes ses potentialités écologiques.

D'un point de vue paysager, le projet intègre également la préservation de la perspective visuelle 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

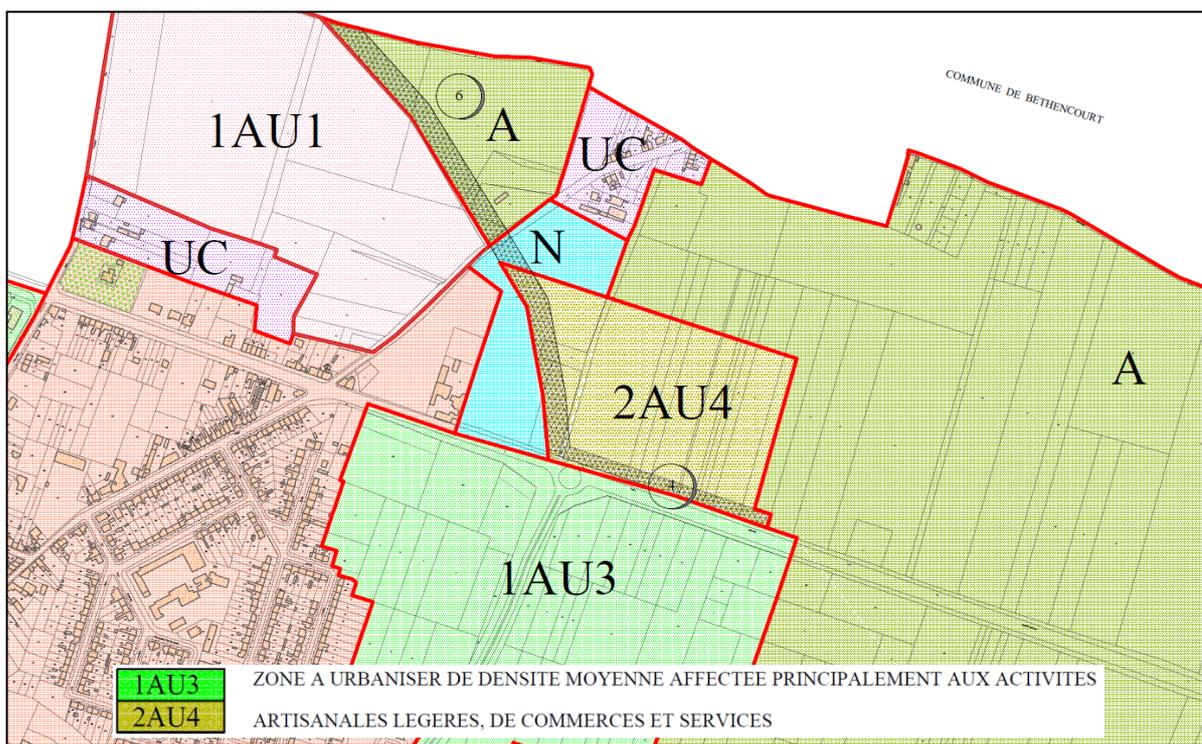
Lors de l'élaboration du PLU en 2006, cette zone a été classée en 2AU4 au sein du règlement graphique, afin de répondre à l'axe 1 du PADD visant à renforcer les fonctions de ville centre de bassin de vie de pôle d'équilibre, au travers des orientations suivantes :

« 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 ».

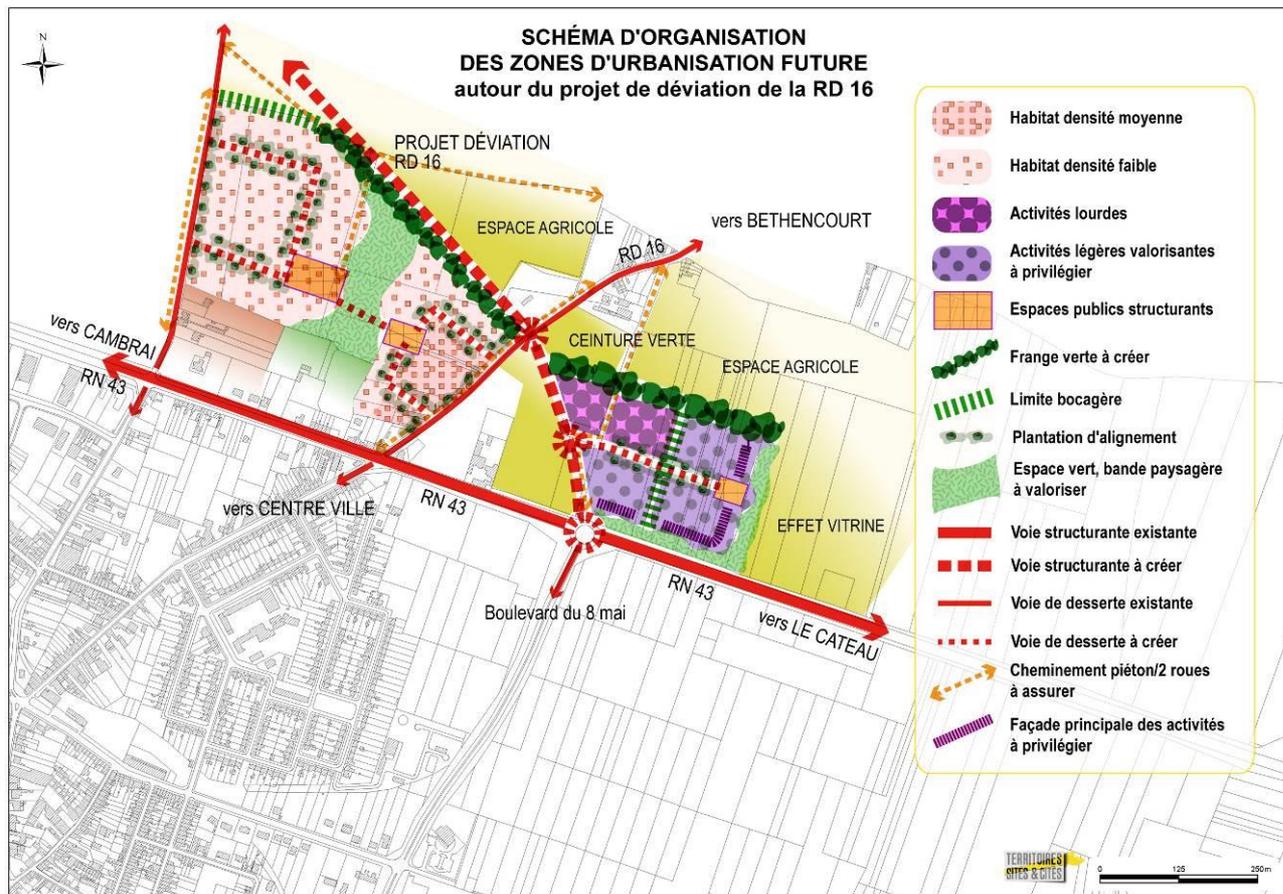
Le projet répond ainsi à la nécessité de renforcer l'offre à l'échelle du bassin de vie, en soutenant le projet en cours d'étude de la zone commerciale sur la RD643 en entrée Est de la ville.



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.

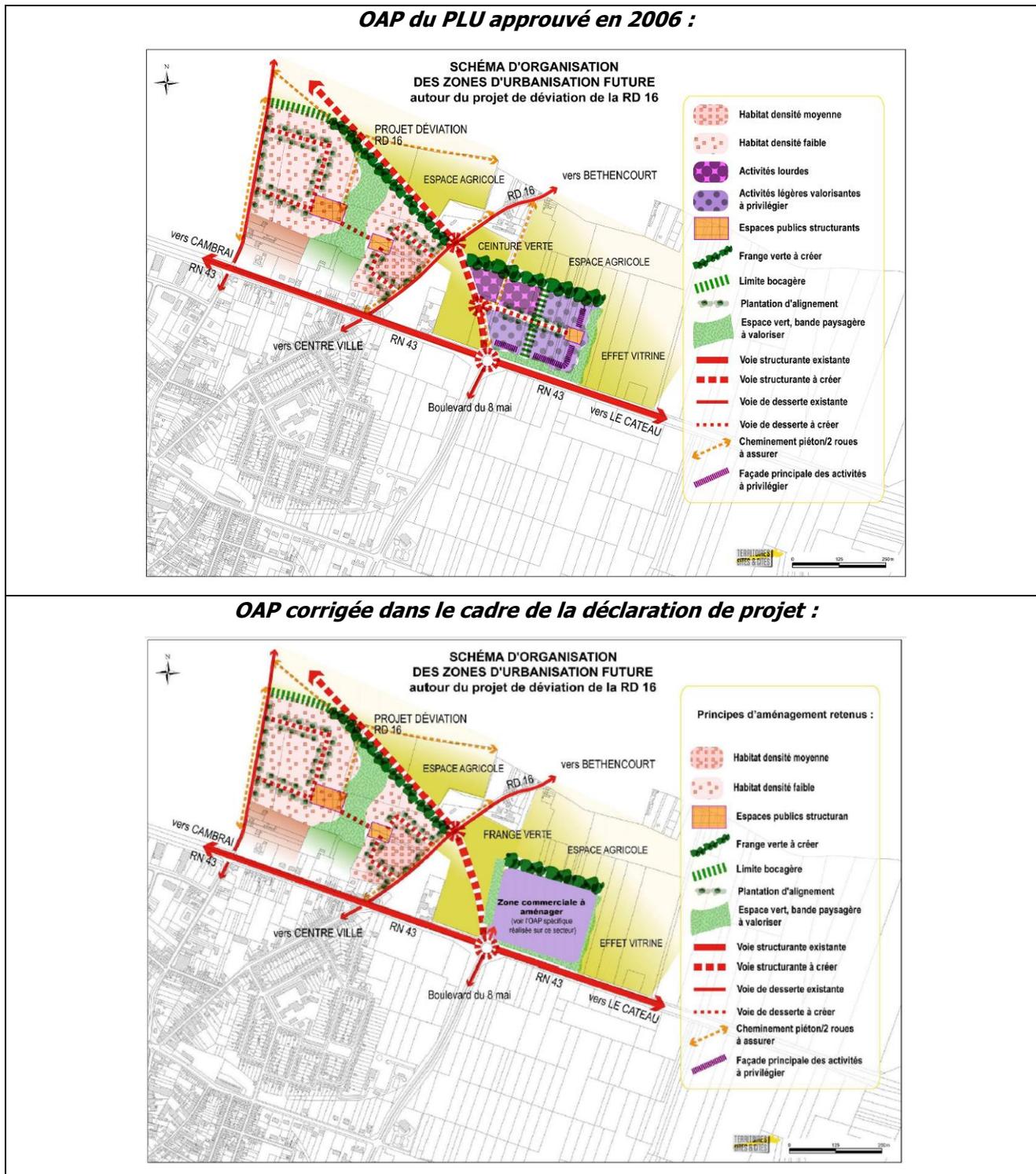


Le PLU de Caudry a été approuvé en 2006 ; la zone 2AU4 a donc plus de 9 ans, et ne peut être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU.

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



Commune de Caudry (59)
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Entrée est de Caudry

Éléments existants :

- Bâti existant
- Cheminement existant
- Haie existante à préserver

Principes d'aménagement :

- Emprise de l'OA.P
- 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 doux 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
- Verdissage 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
- Bande prairiale d'une dizaine de mètres à préserver afin de maintenir le rôle corridor de la haie existante
- Haie libre d'essences locales en limite de la bande prairiale, à planter côté aménagements
- Positionnement des entrées principales du cinéma du côté du bâtiment opposé à la haie

0 25 50 100 mètres



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

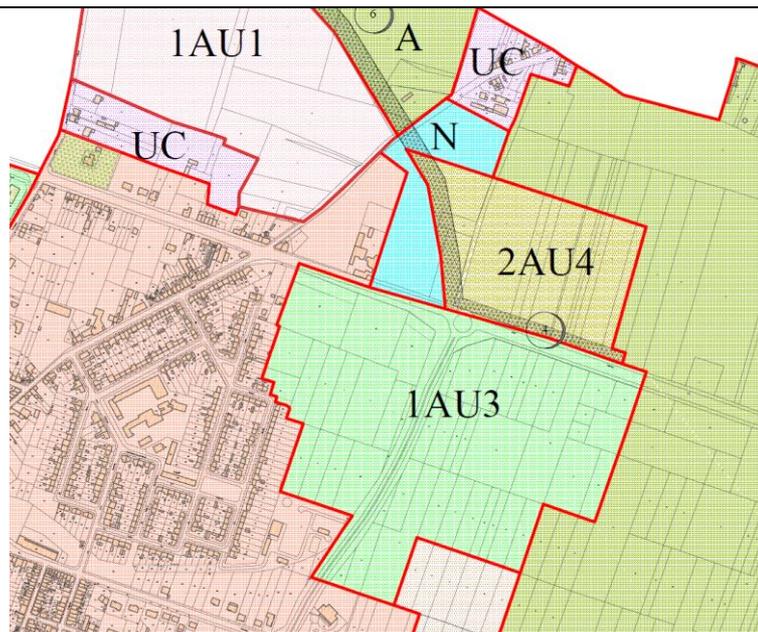


- Le règlement graphique

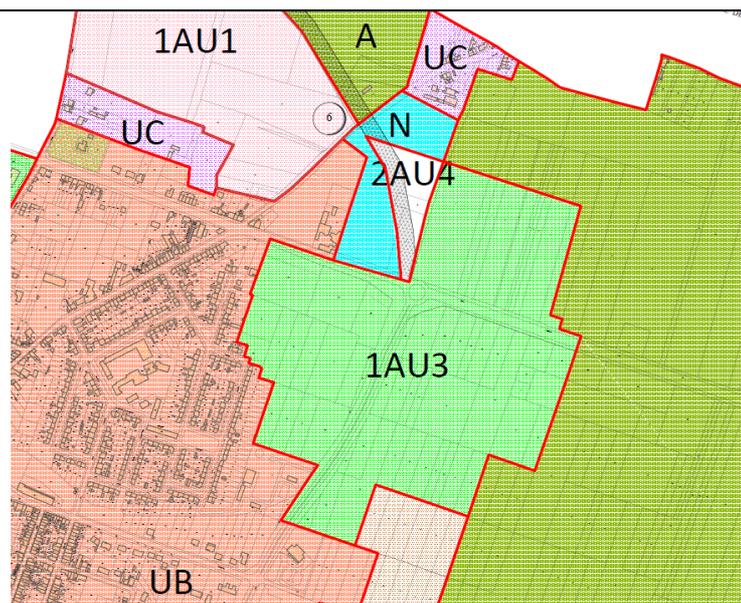
- **Le zonage**

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

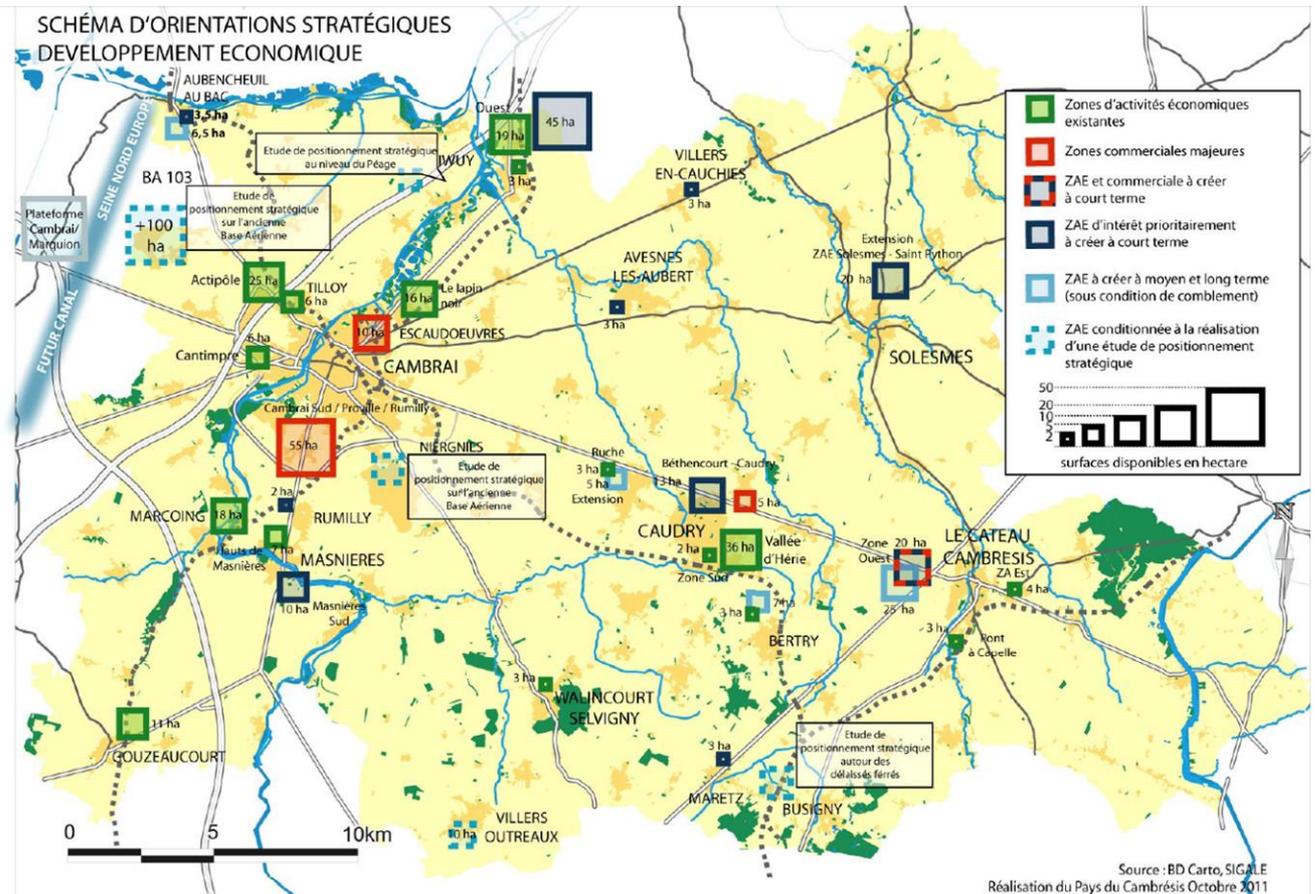
- Rendre le parcours résidentiel accessible à tous ;
- Donner la priorité au renouvellement urbain ;
- Organiser le développement durable de chaque commune du territoire.

⇒ 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.

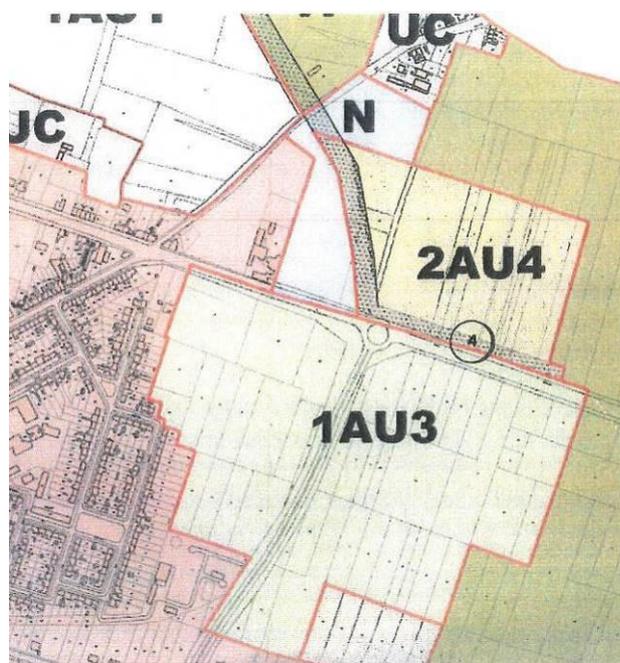


Source : DOG du SCOT approuvé le 23 novembre 2012

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 plus de disponibilité foncière.



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.

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

1. CONTEXTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le champ d'application ainsi que les modalités de formalisation d'une évaluation environnementale sont codifiés aux articles L104-1 à L104-5, R104-1 à R104-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L104-1

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

NOTA : Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article L104-2

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Article L104-3

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, **les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.**

Article L104-4

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

- 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
- 2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
- 3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Article L104-5

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

La commune de Caudry ne comportant pas de site NATURA 2000 sur son territoire, un dossier d'examen au cas par cas afin d'étudier la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale stratégique a été déposé le 25 juillet 2018 à la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Hauts-de-France.

Par décision en date du 25 septembre 2018, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Hauts-de-France a décidé de soumettre la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Caudry à évaluation environnementale stratégique.

Cette décision est présentée dans les pages suivantes.



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Décision de la mission régionale
d'autorité environnementale
après examen au cas par cas sur la déclaration de projet valant
mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme de Caudry (59)**

n°MRAe 2018-2760

DÉCISION DÉLIBÉRÉE N° 2018-2760 adoptée lors de la séance du 25 septembre 2018 par
la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement Européen et du Conseil concernant l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 104-1 à L104-3, R104-8 et R104-28 à R104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté ministériel du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 12 mai 2016, du 5 mai 2017 et du 16 octobre 2017 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, déposée complète par la commune de Caudry le 25 juillet 2018, concernant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communal ;

L'agence régionale de santé Hauts-de-France ayant été consultée le 2 août 2018 ;

Considérant que la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communal vise à permettre la réalisation d'un ensemble commercial et de loisirs d'environ 14 600 m² de surface de plancher, comprenant un cinéma de 6 salles, un restaurant et des moyennes surfaces spécialisées en non alimentaire représentant 10 700 m² de surface de plancher ;

Considérant que la mise en compatibilité du document d'urbanisme consiste à classer 5 hectares de terrains actuellement classés en zone d'urbanisation future de long terme (zone 2AU4) en zone d'urbanisation future de court terme (zone 1AU3) afin de permettre leur ouverture à l'urbanisation, et à modifier l'orientation d'aménagement et de programmation s'y appliquant ;

Considérant que les terrains qui seront ouverts à l'urbanisation sont actuellement cultivés et bordés par une prairie, une haie et des bosquets d'arbres ;

Considérant que l'artificialisation des sols résultant du projet est susceptible d'avoir des incidences sur les services écosystémiques rendus par les terres, cultivées ou non, qu'il convient d'étudier ;

Considérant que les champs cultivés abritent une biodiversité qu'il faut caractériser, que des milieux prairiaux et boisés sont à proximité du projet et que ce dernier est susceptible d'impacter ces milieux et les espèces les fréquentant ;

Considérant qu'un inventaire faune-flore, portant essentiellement sur les oiseaux et les insectes ainsi que sur les plantes messicoles et espèces présentes dans les haies et bosquets sur le périmètre du

DÉCISION DÉLIBÉRÉE N° 2018-2760 adoptée lors de la séance du 25 septembre 2018 par
la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France

projet, la prairie, la haie et les bosquets adjacents, est nécessaire pour apprécier les enjeux de biodiversité du site et les impacts du projet sur celle-ci afin de les limiter ;

Considérant que le projet doit prendre en compte les transports en commun et toutes les circulations douces y compris cyclables ;

Considérant que la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Caudry est susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement et la santé ;

DÉCIDE

Article 1^{er}

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Caudry est soumise à évaluation environnementale stratégique.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-18 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles un projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts de France du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

Fait à Lille, le 25 septembre 2018

La Présidente
de la mission régionale
d'autorité environnementale
Hauts-de-France,



Patricia Corrèze-Lénée

DÉCISION DÉLIBÉRÉE N° 2018-2760 adoptée lors de la séance du 25 septembre 2018 par
la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France

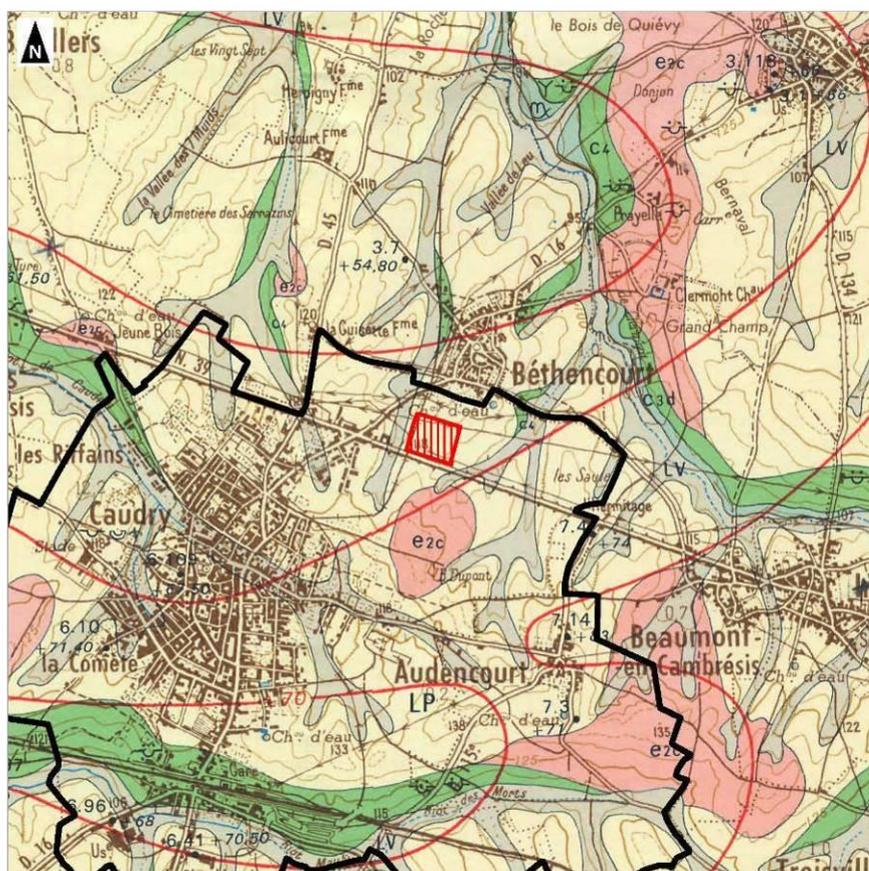
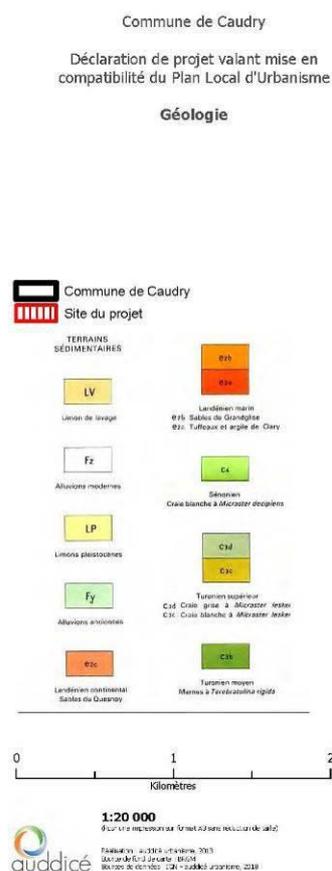
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET IMPACTS POTENTIELS - LE PROJET AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX LOCAUX

2.1. LE MILIEU PHYSIQUE ET LE PAYSAGE

■ LA GÉOLOGIE

Les **plateaux Cambrésiens** sont en grande partie **recouverts par des limons** qui masquent la quasi-totalité des formations **tertiaires et secondaires** qui ne sont connues que par quelques carrières et sondages. La carte géologique de Caudry fait clairement apparaître ces recouvrements.

Le secteur concerné par la déclaration de projet est occupé par des limons de lavage (LV).

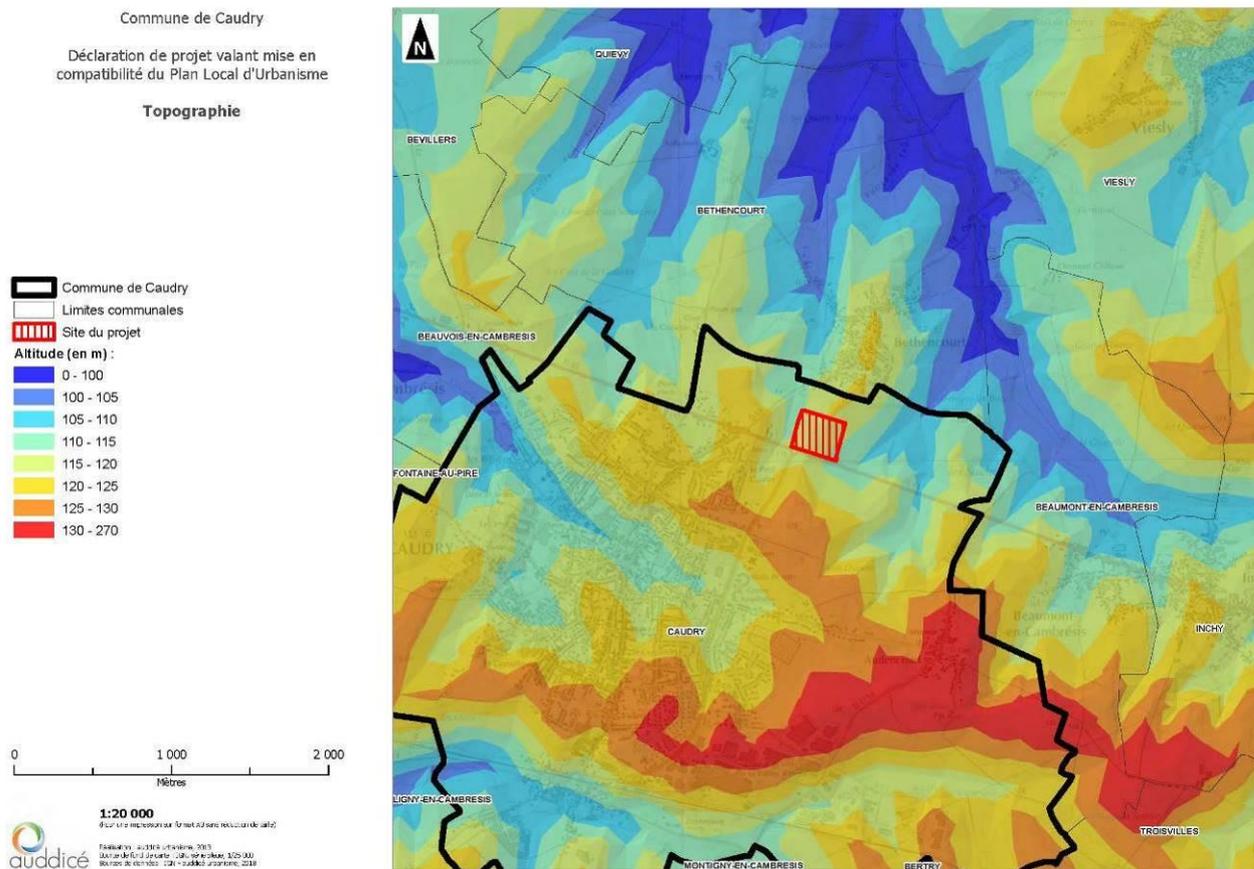


L'enjeu et la sensibilité liés au projet vis-à-vis de la géologie sont jugés **faibles**.

■ LA TOPOGRAPHIE

Le ban communal de Caudry présente un profil ondulé : l'altitude varie entre 130 m environ (sur une bande à l'Est du territoire comprenant le village d'Audencourt), et 100 m environ aux des vallons au Sud-Est, au Nord-Ouest, et au Nord-Est du territoire.

Le secteur concerné par la déclaration de projet se trouve à 115 m d'altitude. Il présente une légère ondulation, avec une pente de 2,5% environ. Le point haut est situé à l'ouest, le point bas à l'est.



L'enjeu et la sensibilité liés au projet vis-à-vis de la topographie sont jugés faibles.

■ LE PAYSAGE

Éléments extraits du diagnostic réalisé dans le cadre du dossier d'entrée de ville (étude figurant en annexe de la présente procédure).

- Contexte paysager

La ville de Caudry est située dans le département du Nord, sur la RD643 (ex RN43), entre Cambrai (sous-préfecture du département) et le Cateau-Cambrésis. Sa population est d'environ 15000 habitants.

Un paysage de transition

La RD643 dessine un grand axe rectiligne entre Cambrai et le Cateau-Cambrésis et traverse différents grands paysages :

- à l'ouest, les grands plateaux artésiens et cambrésiens,
- à l'est, les paysages hennuyers, transition entre la plaine céréalière et le bocage avesnois.

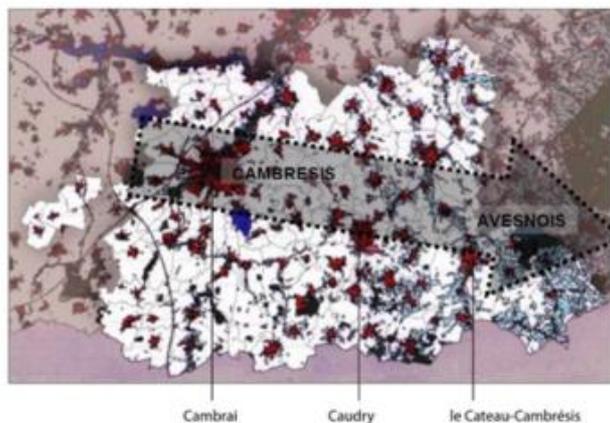
La ville de Caudry est rattachée au premier ensemble.

Les paysages des plateaux cambrésiens s'étendent de part et d'autre de la RD643 et sont marqués par le passage de petites vallées affluentes de l'Escaut. Elles constituent sur le plateau des «riots», petits ruisseaux encaissés à l'origine de vallonements.

La transition entre les villages et la plaine agricole est parfois brutale, parfois ménagée par l'épaisseur d'une frange bocagère, annonçant ainsi l'approche de l'Avesnois. Mais il s'agit ici d'un paysage de bocage de transition, au caractère plus ouvert que dans l'Avesnois.



Situation de Caudry et de la RD643 dans le département Du Nord



Unités paysagères le long de la RD643 entre Cambrésis et Avesnois



Vallonnements des plateaux cambrésiens



Prégnance des sols labourés et des arbres en ponctuation sur une route de plateau à l'est de Cambrai



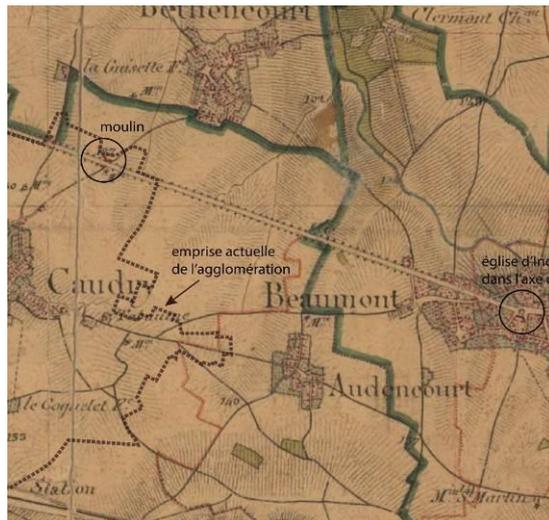
Paysage bocager, éoliennes et village implanté sur une butte (Honnechy, village au sud du Cateau-Cambrésis)

L'entrée de Caudry, un ancien faubourg sur la RD643

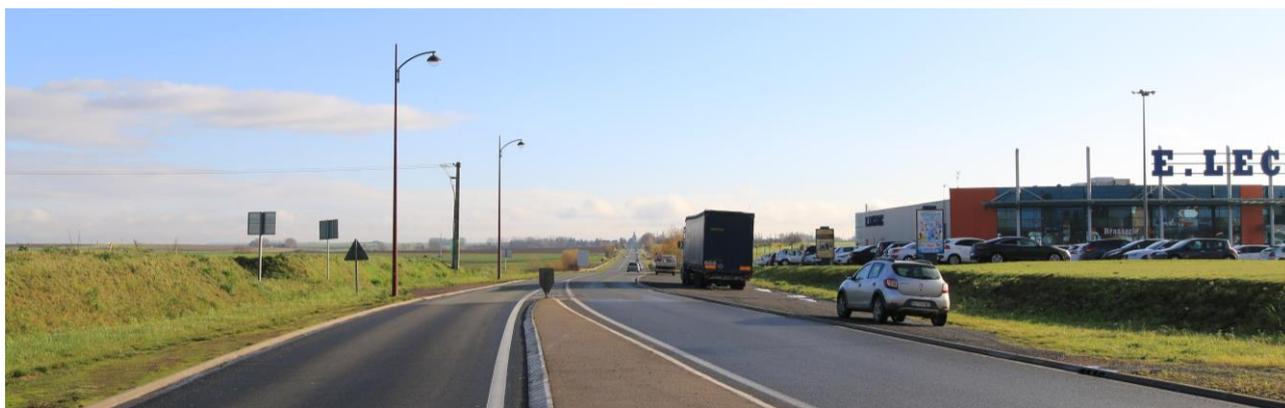
Les cartes historiques montrent que la RD643 ne traversait pas le tissu villageois de Caudry, alors moins étendu vers le nord. Le faubourg implanté de part et d'autre de la voie (à l'origine seulement un moulin) s'est ensuite trouvé rattaché à la ville de Caudry par le biais des extensions urbaines successives.

La carte d'Etat Major montre également que l'ancien tracé de la RD643 était volontairement axé sur l'église d'Inchy, aujourd'hui encore située dans la perspective de la route en sortie de Caudry.

Par ailleurs, la photographie aérienne de 1957 montre encore la présence d'un alignement d'arbres entre Inchy et Caudry. La suppression de l'alignement, certainement liée à l'élargissement de la route pour la création d'une voie de doublement, a ôté au site un élément de mise en scène de l'entrée de ville.



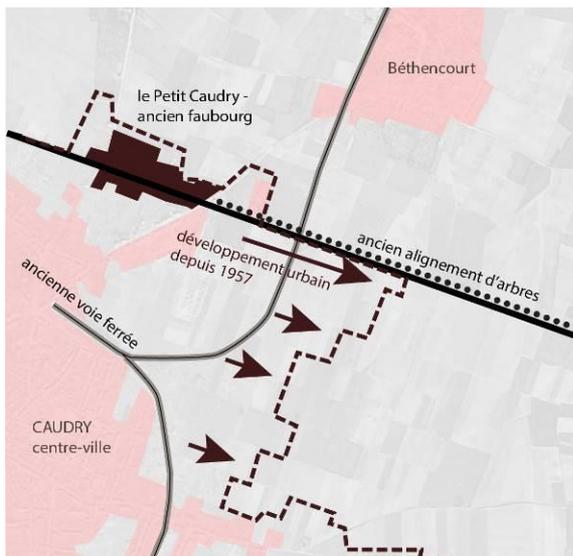
Carte de l'Etat-Major – 1820-1866 (Source : Géoportail)



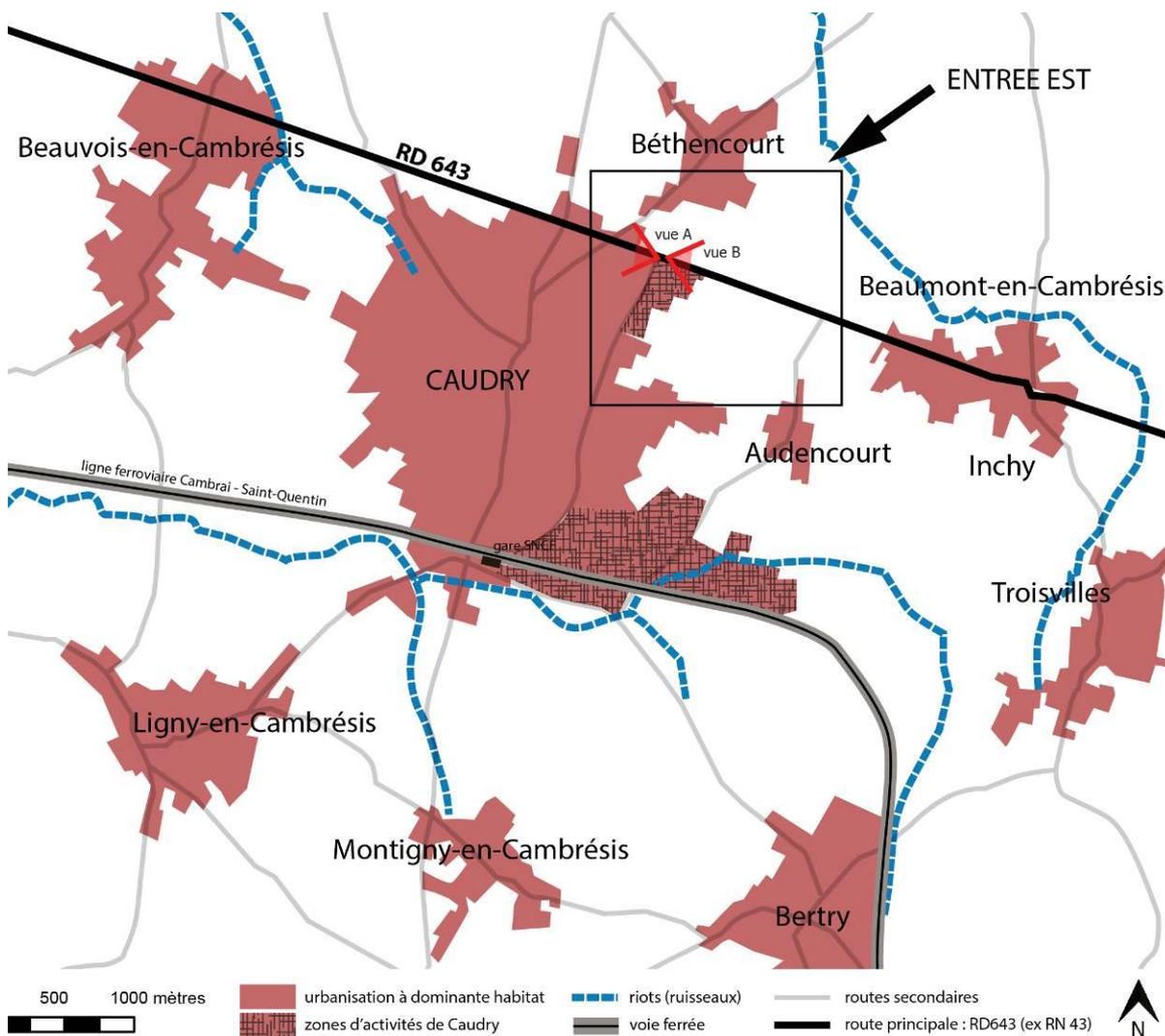
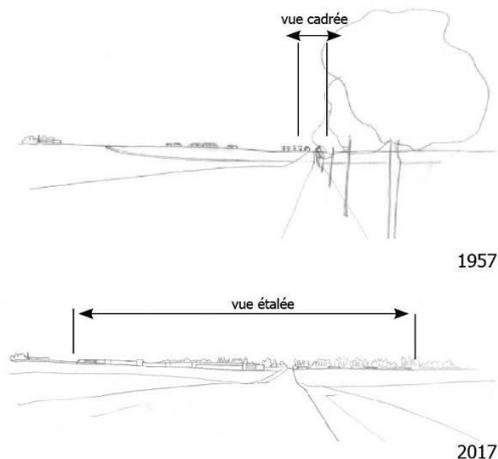
Vue A : perspective sur l'église d'Inchy en sortie de Caudry – forte présence visuelle de l'enseigne commerciale



Vue B : Faubourg à l'arrière de la zone d'activités – ancienne entrée de ville



Evolution de l'emprise urbaine depuis 1957



Situation actuelle de la ville de Caudry : un centre urbain entouré de villages satellites

- *Perceptions*

Perceptions depuis la RD643

La RD643 dessine une grande ligne droite entre Inchy et Caudry, épousant en partie les variations du relief. A l'entrée de Caudry, elle franchit un vallon par un passage en déblai puis en remblai. La séquence de déblais plantés cadre la vue sur la perspective routière. L'entrée du village est signalée par la concentration de végétation au niveau de l'épaisseur des jardins, alors que la zone d'activités produit un effet d'étalement de la frange urbaine.

Transversalement, le terrain remonte de part et d'autre de la route jusqu'aux villages perchés de Béthencourt (au nord) et d'Audencourt (au sud), avec un effet de symétrie.

Perceptions à l'intérieur de la zone d'activités

L'entrée de Caudry est marquée par le bâtiment commercial en confrontation directe avec le paysage de la RD643 depuis le lointain. Les perceptions sont marquées par :

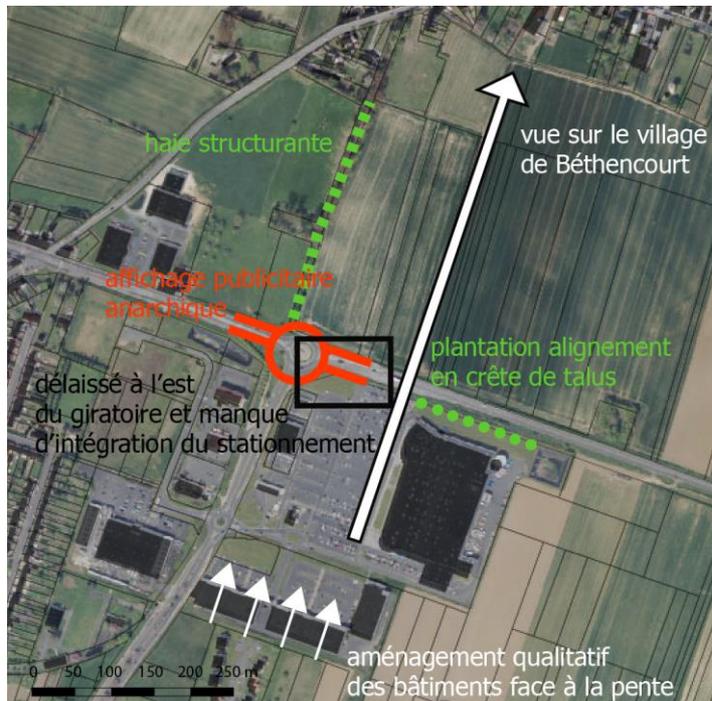
- la vue sur le village de Béthencourt cadrée par le bâtiment Leclerc sur le parking du supermarché (cf photo en page suivante),
- l'insertion qualitative d'une rangée de bâtiments perpendiculairement à la pente (cf photo en page suivante),



Délaissé au sud-est du giratoire : confusion liée à la superposition d'éléments hétérogène

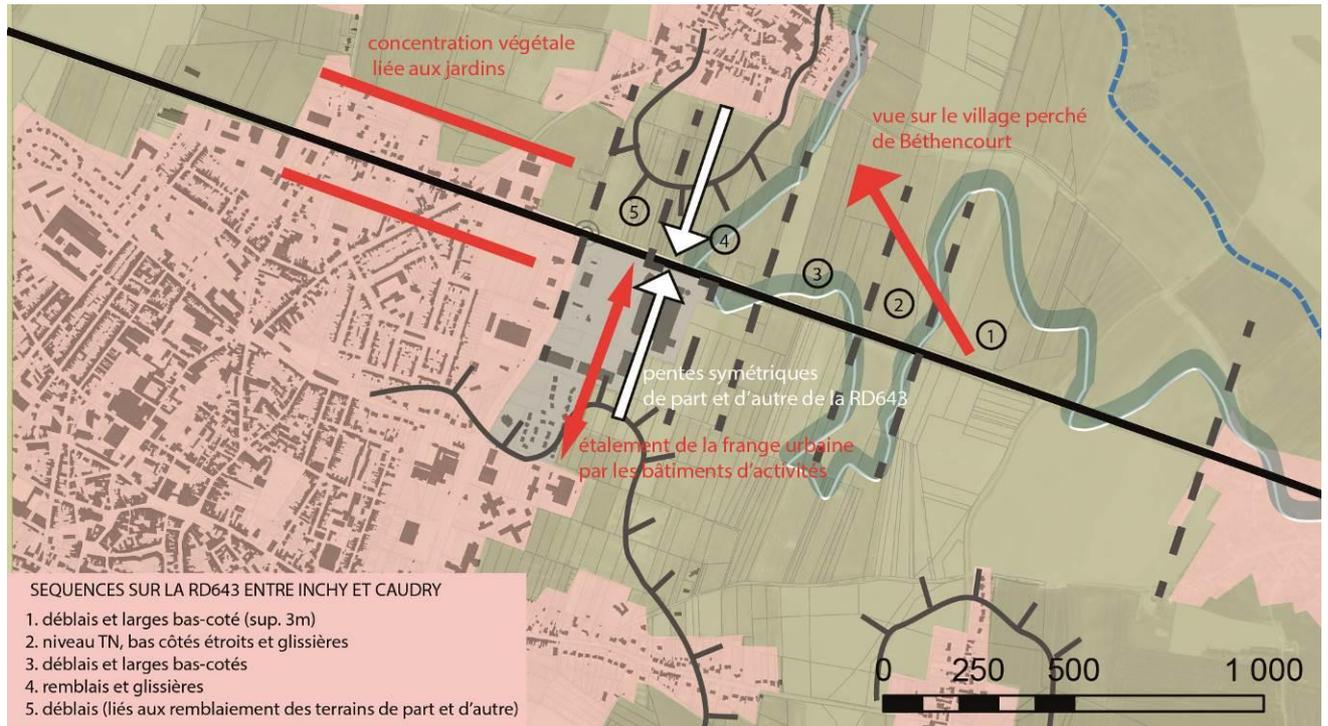
- une implantation anarchique des panneaux publicitaires, dans l'ensemble trop présents,
- un manque d'aménagement à la transition entre le giratoire et le parking du Leclerc,
- l'impact visuel des véhicules en stationnement avec la RD643 côté nord du parking et une absence de transition.

Perceptions depuis l'actuelle zone d'activités :



Omniprésence de la publicité et des voitures le long de la RD643 – le parking n'est pas paysagé (quasi entièrement minéral) et très visible depuis la route

Perceptions de l'entrée de Caudry depuis la RD643



Vue sur l'entrée de Caudry depuis la RD643 en sortie d'Inchy (séquence 1)



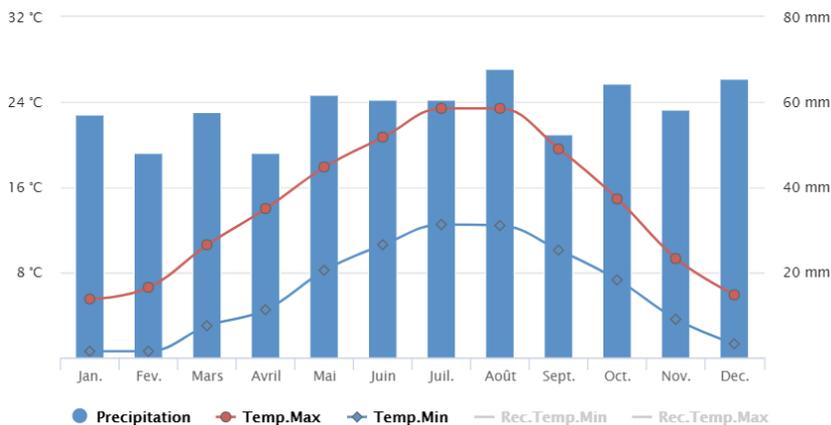
Insertion réussie d'un bâtiment dans la pente mais manque de végétalisation



Vue sur Béthencourt depuis le parking du Leclerc

L'enjeu et la sensibilité liés au projet vis-à-vis du paysage sont jugés forts.

LE CLIMAT



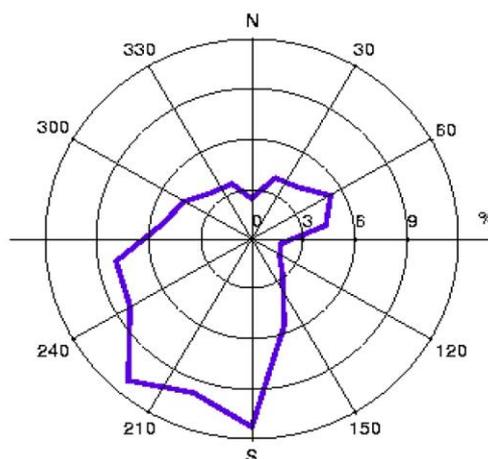
Valeurs normales de précipitations et de températures – station de Saint-Quentin (source : Météo France)

Le climat du Cambrésis se situe dans une zone tampon : le **climat océanique** est le plus influent mais, vers l'Est, on peut clairement ressentir **l'influence d'un climat continental**.

La moyenne des précipitations est d'environ 600 millimètres par an même si certains secteurs sont plus arrosés en raison d'une altitude plus élevée. **Le Cambrésis**, comme le Nord-Pas-de-Calais est **un point de rencontre des masses d'air chaude et froide**.

Ci-contre, **la rose des vents** de la station météorologique de Valenciennes (à 30 kilomètres de Caudry environ) indique que les **vents dominants** dans le secteur sont les suivants :

- **Direction dominante** : vents de secteur **Sud-ouest** (48,3% des occurrences du vent mesuré ont une direction comprise entre 180° et 260°) ;
- **Direction secondaire** : vent de secteur **Nord-est** (17,7% des occurrences du vent mesuré ont une direction comprise entre 20° et 80°).



Rose des vents de Valenciennes – Source : Météo France

L'enjeu et la sensibilité liés au projet vis-à-vis du climat sont jugés faibles.



Éléments à retenir au sujet de la topographie, de la géologie, du paysage et du climat :

Le plateau du Cambrésis est en grande partie recouvert de limons fertiles, ce qui est le cas du site concerné par la déclaration de projet.

Caudry présente un relief ondulé. Le site concerné par la déclaration de projet présente une faible pente.

Le climat est océanique avec une influence continentale. Les précipitations sont abondantes, et les vents dominants sont de Sud-Ouest.

D'un point de vue paysager, le secteur est déjà concerné par une forte présence visuelle de l'enseigne commerciale existante.

Les perceptions sont marquées par :

- la vue sur le village de Béthencourt cadrée par le bâtiment Leclerc sur le parking du supermarché,
- l'insertion qualitative d'une rangée de bâtiments perpendiculairement à la pente,
- une implantation anarchique des panneaux publicitaires, dans l'ensemble trop présents,
- un manque d'aménagement à la transition entre le giratoire et le parking du Leclerc,
- l'impact visuel des véhicules en stationnement avec la RD643 côté nord du parking et une absence de transition.

Enjeu et la sensibilité liés au projet vis-à-vis :

- De la géologie : **faibles**
- De la topographie : **faibles**
- Du paysage : **forts**
- Du climat : **faibles**