

ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE de CAUDRY (59)

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN RELATIVE A LA
MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UF PORTANT SUR LES
REGLES DE HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CAUDRY.**



- projet porté par la commune de CAUDRY
- période d'enquête du 9 juin 2023 au 10 juillet 2023 soit une période de 32 jours consécutifs.
- Enquête publique prescrite par arrêté municipal n° 209-mai 2023-ST du 15 mai 2023.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- désigné par décision N° E23000055/59 du 28 avril 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE

Jean-Luc CARON
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1-contexte général	4
2-objet de la modification du Plan local d'urbanisme de la commune de CAUDRY	4
3-choix de la procédure de modification du PLU	5
4-consultation préalable à l'enquête publique	5
4-1-Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale	5
4-2-Avis des personnes publiques associées	6
4-3-compatibilité du projet de modification du PLU avec les orientations du PADD	6
4-4-compatibilité du projet de modification avec le SCOT du CAMBRESIS	6
5-Enquête Publique	7
5-1-composition du dossier d'enquête	7
5-2-organisation de l'enquête publique	7
5-2-1-désignation du commissaire enquêteur	7
5-2-2-arrêté de prescription de l'enquête publique	7
5-2-3-réunion préparatoire et visite de site	7
5-2-4-publicité de l'enquête	8
5-3-Déroulement de l'enquête	8
5-3-1-calendrier de l'enquête	8
5-3-2-les permanences du commissaire enquêteur	8
5-3-3-les formalités d'ouverture et de clôture de l'enquête publique	8
6-Contributions du public	9
7-observation et questions du commissaire enquêteur	9
8-Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage	10
9-Bilan et conclusion de l'enquête	11
10-Annexes	

GLOSSAIRE

Acronymes	Définitions
C.E.	Commissaire Enquêteur
C.U.	Code de l'Urbanisme
E.P.	Enquête Publique
M.R.A.E	Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
P.A.D.D	Programme d'Aménagement et de Développement Durable
P.L.U	Plan Local d'Urbanisme
P.P.A	Personne Publique Associée
R.T.E.	Réseau Transports Electricité
S.A.G.E	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
S.C.O.T.	Schéma de Cohérence Territoriale
S.D.A.G.E	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

1-CONTEXTE GENERAL

La commune de CAUDRY est située dans le département du nord. Elle appartient à la communauté d'agglomération du CAUDRESIS-CATESIS qui ne dispose pas de la compétence PLU

CAUDRY est une commune urbaine d'une superficie de 12,9 Km² pour une population totale de 14.121 habitants recensés en 2019.

La ville est rattachée à l'arrondissement de CAMBRAI.

CAUDRY dispose d'un maillage routier structurant assurant sa traversée aisée et ses liaisons vers les pôles urbains départementaux ; route départementale, gare et axe autoroutier à proximité.

La ville est dotée d'une zone industrielle d'importance première pour le territoire communal mais aussi de rayonnement supra local. D'une superficie de 90 ha, cette zone entièrement équipée est un grand pourvoyeur d'emplois. L'économie industrielle a grandement contribué à l'essor de la ville.

La zone industrielle se situe au sud du territoire communal aux abords de la voie ferrée, celle-ci est en frange Sud-Est de la zone urbaine, à proximité immédiate de la gare en vis à vis avec le hameau d'Audencourt via un couloir agricole.

2-OBJET DE LA MODIFICATION DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE CAUDRY

Une nouvelle activité prévoit de s'implanter sur le site de la zone industrielle. Cette activité doit intégrer un tissu de constructions dont les caractéristiques et les volumétries sont spécifiquement dédiées aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Le projet en cause nécessite un ajustement des dispositions du règlement écrit pour ce qui concerne les hauteurs. En effet les constructions projetées présenteront une volumétrie plus importante que ce qu'admet l'article 10 du règlement de la zone UF en vigueur, à savoir 18 mètres mesurés [*à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage de la toiture*].

Pour pouvoir autoriser le projet, la hauteur maximale autorisée doit être portée de 18 mètres à 30 mètres.

Cette modification réglementaire est indispensable afin de répondre aux besoins de fonctionnement de l'activité et autres impératifs d'ordre technique faute de quoi l'entreprise porteuse du projet ne s'implantera pas sur le territoire pour une simple raison de hauteur maximale autorisée des constructions.

Cette évolution réglementaire permettra à fortiori aux activités en place et futures de pouvoir entreprendre selon les besoins et/ou opportunités des projets plus libres et adaptés en terme de gabarit.

L'enjeu de la modification des règles de hauteur de construction de la zone UF est donc multiple :

- Répondre aux besoins de l'entreprise qui souhaite s'installer afin de garantir la bonne réalisation du projet relevant de l'ordre fonctionnel et technique.
- Donner la possibilité aux activités existantes et à venir d'évoluer afin de répondre à d'éventuelles opportunités par l'assouplissement de la règle de hauteur maximale.
- Optimiser l'usage du foncier de la zone industrielle via la verticalité.

3-CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU P.L.U.

Depuis l'entrée en vigueur au 1er janvier 2013 de l'ordonnance N° 2012-5 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, cinq procédures sont aujourd'hui envisageables pour faire évoluer les PLU : la révision générale, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité, la révision allégée, la modification de droit commun (avec enquête publique) ou la modification simplifiée (sans enquête publique).

-Par référence à l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme (CU), le projet de modification du PLU sera soumis à enquête publique dans l'un des cas suivants :

- une majoration de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan .
- une diminution des possibilités de construire.
- une réduction de la surface urbaine ou à urbaniser .

Dans le cas qui nous intéresse, la procédure d'évolution du PLU de la commune de CAUDRY porte sur le règlement écrit de la zone UF et précisément sur le point suivant :

La hauteur maximale des constructions en zone UF, secteur destiné à accueillir les activités industrielles, artisanales, de service et commerciales, est rehaussée, passant de 18 mètres actuellement à 30 mètres au projet de modification.

Comme la modification envisagée induit une majoration supérieure à 20% des possibilités de construction dans la zone UF au regard des dispositions actuelles, il résulte que la procédure de modification qui doit être engagée est **la modification de droit commun avec enquête publique.**

4- CONSULTATIONS PREALABLES A L'ENQUETE PUBLIQUE

4-1 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

En date du 16 février 2023, la commune de CAUDRY, conformément à l'article R 104-33 du CU, a déposé auprès de la MRAE, un dossier d'examen au cas par cas relatif au projet de modification de son PLU.

La MRAE a rendu un avis conforme référencé 2023-6957 en date du 4 avril 2023 (joint en annexe)

Cet avis stipule que : ***la modification du PLU de la commune de CAUDRY (59) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001 /42 /Ce du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.***

4-2 consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément aux articles L 132-7 et L 132-9 du CU Monsieur le maire de CAUDRY a notifié par courrier du 13 avril 2023 aux PPA le projet de modification de droit commun du PLU (courrier et réponses en annexe)

Seuls la Chambre Régionale d'Agriculture et Réseau de Transport d'Electricité (RTE) ont répondu au courrier de Mr Le Maire.

La Chambre d'Agriculture note que la modification envisagée n'a pas d'impact sur l'activité agricole et précise en conséquence qu'elle n'a pas de remarque sur le projet de modification du PLU.

RTE rappelle d'une part la nécessité d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique des ouvrages qu'il exploite et d'autre part d'intégrer dans les règlements, les règles de construction qui s'appliquent à ses ouvrages.

Il ressort que les observations de RTE sont sans objet avec la procédure de modification de droit commun qui porte uniquement sur l'évolution de l'article 10 du règlement écrit de la zone UF.

4-3 consultation préalable du public

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée sur le projet de modification du PLU.

4-4-compatibilité du projet de modification du PLU avec les orientations du PADD

Le PADD du PLU de la ville de CAUDRY s'articule autour de quatre axes définis comme ligne directrice de la politique d'aménagement :

- Renforcement de ses fonctions de ville centre et de pôle d'équilibre
- Amélioration de l'offre de logements.
- Articulation des projets autour de la mise en valeur de l'environnement et des paysages urbains et naturels
- Améliorer la cohérence urbaine et affirmer l'image identitaire de la ville.

La modification de l'article UF10 relatif à la hauteur maximale des constructions, portant la hauteur initiale de 18 mètres à 30 mètres s'inscrit dans la logique de l'axe 1. L'objet premier de la modification est de permettre l'implantation d'un projet industriel, en outre cette modification donne l'opportunité à toute activité existante et à venir d'évoluer plus librement. La modification envisagée permet donc de conforter directement la zone industrielle et ne contrarie en rien les 3 autres axes du PADD.

Ainsi, la modification envisagée peut être considérée comme ne portant pas atteinte aux orientations du PADD.

4-4 -Compatibilité du projet de modification avec le SCOT du CAMBRAISIS

Dans le SCOT, la ville de CAUDRY est reprise comme pôle principal du territoire du Cambrésis, d'autant qu'elle est dotée d'une gare qui lui confère un atout supplémentaire. le projet de modification est nécessaire pour l'implantation d'activités dans la zone industrielle, laquelle est identifiée comme zone d'activités majeures du territoire du SCOT. L'augmentation de la hauteur autorisée induit des assouplissements des règles de volumétrie permettant d'optimiser l'usage du foncier de la zone industrielle. De nouveaux projets pourront donc se concrétiser dans l'emprise de la zone UF existante. **Ainsi le projet apparaît compatible avec le SCOT dont l'un des axes principaux est de mettre en place les nouvelles conditions d'un développement économique favorable à l'emploi.**

5- L'ENQUETE PUBLIQUE

5-1 composition du dossier d'enquête publique

les pièces jointes au dossier sont les suivantes :

- arrêté de prescription de l'enquête publique n°209-mai 2023-ST.(joint en annexe)
- notice explicative
- plan de situation
- règlement UF 10 avant-après
- avis conforme de la MRAE des HAUTS de FRANCE
- tableau de synthèse des avis des PPA
- délibération du 8 février 2023 prescrivant la modification du PLU et définissant les modalités de concertation.

5-2 organisation de l'enquête publique

5-2-1 désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° 23000055/59 du 18 avril 2023, Monsieur le président du Tribunal Administratif de LILLE a désigné Jean-Luc CARON en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique demandée par la commune de CAUDRY relative à la modification de droit commun relative à la modification de l'article 10 de la zone UF portant sur les règles de hauteur maximale des constructions du PLU de la commune de CAUDRY.

5-2-2 arrêté d'enquête publique

Par arrêté n°209-mai 2023 ST du 15 mai 2023 monsieur le maire de CAUDRY a prescrit la réalisation de l'enquête publique du 9 juin 2023 au 10 juillet 2023.

5-2-3réunion préparatoire et visite de site

une réunion de préparation de l'E P s'est tenue le jeudi 11mai à 14h à la mairie de CAUDRY en présence du directeur des services techniques et de la référente juridique des services techniques.

Modification de l'article 10 du règlement de la zone UF du P.L.U. de CAUDRY

Les points abordés lors de cette réunion dont le compte rendu est joint en annexe ont été les suivants :

- le calendrier prévisionnel
- les mesures de publicité et l'affichage
- la communication complémentaire
- la composition du dossier d'enquête publique
- le registre papier et les contributions dématérialisées
- l'organisation des permanences et la clôture de l'enquête
- le procès verbal de synthèse et le mémoire en réponse

Une visite de site a été organisée le 6 juin 2023.

5-2-4 publicité de l'enquête

L'avis portant à la connaissance du public les conditions sur le déroulement de l'E P a fait l'objet d'affichage multi sites conformément à l'article 7 de l'arrêté de Mr Le maire de CAUDRY. Le C E a constaté de façon aléatoire ces affichages lors de ses déplacements dans la zone industrielle et à l'occasion de ses permanences en mairie.

L'accomplissement de ces mesures de publicité a été constaté par un certificat d'affichage (joint en annexe) signé par Mr le Maire de CAUDRY.

L'avis d'E.P. a été publié dans deux journaux d'annonces légales :

- journal la Voix du Nord dans les éditions des 25 mai et 15 juin 2023.
- journal l'Observateur du Cambrésis éditions des 25 mai et 15 juin 2023

L'avis a également été mis sur le site internet de la ville de CAUDRY.

5-3 Déroulement de l'Enquête Publique

5-3-1 Le dossier d'enquête publique

L'E P s'est déroulée du 9 juin 2023 au 10 juillet 2023 soit une durée de 32 jours consécutifs. Durant toute cette période, le dossier était à disposition du public sur **support papier** à la mairie de CAUDRY les jours ouvrés et aux heures d'ouverture ci-après ; du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30.

Le dossier **dématérialisé** de contenu identique au format papier était accessible sur le site internet de la ville de CAUDRY (<https://www.caudry.fr>)

5-3-2 les permanences du C E

4 permanences ont été programmées en présence du C E à la mairie de CAUDRY :

- le vendredi 9 juin 2023 de 9H à 12h
- le mercredi 21 juin 2023 de 9h à 12h
- le samedi 1er juillet 2023 de 9h à 12h
- le lundi 10 juillet 2023 de 14h à 17h

5-3-3 les formalités d'ouverture et de clôture de l'E. P .

un registre a été coté et paraphé par le C.E. et mis à disposition du public en mairie de CAUDRY pendant toute la durée de l'E.P. du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Ce registre a été ouvert le 9 juin 2023 à 9h et clos à l'issue de la dernière permanence du CE le 10 juillet 2023 à 17h.

En parallèle, il est précisé que le public pouvait présenter ses observations :

- par voie électronique à l'adresse suivante: enquete-publique-zone-uf@caudry.fr et ce pendant toute la durée de l'enquête.
- Par correspondance à l'adresse suivante mairie de CAUDRY place du général de Gaulle BP 10199 59544 CAUDRY cedex (à l'attention de Mr le Commissaire Enquêteur)

6 -Contributions du public

6-1 analyse quantitative des observations

-lors des permanences du CE

le CE a reçu une seule visite d'une personne qui avait une requête relative à sa propriété classée en zone UB et qui n'avait rien à voir avec l'objet de l'enquête. cette contribution étant hors sujet, elle n'a pas été pris en compte.

-En dehors des permanences

Aucune observation n'a été portée sur le registre mis à disposition du public en mairie.

Aucun courrier n' a été reçu au siège de l'enquête.

-un courrier d'observation a été déposé par voie électronique par RTE

Ainsi,il ressort que pendant toute la durée de l'E.P. **Aucune contribution du public n'a été enregistrée sur les différents supports mis à sa disposition.**

Seules sont à analyser les observations de RTE, qui fait remarquer que le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre des modifications du PLU de la commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes :

-l'élaboration de la liste des servitudes 14 annexés au dossier de PLU

-l'intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

-Remarque du CE :

Les recommandations et prescriptions portées par RTE sont identiques à celles reprises dans son courrier réponse lors de la consultation des PPPA et comme évoqué ci-avant, sont sans objet avec l'objet de l'E.P.

7- observation et questions du commissaire enquêteur

-observation

Le projet de modification de l'article **UF-10 -hauteur maximale des constructions** a une interaction sur **l'article UF-7-implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**:les installations de quelque nature que ce soit doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement déterminée comme suit :

la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points qui ne peut être inférieur à 5 mètres.**

-question 1

une hypothétique augmentation de plus de 20% des surfaces construites de la zone UF serait-elle compatible avec le SDAGE et le SAGE en terme de consommation d'eau potable et de gestion des eaux usées.

-question 2

Peut-on avoir une idée du nombre d'emplois créés par le projet d'installation de l'activité conditionnée par la modification de l'article 10 de la zone UF ?

-question 3

Dans le même ordre d'idée, quel va être sur le plan quantitatif, l'impact de l'arrêt de l'activité de l'entreprise BUITONI sur l'emploi ?

8- Procès Verbal de synthèse et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

le commissaire enquêteur a remis et commenté au maître d'ouvrage le 13 juillet 2023 en mairie de CAUDRY le procès verbal de synthèse qui reprenait les observations de RTE, les questions et observations du CE.

Le maître d'ouvrage a transmis par courrier postal et par voie électronique son mémoire en réponse le 20 juillet 2023.

le procès verbal de synthèse et le mémoire en réponse sont joints dans le dossier des annexes .

8-1 analyse du mémoire en réponse

-sur les observations de RTE

Le maître d'ouvrage reprend les mêmes éléments de réponse que ceux produit dans le cadre de la consultation des PPA à savoir que les observations de RTE sont sans lien avec l'objet de la présente procédure .

Avis conforme du CE

-Sur l'observation du CE

A propos de l'interaction de l'article U10 avec l'article U7;

le maître d'ouvrage rappelle que la règle de hauteur a été étudiée en cohérence avec les règles d'implantation ou une interaction directe existe. L'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme permettra de garantir le bon respect de la règle.

Commentaire du CE : dont acte

-Question 1 du CE :

Une hypothétique augmentation de plus de 20% des surfaces construites de la zone UF serait-elle compatible avec le SDAGE et le SAGE en terme de consommation d'eau potable et de traitement des eaux usées ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Selon le fermier, les capacités d'alimentation en eau potable de la zone et celles des systèmes de gestion des eaux usées domestiques sont suffisantes, pour le reste les règles de gestion des eaux ne changent pas.

Commentaire du CE: dont acte

-Question 2 du CE :

peut-on avoir une idée du nombre d'emplois créés par le projet d'installation de l'activité conditionnée par la modification de l'article 10 de la zone UF ?

Le pétitionnaire sollicité par le maître d'ouvrage déclare que l'extension outre l'investissement matériel et immobilier de plus de 20 millions d'euros, permettra la création d'emplois sur 3 ans, à hauteur de 45 salariés.

Commentaire du CE: sur le plan social et économique, l'enjeu pour le pôle urbain de CAUDRY est très important.

-Question 3 du CE

Dans le même ordre d'idée, quel va être sur le plan quantitatif, l'impact de l'arrêt de l'activité de l'entreprise BUITONI sur l'emploi ?

Réponse du maître d'ouvrage :

l'arrêt de l'activité de l'entreprise BUITONI engendre la perte d'activité pour 113 salariés, dont le licenciement sera acté le 31 décembre 2023. Le plan de reclassement prévoit une prise en charge de 12 mois pour les personnes de moins de 50 ans et de 18 mois pour les personnes de plus de 50 ans. Le groupe NESTLE pourra également faire des propositions d'emploi, qui impliqueront la mobilité de ces personnes.

Commentaire du CE : cette information donne une dimension encore plus forte au volet social de l'enjeu du projet.

9-Bilan et conclusion de l'enquête

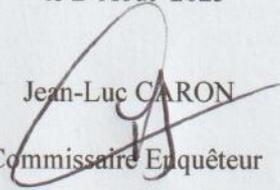
Sur l'ensemble des étapes de la procédure, l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté de monsieur le maire de CAUDRY et ce dans les meilleures conditions possibles. Les conditions d'accueil du public étaient optimales et Le bureau mis à disposition pour accueillir le public permettait une totale confidentialité .

Aucun incident n'est à déplorer.

Les échanges avec les représentants du maître d'ouvrage ont été très cordiaux.

Les conclusions du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé intitulé " CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR"

le 2 Août 2023

Jean-Luc CARON

Commissaire Enquêteur