

ANALYSE D'IMPACT

Avril 2023

DEMANDE D'EXTENSION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL, PAR RÉACTIVATION DE DROITS COMMERCIAUX, POUR LA CRÉATION D'UN MAGASIN GIFi DE 2 172 M² DE SURFACE DE VENTE

RUE BLAISE PASCAL À PROVILLE (59)



SOMMAIRE

RAPPEL

INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET	Page 3
1. Description du projet	Page 4
2. Intégration du projet dans son environnement	Page 6

PARTIE 1

INFORMATIONS RELATIVES À LA ZONE DE CHALANDISE ET À L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET	Page 13
1. Zone de chalandise	Page 15
2. Environnement proche du projet	Page 35
3. Principaux pôles commerciaux à proximité de la zone de chalandise	Page 64

PARTIE 2

CONTRIBUTION DU PROJET À L'ANIMATION DES PRINCIPAUX SECTEURS EXISTANTS	Page 66
1. Complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial	Page 67
2. Animation	Page 76
3. Préservation ou revitalisation du tissu commercial	Page 77

PARTIE 3

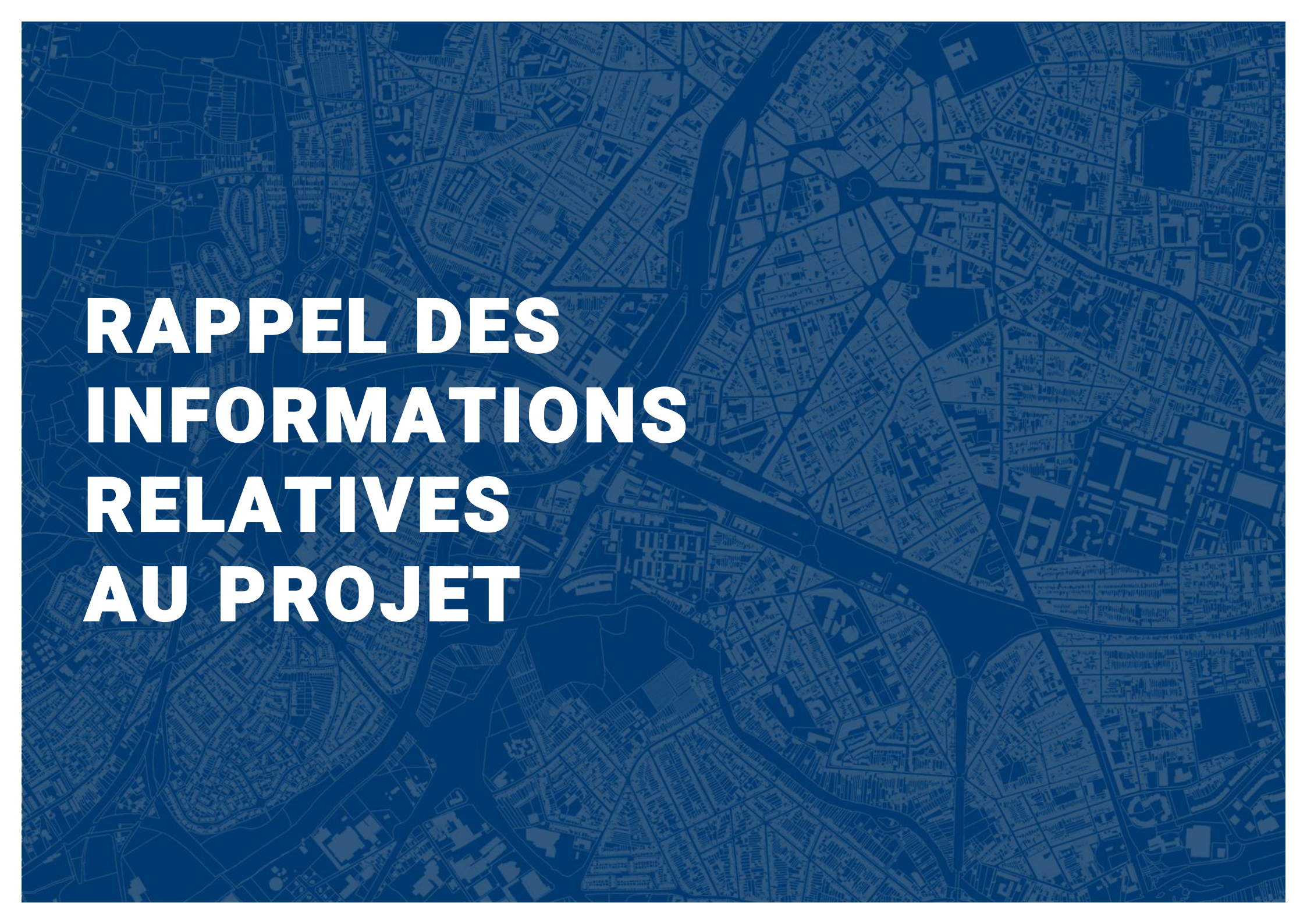
EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS	Page 80
1. Atouts et intégration du projet	Page 81
2. Complémentarité de l'offre du projet par rapport à l'offre existante	Page 82

PARTIE 4

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE D'ARTIFICIALISATION DES SOLS	Page 85
1. Artificialisation des sols	Page 86

SYNTHÈSES

Synthèse de l'environnement du projet	Page 89
Synthèse de l'impact du projet	Page 91

The background of the slide is a detailed, monochromatic blue aerial map of a city. The map shows a dense network of streets, buildings, and parks, with a prominent river or canal winding through the center. The text is overlaid on the left side of the map.

RAPPEL DES INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

1. DESCRIPTION DU PROJET

Grandes lignes du projet proposé

Le projet porte sur l'extension d'un ensemble commercial par la **création d'un magasin GIFI**, d'une surface de vente de **2 172 m²**. Il reprendra plusieurs **cellules commerciales inexploitées depuis plus de 3 ans** et ayant perdu leur commercialité. L'ensemble commercial accueille un magasin GEORGIO MARTI DESIGN de 1 750 m² et un point de vente CUISILAND de 329 m². L'enseigne GIFI vise la reprise de 2 cellules vacantes et d'une partie d'une cellule inexploitée permettant la résorption de friches. Après réalisation, **le site proposera 4 251 m² de surface de vente**.

Ce dernier se positionne dans le Parc d'Activités Cambrai Sud, plus précisément, Rue Blaise Pascal dans la commune de Proville, intégrée dans une zone commerciale majeure à l'échelle du périmètre du SCoT du Cambrésis. Dans ce cadre, le magasin GIFI participera au renforcement de l'offre commerciale du Parc d'Activités Sud Cambrai.

Le réinvestissement de ces espaces n'entraînera pas de modification des aménagements extérieurs existants et donc aucune artificialisation supplémentaire des sols. Ainsi, l'enseigne disposera d'un parc de stationnement de 161 places de stationnement. Il est agrémenté de 1 328 m² d'espaces verts plantés de 20 arbres.

La réalisation du projet permettra la **création de 15 emplois en équivalent temps plein**. Également, l'offre en bazar discount proposée par l'enseigne, répond aux besoins des ménages sur ce territoire puisque ces derniers ont un revenu médian plus faible comparé à l'échelle nationale (18 750€ à Cambrai par exemple contre 22 397€).



Source : Géoportail 2023

1. DESCRIPTION DU PROJET

Loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience est plus largement développée en partie 4 de ce dossier. Voici via le tableau suivant, le positionnement du projet au regard cette législation :

Catégories de projets	Principe	Objet de la demande
Projets qui n'ont pas pour effet d'artificialiser le sol	Autorisation (soumis à AEC – Article L752-6 du code de commerce)	Création d'une surface de vente de plus de 1 000 m ² au sein d'un ensemble commercial
Projets qui ont pour effet d'artificialiser le sol	Interdiction (si le projet ne répond pas aux critères dérogatoires)	
	Autorisation sous conditions (soumis à AEC – Article L752-6 du code de commerce - Si le projet répond aux critères dérogatoires)	

Au regard de l'article R.752 du code de commerce il n'existe pas d'augmentation de la superficie des sols artificialisés sur le terrain par rapport à l'état des mêmes parcelles à la date du 23 août 2021.

Présentation du demandeur

Raison sociale	SCI MARTI-PIERRELAYE
Forme juridique	Société Civile Immobilière
Siège social	34 Avenue des Champs-Élysées – 75 008 Paris
Code NAF du projet	47.19B : Autres commerces de détail en magasin non spécialisé

Surfaces de vente

Enseigne	Secteur	Surface de vente (en m ²)		
		Actuelle	Demandée	Future
GIFI	2	0	+ 2 172	2 172

Secteur 2 – Commerce de détail non alimentaire

Activités annexes n'entrant pas dans le champ d'application de la loi

Sans objet.

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

Projet intégré dans un ensemble commercial

Le projet s'intègre dans un ensemble commercial composé des enseignes suivantes :

Enseigne	Secteur	Surface de vente (en m ²)		
		Actuelle	Demandée	Future
GEORGIO MARTI DESIGN	2	1 750	-	1 750
CUISILAND		329	-	329
GIFI		-	+ 2 172	2 172
TOTAL SURFACE DE VENTE DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL		2 079	+ 2 172	4 251

Secteur 2 – Commerce de détail non alimentaire

Également, suite à un accord de la CDEC le 3 février 2005 autorisant 4 600 m², la demande actuelle permettra d'optimiser les m² de surfaces commerciales puisque l'ensemble commercial actuel propose 4 251 m² de surface de vente.



Source : Architecte

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

Parc de stationnement

Le projet prévoit la reprise de cellules existantes et n'engendrera pas la modification du parc de stationnement qui se compose ainsi :

NOMBRE TOTAL DE PLACES DE STATIONNEMENT	161
Dont places imperméables	161
Dont places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR)	6
Dont places perméables	0
Dont places équipées pour l'alimentation des véhicules électriques et hybrides rechargeables	0
Dont places pré-équipées pour l'alimentation des véhicules électriques et hybrides rechargeables	0
Dont places réservées au covoiturage	0

Le parc de stationnement est **adapté à la fréquentation** du projet et compte **161 places**.

Le projet prévoit l'installation d'un rack le long de la façade permettant le stationnement de **5 vélos**.

Aménagements paysagers en pleine terre

Les espaces libres de construction sont aménagés en espaces verts inspirés d'une palette de végétations locales. Le projet ne modifiera pas l'existant. 20 arbres sont présents sur le site.

Sur un terrain de 11 309 m², le projet comptabilise 1 328 m² de surface perméable, soit d'espaces verts.

Surface du foncier (en m²)	11 309 m ²
Surfaces artificialisées (en m²)	9 981 m ²
Surfaces perméables (en m²)	1 328 m ²
% des surfaces perméables	11,7%
Dont espaces végétalisés (en m²)	1 328 m ²
% des espaces verts	11,7%
Nombre d'arbres	20

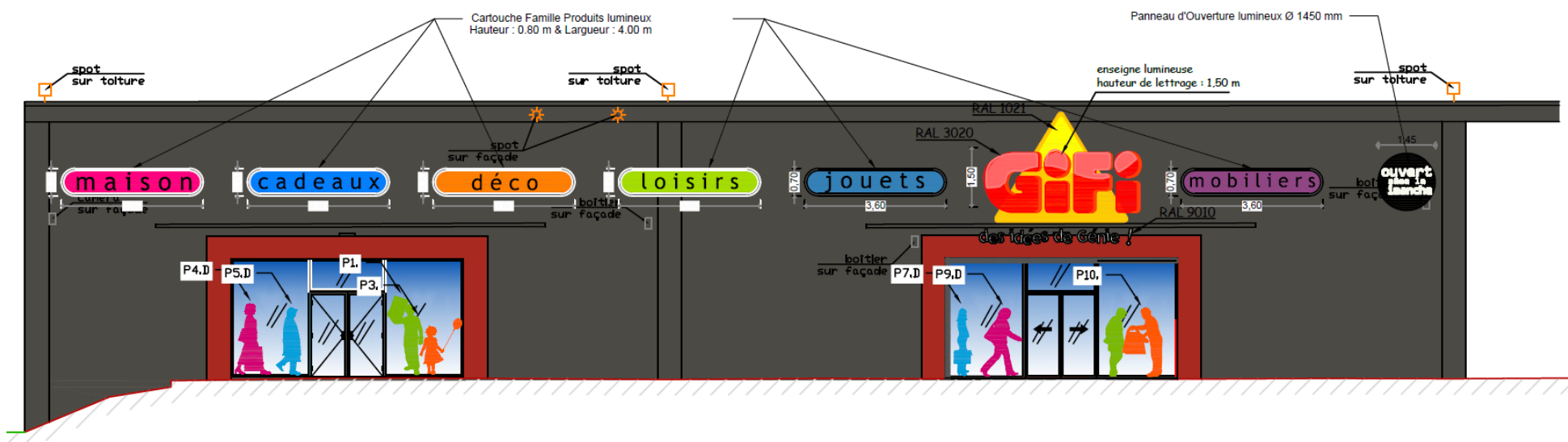
Source : Architecte

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

AVANT PROJET



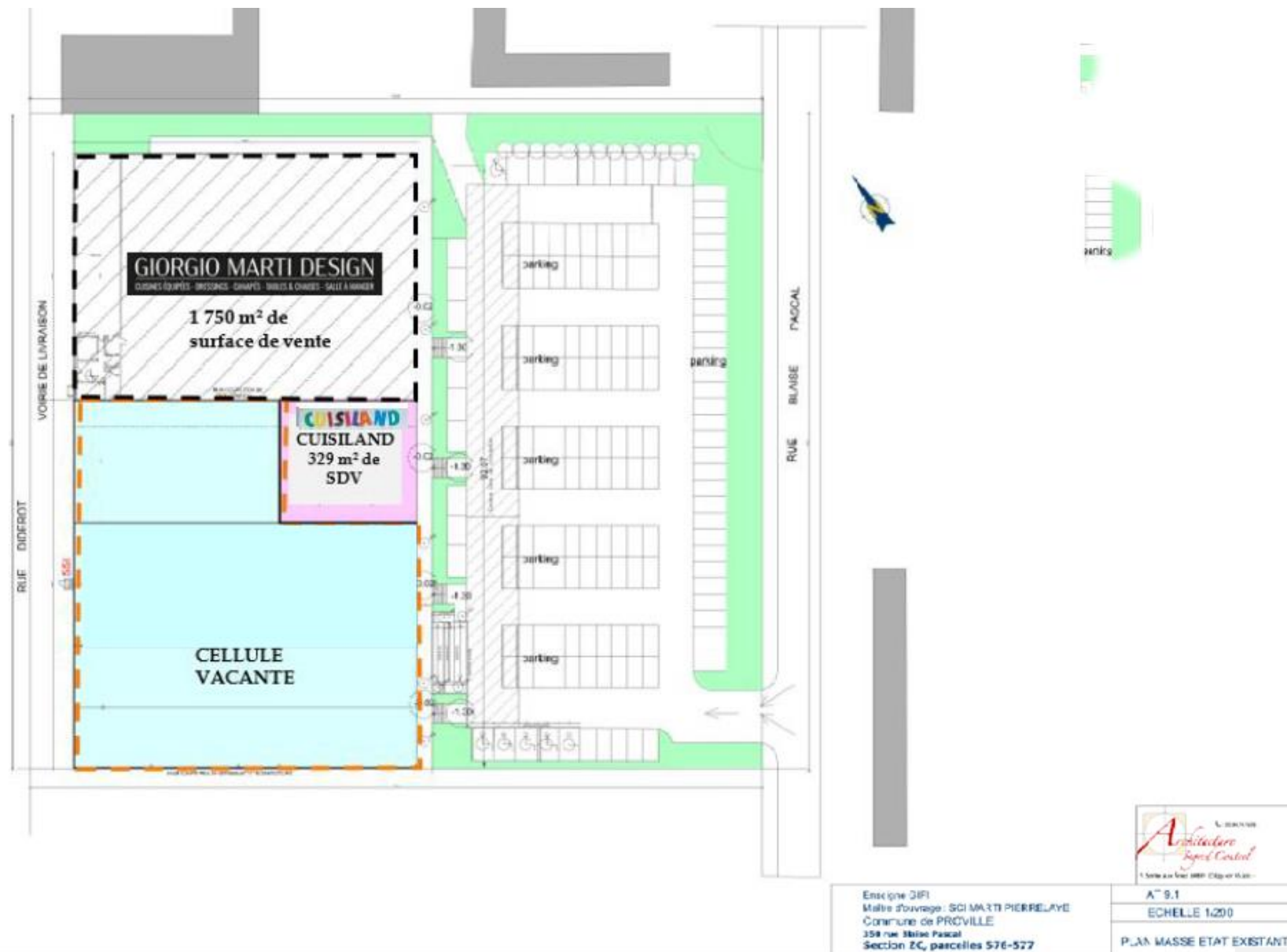
APRÈS PROJET



Sources : Repérage local et Architecte

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

Plan masse actuel



Source : Architecte

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

Plan des surfaces intérieures actuelles



AM
Cellule A.T.M.
Aménagement - Travaux - Maintenance
Rue Nicolas Leblanc - 47300 VILLENEUVE SUR LOT
Tel. 05.53.49.82.26 - Mail. laurent.deboral@giff.fr

AVANT PROJET SOMMAIRE
PLAN D'AMENAGEMENT EXISTANT

Localisation du projet: _____
Maître d'ouvrage: _____

Signature: _____

Echelle:	Date:	Indice:
Personnalisés	05/12/22	A.P.S. 02

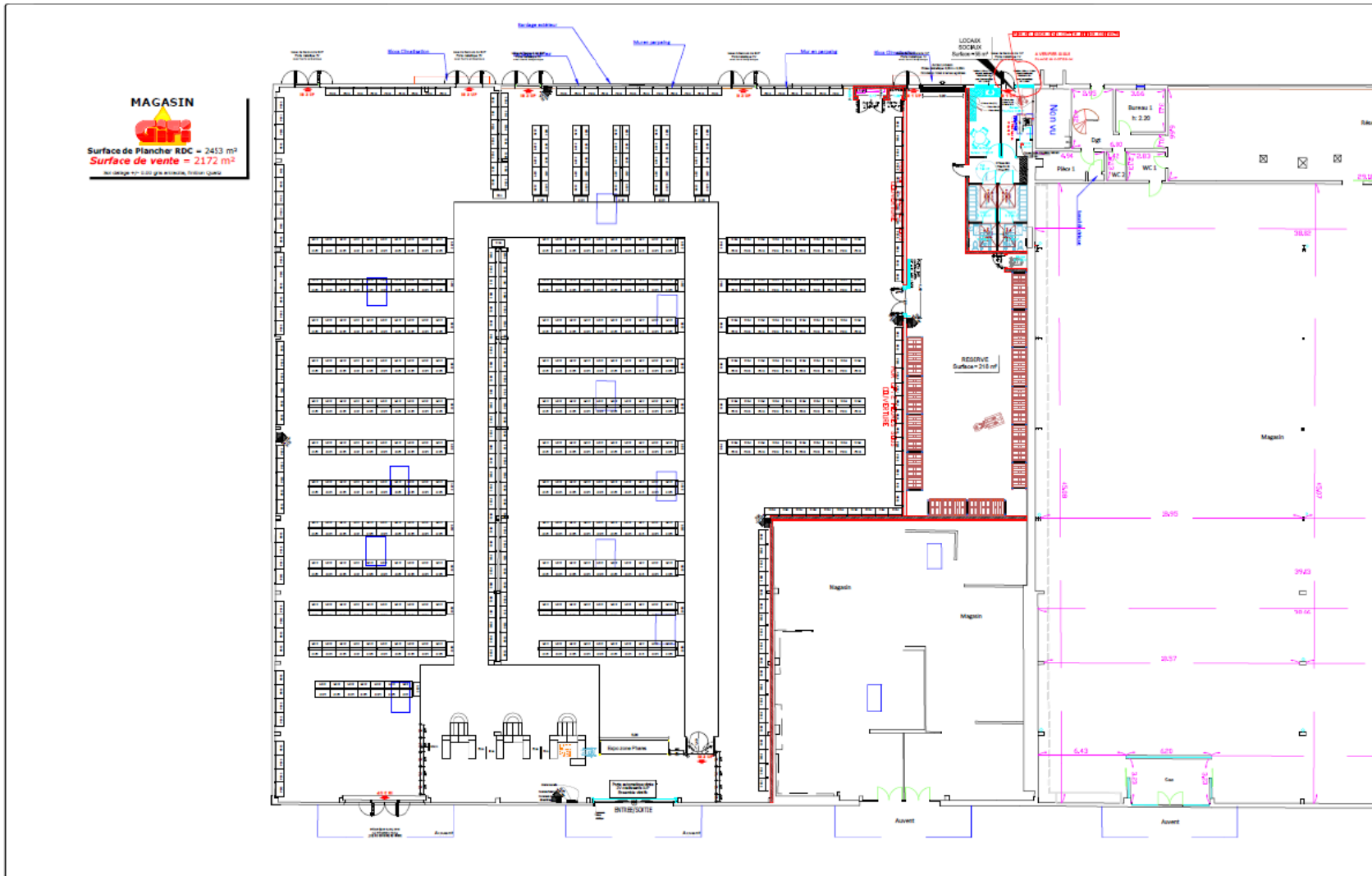
Les présents plans sont exclusivement destinés au dossier "Charte Graphique GIFF", en aucun cas ces plans sont validés par le Service Urbain de la mairie. Ils devront faire l'objet d'un dépôt administratif pour avoir les autorisations nécessaires. Ce ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent en aucun cas être utilisés directement pour la réalisation.

Source : Architecte



2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

Plan des surfaces intérieures projetées



ATM
 Cellule A.T.M.
 Aménagement - Travaux - Maintenance
 Rue Nicolas Leblanc - 47800 VILLENEUVE SUR LOT
 Tel: 05 53 49 82 26 - Mail: laurent.lebon@atm.fr

AVANT PROJET SOMMAIRE
PLAN D'AMENAGEMENT PROJET

Localisation du projet: _____
 Maître d'ouvrage: _____

Signature: _____

Echelle:	Date:	Indice:
1/250	05/12/22	A.P.S. 06

Les présents plans sont exclusivement destinés au dossier "Charte Graphique 001", en aucun cas ces plans sont valables par le Service Urbain de la mairie. Ils devront faire l'objet d'un dépôt administratif pour avoir les autorisations nécessaires. Ce ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent en aucun cas être utilisés directement pour la réalisation.

Source : Architecte

The background of the slide is a detailed aerial map of an urban area, showing a dense network of streets, buildings, and green spaces. The entire map is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered and rendered in a bold, white, sans-serif font.

PARTIE 1
INFORMATIONS RELATIVES
À LA ZONE DE CHALANDISE
ET À L'ENVIRONNEMENT
PROCHE DU PROJET

La présentation du projet s'appuiera sur les réglementations d'urbanisme suivantes :

- **Zone de chalandise** : elle est définie par l'article R 752-3 du Code de Commerce comme l'aire géographique au sein de laquelle l'équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation commerciale exerce une attraction sur la clientèle.

Elle doit être délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques et de la localisation et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants.

- **Opération de Revitalisation de Territoire** (définie au I de l'article L 303-2 du Code de la construction et de l'habitation) : créée par la loi portant sur l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

222 communes ont bénéficié du programme national « **Action cœur de ville** », lancé en décembre 2017. Elles ont ainsi pu très rapidement transformer leur convention existante déjà signée en convention ORT. La mise en place de l'ORT a été également facilitée pour les 53 communes lauréates de l'**AMI centre-bourg**, les villes bénéficiant du **nouveau programme national de renouvellement urbain** (NPNRU) et du **programme national de requalification des quartiers anciens dégradés** (PNRQAD).

- **Petites Villes de demain** : Le programme vise à donner aux élus des communes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de revitalisation pour redevenir des villes dynamiques, où il fait bon vivre, et respectueuses de l'environnement.

La convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain sera complétée dans les dix mois par une convention-cadre, qui vaudra également ORT.

- **Environnement proche du projet** : Selon l'article R752-6 du Code du commerce, il se compose « *des communes limitrophes de la commune d'implantation incluses dans la zone de chalandise définie par le projet* ».

- **EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

La vacance commerciale des parcours marchands de chaque commune de l'environnement proche du projet sera décrite et analysée à partir du taux de vacance commerciale.

- **Parcours marchand** : Linéaire commercial dense, situé au sein du centre-ville des communes de l'environnement proche. Ce parcours marchand est identifié par la localisation et la densité des commerces, et confirmé par un relevé terrain, effectué par un chargé d'études EMPRIXIA.

- **Taux de vacance commerciale** : Part de cellules commerciales vides par rapport au nombre total de cellules dans le périmètre défini.

Taux de vacance brut : part du nombre de locaux vacants sur l'ensemble des établissements recensés au sein du parcours marchand (cellules en activité + locaux vacants).

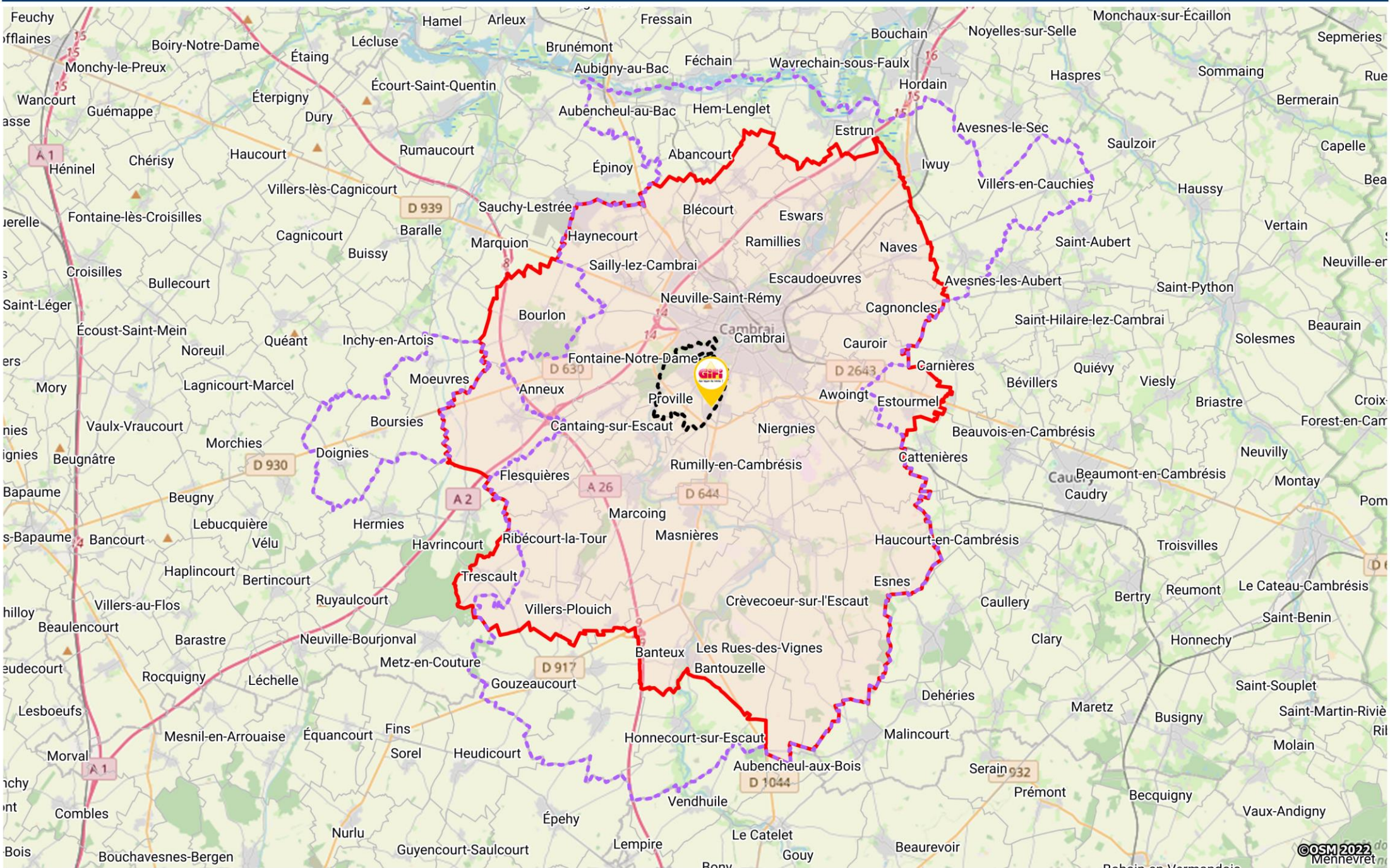
Taux de vacance net : part du nombre de locaux vacants de nature conjoncturelle sur l'ensemble des établissements recensés au sein du parcours marchand (cellules en activité + locaux vacants).

Les cellules vacantes relevées dans le cadre d'un recensement sur le terrain sont celles pouvant être identifiées comme ayant eu une fonction commerciale par le passé et pouvant retrouver cette activité, ainsi que les anciennes cellules de restauration ou d'activités de services pouvant potentiellement accueillir un commerce (vitrine commerciale). Dans ce sens, les cellules ayant connu un changement de destination au profit d'autres fonctions comme l'habitat ne sont pas prises en compte. **Sont comptabilisées toutes les cellules vides qu'elles soient ou non sur le marché de la location ou de la vente.**

On peut qualifier le local vacant :

- **De nature structurelle** lorsqu'il est fermé depuis longtemps, que son état est dégradé à l'intérieur et/ou l'extérieur ou qu'il n'est plus aux normes d'accessibilités PMR.
- **De nature conjoncturelle** lorsqu'il est fermé depuis peu de temps, que son état permet une nouvelle exploitation commerciale, qu'il existe une affiche à louer ou à vendre sur la vitrine.

Délimitation de la zone de chalandise du projet GIFI à Proville (59)



1. ZONE DE CHALANDISE

Justification de la zone de chalandise

La zone de chalandise a été délimitée à partir des critères suivants :

Nature et taille de l'équipement envisagé

Le projet porte sur la **création d'un magasin GIFI**, d'une surface de vente de 2 172 m². Il s'installe au sein d'un ensemble commercial par réouverture de cellules commerciales inexploitées depuis plus de 3 ans et ayant perdu leur commercialité.

Temps de déplacement nécessaires pour y accéder

La zone de chalandise correspond à un temps d'accès voiture maximal de 20 minutes.

Axes routiers principaux

Les principaux axes routiers traversant la zone de chalandise sont la RD 644, passant à proximité du site d'implantation du projet, les autoroutes A2 et A26 (par la sortie direction Cambrai à 7,9 kilomètres du projet soit 9 minutes de temps de voiture).

Barrières géographiques ou psychologiques

Le Bois d'Havrincourt et le Canal de la Sensée limitent l'attraction du magasin GIFI.

Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants au sein de la zone de chalandise du projet

La zone de chalandise possède deux pôles commerciaux dont les locomotives CORA de 8 113 m² à Cambrai et AUCHAN de 11 600 m² à Escaudœuvres.

Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants hors de la zone de chalandise du projet (cf page suivante)

Les principaux pôles localisés hors de la zone de chalandise qui limitent l'attraction du magasin GIFI sont les suivants :

- Au Nord, les pôles de Baralle, Aubignac-au-Bac et Bouchain ;
- À l'Ouest, le pôle de Bapaume ;
- À l'Est, les pôles de Avesnes-les-Aubert et Caudry ;
- Au Sud le pôle de Villers-Outréaux.

Prise en compte des magasins exploités sous la même enseigne au sein et hors de la zone de chalandise du projet

Sans objet.

Ainsi, la zone de chalandise s'étend jusqu'à 20 minutes et comprend 43 communes dont 40 communes du département Nord (59) et 3 communes du département Pas-de-Calais.

Sources : Google Maps, LSA Expert, Panorama 2023

1. ZONE DE CHALANDISE

- Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants hors de la zone de chalandise du projet

Pôle	Temps (min)*	Distance (km)	DEP	Ville	Adresse	Enseigne locomotive	Surface de vente de la locomotive (en m ²)	Exemple d'autres enseignes
1	18	18,3	59	AUBIGNY-AU-BAC	ROUTE NATIONALE 43	CARREFOUR MARKET	1 138	LES BRICONAUTES
2		17,8	62	BARALLE	CHEMIN DÉPARTEMENTALE 939	HYPER U	3 500	GAMM VERT
3	20	18,0	59	AVESNES-LES-AUBERT	79 RUE SADI CARNOT	CARREFOUR MARKET	1 800	-
4		18,2		VILLERS-OUTRÉAUX	131 RUE GAMBETTA	INTERMARCHÉ SUPER	1 950	KANDY
5	22	18,4		CAUDRY	BOULEVARD DU 8 MAI 1945	CENTRE E.LECLERC	6 980	ACTION, CENTRAKOR
6	28	21,0		BOUCHAIN	BOULEVARD DU PRÉSIDENT KENNEDY	MARKET	2 508	-
7	35	32,4	62	BAPAUME	RUE DES FRÈRES DAVION	MARKET	2 300	KANDY

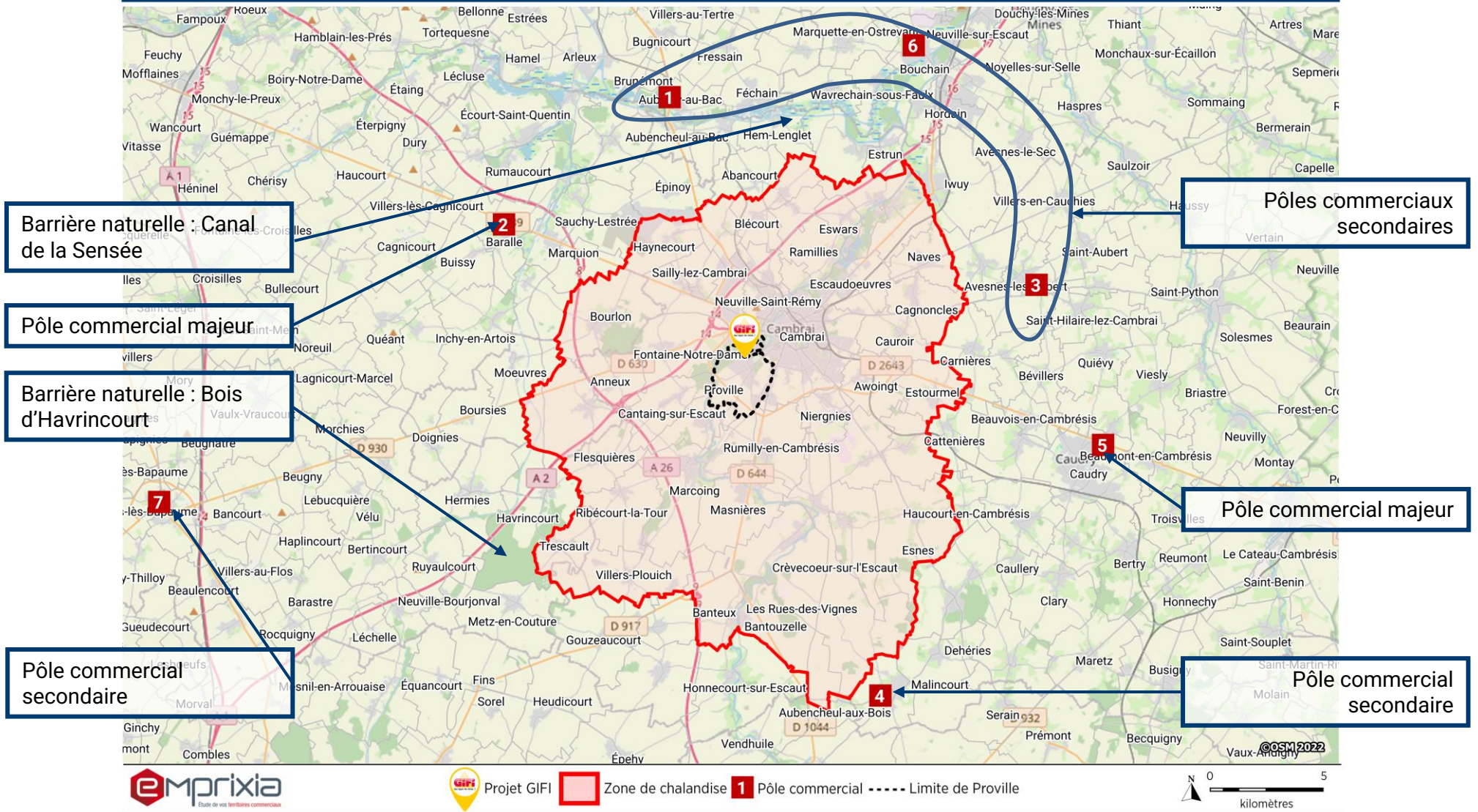
* Temps de trajet véhiculés moyen entre le site du projet et chacune des enseignes

Sources : LSA Expert et Panorama 2023

1. ZONE DE CHALANDISE

Cartographie de justification de la zone de chalandise

Délimitation de la zone de chalandise du projet GIFI à Proville (59)



1. ZONE DE CHALANDISE

Population de la zone de chalandise

Temps voiture (en min)	DEP	Communes	Superficie (km²)	Densité 2020	Population 2010	Population 2020	Évolution % 2010/2020	Ménages RP 2019	Ménages RS 2019
6	59	Proville	6,3	489,7	3 350	3 090	-7,8%	1 391	3
		Noyelles-sur-Escaut	5,0	164,2	766	813	6,1%	334	3
		Rumilly-en-Cambrésis	6,8	211,7	1 449	1 431	-1,2%	596	3
7		Cambrai	18,1	1 747,5	32 584	31 559	-3,1%	15 991	178
		Marcoing	15,1	125,8	1 830	1 897	3,7%	788	7
		Masnières	10,9	252,0	2 626	2 757	5,0%	1 056	7
8		Awoingt	6,3	129,1	693	812	17,2%	294	2
		Niergnies	4,4	117,4	497	513	3,2%	226	0
9		Cantaing-sur-Escaut	6,4	62,9	423	405	-4,3%	158	0
10		Crèvecœur-sur-l'Escaut	19,0	39,1	678	741	9,3%	283	1
		Fontaine-Notre-Dame	10,5	168,0	1 717	1 767	2,9%	694	2
		Ribécourt-la-Tour	8,8	42,8	373	375	0,5%	155	4
		Séranvillers-Forenville	7,3	57,4	330	416	26,1%	166	0
12		Cauroir	5,6	100,9	572	566	-1,0%	226	6
		Esnes	14,4	46,6	660	673	2,0%	270	5
		Estourmel	5,5	83,9	453	457	0,9%	184	2
		Flesquières	6,3	42,0	276	263	-4,7%	111	5
		Neuville-Saint-Rémy	2,4	1 662,3	3 744	3 923	4,8%	1 593	8
		Raillencourt-Sainte-Olle	7,1	304,4	2 358	2 155	-8,6%	971	5
		Les Rues-des-Vignes	17,7	42,6	697	756	8,5%	323	8
		Sailly-lez-Cambrai	3,3	130,8	450	429	-4,7%	199	2
		Tilloy-lez-Cambrai	3,3	206,0	589	682	15,8%	272	3
		Villers-Plouich	11,0	35,9	414	393	-5,1%	162	4
		Wambaix	6,2	59,2	306	366	19,6%	144	0
14		Anneux	5,4	47,4	243	257	5,8%	103	1
		Banteux	6,2	56,9	323	350	8,4%	137	5
		Bantouzelle	7,7	57,3	409	440	7,6%	170	4
		Escaudoeuvres	6,6	480,5	3 415	3 186	-6,7%	1 401	15
		Haynecourt	5,9	52,3	594	309	-48,0%	126	1
...	

Sources : Recensement INSEE, Google Maps

1. ZONE DE CHALANDISE

Temps voiture (en min)	DEP	Communes	Superficie (km ²)	Densité 2020	Population 2010	Population 2020	Évolution % 2010/2020	Ménages RP 2019	Ménages RS 2019
...
14	59	Lesdain	8,4	52,1	408	439	7,6%	188	2
		Sancourt	3,9	49,7	201	195	-3,0%	84	0
	62	Graincourt-lès-Havrincourt	11,6	55,9	637	649	1,9%	263	2
		Trescault	4,6	37,9	194	175	-9,8%	76	2
16	59	Blécourt	3,6	84,4	360	302	-16,1%	130	1
		Cagnoncles	6,2	99,5	539	621	15,2%	237	5
		Naves	5,2	120,8	605	627	3,6%	259	1
		Ramillies	5,1	118,4	588	605	2,9%	238	0
		Bourlon	12,3	92,4	1 213	1 133	-6,6%	480	2
18	59	Bantigny	3,2	162,5	470	515	9,6%	199	1
		Cuvillers	2,8	73,1	201	207	3,0%	82	1
		Eswars	2,8	125,5	354	349	-1,4%	148	6
20	59	Thun-Saint-Martin	6,0	89,7	531	541	1,9%	211	10
		Thun-l'Évêque	5,7	133,3	658	756	14,9%	279	11
Zone de chalandise			320,6	214,9	69 778	68 895	-1,3%	31 398	328
Département Nord (59)			5 735,1	454,7	2 576 770	2 607 746	1,2%	1 116 712	19 594
France métropolitaine			547 660,6	119,2	62 765 235	65 269 154	4,0%	29 201 704	3 493 609

215 habitants au km²
 119 au niveau national
 455 au niveau départemental

68 895 personnes en 2020
 -1,3% d'évolution
 entre 2010 et 2020
 +4,0% au niveau national
 +1,2% au niveau départemental

**31 398 ménages en Résidence
 Principale (RP)**
 55,8% des ménages RP
 sont situés dans un périmètre
 inférieur à 13 minutes de trajet
 voiture du projet GIF1

**67 822 personnes prévues en
 2026**
 - 1,6% de la population entre
 2020 et 2026.
**30 944 ménages
 prévus en 2026**

Sources : Recensement INSEE, Google Maps

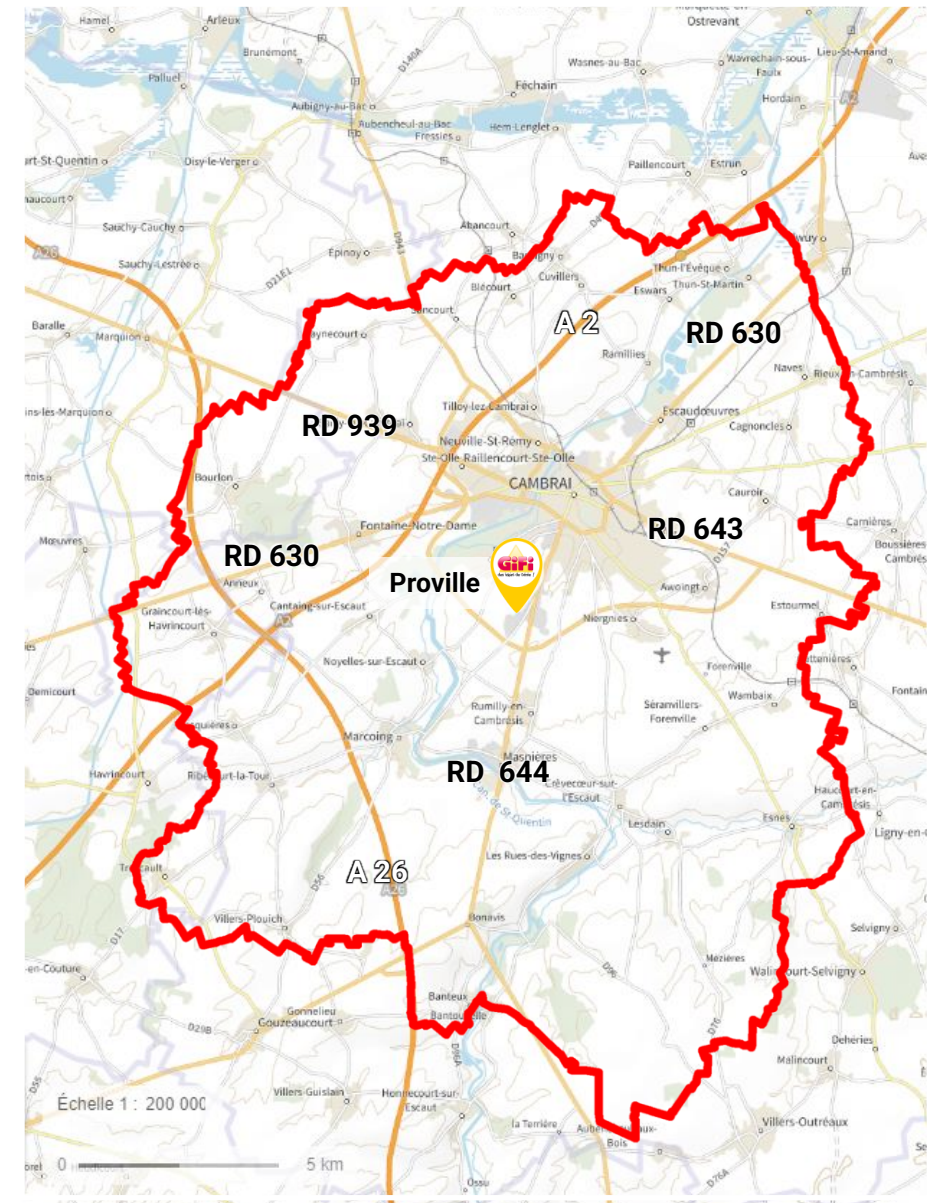
1. ZONE DE CHALANDISE

Desserte dans la zone de chalandise

- **La desserte routière actuelle et future**

Le territoire est maillé par un réseau de routes départementales et nationales qui irrigue toutes les communes de la zone de chalandise.

- La **RD 644** passe à proximité du site d'implantation du projet GIFI en direction de Cambrai ;
- L'autoroute **A2** traverse du Sud-ouest au Nord-est et rejoint Valenciennes. Une sortie est localisée à 7,9 kilomètres soit 9 minutes en temps de voiture via la sortie n°14 (direction Cambrai) ;
- L'autoroute **A26** se trouve à l'Ouest de la zone de chalandise du et relie Lens et Reims ainsi que l'**A2** ;
- La **RD 643** irrigue l'Est de la zone et contourne la ville de Cambrai ;
- La **RD 939** rejoint la ville de Cambrai depuis Arras à l'Ouest ;
- La **RD 630** passe par la zone de chalandise de l'Ouest au Nord et relie Valenciennes.



— Zone de chalandise

Source : Géoportail 2023

1. ZONE DE CHALANDISE

- **La desserte en transports en commun actuelle et future**

La zone de chalandise du projet est desservie par le réseau de transport **TUC mobilités en Cambrésis** géré par la communauté d'agglomération de Cambrai, comptant quinze lignes régulières circulant dans la zone de chalandise dont :

- Cinq lignes urbaines :

Ligne 1 : Escaudœuvres – Cambrai ;

Ligne 2 : Cambrai Station Bus – Cambrai Centre Crépin ;

Ligne 3 : Cambrai – Proville ;

Ligne 4 : Cambrai – Neuville-St-Rémy ;

Ligne 5 : Cambrai – Marcoing.

- Dix lignes périurbaines :

Ligne 9 : Cambrai – Iwuy ;

Ligne 10 : Cambrai – Villers-en-Cauchies ;

Ligne 11 : Cambrai – Cauroir ;

Ligne 12 : Cambrai – Esnes ;

Ligne 13 : Cambrai – Honnecourt-sur-Escaut ;

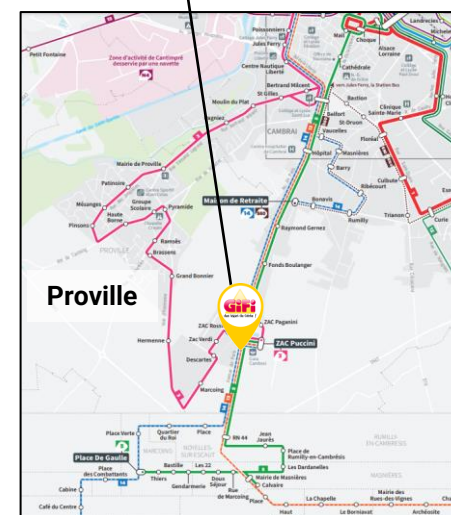
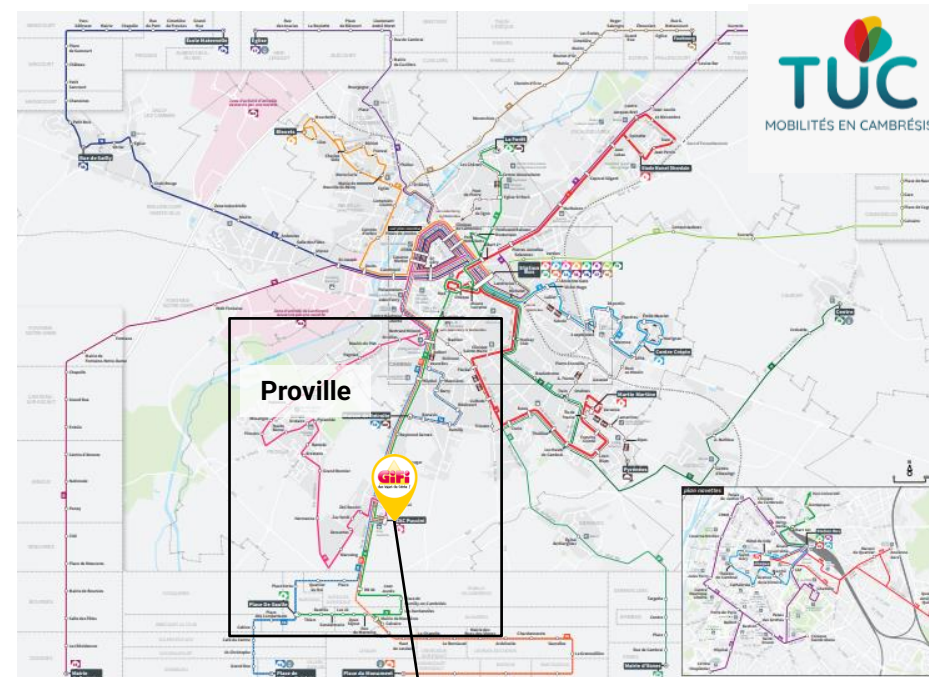
Ligne 14 : Cambrai – Villers-Guislain ;

Ligne 15 : Cambrai – Doignies ;

Ligne 16 : Cambrai – Aubencheul-au-Bac ;

Ligne 17 : Cambrai – Hem-Lenglet ;

Ligne 18 : Cambrai – Paillencourt.



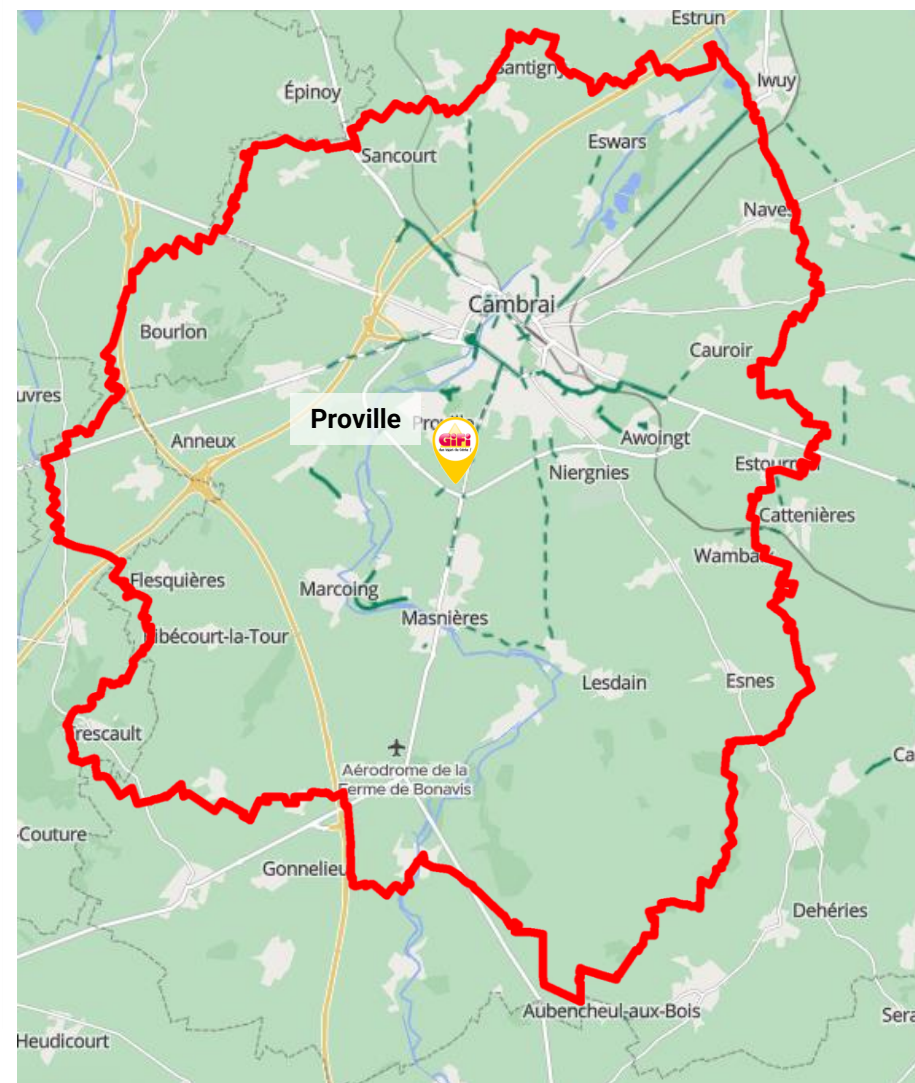
Sources : Réseaux TUC mobilités en Cambrésis, site de la mairie des communes

1. ZONE DE CHALANDISE

- **La desserte cycliste actuelle et future**

La zone de chalandise dispose de plusieurs aménagements cyclables, rencontrant des discontinuités entre les principales zones d'habitat. Les aménagements cyclables se trouvent principalement à Cambrai et Proville, dont le long de la RD 644 à proximité du site du projet.

Cinq emplacements pour les vélos seront mis en place dans le cadre du projet.



- Zone de chalandise
- Voies dédiées
- - - Voies partagées
- Zones apaisées

Sources : GéoVélo et repérage local EMPRIXIA

1. ZONE DE CHALANDISE

- **La desserte piétonne actuelle et future**

La fréquentation du point de vente à pied, s'étend sur un territoire d'environ 10 minutes autour du site.

Le projet est localisé Rue Blaise Pascal au sein d'une zone d'activités.

Il profite de l'ensemble des aménagements mis en place dans l'espace public permettant de relier les commerces entre eux au sein du Parc d'Activités : trottoirs et passages protégés desservant le site du projet.

Le site est difficile d'accès pour les habitants de Proville venant à pied en raison d'absence d'aménagement entre le Parc d'Activités Cambrai Sud et le centre-ville de Proville.

Toutefois, il est à noter la présence d'aménagements piétons sécurisés le long de la RD 644, permettant de connecter les premières habitations et activités positionnées à l'entrée Sud de Cambrai.

Au sein de la zone de chalandise, les aménagements piétonniers rencontrent des discontinuités entre les principales zones d'habitat.

- **Synthèse de l'accessibilité dans la zone de chalandise**

La zone de chalandise est maillée par un réseau de routes départementales et de deux autoroutes, notamment **la A26 et la RD 644, passant à proximité du site d'implantation du projet.**

La zone de chalandise est alimentée par **15 lignes du réseau TUC mobilités en Cambrésis**. La fréquence de passage des bus varie autour d'un passage par heure.

La zone de chalandise dispose de **plusieurs aménagements cyclables principalement à Cambrai et dans la zone d'activités où se situe le site du projet.**

Le projet profite des **aménagements piétons** (passages protégés, trottoirs) pour **connecter les activités de la zone** entre eux, ainsi que **l'entrée de ville Sud de Cambrai**. Toutefois, le centre-ville de Proville n'est pas directement accessible à pied.



Sources : Géoportail 2023 et Repérage local EMPRIXIA

1. ZONE DE CHALANDISE

Principaux lieux d'attraction au sein de la zone de chalandise

La zone de chalandise du projet bénéficie des principaux lieux d'attraction suivants, compris entre 1 min et 14 min de trajet en voiture (soit un temps moyen de 7 min) :

- **Les principaux pôles d'activités commerciales**

La zone de chalandise dispose de **2 pôles d'activités commerciales**, à savoir :

Pôle	Temps de trajet*	DEP	Ville	Adresse	Nature de la locomotive	Enseigne locomotive	Surface de vente de la locomotive (en m²)	Autres enseignes	Surface de vente totale du pôle commercial (en m²)
1	1	59	CAMBRAI	CC SHOP'IN	Hypermarché	CORA	8 113	BRICO DEPOT, GAMM VERT, COTE NATURE, CONFORAMA.	53 688
2	12		ESCAUDOEUVRES	CC AUCHAN		AUCHAN	11 600	JARDINERIE AUCHAN, ELECTRO DEPOT.	16 645
Surface de vente totale des pôles commerciaux							19 713		70 333

* Temps de trajet véhiculés moyen entre le site du projet et chacune des enseignes

Projets autorisés en CDAC/CNAC depuis 2019 :

- Extension de 650 m² d'un ensemble commercial à Cambrai le 16 juillet 2022,
- Création d'un ensemble commercial composé d'une cellule de 1 065 m² et d'un magasin CENTRAKOR de 2 200 m² à Proville, le 28 février 2020. À noter que le projet n'est ni en cours de construction ni réalisé pour le moment.

- **Les principaux centres-villes (plus de 3 000 habitants)**

La zone de chalandise du projet comprend les 4 principaux centres-villes suivants :

- Proville (6 min du projet) ;
- Cambrai (7 min du projet) ;
- Neuville-Saint-Rémy (12 min du projet) ;
- Escaudœuvres (14 min du projet).

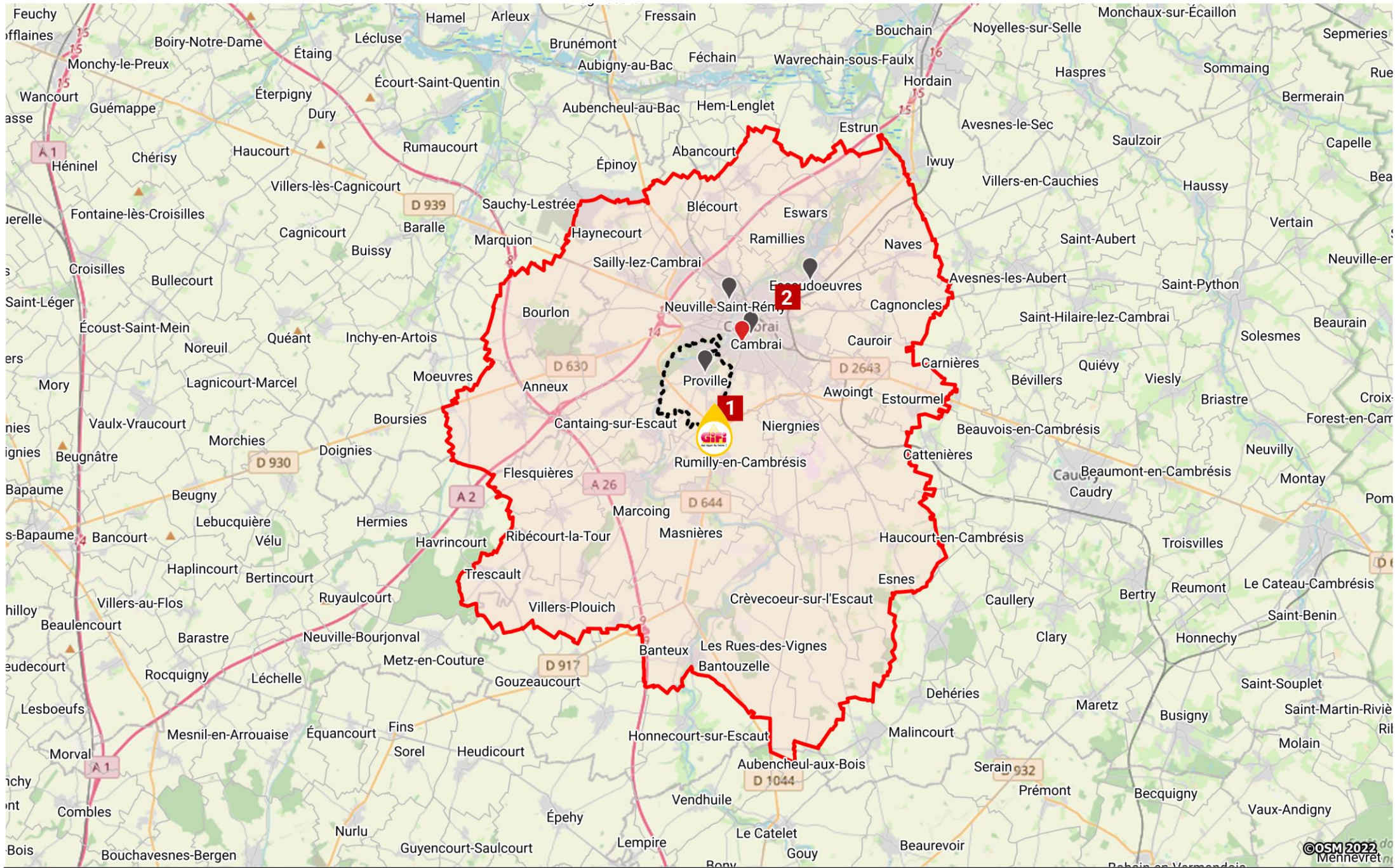
- **Les principaux équipements et lieux de visite**

La zone de chalandise du projet profite des principaux équipements et lieux de visite suivants (publics, sportifs, culturels...) :

- Musée des beaux arts de Cambrai (10 min du projet).

Sources : Google Maps, LSA Expert, Panorama 2023, Veilleco et Repérage local EMPRIXIA

Pôles d'attraction inclus dans la zone de chalandise du projet GIFI à Proville (59)



1. ZONE DE CHALANDISE

Fréquentation touristique au sein de la zone de chalandise

- **Les résidences secondaires**

Le pourcentage de résidences secondaires (328) par rapport au nombre total de logements de la zone de chalandise du projet (31 726) est de **1,0%, inférieur** aux moyennes nationale de 10,7% et départementale de 1,7%.

Ainsi l'impact touristique sera peu significatif sur l'activité visée par le projet.

Les ménages en résidence secondaire ont été intégrés à l'étude et représentent dans la zone de chalandise l'équivalent de 130 ménages résidents annuels.

- **Les hébergements marchands**

Communes	Lits estimés dans chambres dans hôtels en 2022	Lits estimés dans emplacements campings en 2022	Lits dans Villages vacances en 2022	Lits dans Résidences de tourisme en 2022	TOTAL Lits touristiques
Proville	332	0	0	0	332
Ensemble des autres communes de la zone de chalandise	652	150	0	0	802
Total ZC	984	150	0	0	1 134

Le nombre de lits estimé à Proville représente 29,28% (332) de l'ensemble des hébergements marchands de la zone de chalandise soit un total de 22 ménages équivalent résident annuel.

Le nombre de lits estimé des autres communes de la zone de chalandise représentent 70,72% (802) de l'ensemble des hébergements marchand soit 53 ménages équivalent résident annuel.

Source : INSEE 2022

1. ZONE DE CHALANDISE

Opérations de Revitalisation de Territoire

• ORT

La **convention ORT** confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

- **renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville** grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- **favoriser la réhabilitation de l'habitat** par l'accès prioritaire aux aides de l'ANAH et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien ;
- **faciliter les projets** à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site ;
- **mieux maîtriser le foncier**, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.

En application de l'article L 752-1-2 du code de commerce, il est nécessaire d'identifier les ORT dans l'EPCI d'implantation et dans les EPCI limitrophes afin de démontrer que le projet n'est pas de nature à compromettre gravement les objectifs de l'ORT éventuel.

De plus, le programme Petites Villes de Demain a pour objectif de donner aux élus des villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités les moyens de concrétiser leurs projets de territoire. **La convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain sera complétée dans les dix mois par une convention-cadre, qui vaudra également ORT.**

• Petites Villes de Demain (PVD)

Le programme **Petites Villes de Demain** s'organise autour de 3 piliers :

- **Le soutien en ingénierie** pour donner aux collectivités les moyens de définir et mettre en œuvre leur projet de territoire, en particulier par le renforcement des équipes (par exemple avec une subvention d'un poste de chef de projet jusqu'à 75%), et l'apport d'expertises externes.

- **Des financements sur des mesures thématiques ciblées** mobilisées en fonction du projet de territoire et des actions à mettre en place.
- **L'accès à un réseau**, grâce au « Club des Petites Villes de Demain », pour favoriser l'innovation, l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre acteurs du programme.

Au travers du dispositif Petites Villes de Demain, l'État et les partenaires du programme viennent soutenir et faciliter les dynamiques de transition déjà engagées dans certains territoires. L'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT) pilote la mise en œuvre de ce programme, au plus près du terrain et des habitants, grâce à ses délégués territoriaux, les préfets de département.

• Action Cœur de Ville (ACV)

222 communes ont bénéficié du programme national « **Action cœur de ville** », lancé en décembre 2017. Elles ont ainsi pu très rapidement transformer leur convention existante déjà signée en convention ORT. La mise en place de l'ORT a été également facilitée pour les 53 communes lauréates de l'**AMI centre-bourg**, les villes bénéficiant du **nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)** et du **programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)**.

• ACV – ORT – PVD à proximité du projet

Dans la zone de chalandise :

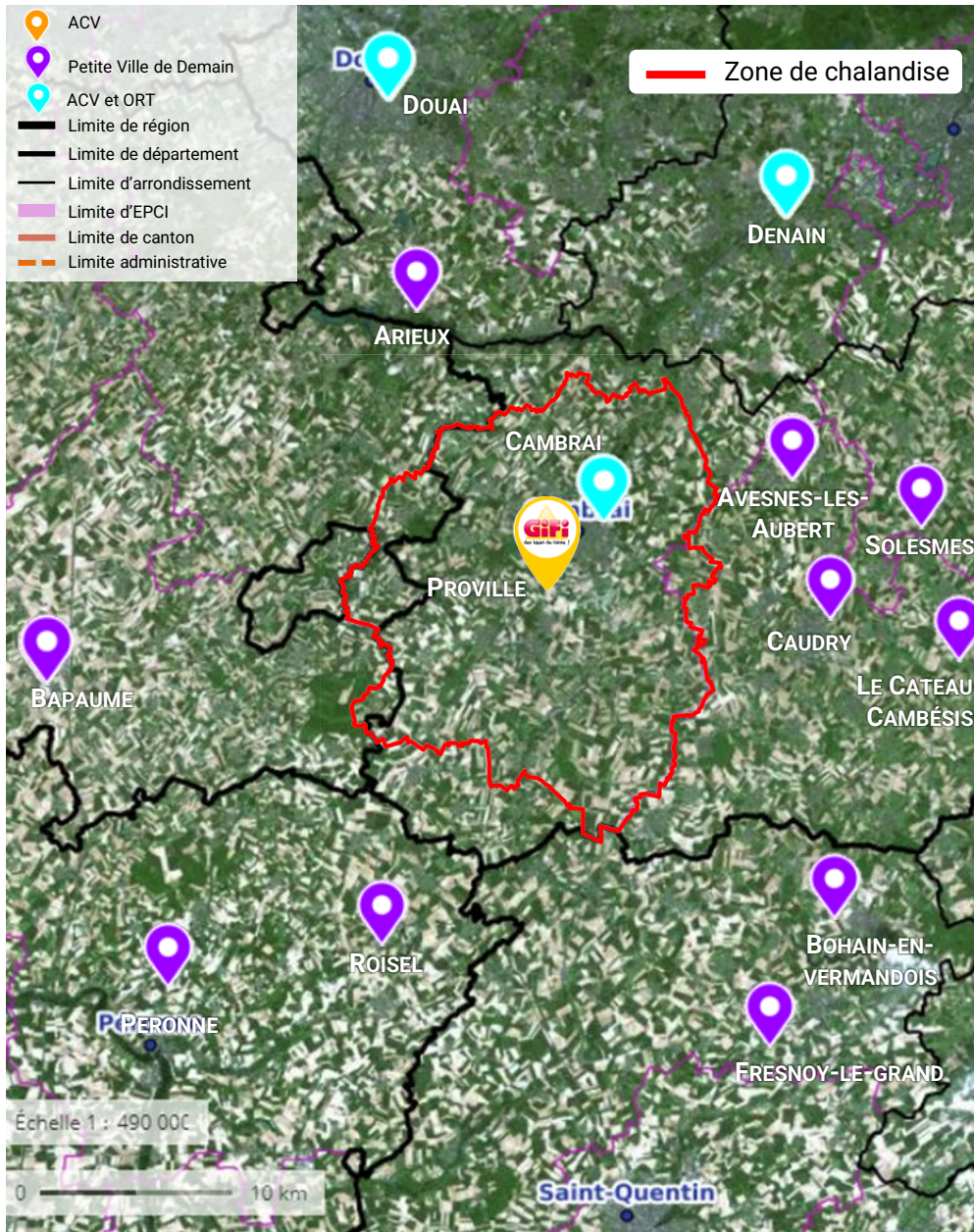
- Une commune dispose d'une ORT : Cambrai.

Hors de la zone de chalandise, dans les communes appartenant à des EPCI limitrophes à la Communauté d'Agglomération de Cambrai :

- Quatre communes disposent d'une ORT : Avesnes-les-Aubert, Douai, Denain, Bapaume ;
- Huit communes adhèrent au programme Petites Villes de Demain : Caudry, Le Cateau-Cambrésis, Arieux, Solesmes, Bohain-en-Vermandois, Fresnoy-le-Grand, Roisel et Péronne.

Sources : Collectivités locales, Observatoire des territoires, Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Petites villes de Demain

1. ZONE DE CHALANDISE



• ACV – ORT – PVD dans la zone de chalandise

DEP	EPCI	Communes concernées	ACV / ORT / PVD	KM*
59	CA de Cambrai	Cambrai	ACV et ORT	3,5

• ACV – ORT – PVD hors de la zone de chalandise

DEP	EPCI	Communes concernées	ACV / ORT / PVD	KM*
59	CA du Caudrésis et du Catésis	Avesnes-les-Aubert	PVD	16,1
		Caudry		17,6
		Le Cateau-Cambrésis		27,3
	CA du Douaisis Agglo	Arieux	ACV et ORT	23,4
		Douai		32,3
CA de la Porte du Hainaut	Denain	26,2		
02	CC du Pays du Vermandois	Solesmes	PVD	26,4
		Bohain-en-Vermandois		30,0
80	CC de la Haute Somme	Fresnoy-le-Grand	PVD	32,6
		Roisel		27,3
62	CC du Sud Artois	Péronne	PVD	34,1
		Bapaume		33,0

* Distance entre les communes et le projet, via Google Maps

Sources : Géoportail 2023, Collectivités locales, Observatoire des territoires, Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Petites villes de Demain

1. ZONE DE CHALANDISE

• Convention ORT de Cambrai

La convention ORT a été signée le 10 juillet 2020 dans le cadre du plan Action Cœur de Ville. Plusieurs plans d'actions ont été définis afin de redonner de l'attractivité sur la commune de Cambrai.

« La prise en compte de l'humain doit être au cœur des politiques qui seront mises en œuvre.

Afin de redynamiser le centre-ville de Cambrai, il convient de :

- Conférer une attractivité renouvelée de l'habitat en centre-ville ;
- S'appuyer sur les atouts patrimoniaux et urbains de la ville ;
- Améliorer l'accessibilité et la mobilité ;
- Affirmer le centre-ville comme pôle de référence du territoire pour les commerces, les services et les loisirs.

L'habitat :

Il convient de conférer une attractivité renouvelée de l'habitat en centre-ville à travers l'amélioration de l'existant et la diversification des motifs de fréquentation (services, commerces, équipements, habitat, culture, etc.).

Il s'agit de mettre sur le marché de nouveaux logements via de micro-projets urbains, de diminuer la vacance par la reconquête des logements inoccupés, d'utiliser des moyens incitatifs et/ou coercitifs pour la réhabilitation des logements privés et de travailler à réduire la vacance des étages au-dessus des commerces en hypercentre. Il convient de structurer l'intervention publique et privée sur l'habitat.

Une convention immobilière sera établie avec Action Logement afin de définir leurs modalités d'interventions.

Plan d'action :

- Fiche action 1 : Etude pré opérationnelle OPAH RU au premier semestre 2020 ;
- Fiche action 2 : Réhabilitation de l'ancien IFSI et livraison des nouveaux logements en 2022 ;
- Fiche action 3 : Réhabilitation de l'ancien Centre social Léo Lagrange en habitat inclusif pour personnes en situation de handicap en 2022 ;
- Fiche action 7 : Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour les sites de la Gare/ Carré de Paille et Mouchotte en décembre 2019.

L'espace public et le patrimoine :

La revitalisation du Centre-Ville de Cambrai doit ainsi s'appuyer sur les atouts patrimoniaux et urbains de la ville. Ils conditionnent la qualité du cadre de vie et concourent à l'attractivité du territoire auprès des habitants et des visiteurs. La poursuite des efforts en matière de rénovation du patrimoine et d'aménagement des espaces publics est donc un enjeu déterminant de l'Action Cœur de Ville.

L'action sur les espaces publics se veut progressive dans le temps et spatialement hiérarchisée. Il s'agira sur le long terme de réaménager les espaces publics le long de deux axes forts du centre-ville : l'axe est-ouest des Berges de l'Escaut au parc public, l'axe nord-sud de la gare au LABO. Ces deux axes innervant le centre-ville permettront de développer la marchabilité du centre-ville, le développement de nouveaux usages sur l'espace publics (animations) et la promotion des mobilités actives.

A ce stade sont engagés : le réaménagement de la place de la gare et de ses abords, la requalification de la place du marché, l'aménagement de stationnements et des espaces aux abords du LABO. La requalification des autres espaces publics majeurs le long de ces deux axes sera graduée dans le temps fonction des moyens de la collectivité et de ses partenaires et fonction des premiers retours d'expérience sur les aménagements de la place du marché et de la gare.

Il existe une volonté de travailler le plus en amont possible avec les services des ABF afin de réaliser dans les meilleures conditions les projets de réhabilitation et de rénovation.

Plan d'action :

- Fiche action 4 : Réalisation d'une étude urbaine au premier semestre 2020 ;
- Fiche action 5 : Aménagement de la place Robert LEROY (Marché couvert) en 2021.

Source : Mairie de Cambrai

1. ZONE DE CHALANDISE

• Convention ORT de Cambrai

L'accessibilité et la mobilité :

Un cœur de ville accessible et connecté, c'est la clé d'une attractivité continue.

Les représentations souvent erronées sur les conditions d'accès d'un centre-ville et sur un stationnement impossible ne facilitent pas la concentration des flux dans les cœurs urbains. C'est principalement une question d'image et d'accessibilité car les infrastructures sont souvent bonnes, les places existent et sont libres. Si les capacités de stationnements ne sont pas remises en question, leur visibilité requiert un effort de signalétique.

Rejoindre le centre-ville de manière aisée représente un enjeu pour sa revitalisation.

Il faut surtout retrouver une logique piétonne et un plan de circulation automobile permettant la cohabitation voiture/piéton.

Ces éléments de diagnostic seront précisés par l'action n°8 de réalisation d'une étude mobilité au premier semestre 2020. Cette objectivation des conditions de circulation tout mode dans le centre-ville de Cambrai est un préalable à l'élaboration d'une stratégie de stationnement et de développement des modes actifs adaptés aux enjeux du territoire.

Néanmoins, d'ores et déjà et face aux enjeux environnementaux, la remise en cause des modes de déplacements doit impulser de nouvelles pratiques. A cet effet, une subvention de 100 € d'aide à l'acquisition d'un vélo électrique a été voté en juin 2019.

L'autre aspect à travailler est celui de l'accessibilité de l'espace public, en particulier pour les PMR. Cela requiert probablement de donner davantage de place au piéton dans l'hypercentre. Les traitements de voiries de façon plus partagées et des hiérarchisations de voies sont nécessaires.

Enfin les aménagements dédiés aux cyclistes sont à développer par l'intégration de bandes cyclables sur les axes majeurs.

Plan d'action :

- Fiche action 8 : Réalisation d'une étude mobilité au premier semestre 2020 ;
- Fiche action 9 : La signalétique et le stationnement ;
- Fiche action 10 : Création d'une maison de la mobilité en 2021.

Le développement économique et le commerce :

Il convient de **conforter le centre-ville comme pôle de référence du territoire pour les commerces, les services et les loisirs**. Il faut maintenir le centre-ville comme lieu d'implantation des fonctions administratives, de services et commerciales en renouvelant l'offre existante.

Le centre doit aussi trouver de quoi se réinventer à partir d'une offre unique et complémentaire qui n'existe nulle part ailleurs et qui véhicule une économie de taille humaine, abordable, voire identitaire : artisanat, produits locaux, circuits courts, tourisme, culture.

Une des vocations de la ville centre est de **s'affirmer comme pôle de santé** pour tout le Cambrésis. Des actions volontaristes en la matière sont menées (accueil personnalisé des nouveaux internes en médecine, soutien à l'installation de nouvelles offres médicales).

Le 16 décembre 2019, la ville de Cambrai a voté une délibération permettant l'accompagnement pour installation d'un cabinet ophtalmologique rue Alsace Lorraine.

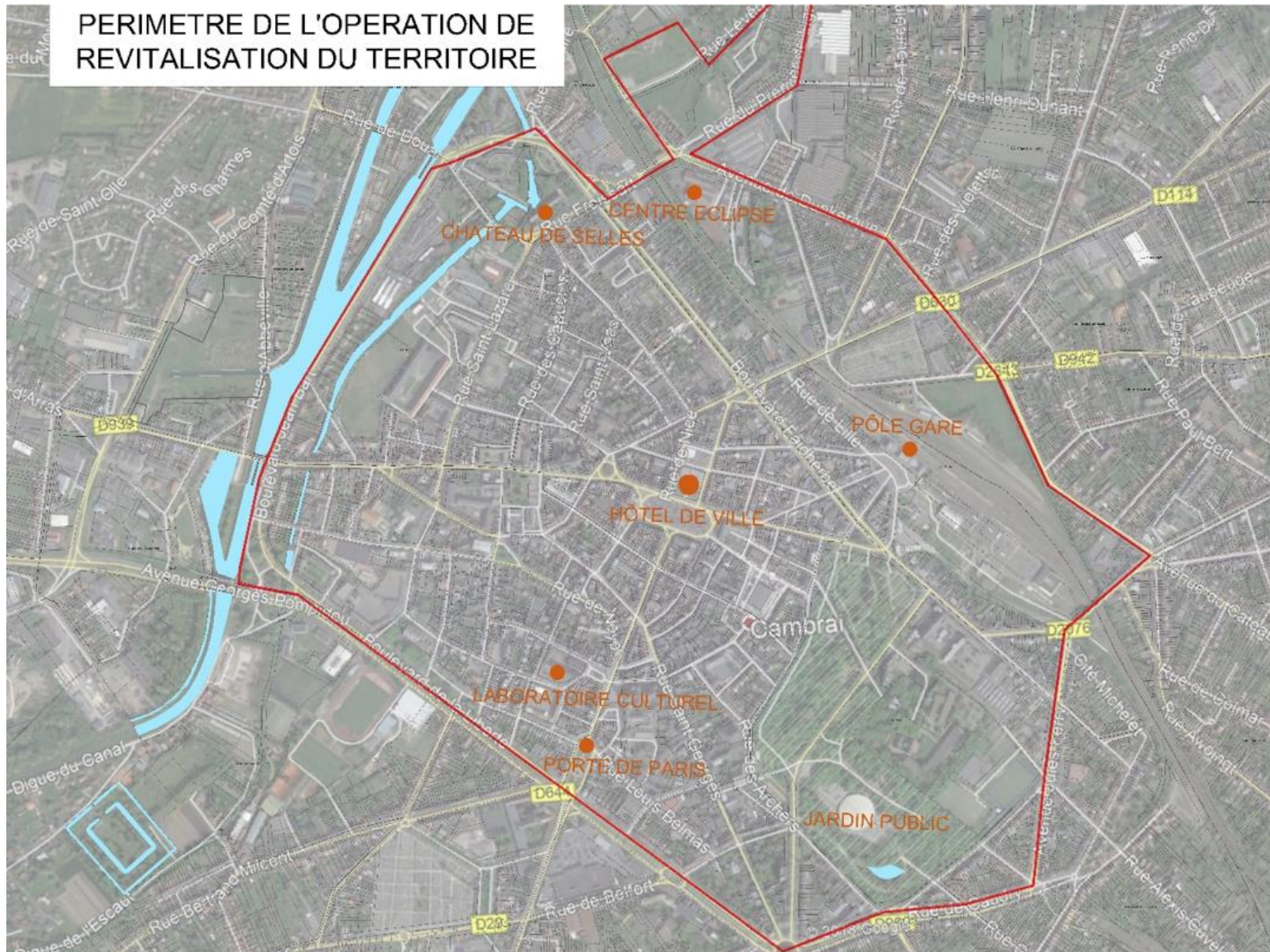
La volonté d'accompagnement des acteurs privés par la collectivité (boutiques éphémères, aide à la modernisation, aide à l'installation, redynamisation du marché couvert...) permet à tout porteur de projet de trouver une réponse à ses questions.

Le stationnement est gratuit tous les samedis, le Marché couvert est ouvert le mardi soir de 16h à 21 h en plus du mercredi et du samedi et une association des commerçants du marché a été créée afin d'organiser des manifestations.

Source : Mairie de Cambrai

1. ZONE DE CHALANDISE

- **Périmètre ORT de la commune de Cambrai**



Source : Mairie de Cambrai

1. ZONE DE CHALANDISE

• Impact du projet sur les ACV – ORT – PVD

Au sein de la zone de chalandise, la commune de Cambrai est concernée par une ORT dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Cette commune dispose d'une **armature commerciale conséquente** et ne peut être impactée en raison du nombre de ménages important qui bénéficient de l'offre sur place. Par ailleurs, la **commune présente un taux de vacance commerciale de 8,7%, montrant un bon dynamisme** en matière de commerce. La création d'un magasin GIFI modifiera très peu les habitudes de consommation. Le projet répond aux besoins des ménages du territoire disposant de faibles revenus (revenus médians sur Cambrai bien en dessous de la moyenne nationale : 18 750€ contre 22 397€).

Également, l'offre en bazar discount est absente au sein du centre-ville de Provville, montrant que ce type d'offre se développe davantage en périphérie. *De facto*, il n'y aura pas d'impact sur le dynamisme commercial sur ce secteur d'activité.

Les autres communes signataires de programmes de redynamisation et localisées hors de la zone de chalandise bénéficient de l'attractivité de plusieurs pôles importants comme Cambrai, Douai, Valenciennes, Saint-Quentin et Péronnes. De plus, certaines de ces communes se trouvent à plus de 25 kilomètres du projet et seront peu impactées par le projet en raison de leur éloignement géographique.

Communes PVD ou ORT	Pôles structurants	Depuis les communes ORT ou PVD vers le pôle structurant	Depuis les communes ORT ou PVD vers le site du projet
		Distance (en km)	Distance (en km)
Avesnes-les-Aubert	Cambrai	12,4	16,1
Caudry		15,9	17,6
Le Cateau-Cambrésis		25,5	27,3
Solesmes		21,1	26,4
Arieux	Douai	10,4	23,4
Denain	Valenciennes	13,3	26,2
Bohain-en-Vermandois	Saint-Quentin	22,7	30,0
Fresnoy-le-Grand		15,8	32,6
Roisel	Péronne	12,9	27,3
Bapaume		21,3	33,0

Le projet sera sans effet sur les ORT et Petites Villes de Demain situées dans la zone de chalandise ou dans les EPCI limitrophes de la CA de Cambrai.

Sources : Collectivités locales, Observatoire des territoires, Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Petites villes de Demain

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

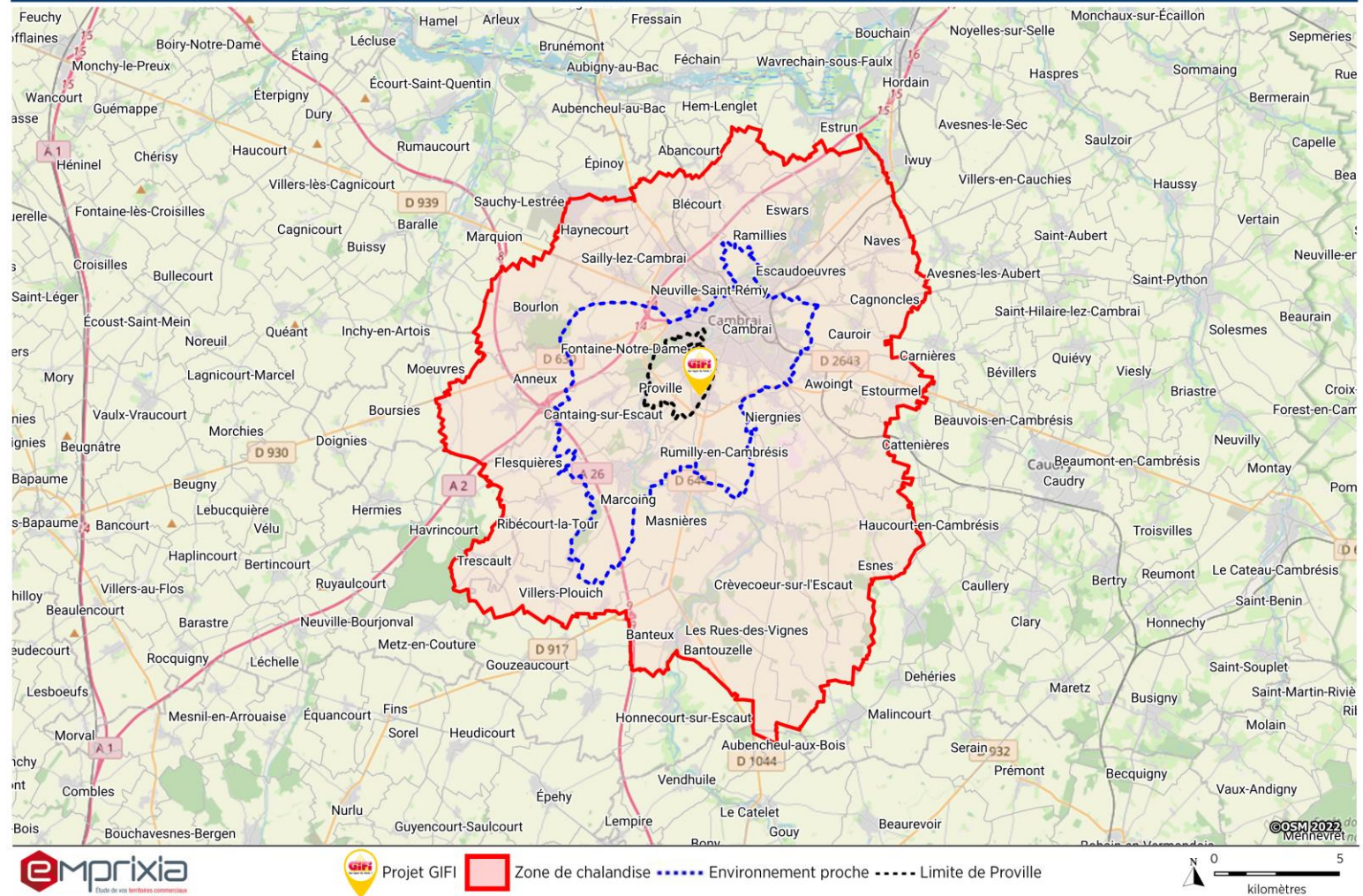
Délimitation de l'environnement proche

L'environnement proche du projet se compose de la commune d'implantation ainsi que « des communes limitrophes de la commune d'implantation incluses dans la zone de chalandise définie par le projet ».

L'environnement proche du projet est composé de 7 communes :

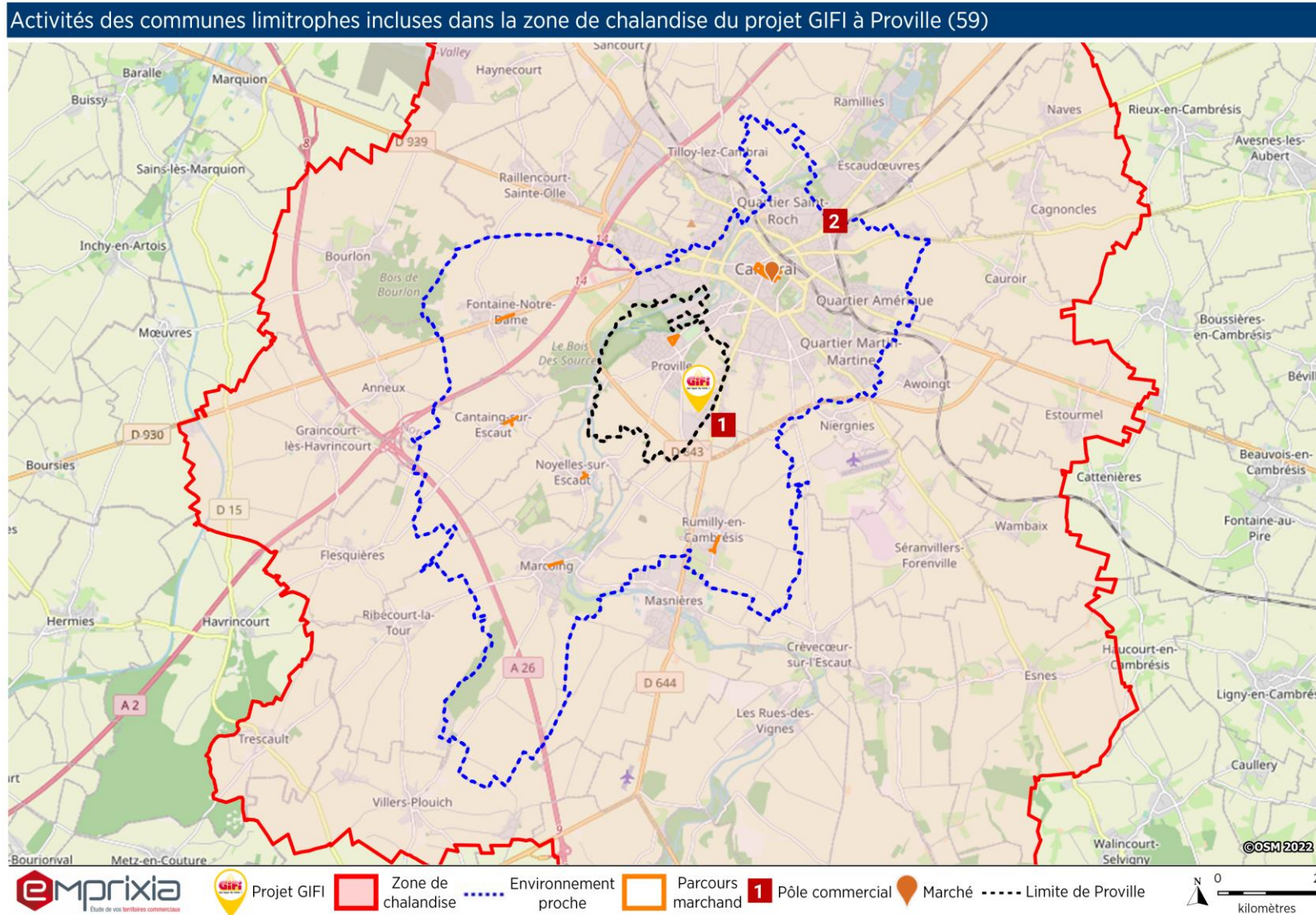
- Proville ;
- Cambrai ;
- Cantaing-sur-Escaut ;
- Fontaine-Notre-Dame ;
- Marcoing ;
- Noyelles-sur-Escaut ;
- Rumilly-en-Cambrésis.

Communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise du projet GIFI à Proville (59)



2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Activités commerciales



Il est à noter que la vacance est analysée et détaillée dans les pages suivantes au sein des parcours marchands définis.

Sources : Repérage local EMPRIXIA, Mairies, LSA Expert et Panorama 2023

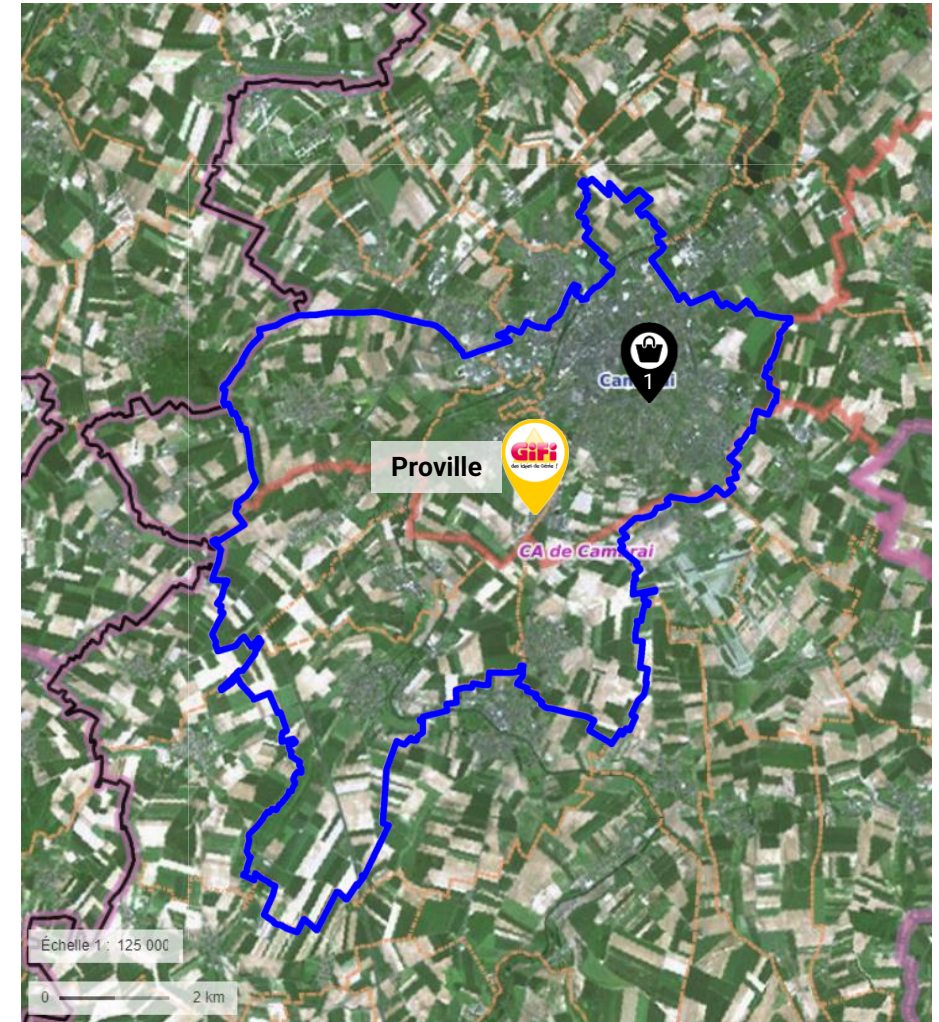
2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- Halles et marchés des communes de l'environnement proche

N°	Commune	Adresse	Période / Jour
1	Cambrai	Place Robert Leroy	Toute l'année les mercredis et samedis de 8h à 13h

Un marché est recensé dans l'environnement proche du projet dans la commune d'implantation, soulignant un bon dynamisme du commerce de proximité. Ce dernier est complémentaire de l'offre proposée par les magasins GIFI de Proville. En effet les exposants présents sur le marché proposent **une offre différente, reposant sur des productions locales et un savoir-faire reconnu dans le secteur à grande majorité alimentaire**, que ne pratiquent pas les magasins GIFI.

Le magasin GIFI de Proville n'entrera pas en concurrence avec l'offre du marché de l'environnement proche.



— Limites de l'environnement proche 🛒 Halles et marchés

Sources : Sites internet des mairies, Jour de marché, Géoportail 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

• Nature d'activité des établissements dans les parcours marchands de l'environnement proche de Proville

	Proville	Cambrai	Cantaing-sur-Escaut	Fontaine-Notre-Dame	Marcoing	Noyelles-sur-Escaut	Rumilly-en-Cambrésis	Env. proche
Alimentaire généraliste	1	1	0	0	1	0	0	3
Alimentaire spécialisé	1	23	0	2	0	0	0	26
Équipement de la maison	0	8	0	0	0	0	0	8
Équipement de la personne	0	48	0	0	0	0	0	48
Culture-loisirs-sport	0	3	0	0	0	0	0	3
Commerces d'hygiène et de santé	1	28	0	0	1	0	0	30
Café-hôtellerie-restauration	0	37	0	3	0	2	1	43
Services à la personne	2	13	0	1	3	0	2	21
Services financiers et immobiliers	1	34	0	0	0	0	0	35
Services de loisirs	0	4	0	0	0	0	1	5
Services divers	4	12	0	0	2	3	0	21
Locaux vacants	0	20	0	1	1	0	2	24
Nombre total d'établissements hors locaux vacants	10	211	0	6	7	5	4	243
Nombre total d'établissements	10	231	0	7	8	5	6	267
Taux de la vacance (en %)	0,0	8,7	0,0	14,3	12,5	0,0	33,3	9,0
Taux de la vacance nette (en %)	0,0	6,1	0,0	14,3	0,0	0,0	16,7	6,0

Inférieur à la moyenne nationale de 11,0%

Supérieur à la moyenne nationale de 11,0%

Sur l'ensemble des parcours marchands, ont été recensés :

- Huit établissements de type « Équipement de la maison », parmi lesquels aucun établissement en bazar discount n'a été relevé.

Le projet GIFI à Proville viendra en complément de l'absence de l'offre en bazar discount au sein des parcours marchands de l'environnement proche. **Il ne viendra pas déstabiliser les commerces de centre-ville et permettra de compléter leur offre** par des gammes de produits différentes.

Sources : Procos 2023 et Repérage local EMPRIXIA Mars 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

• **Vacance commerciale de la commune de Proville**

Au sein du parcours marchand étudié, aucun local vacant n'a été identifié, sur un total de 10 locaux (y compris locaux vacants).

Taux de vacance du parcours marchand de Proville : 0,0%
Inférieur au niveau national centre-ville : 11,0%

Analyse de la vacance :

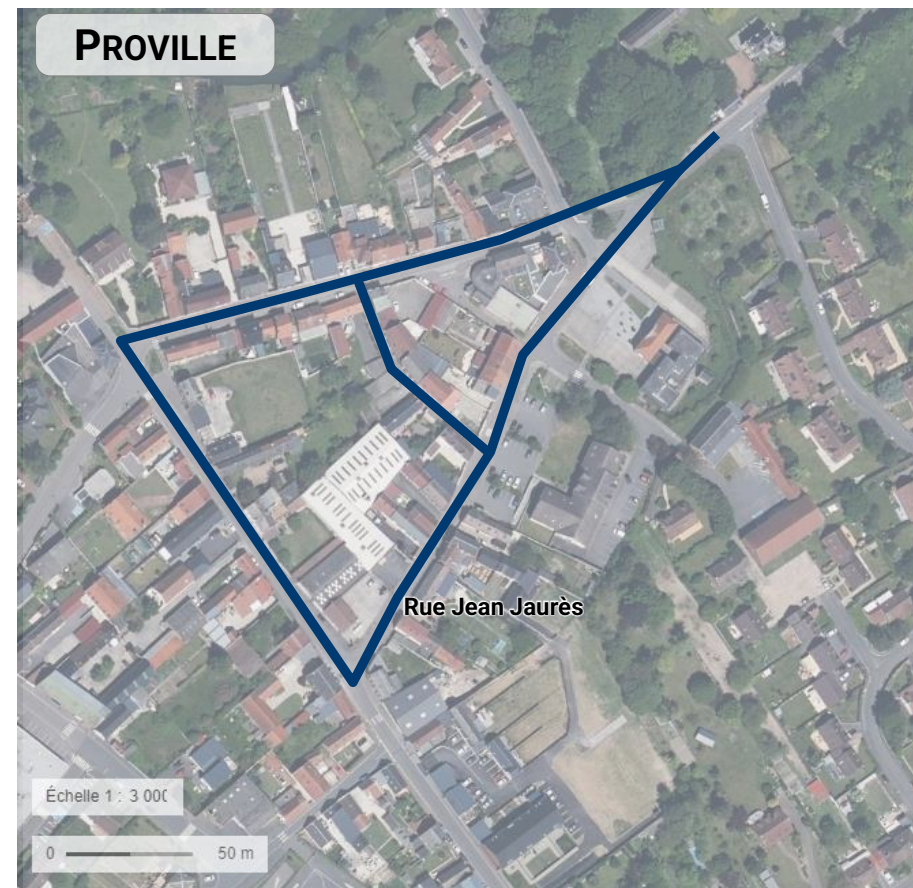
Aucun local vacant n'a été relevé au sein du parcours étudié sur la commune de Proville, montrant un bon dynamisme de la commune par la présence de 10 locaux en activité.

Il est à noter que l'essentiel de l'activité commerciale se trouve au Sud-est au sein du Parc d'Activités Cambrai Sud.

Toutefois, la commune de Proville souligne une fragilité économico-socio-démographique :

- Une baisse de sa population de 7,8% entre 2010 et 2020 ;
- Des revenus médians légèrement inférieurs à la moyenne nationale en 2019 (22 120€ contre 22 397€) ;
- Un taux de chômage plus fort en 2019 (15,0% contre 13,4%) ;
- Un taux d'activité plus faible en 2019 (72,3% contre 74,1%).

Taux de la vacance nette du parcours marchand de Proville : 0,0%



■ Parcours marchand

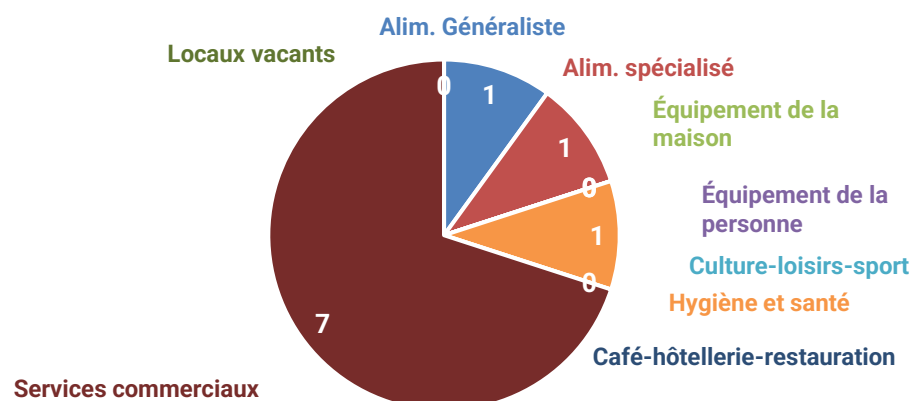
Sources : Procos 2023, Géoportail 2023, Google Maps, Repérage local EMPRIXIA Mars 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Nature d'activité des établissements dans le parcours marchand de la commune de Proville**

Répartition des établissements par activité

Au sein du parcours marchand de la commune de Proville, 10 établissements sont recensés. Aucun local vacant n'a été relevé et aucun établissement de type équipement de la maison n'a été recensé.



Source : Repérage local EMPRIXIA, Mars 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

• Vacance commerciale de la commune de Cambrai

Au sein du parcours marchand étudié, 20 locaux vacants ont été identifiés, sur un total de 231 locaux (y compris locaux vacants).

Taux de vacance du parcours marchand de Cambrai : 8,7%
Inférieur au niveau national centre-ville : 11,0%

Analyse de la vacance :

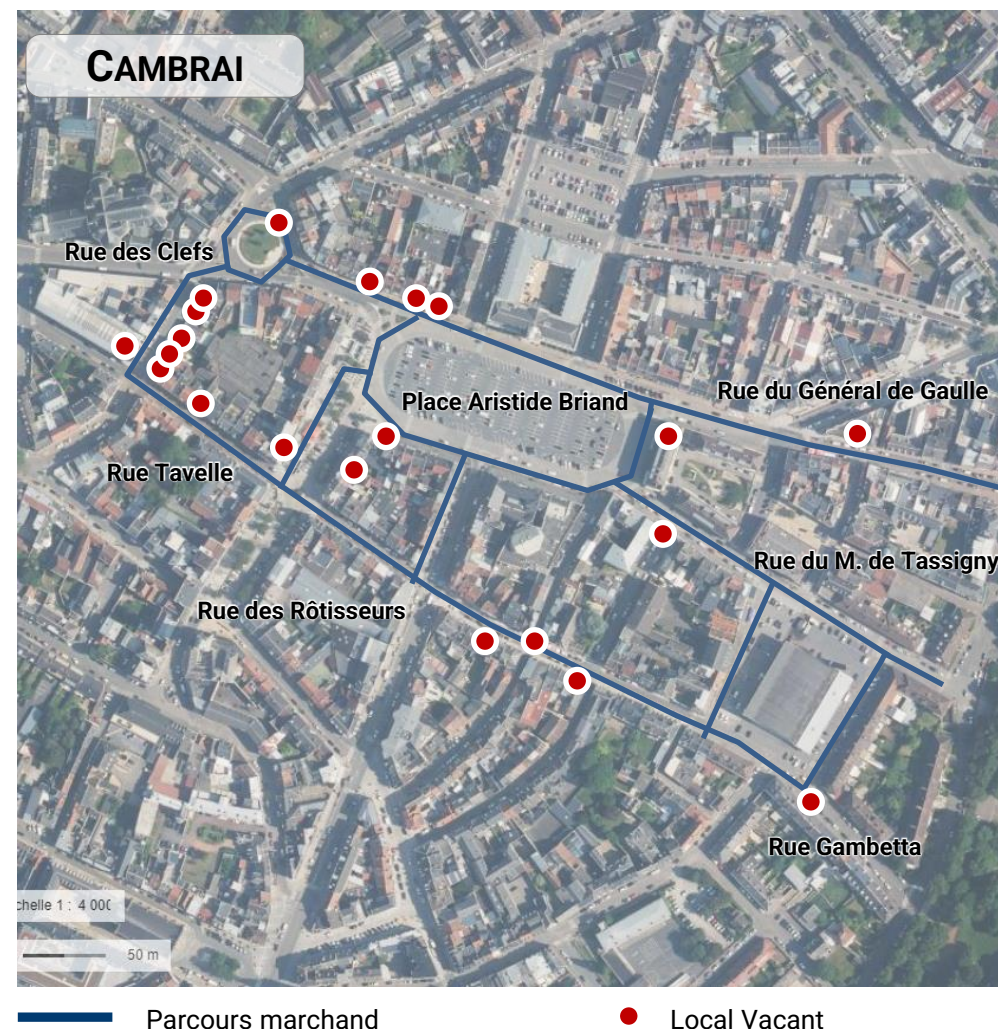
Au sein du parcours marchand de Cambrai ont été recensés vingt locaux vacants. Parmi ces locaux six sont d'origine structurelle et quatorze de nature conjoncturelle. La vacance commerciale se diffuse principalement sur la Rue des Clefs et la Rue Tavelle.

Les locaux vacants de nature structurelle présentent un état général dégradé et vieillissant au vu de leur devanture commerciale. Certains de ces locaux ne sont plus voués au commerce et seront réinvestis pour d'autres projets, reconvertis en habitat notamment. *A contrario*, les locaux vacants d'origine conjoncturelle sont en bon état et faciliteront une potentielle reprise. D'autre part, certains de ces locaux vacants sont en travaux et accueilleront prochainement de nouvelles activités.

Toutefois, la commune de Cambrai souligne une fragilité économique-socio-démographique :

- Une baisse de sa population de 3,1% entre 2010 et 2020 ;
- Des revenus médians inférieurs à la moyenne nationale en 2019 (18 750€ contre 22 397€) ;
- Un taux de chômage plus fort en 2019 (23,5% contre 13,4%) ;
- Un taux d'activité plus faible en 2019 (71,5% contre 74,1%) ;
- Une part de logements vacants plus forte en 2019 (11,0% contre 8,2%).

Afin d'impulser un dynamisme commercial sur le centre-ville de Cambrai, une convention ORT a été signée le 10 Juillet 2020. D'autre part, la commune adhère au programme Action Cœur de Ville.



Taux de la vacance nette du parcours marchand de Cambrai : 6,1%

Sources : Procos 2023, Géoportail 2023, Google Maps, Repérage local EMPRIXIA Mars 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Locaux vacants de nature conjoncturelle :



Locaux vacants d'origine structurelle :



Sources : Procos 2023, Géoportail 2023, Google Maps, Repérage local EMPRIXIA Mars 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Nature d'activité des établissements dans le parcours marchand de la commune de Cambrai**

Établissements de même secteur d'activité

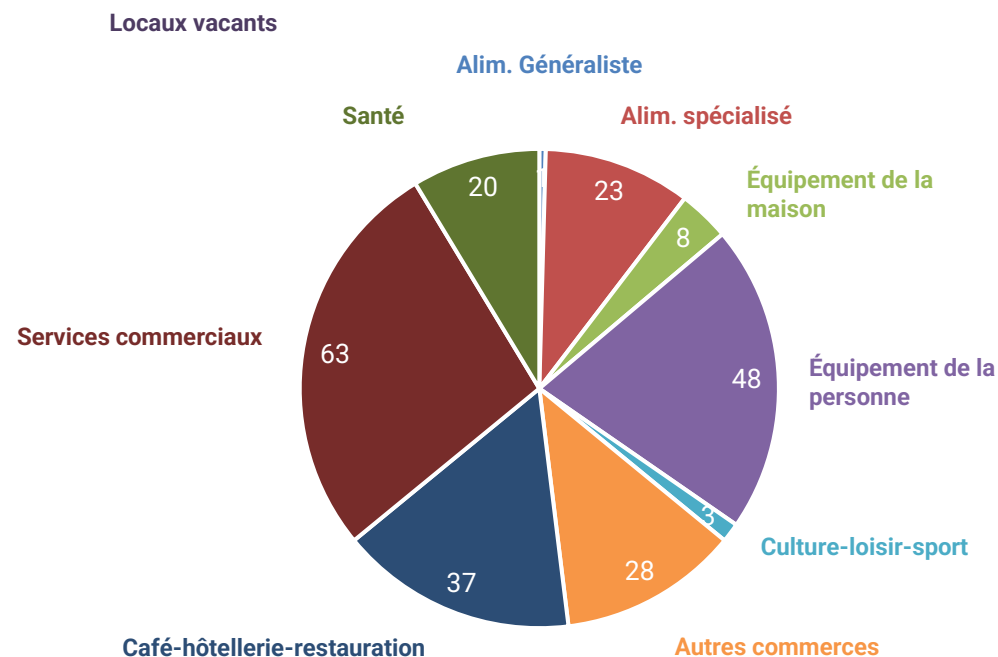
Au sein du parcours marchand de Cambrai, huit commerces de type équipement de la maison (de même secteur d'activité que le projet) ont été recensés.

Équipement d la maison	Activité	Adresse
ARCHEA	Meubles	29 Rue du Général de Gaulle
L'UNIVERS D'UNE LISS	Fleuriste	34 Rue du Général de Gaulle
FLOWER		1 Place du 9 Octobre
CG CUISINES	Cuisiniste	48 Rue des Rôtisseurs
LUCÉLIA	Fleuriste	52 Rue des Rôtisseurs
CARREZ MÉNAGER	Electroménager	56 Rue des Rôtisseurs
BOUCHARA	Ameublement et décoration	52 Place Aristide Briand
FREDERIC THIEULEUX CUISINES	Cuisiniste	53 Rue des Rôtisseurs
Soit un total de 8 commerces équipements de la maison		

Parmi ces établissements, aucun ne propose d'offre en bazar discount.

Répartition des établissements par activité

Le parcours marchand de la commune de Cambrai compte 211 établissements en activité, dont 63 services commerciaux, 48 en équipement de la personne et 37 en café-hôtellerie et restauration.



Source : Repérage local EMPRIXIA, Mars 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Vacance commerciale de la commune de Fontaine-Notre-Dame**

Au sein du parcours marchand étudié, un local vacant a été identifié, sur un total de 7 locaux (y compris locaux vacants).

Taux de vacance du parcours marchand de Fontaine-Notre-Dame : 14,3%

Supérieur au niveau national centre-ville : 11,0%

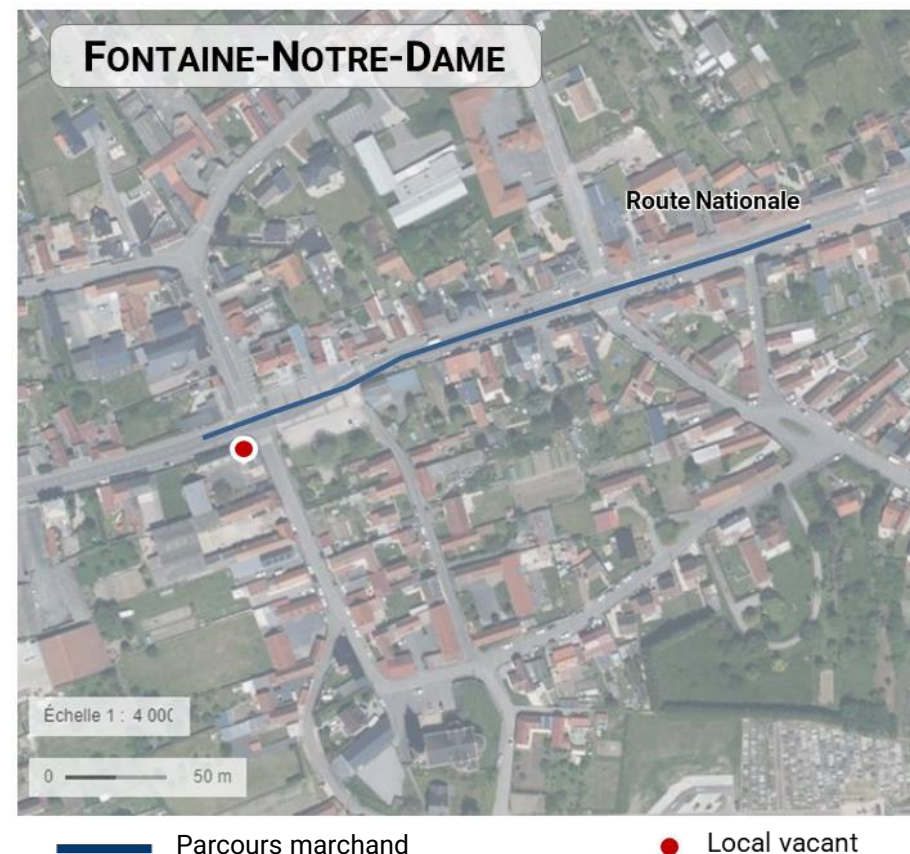
Analyse de la vacance :

Le taux de vacance doit être analysé au regard du faible nombre de commerces au sein de la commune.

Concernant la commune de Fontaine-Notre-Dame un local vacant sur la Route Nationale a été identifié. Il s'agit d'un local vacant de nature conjoncturelle (accueillant anciennement un café). Ce local vacant présente un bon état général et retrouvera une activité prochainement.

Par ailleurs, la commune présente un dynamisme démographique avec 168 habitants au km² et une évolution de sa population stable avec un gain de 2,9% entre 2010 et 2020.

Local vacant de nature conjoncturelle :



Taux de la vacance nette du parcours marchand de Fontaine-Notre-Dame : 14,3%

Sources : Procos 2023, Géoportail 2023, Google Maps, Repérage local EMPRIXIA Mars 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

• **Vacance commerciale de la commune de Rumilly-en-Cambrésis**

Au sein du parcours marchand étudié, deux locaux vacants ont été identifiés, sur un total de 6 locaux (y compris locaux vacants).

Taux de vacance du parcours marchand de Rumilly-en-Cambrésis : 33,3%

Supérieur au niveau national centre-ville : 11,0%

Analyse de la vacance :

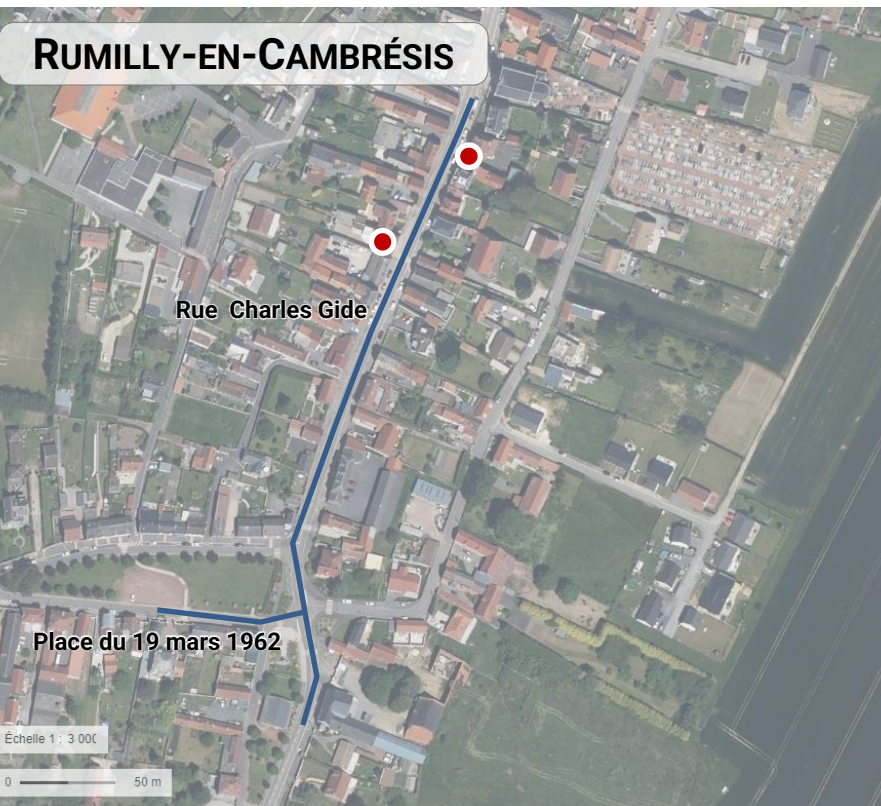
Le taux de vacance doit être analysé au regard du très faible nombre de commerces au sein de la commune.

Au sein de la commune de Rumilly-en-Cambrésis ont été relevés deux locaux vacants dont un de nature conjoncturelle et un de nature structurelle. Ce dernier nécessitera davantage de travaux afin de pouvoir retrouver potentiellement une activité.

La commune de Rumilly-en-Cambrésis est composée de 212 habitants au km² ce qui traduit d'un bon dynamisme.

Taux de la vacance nette du parcours marchand de Rumilly-en-Cambrésis : 16,7%

Local vacant de nature conjoncturelle :



Parcours marchand

● Locaux vacants

Local vacant de nature structurelle :



Sources : Procos 2023, Géoportail 2023, Google Maps, Repérage local EMPRIXIA Mars 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Vacance commerciale de la commune de Marcoing**

Au sein du parcours marchand étudié, un local vacant a été identifié, sur un total de 8 locaux (y compris local vacant).

Taux de vacance du parcours marchand de Marcoing : 12,5%
Supérieur au niveau national centre-ville : 11,0%

Analyse de la vacance :

Le taux de vacance doit être analysé au regard du faible nombre de commerces au sein de la commune.

Un seul local vacant a été relevé au sein de la commune de Marcoing. Se situant sur la Rue Roger Salengro, ce local vacant est de nature structurelle, anciennement occupé par un fleuriste. Il semble ne pas avoir été exploité par de nouvelles activités depuis quelques années et nécessitera des travaux importants avant une potentielle reprise.

Taux de la vacance nette du parcours marchand de Marcoing : 0,0%

Local vacant de nature structurelle :



Sources : Procos 2023, Géoportail 2023, Google Maps, Repérage local EMPRIXIA Mars 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Vacance commerciale de la commune de Cantaing-sur-Escaut**

Il n'a pas été relevé de local vacant au sein du parcours étudié de Cantaing-sur-Escaut qui ne comprend aucun établissement.

Taux de vacance du parcours étudié de
Cantaing-sur-Escaut : 0,0%

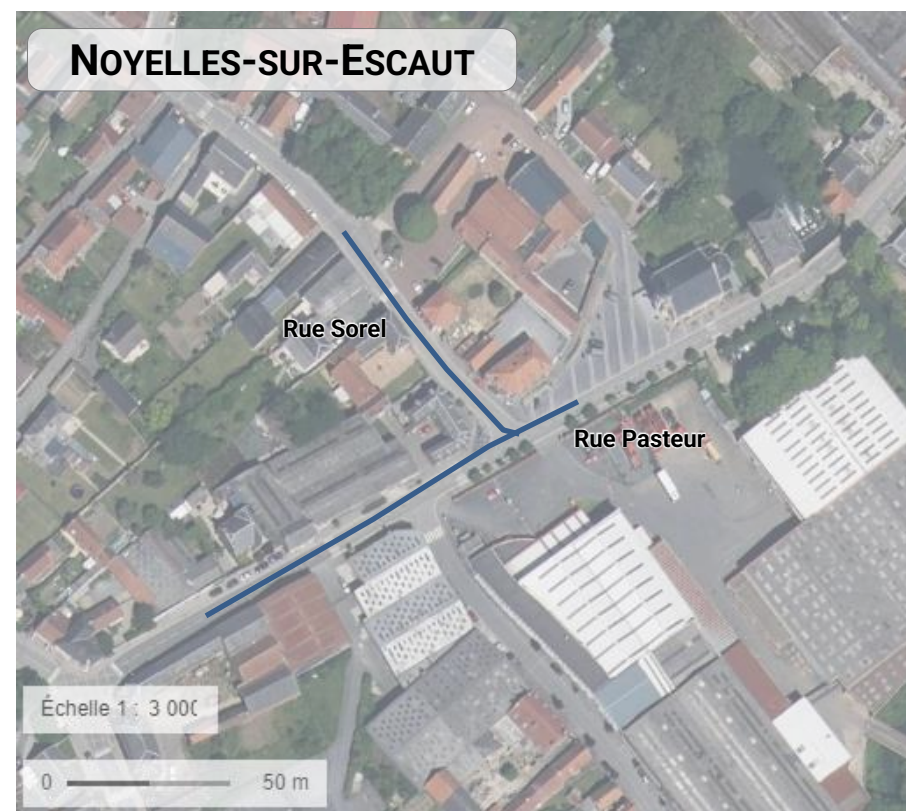
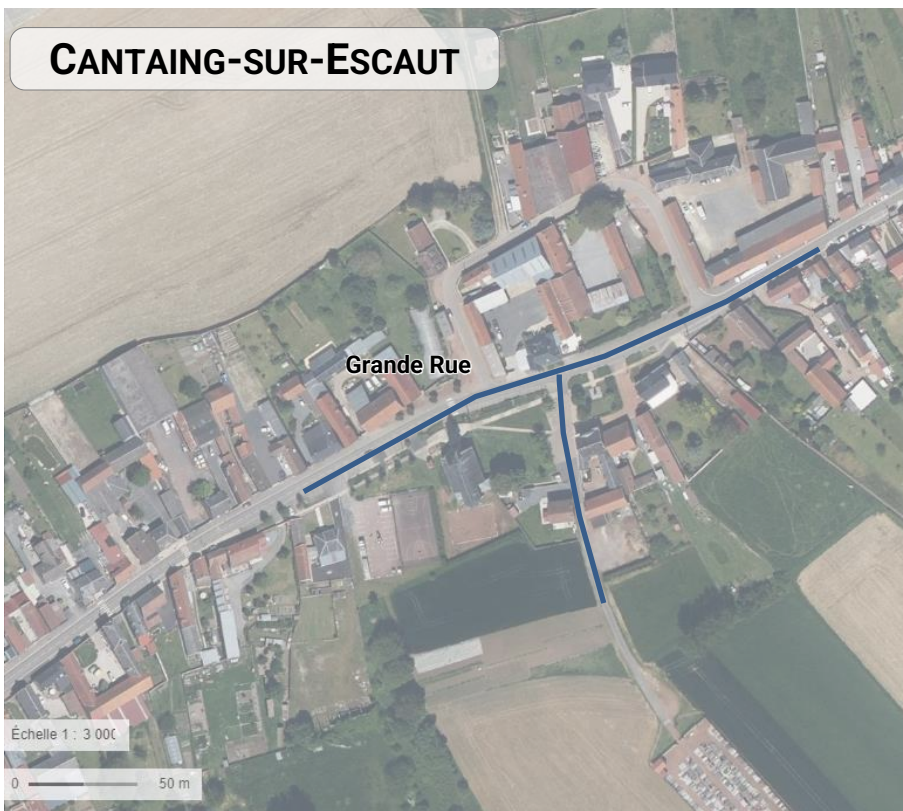
Niveau national centre-ville : 11,0%

- **Vacance commerciale de la commune de Noyelles-sur-Escaut**

Aucun local vacant n'a été relevé au sein du parcours marchand de Noyelles-sur-Escaut comprenant 5 établissements.

Taux de vacance du parcours marchand
de Noyelles-sur-Escaut : 0,0%

Niveau national centre-ville : 11,0%



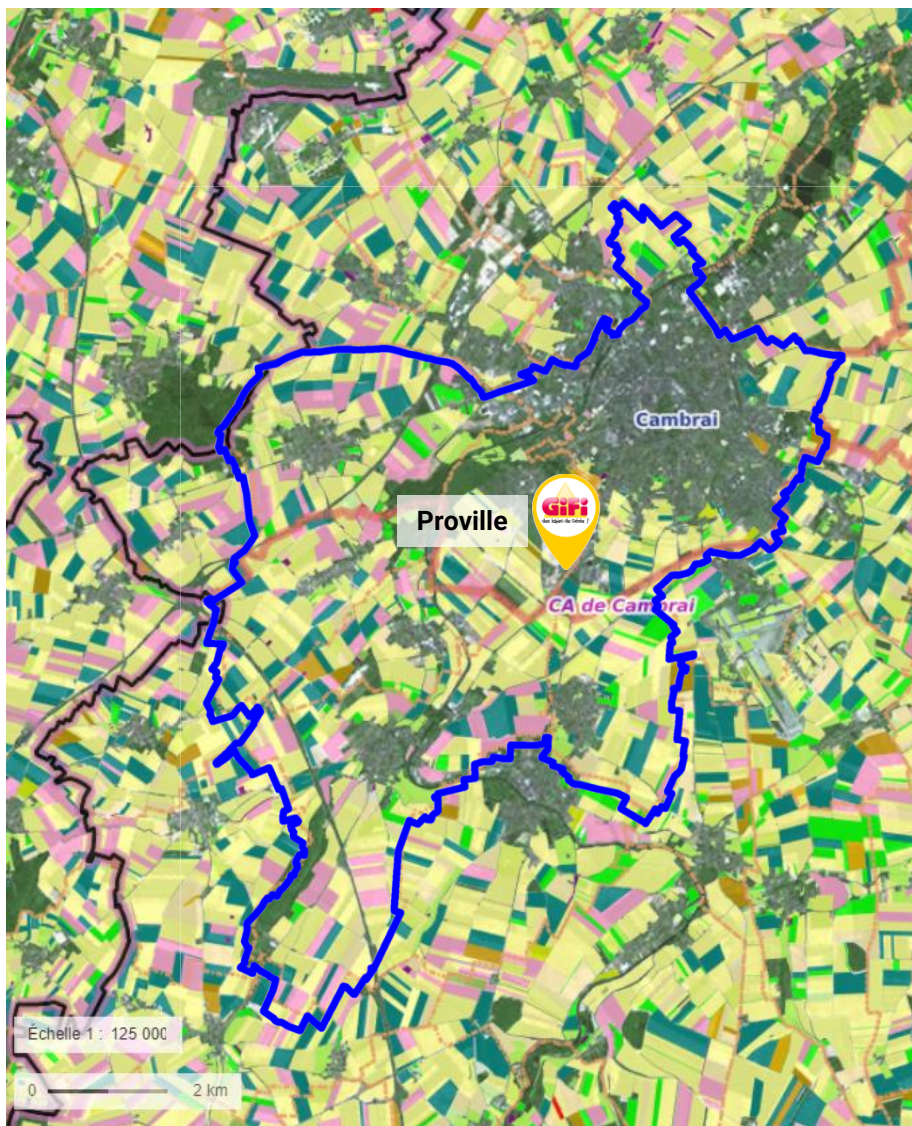
Parcours étudié

Parcours marchand

Sources : Procos 2023, Géoportail 2023, Google Maps, Repérage local EMPRIXIA Mars 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Activités agricoles

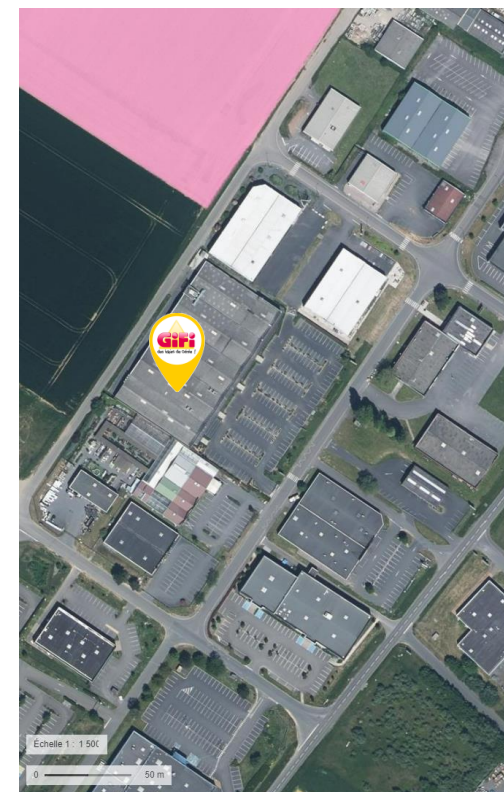


--- Limites administratives

— Limites de l'environnement proche

Le projet n'impacte pas de parcelle exploitée par une activité agricole.

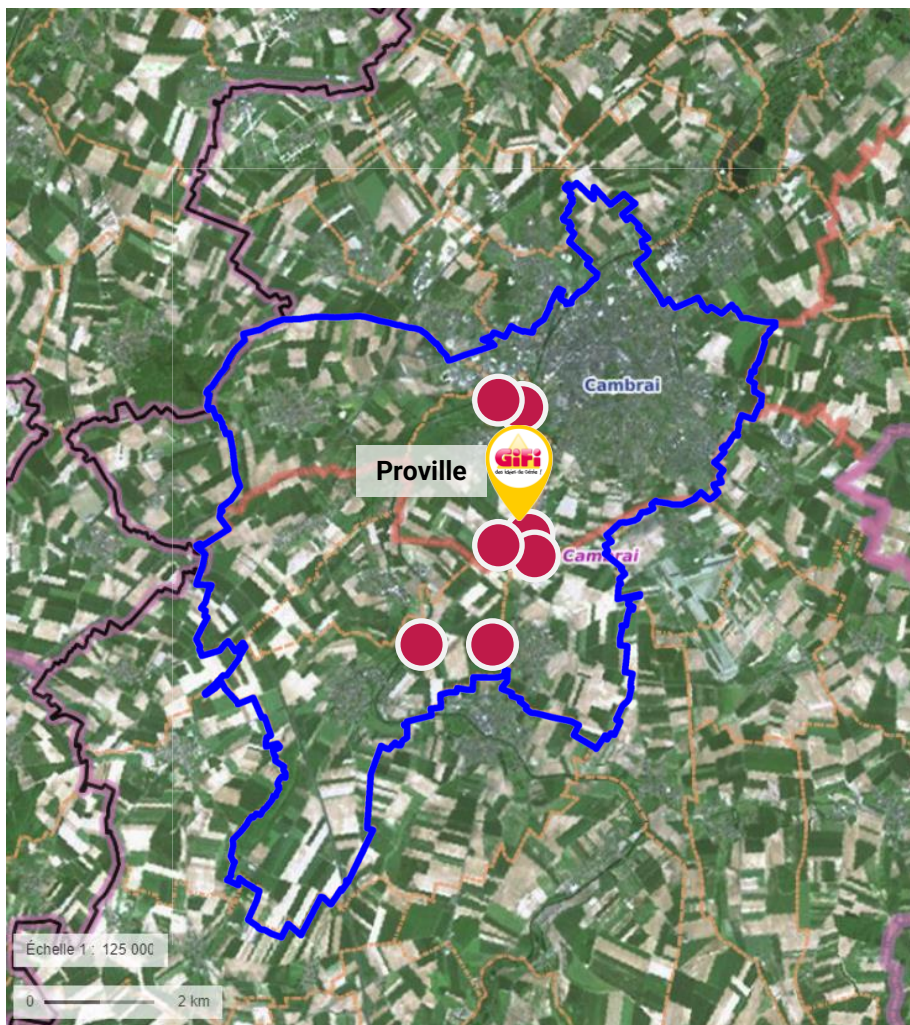
- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible



Source : Géoportail 2023 – RPG 2021

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Activités industrielles et tertiaires



- Limites administratives
- Limites de l'environnement proche
- Pôle d'activités économiques

Le projet est intégré au sein d'un pôle d'activités économiques :

Parc d'Activités Cambrai Sud

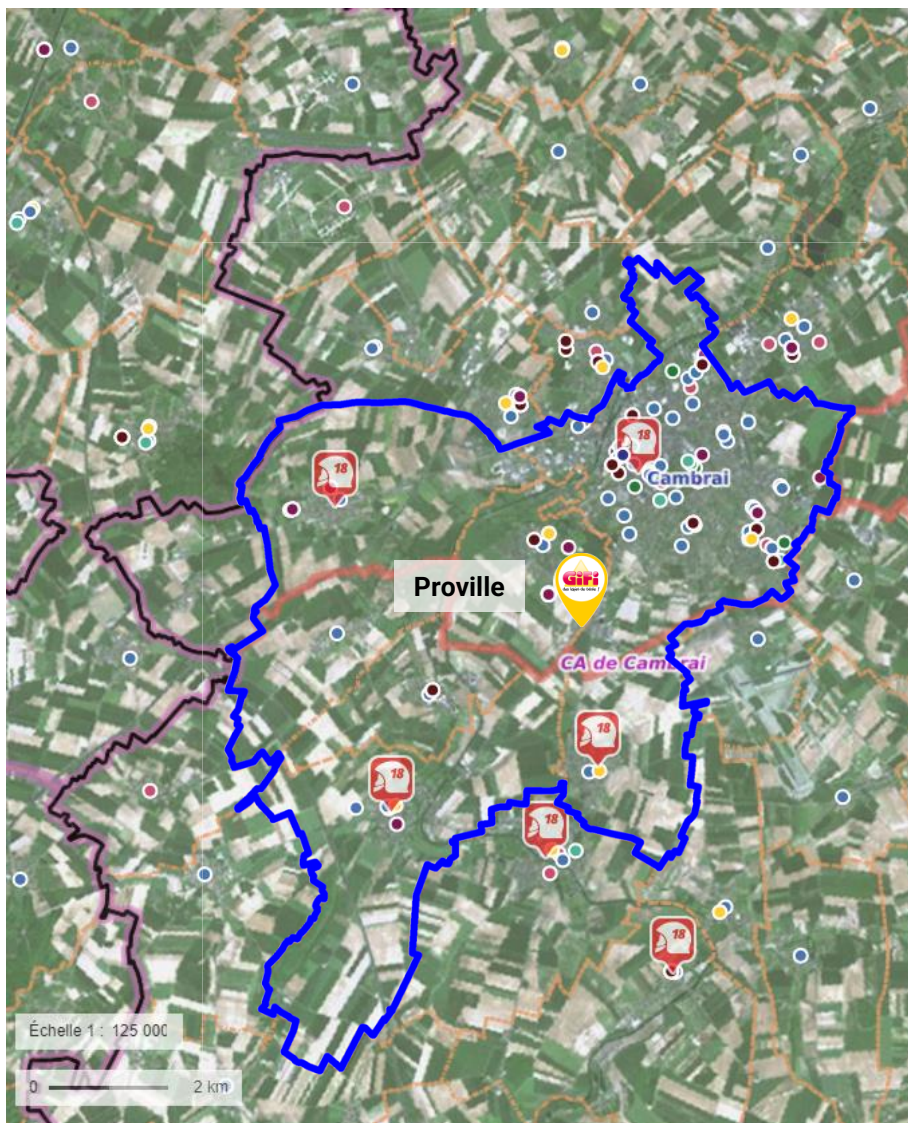
Au sein de l'environnement proche nous recensons plusieurs activités économiques :

- P.A. Cambrai Sud ;
- Centre commercial Cora ;
- Zone Industrielle et Commerciale ;
- P.A. Le Trou a Loups ;
- Z.A. Les Haut de Masnières ;
- Z.I. de Cantimpré ;
- Z.A. le Petit Fontiane ;
- Z.I. Riot des Saules.

Sources : Géoportail 2023, Collectivités, simplanter.fr

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Équipements publics



Plus d'une soixante-dizaine de lieux d'attraction publics dans l'environnement proche du projet

- Écoles maternelles (8)
- Écoles élémentaires (22)
- Collèges et lycées (10)
- Enseignement supérieur (2)
- Services Postaux (6)
- Stades (10)
- Complexes sportifs et terrains de sports (7)
- Services départementaux d'incendie et de secours (4)
- Accueil Police et Gendarmerie (3)
- Hôpitaux (5)

--- Limites administratives

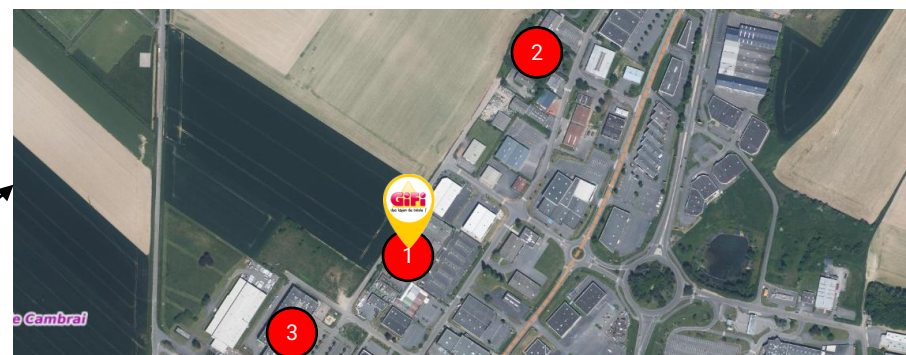
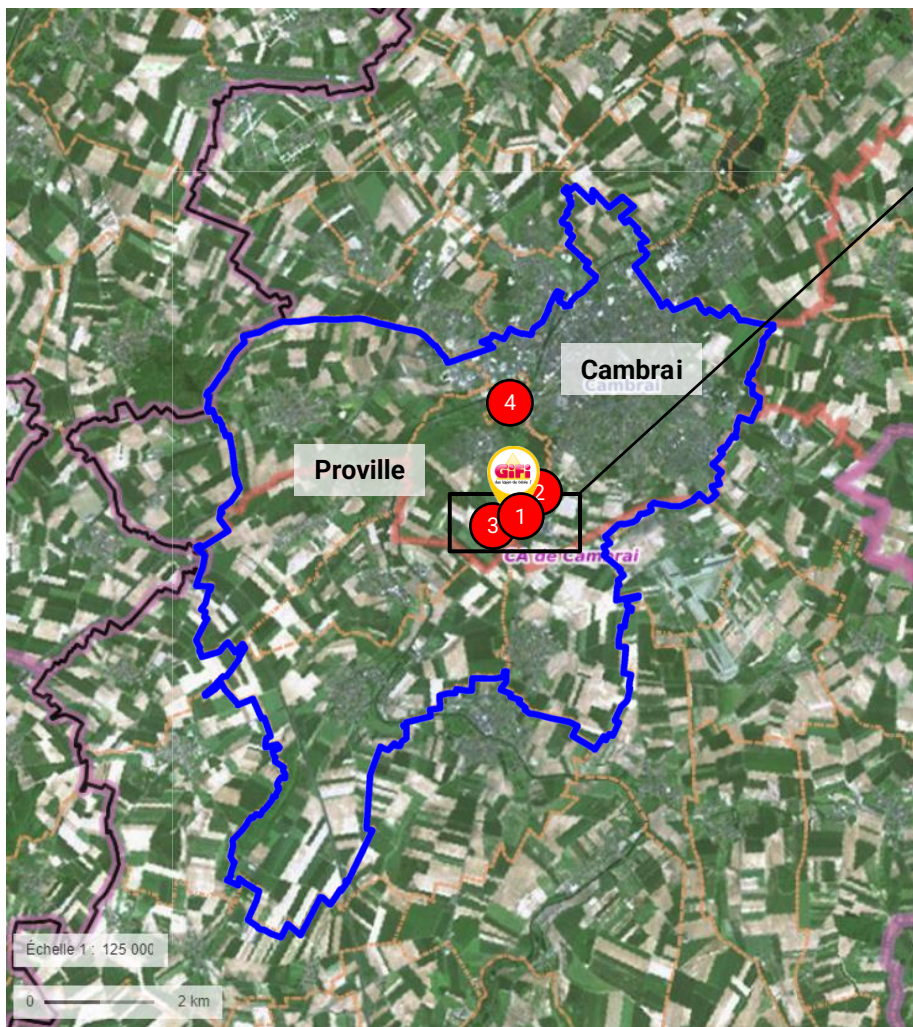
— Limites de l'environnement proche

Source : Géoportail 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Friches commerciales et industrielles

Le projet GIFI vise à reprendre plusieurs friches, participant ainsi à la redynamisation du parc foncier du territoire.



Site visé par le projet



Au sein de l'environnement proche, trois friches en plus du site visé par le projet ont été recensées. Le projet vise la réhabilitation d'un ensemble commercial par la reprise de deux friches sans enseigne et d'une partie de la friche CUISILAND au sein de la zone commerciale Cambrai Sud-Proville.





Les autres friches recensées ne correspondent pas au projet. En effet, les friches n°2, n°3 et n°4 sont trop petites pour accueillir le magasin GIFI et son parc de stationnement projeté. De plus, certaines sont proposées à la location à usage industriel ou proposant une surface plancher de seulement 300 m². En effet, l'enseigne requiert une surface foncière de 11 309 m² pour une surface plancher de 2 453 m².

La liste des friches est jointe en page suivante.

- Limites administratives
- Limites de l'environnement proche
- ① Friches

Sources : Géoportail 2023, Repérage local EMPRIXIA, Cartofriches CEREMA, Géolocaux, Le Bon Coin, agences immobilières

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Photo	Description	Localisation – Nature de la zone	Document d'urbanisme communal
<p>1</p> 	<p>Objet du projet. Anciennement occupé en partie par l'enseigne CUISILAND, le site comprend également deux autres cellules vacantes au sein de l'ensemble commercial.</p> <p>Surface du foncier : 11 039 m² Surface du bâtiment : 4 987 m² Surface plancher des cellules : 2 453 m²</p>	<p>310 Rue Blaise Pascal Proville</p>	<p>Zone UEa – PLU de Proville</p> <p>« Zone urbaine réservée aux activités comprenant un secteur UEa correspondant à la ZAC du Faubourg de Paris »</p>
<p>2</p> 	<p>Friche à louer, anciennement occupée par l'enseigne CHEZ ALEX.</p> <p>Surface du foncier : 2 674,5 m² Surface du bâtiment : 620 m²</p>	<p>700 Rue Blaise Pascal Proville</p>	
<p>3</p> 	<p>Cellule commerciale à louer au sein de la ZAC de Faubourg de Paris.</p> <p>Surface du foncier : 15 500 m² Surface du bâtiment : 500 m²</p>	<p>ZAC de Faubourg de Paris, C.C Shopping Valley Avenue de Paris Proville</p>	
<p>4</p> 	<p>Bâtiment à usage industriel à louer.</p> <p>Surface du foncier : 6 000 m² Surface du bâtiment : 4 800 m²</p>	<p>Z.I Catimpré 22 Rue du Champ de tir Cambrai</p>	<p>Zone UE –PLU de Cambrai</p> <p>« Zone urbaine à vocation spécifique destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureau. La zone comprend un secteur UEc correspondant au secteur voué aux activités commerciales. »</p>

Sources : Géoportail 2023, Repérage local EMPRIXIA, Cartofriches CEREMA, Géolocaux, Le Bon Coin, Agences Immobilières, et PLU de Proville et PLU de Cambrai

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Zones d'habitat

On recense, dans l'environnement proche du projet des zones bâties comprenant, à proximité immédiate du site des bâtiments industriels, commerciaux ou agricoles ainsi que des zones d'habitat.

La densité d'habitants de la commune de Proville est caractéristique d'un environnement urbain. Toutefois, les jonctions entre le centre-ville de cette commune et les principales zone d'habitat au sein de l'environnement proche sont discontinues.

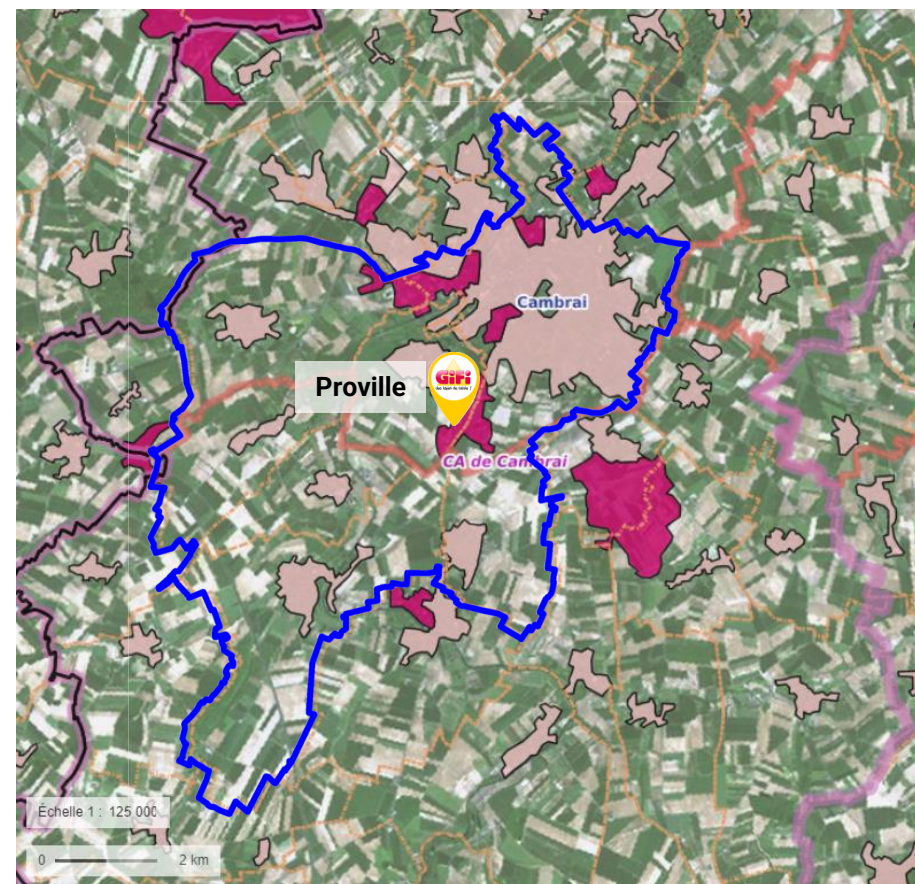
La population peut accéder de manière sécurisée au site grâce aux différents aménagements piétonniers mis en place.

Une forte concentration de population est présente à Cambrai avec 1 747 habitants au km².

490 hab./km² à Proville (caractère urbain)

601 hab./km² dans l'environnement proche (caractère urbain)

contre 119 hab./km² en France



--- Limites administratives — Limites de l'environnement proche

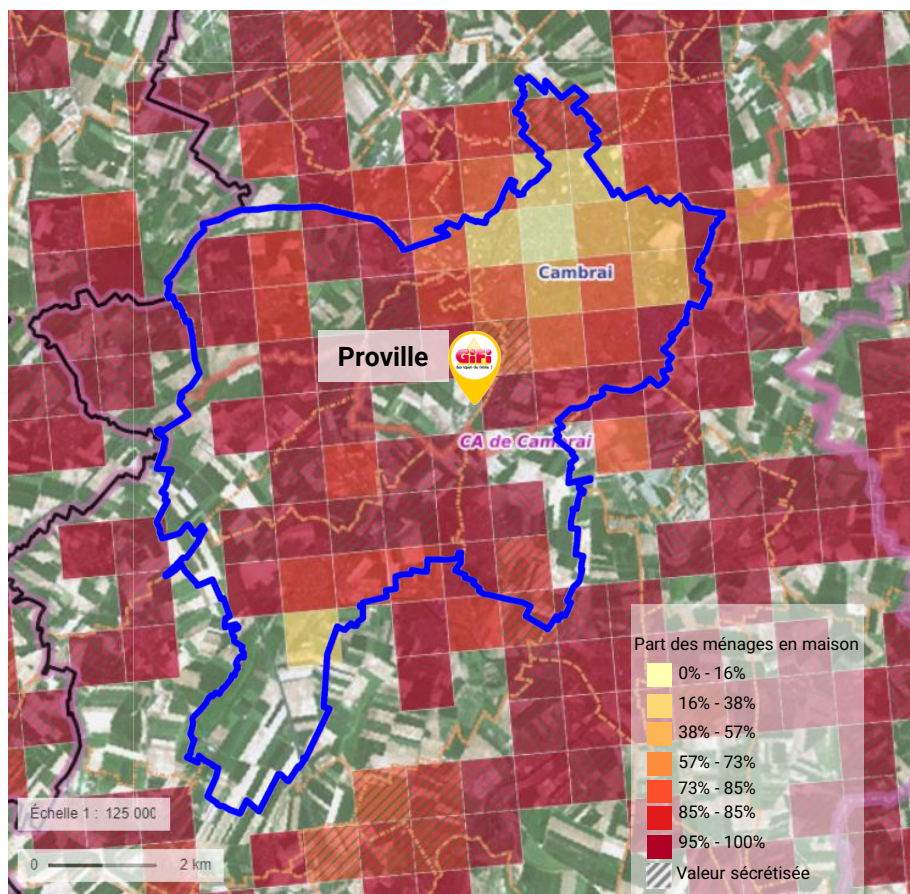
■ Bâtiments dont habitations ■ Bâtiments industriels, commerciaux ou agricoles

Sources : Recensement INSEE et Géoportail 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Dans ce périmètre, **les ménages résident majoritairement dans des maisons**, et non dans des logements collectifs.

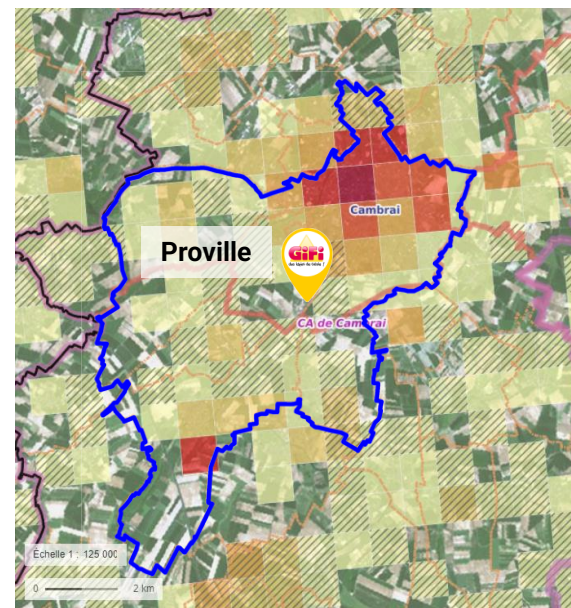
Part des ménages en maison



— Limites de l'environnement proche

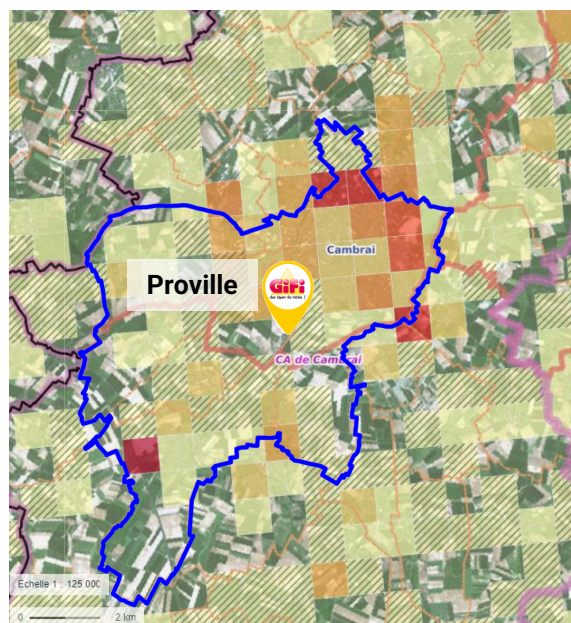
La commune de Proville dispose de 183 logements du parc locatif gérés par des bailleurs sociaux.

Selon le site de demande de logement social, le principal organisme présent sur Proville est S.A. NOREVIE .



Part des ménages en logement collectif

Part des ménages en logement collectif



Part des ménages en logement social

Part des ménages en logement social

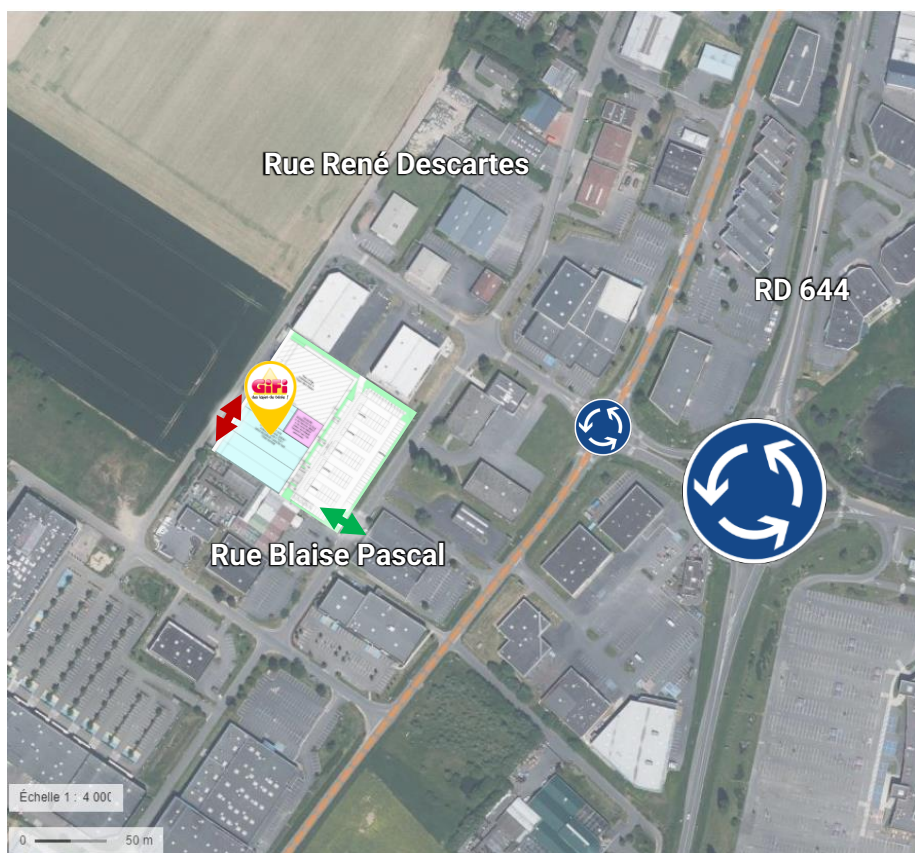
Sources : Géoportail 2023 et demande-logement-social.gouv.fr

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Desserte routière actuelle et future

L'environnement proche bénéficie d'axes routiers structurants : la RD 644, la A2, la A26 et la RD 630.

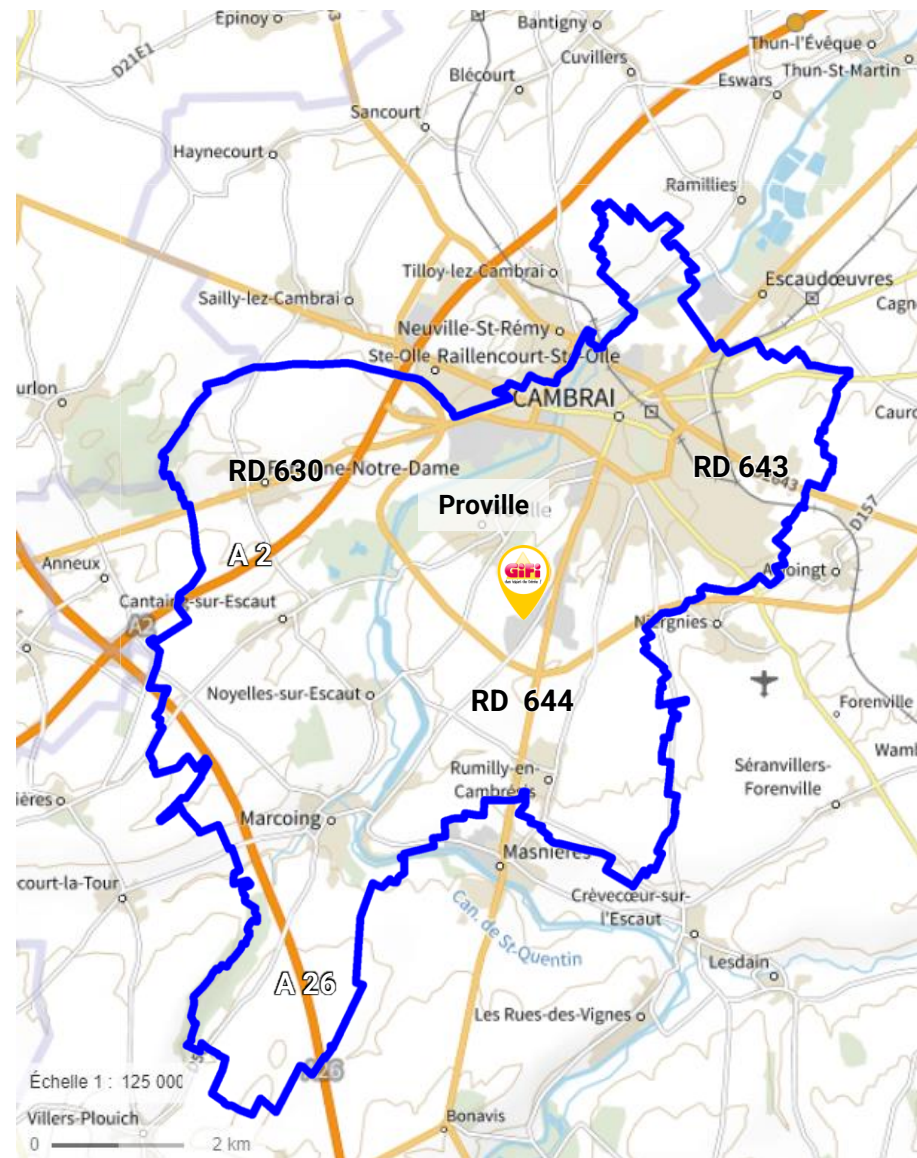
Le projet est accessible via une entrée/sortie depuis la Rue Blaise Pascal.



↔ Entrée /Sortie VL



↔ Entrée / Sortie PL



— Environnement proche

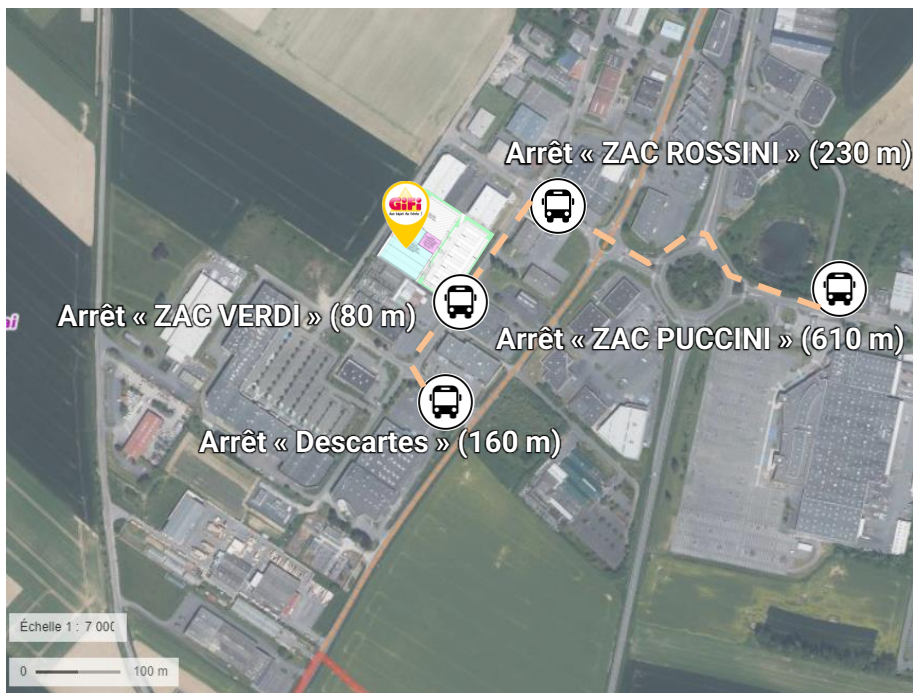
Sources : Géoportail 2023, Architecte


2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

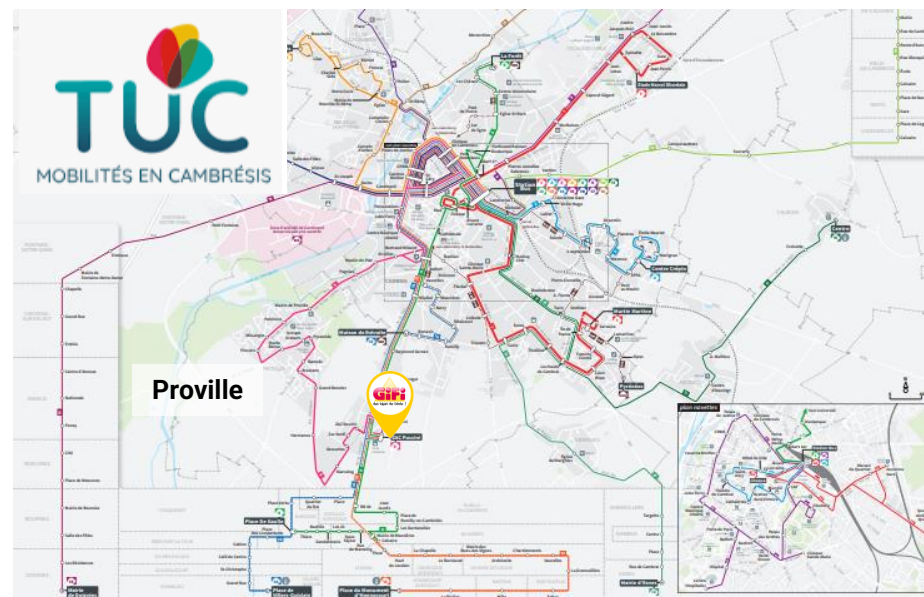
Desserte en transports en commun actuelle et future

La desserte en transports en commun est identique à celle présentée en amont du dossier, dans le périmètre de la zone de chalandise.

L'arrêt de transport en commun le plus proche est situé Rue Blaise Pascal à 80 mètres du projet.



----- Cheminements piétons  Arrêt de bus



	Premier passage	Dernier passage	Fréquence de passage
Arrêt « Zac Verdi »			
Ligne 3	07:55	18:59	41 min
Arrêt « Zac Rossini »			
Ligne 3	07:56	19:00	41 min
Arrêt « Descartes »			
Ligne 3	07:54	18:58	41 min
Arrêt « Zac Puccini »			
Ligne 3	07:58	19:02	41 min
Ligne 5	07:21	18:26	27 min
Ligne 13	12:25	18:35	37 min
Ligne 14	11:26	18:36	61 min

Sources : Repérage local EMPRIXIA, Architecte, Géoportail 2023 et réseau TUC

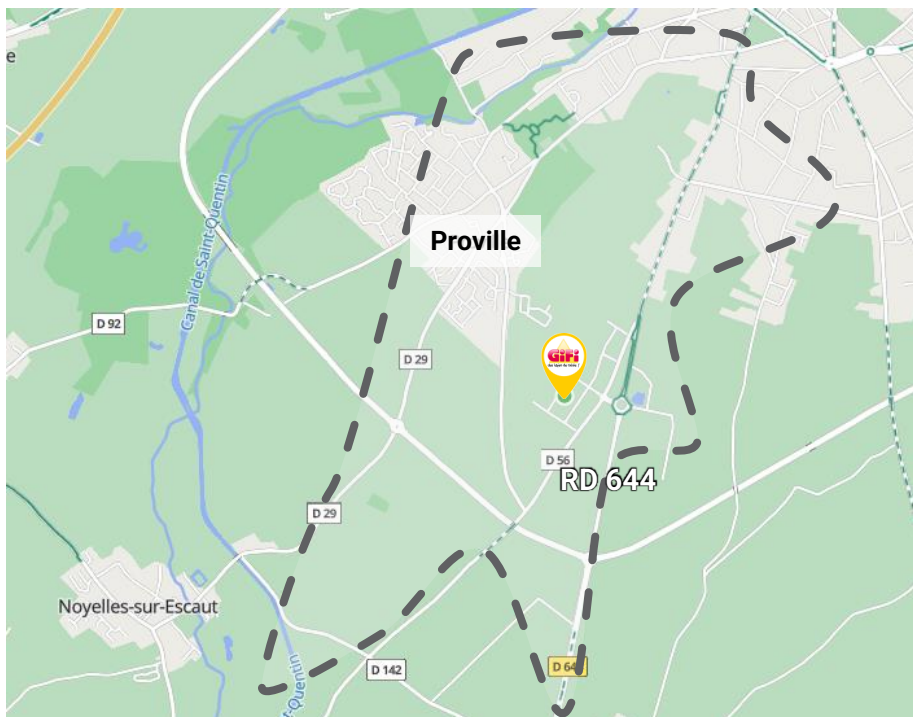
2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Desserte cycliste actuelle et future

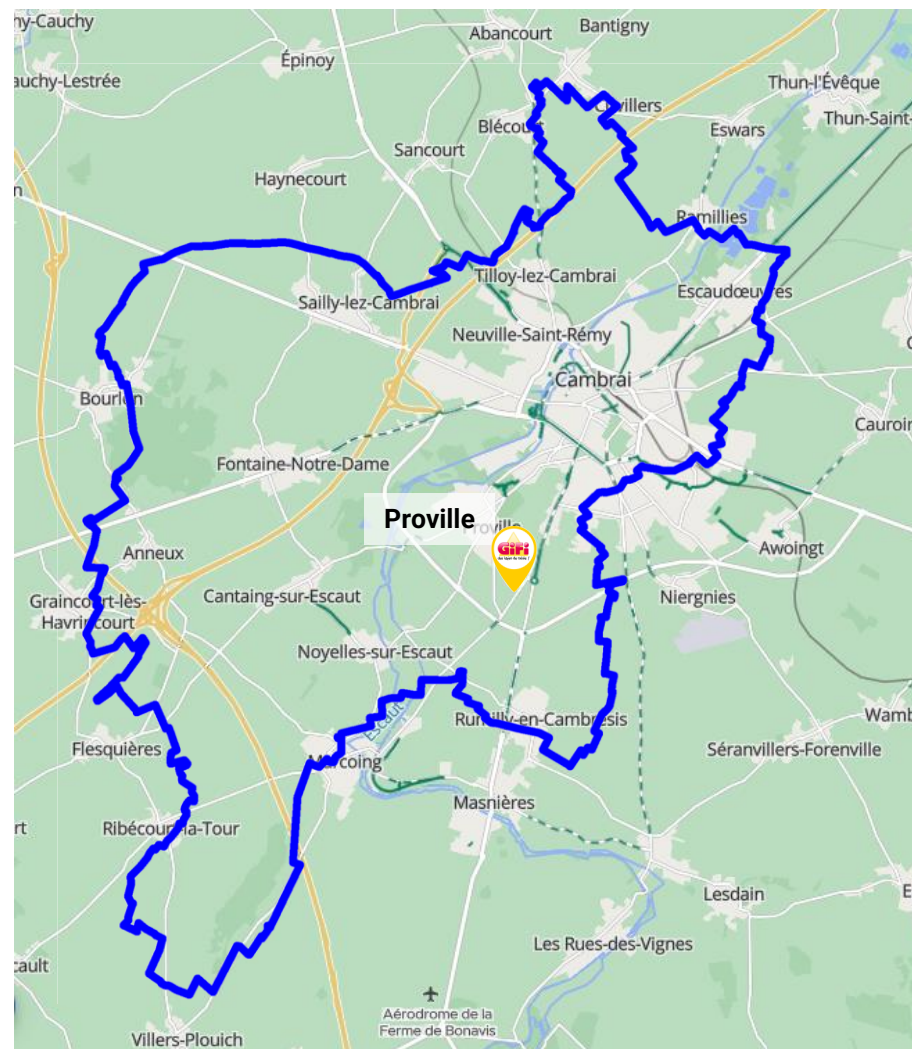
La fréquentation d'un point de vente à vélo s'étend sur un territoire d'analyse pertinent d'environ 10 minutes autour du site.

L'environnement proche est équipé en aménagements cyclables, notamment à Cambrai et en direction de la zone d'activités Cambrai Sud où se situe le site du projet. Une piste est recensée le long de la RD 644. Le projet n'est pas desservi par une piste cyclable mais les clients peuvent rejoindre le projet par la voirie.

Sur le site, les clients pourront stationner leur vélo grâce aux installations prévues par l'enseigne.



Périmètre de 10 minutes autour du projet



— Environnement proche

— Voies dédiées

- - - Voies partagées

..... Zones apaisées

Sources : Repérage local EMPRIXIA et GéoVélo

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Desserte piétonne actuelle et future

La fréquentation d'un point de vente à pied s'étend sur un territoire d'analyse pertinent d'environ 10 minutes autour du site.

Le projet est situé à proximité immédiate de commerces et services. Il est facilement accessible grâce aux trottoirs et passages protégés existants.



----- Cheminements piétons



Sources : Repérage local EMPRIXIA, Architecte et Géoportail 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Synthèse de l'accessibilité dans l'environnement proche**

L'environnement proche du projet est alimenté par un réseau routier dense composé d'axes structurants à l'image de la RD 644, passant à proximité du site d'implantation du projet.

S'agissant des transports en commun, **le projet est desservi par le réseau TUC. Il se situe à 80 mètres de l'arrêt « Zac Verdi » et à 610 mètres de l'arrêt Zac Puccini desservi par 4 lignes du réseau TUC.**

L'environnement proche de Proville bénéficie de **plusieurs aménagements cyclables notamment présents entre Cambrai et la zone d'activité du projet.**

Enfin, les aménagements piétons au sein du territoire rencontrent des discontinuités entre les zones d'habitat et la zone d'activité. Cependant les cheminements au sein de la zone commerciale permettent un accès au site notamment aux habitants venant du Sud de Cambrai.

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Opérations d'urbanisme, programmes de logement, quartiers prioritaires de la politique de la ville, zones franches urbaines et disponibilités foncières connues

Dans le cadre du PLU de Cambrai et du SCoT du Cambrésis, plusieurs Orientations d'Aménagement et projets urbains ont été déterminés afin de redonner de l'attractivité sur le territoire notamment à Cambrai, Proville et Noyelles-sur-Escaut.

Opération d'aménagement et programmation à Proville :

- **Densification en continuité urbaine :**

Le projet prévoit le prolongement de l'urbanisation existante sur une superficie de 4,3 hectares, avec la préservation des espaces naturels forestiers classés Natura 2000, et sans porter atteinte à l'économie agricole de la commune.

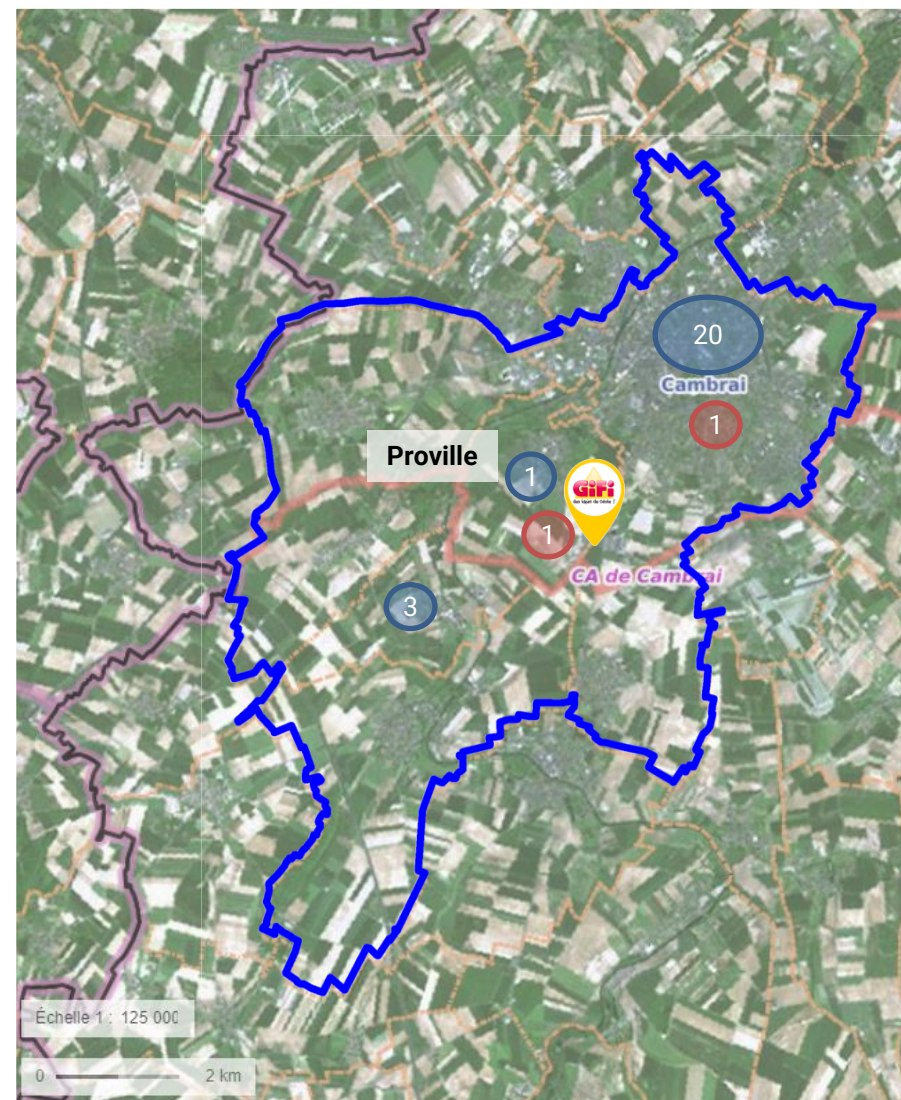
Opérations d'aménagement et programmation à Noyelles-sur-Escaut :

- **Extension des zones à urbaniser pour l'habitat :**

Une zone composée d'espaces de cultures de 1,28 hectare sera retenue pour l'urbanisation. La volonté de la commune est d'y créer de l'habitat à proximité du bourg et des services

- **Extension d'une activité économique :**

Cette opération concerne l'extension de l'entreprise Novial, sur une parcelle de 5,6 hectares pour développer son activité logistique.



— Environnement proche ● OAP ● Projets Urbains

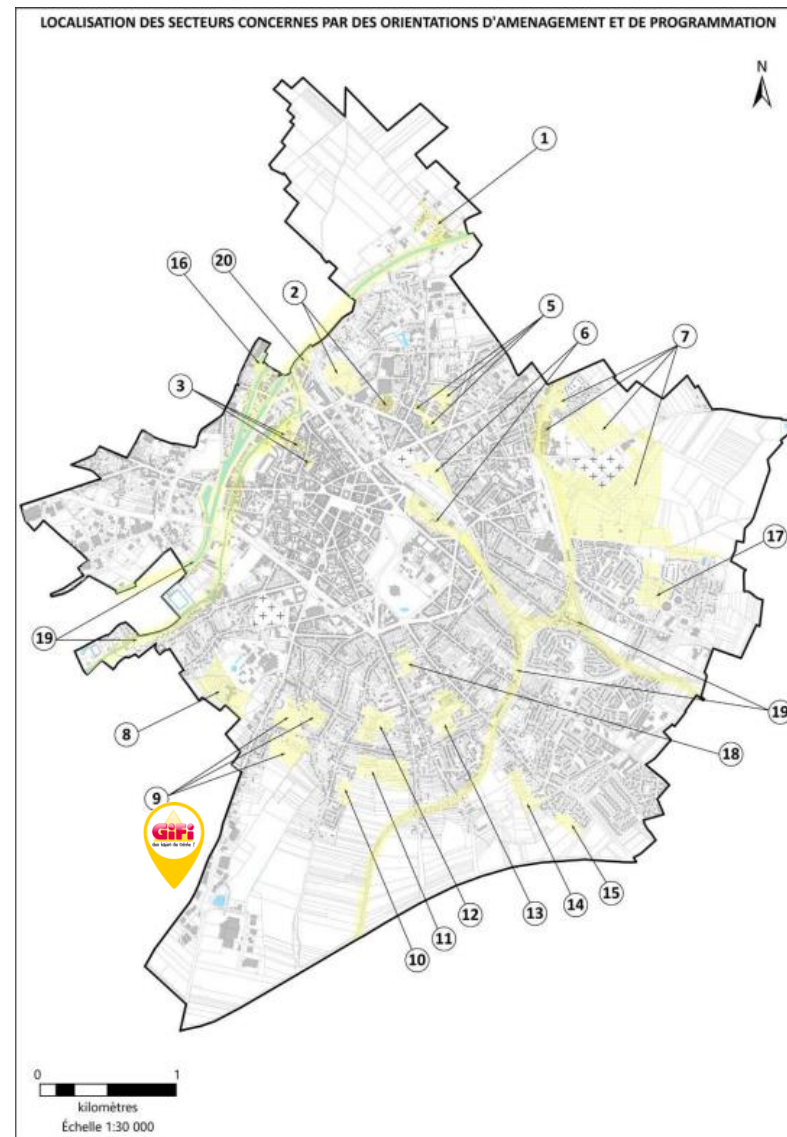
Sources : Site des mairies, Communauté d'agglomération de Cambrai, SCoT du Cambrésis

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Opérations d'urbanisme, programmes de logement, quartiers prioritaires de la politique de la ville, zones franches urbaines et disponibilités foncières connues

Exemples d'Opérations d'aménagement et programmation à Cambrai :

N°	Désignation des orientations d'aménagement	Orientations
2	Avenue de Dunkerque	Requalification d'une friche industrielle pour l'habitat ou l'industrie
3	Friche de la société Teinture blanchisserie Nord	
6	Secteur de la Gare	Dynamiser le secteur gare, création d'un collège et de nouvelles activités
7	Quartier Est	Pérennisation des activités existantes et extension du cimetière
8	Sud Centre Hospitalier	Extension du Centre Hospitalier
9	Frange urbaine Avenue de Paris	Requalification d'une friche et ouverture d'une zone à urbaniser
10	Frange urbaine Rue Lesdain	Renforcer les liaisons et ouverture à l'urbanisation
11	Frange urbaine rues Rumilly, d'Honnecourt et de Crèvecoeur	
12	Cœur d'îlot rues Rumilly, d'Honnecourt et de Crèvecoeur	
13	Cœur d'îlot rues Raymond Gernez, de Niergnies, d'Esnes et Saint-Ladre	Ouverture à l'urbanisation
14	Frange urbaine quartier des « Hauts de Cambrai »	Connexion entre les quartiers
15	Practice de Golf	Création de voirie et liaisons douces
16	Grand Carré	Création de continuités douces et d'un espace de loisir
17	Dieudonné Coste	Encadrement de l'aménagement de la zone
18	Saint-Druon – Les jardins de Saint-Ladre	
5	Les Hauts de Saint-Roch et Graineterie	
20	Pont Rouge	



Sources : Site des mairies, Communauté d'agglomération de Cambrai, Scot du Cambrésis

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Opérations d'urbanisme, programmes de logement, quartiers prioritaires de la politique de la ville, zones franches urbaines et disponibilités foncières connues

Opérations d'aménagement et programmation à Cambrai :

- **Opération d'aménagement n°19 : Coulées Verte et Bleue**

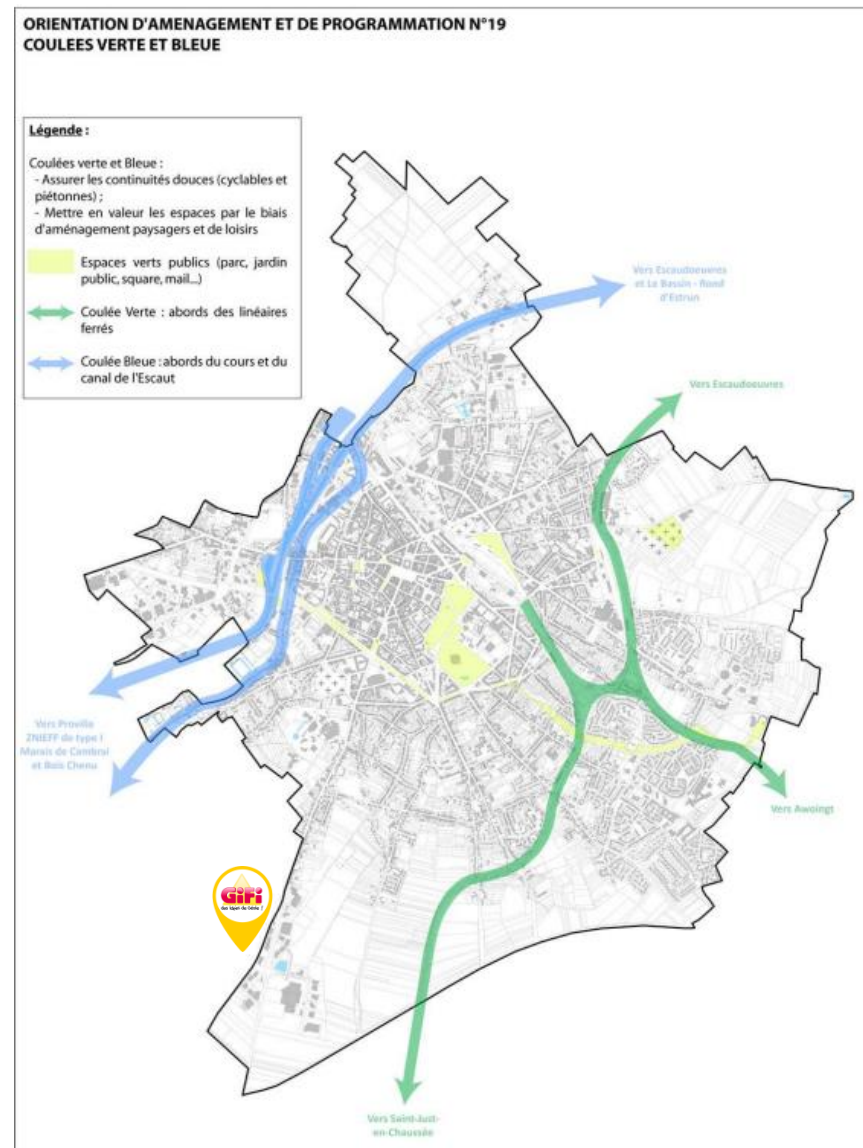
Ce projet a été établi à l'échelle de la ville de Cambrai aux abords du cours d'eau et du Canal de l'Escaut. Il a pour but d'assurer les continuités douces et de mettre en valeur les espaces par des aménagements paysagers et de loisirs.

Projets Urbains à Cambrai :

- **Création du Parc E-Valley**

Porté par la société BT immo group, le projet prévoit la création d'une base logistique dédiée à l'approvisionnement du e-commerce pouvant accueillir 1 300 salariés avec une surface totale de 600 000 m² d'entrepôt, ce qui équivaut au plus grand parc e-logistique en France. Cette prospective répondrait aux problématiques de reconversion du site actuel et offrirait une véritable opportunité d'aménagement et de création d'emplois.

Le projet bénéficiera des effets du renforcement de l'attractivité du territoire par le développement local et politiques urbaines entreprises.



Sources : Site des mairies, Communauté d'agglomération de Cambrai, Scot du Cambrésis

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

• Logements autorisés entre 2020 et 2023

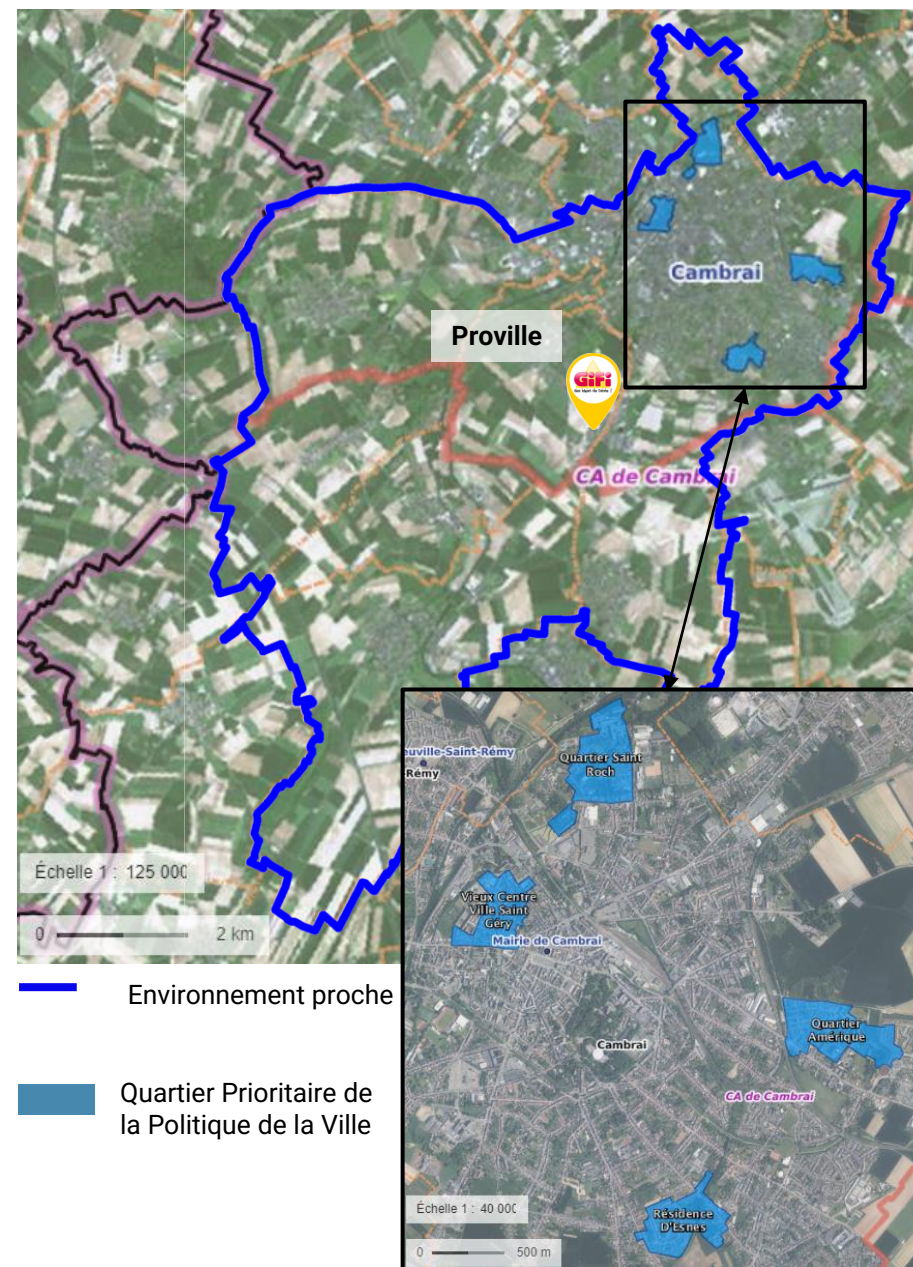
767 logements ont été autorisés dans l'environnement proche du projet entre 2020 et 2023 majoritairement à Cambrai : 637 logements soit 83,0 % des logements autorisés.

Communes	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Proville	10	7	67	0	84
Cambrai	118	141	369	9	637
Cantaing-sur-Escaut	-	-	-	-	-
Fontaine-Notre-Dame	1	-	7	0	8
Marcoing	3	5	6	-	14
Noyelles-sur-Escaut	3	5	7	-	15
Rumilly-en-Cambrésis	3	4	2	-	9
TOTAL ENVIRONNEMENT PROCHE	138	162	458	9	767

Il n'y a pas de zones franches urbaines. Cependant, 4 quartiers prioritaires de la politique de la ville sont situés dans la ville de Cambrai :

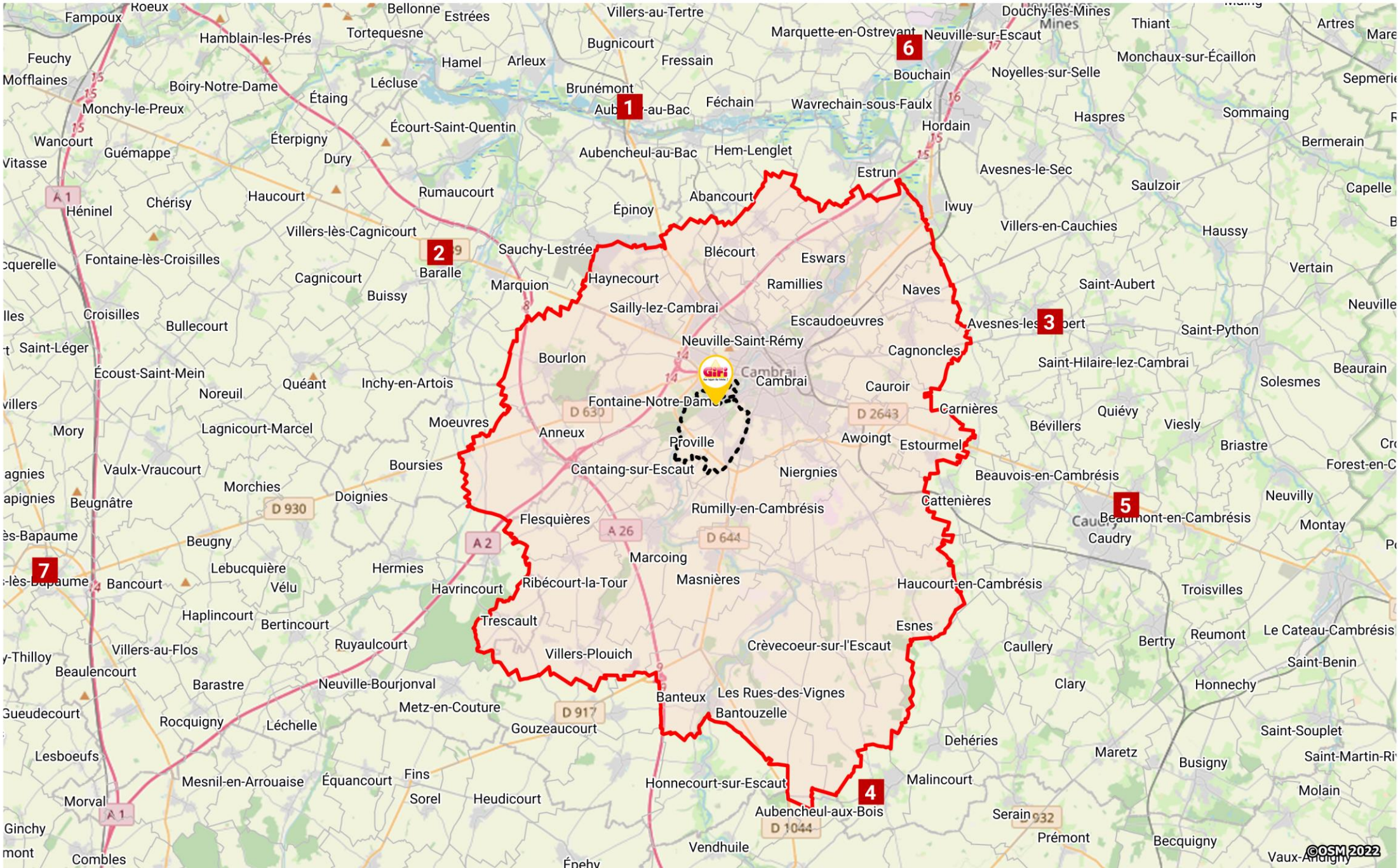
- Résidence d'Esnes (2,5 km du site du projet) ;
- Vieux Centre Ville Saint Géry (3,43 km du site du projet) ;
- Quartier Amérique (4,05 km du site du projet) ;
- Quarter Saint Roch (4,53 km du site du projet).

On retrouve également des disponibilités foncières avec plusieurs zones à urbaniser, à vocation principale d'habitation.



Sources : Géoportail, Sit@del2

Pôles commerciaux hors de la zone de chalandise du projet GIFI à Proville (59)




3. PRINCIPAUX PÔLES COMMERCIAUX À PROXIMITÉ DE LA ZONE DE CHALANDISE

Hors de la zone de chalandise, sont recensés les magasins de type supermarchés, hypermarchés, de plus de 1 000 m² de surface de vente. Le temps de trajet-voiture entre ces pôles et le projet à Proville est compris entre 18 et 35 minutes (23 minutes en moyenne).

Pôle	Temps (min)*	Distance (km)	DEP	Ville	Adresse	Enseigne locomotive	Surface de vente de la locomotive (en m ²)	Exemple d'autres enseignes
1	18	18,3	59	AUBIGNY-AU-BAC	ROUTE NATIONALE 43	CARREFOUR MARKET	1 138	LES BRICONAUTES
2		17,8	62	BARALLE	CHEMIN DÉPARTEMENTALE 939	HYPER U	3 500	GAMM VERT
3	20	18,0	59	AVESNES-LES-AUBERT	79 RUE SADI CARNOT	CARREFOUR MARKET	1 800	-
4		18,2		VILLERS-OUTRÉAUX	131 RUE GAMBETTA	INTERMARCHÉ SUPER	1 950	KANDY
5	22	18,4		CAUDRY	BOULEVARD DU 8 MAI 1945	CENTRE E.LECLERC	6 980	ACTION, CENTRAKOR
6	28	21,0		BOUCHAIN	BOULEVARD DU PRÉSIDENT KENNEDY	MARKET	2 508	-
7	35	32,4	62	BAPAUME	RUE DES FRÈRES DAVION	MARKET	2 300	KANDY

* Temps de trajet véhiculés moyen entre le site du projet et chacune des enseignes

Sources : LSA Expert et Panorama 2023

The background of the slide is a detailed, monochromatic blue aerial map of a city, showing a dense network of streets, buildings, and a river winding through the center. The map is semi-transparent, allowing the white text to stand out prominently.

PARTIE 2
CONTRIBUTION DU PROJET
À L'ANIMATION
DES PRINCIPAUX
SECTEURS EXISTANTS

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Documents d'urbanisme

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Cambrésis**

La commune de Proville appartient à la Communauté d'Agglomération de Cambrai dont le **SCoT du Cambrésis** a été approuvé le 23 novembre 2012 et est en cours de révision depuis la décision du 11 juillet 2018. Il est prévu pour 2023.

Le projet se trouve au sein du Parc d'Activités Cambrai Sud intégrant une zone commerciale majeure, identifiée à l'échelle du périmètre du SCoT du Pays Cambrésis. La zone commerciale majeure englobe également Cambrai-Escaudoevres, Caudry-Est et le Cateau Cambrésis.

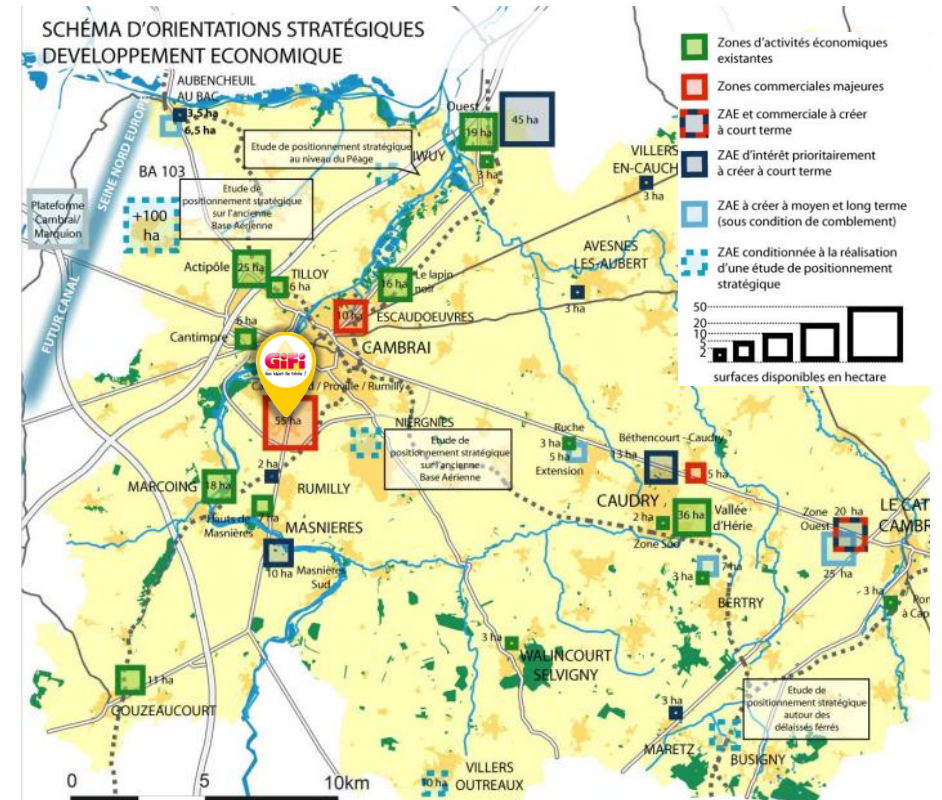
La zone de Cambrai Sud-Proville : « doit renforcer son offre dans le respect de la complémentarité avec l'offre proposé en centre-ville de Cambrai. Une attention toute particulière devra être prise afin de limiter les friches commerciales et de densifier les opérations. La circulation et le stationnement devront être repensés en vue d'améliorer son accessibilité. La desserte en transport en commun devra être renforcée ».

Également, les projets commerciaux et ensembles commerciaux supérieurs à 2 500 m² de surface de vente devront s'implanter dans l'une de ces quatre zones dans le but de proposer une diversification de l'offre.

D'autres orientations ont été établies afin de réguler le développement commercial à l'échelle du périmètre du SCoT: «

- L'amélioration de la qualité urbaine des espaces publics, des espaces privatifs et des constructions ;
- La mutualisation des aires de stationnement pour réduire le nombre global de places ;
- Le développement des déplacements alternatifs, organisés autour de l'accessibilité douce et du transport collectif ;

- La prise en compte de l'environnement, visant à maîtriser l'impact de ces zones commerciales notamment en termes d'intégration paysagère et de prise en compte des corridors écologiques définis par le schéma de cohérence territoriale ainsi que l'artificialisation des espaces ;
- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ».



Source : SCoT du Pays du Cambrésis

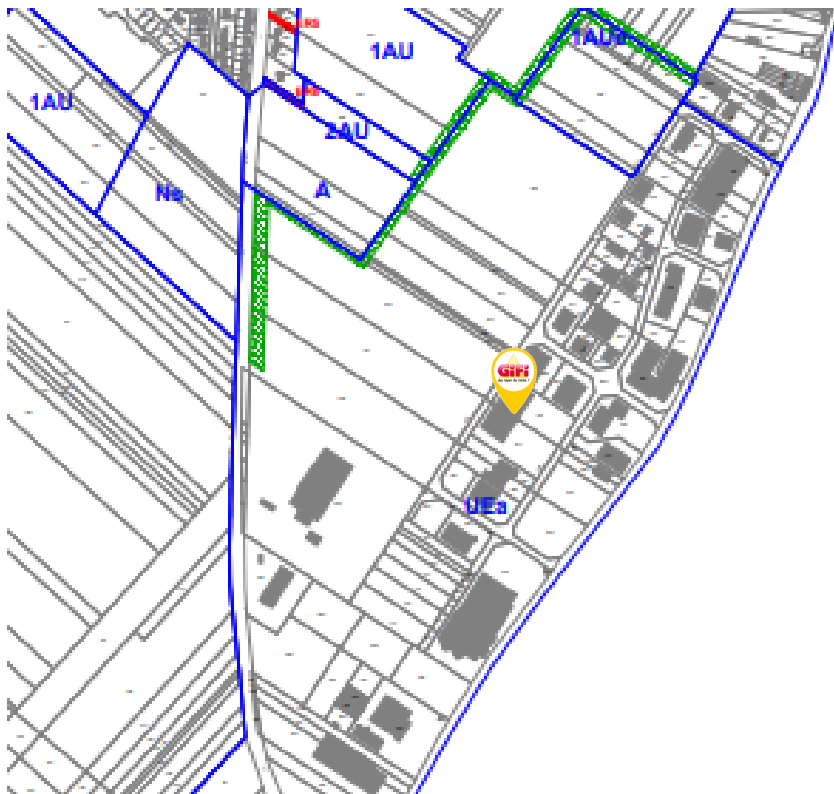
1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Documents d'urbanisme

- **Le Plan Local d'Urbanisme de Proville**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Proville a été approuvé le 17 décembre 2008 et révisé le 2 avril 2013.

Le projet se situe en zone UEa du PLU, correspondant à « Zone urbaine réservée aux activités comprenant un secteur UEa correspondant à la ZAC du Faubourg de Paris ».



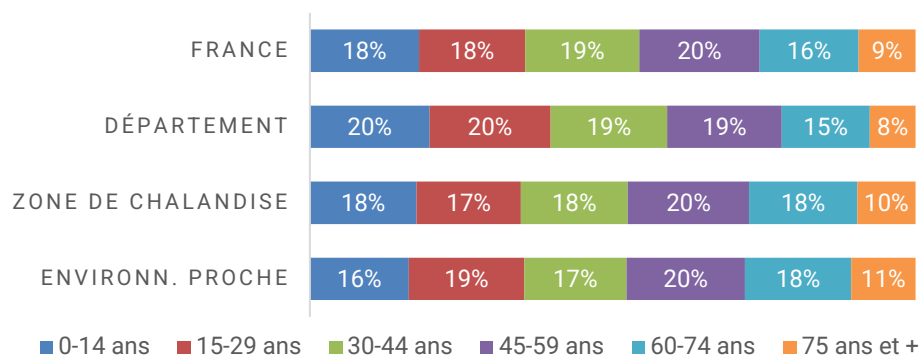
Source : PLU de Proville

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Données socio-démographiques

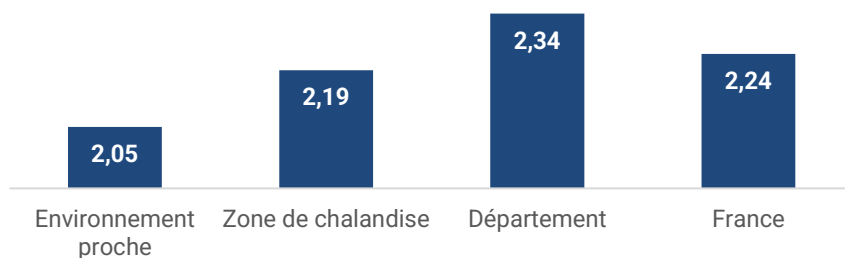
• Répartition de la population par tranche d'âges en 2019

La structure démographique de l'environnement proche démontre une sur-représentation des 60 ans et plus (29% contre 25% en France Métropolitaine) et une sous-représentation des 0-14 ans (16% contre 18% à l'échelle nationale).



• Taille des ménages en 2020

La taille des ménages de l'environnement proche est de 2,05 personnes, reflétant un profil moins familial avec des couples n'ayant plus d'enfant à charge.



• Logements vacants en 2019

L'environnement proche compte 10,2% de logements vacants, supérieurs aux moyennes départementale et nationale, indiquant un parc immobilier peu dynamique.



Source : INSEE

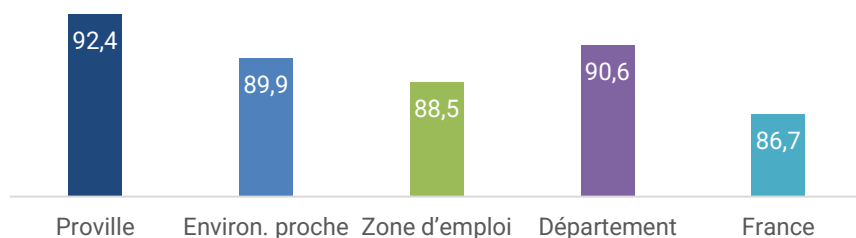
1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Analyse de l'emploi

• Emploi total au lieu de travail en 2019

Proville	Environ. proche	Zone d'emploi	Département	France
980	20 163	49 830	988 323	26 715 053

Part de l'emploi salarié au lieu de travail



Le taux d'emploi salarié à Proville (92,4%) est supérieur au taux de l'environnement proche (89,9%) mais inférieur aux taux de la zone d'emploi de Cambrai (88,5%), du département (90,6%) et de la France métropolitaine (86,7%).

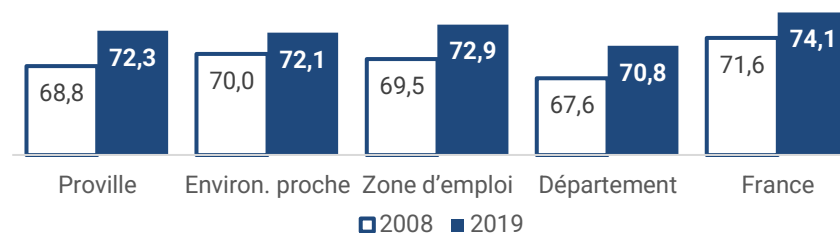
• Les emplois futurs

Le projet prévoit la création de 15 emplois équivalent temps plein et la possibilité d'embauches saisonnières lors des périodes estivales notamment.

Le projet induit également une **hausse d'activité pour les entreprises prestataires locales.**

• Taux d'activité et taux de chômage

Taux d'activité



Taux de chômage



Le taux d'activité en 2019 dans l'environnement proche (72,1%), est **équivalent** au taux de la zone d'emploi (72,9%), **supérieur** aux taux du département (70,8%) et de la France métropolitaine (74,1%).

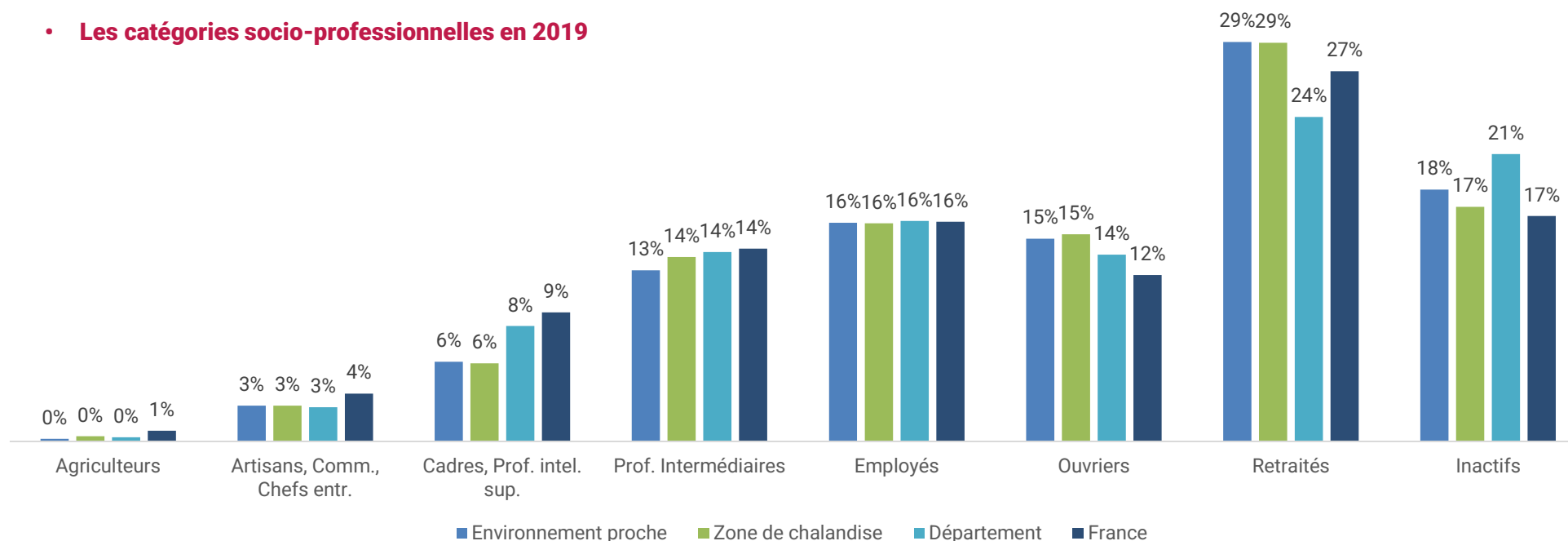
Le taux de chômage en 2019 dans l'environnement proche (21,2%), est **supérieur** aux taux de la zone d'emploi (19,6%), du département (17,2%) et de la France métropolitaine (13,4%).

L'évolution du taux de chômage, entre 2008 et 2019, a été équivalent au sein de l'environnement proche (+4,2 points) et de la zone d'emploi (+4,1 points), mais plus élevée comparé au département (+2,2 points) et qu'au niveau national (+1,8 point).

Sources : Recensement INSEE, Interne

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

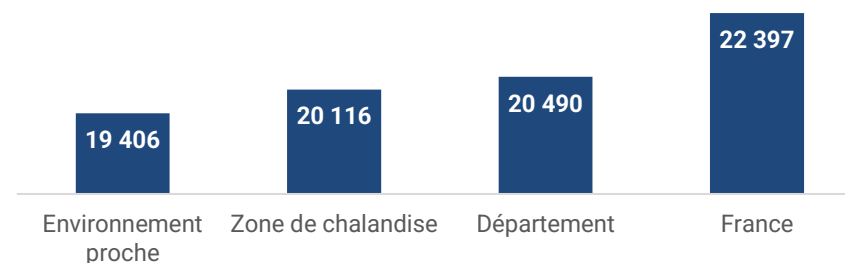
• Les catégories socio-professionnelles en 2019



CSP	Environn. proche	Zone de chalandise	Département	France
Nombre d'actifs	34 818	57 314	2 089 742	52 999 215

• Revenu médian en 2019 (en €)

Le revenu médian de l'environnement proche (19 406€) est inférieur aux revenus de la zone de chalandise (20 116€) ainsi qu'à celui du département (20 490€) et de la France métropolitaine 22 397€).



A l'échelle de l'environnement proche et de la zone de chalandise, on note une sur-représentation des retraités (29% contre 27% à l'échelle nationale) et une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (6% contre 9% au niveau national), en lien avec le taux d'activité peu élevé.

Source : Recensement INSEE

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Analyse des échanges pendulaires journaliers et saisonniers entre les territoires

• Flux domicile-travail des communes de l'environnement proche

Libellé - résidence	Nombre d'actifs travaillant dans la commune (ou l'arrondissement municipal) de résidence	Nombre d'actifs travaillant dans une autre commune	Nombre d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi	Pourcentage d'actifs hors commune de résidence
Proville	192	997	1 189	83,9%
Cambrai	5 843	5 159	11 002	46,9%
Cantaing-sur-Escaut	45	156	201	77,6%
Fontaine-Notre-Dame	135	614	749	82,0%
Marcoing	131	597	728	82,0%
Noyelles-sur-Escaut	26	278	304	91,4%
Rumilly-en-Cambrésis	60	550	610	90,2%

• Principales destinations de lieu de travail des habitants de Proville

Libellé – résidence	Libellé - lieu de travail	Flux d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi
Proville	Cambrai	494

• Principaux lieux de résidence des actifs travaillant à Proville

Libellé – résidence	Libellé - lieu de travail	Flux d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi
Cambrai	Proville	202

Étant positionné le long de la RD 644, axe de flux majeur, le projet bénéficiera de la captation des différents flux, permettant ainsi de réduire l'évasion commerciale, vers Arras et Valenciennes notamment.

8 actifs sur 10 résidant à Proville (83,9 %) travaillent hors de la commune.

Un phénomène d'échange de population est bien visible entre Proville et la commune de Cambrai.

Source : INSEE, Flux domicile-lieu de travail, 2019

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Analyse des échanges pendulaires journaliers et saisonniers entre les territoires

- Principales destinations de lieu de travail des habitants de Cambrai

Libellé – résidence	Libellé - lieu de travail	Flux d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi
Cambrai	Valenciennes	312
	Tilloy-lez-Cambrai	259
	Raillencourt-Sainte-Olle	259
	Proville	210
	Niergnies	202
	Neuville-Saint-Rémy	195
	Lille	179
	Lieu-Saint-Amand	119
	Escaudœuvres	119
	Douai	113
	Caudry	104

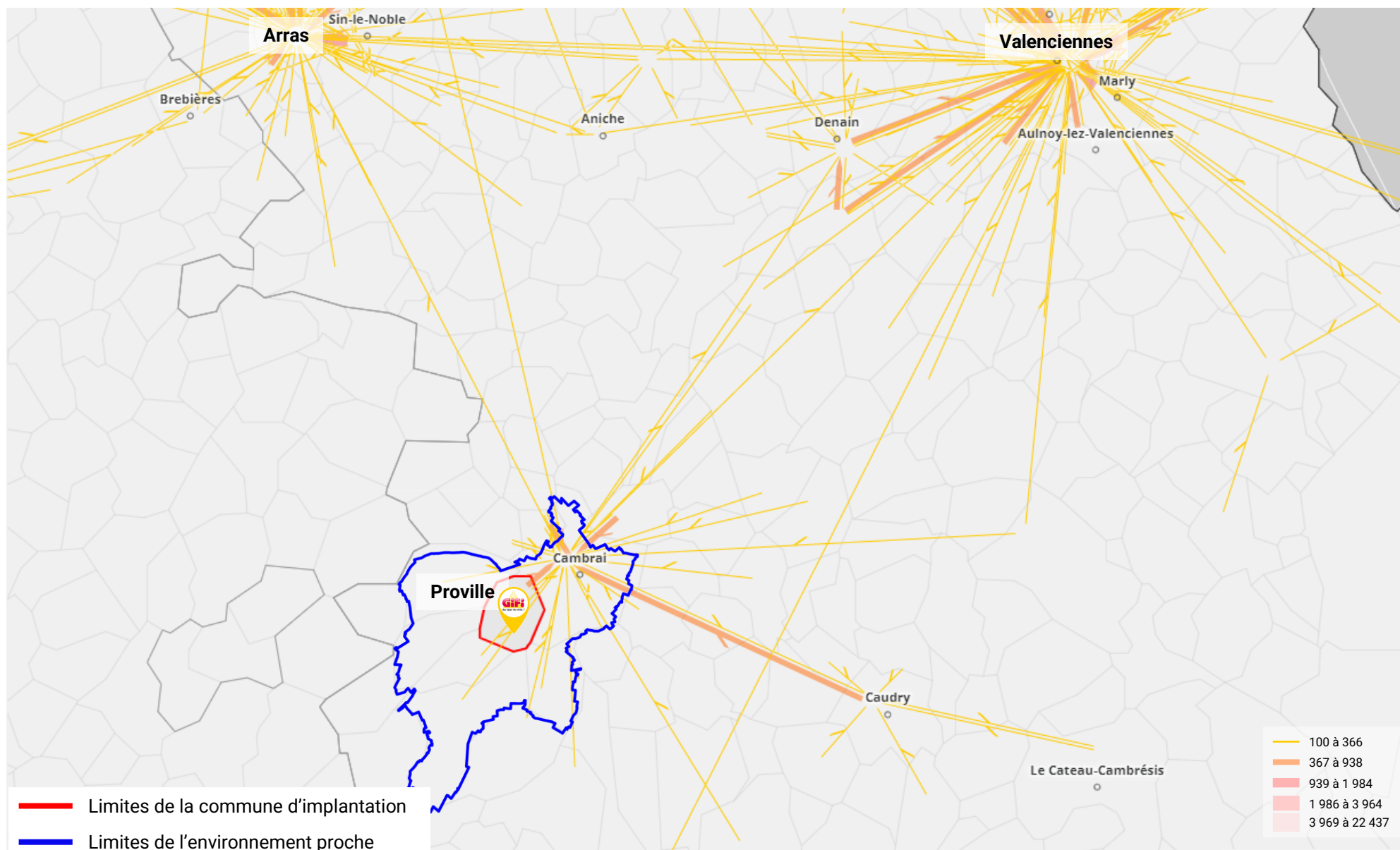
- Principaux lieux de résidence des actifs travaillant à Cambrai

Libellé – résidence	Libellé - lieu de travail	Flux d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi
Walincourt-Selvigny	Cambrai	494
Tilloy-lez-Cambrai		480
Solesmes		449
Rumilly-en-Cambrésis		390
Les Rues-des-Vignes		267
Rieux-en-Cambrésis		240
Raillencourt-Sainte-Olle		226
Proville		221
Noyelles-sur-Escaut		205
Neuville-Saint-Rémy		199
Masnières		195
Marcoing		186
Iwuy		165
Fontaine-Notre-Dame		144
Escaudœuvres		132
Caudry		125
Carnières		112
Awoingt		110
Avesnes-les-Aubert		100

Source : INSEE, Flux domicile-lieu de travail, 2019

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

• Carte des flux domicile-travail des communes de l'environnement proche



Source : Géoclip - INSEE

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Synthèse du profil des communes de l'environnement proche

- **Données socio-démographiques de l'environnement proche**

La population de l'environnement proche est en baisse, avec -2,7% d'évolution entre 2010 et 2020.

La structure démontre une **population vieillissante et peu familiale**, avec une taille des ménages de 2,05 contre 2,24 à l'échelle de la France Métropolitaine. Ainsi, la population de l'environnement proche est caractéristique d'un profil de couple n'ayant plus d'enfant à charge. Cela se reflète par la sur-représentation des plus de 60 ans (29% contre 25% en France métropolitaine). En revanche les 0-14 ans sont légèrement sous-représentés (16% contre 18% en France métropolitaine), tout comme les 30-44 ans (17% contre 19%). En effet, les jeunes actifs ayant des enfants en bas âge ont tendance à se diriger vers des pôles comme ceux d'Arras et de Valenciennes suite à leurs études.

Le département du Nord, situé à la frontière Belge bénéficie d'une situation géographique privilégiée au centre du triangle Paris-Londres-Bruxelles. C'est aussi le département le plus peuplé en France avec plus de 455 habitants/km², attirés par la métropole lilloise. Le territoire est historiquement ouvrier. Cette tendance est confirmée par la répartition de la population ouvrière (15% contre 12% à l'échelle nationale). Le territoire témoigne également d'une sous-représentation de certaines catégories comme les cadres et professions intellectuelles supérieures (6% contre 9% à l'échelle nationale) et des professions intermédiaires (13% contre 14%).

Ainsi, on observe des ménages ayant un faible pouvoir d'achat avec des revenus s'élevant à 19 406€, contre 22 397€ en France. Ces habitants, compte tenu de leur pouvoir d'achat, **ont la possibilité de fréquenter davantage les commerces de périphérie à des prix plus abordables pour leurs courses**. De plus, le taux de chômage du territoire est élevé, de 21,2% au sein de l'environnement proche (15,0% à Proville, 19,6% au sein de la zone d'emploi).

La présence de la RD 644 à proximité du site du projet est une opportunité pour faciliter l'accessibilité des clients au magasin.

Sources : SIRENE, Institut pour la Ville et le Commerce 2020, Repérage local EMPRIXIA

2. ANIMATION

Associations de commerçants présentes sur le territoire

Commune	Associations de commerçants
Cambrai	Association des commerçants de Cambrai-Sud Proville

Partenariats de l'enseigne avec les organismes du territoire

L'enseigne GIFI repose sur environ 40% de références permanentes et 60% de nouveautés, l'approvisionnement est donc susceptible d'évoluer et de s'effectuer auprès de multiples filières mondiales. Cependant le groupe a créé des partenariats avec de nombreuses manifestations en France comme le Festival Interceltique de Lorient, le Cyclo Club Orangeois à Orange ou encore avec l'association des commerçants de Rambouillet.

Fournisseurs locaux

Aucune information n'est disponible à ce jour concernant les partenariats avec les fournisseurs locaux.

Sources : Interne, site de la mairie de Cambrai

3. PRÉSERVATION OU REVITALISATION DU TISSU COMMERCIAL

Subventions existantes sur le territoire

	Subvention / Aide	Bénéficiaires
Département du Nord (59)	<p>Subvention d'un montant maximum de 150 000€ par opération, à hauteur de 50% de la dépense et une participation minimale de 20% du porteur de projet. Cela va permettre aux communes d'aider et de soutenir le commerce de proximité par la mise en œuvre de projets visant à :</p> <ul style="list-style-type: none">- Renforcer le développement et l'accessibilité du dernier commerce de proximité ;- Valoriser les initiatives de développement territorial contribuant à accompagner le maintien de services de proximité, le développement territorial, l'emploi ;- Contribuer à l'attractivité de la commune.	Communes et EPCI des Hauts-de-France.
Région Hauts de France	<p>Dispositif d'aide à la création/reprise d'entreprises plafonnée à hauteur de 5 000€ par emploi créé. Les dépenses éligibles aux aides sont :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le coût des investissements matériels de production, de bureautique ou d'informatique ;- Le coût des investissements incorporels (hors salaires) : frais de recrutement, prestations externes significatives avec livrables clairs.	Société de capitaux dont le dirigeant n'a pas de mandat de gestion sur une autre société commerciale ou le capital n'est pas détenu à 50% ou plus par une ou plusieurs autres sociétés.

Des aides (financières, formations, réseaux...), sont proposées localement, et notamment des subventions à destination des commerces de proximité, permettant de conserver ou d'accroître l'activité économique du territoire.

Sources : Les-aides.fr, Service-public.fr

3. PRÉSERVATION OU REVITALISATION DU TISSU COMMERCIAL

Dispositifs mis en place en faveur du développement économique

Dispositif	Subvention / Aide	Bénéficiaires
<p>Zones de revitalisation rurale (ZRR) : Zone regroupant des territoires ruraux qui présentent des difficultés économiques et sociales, notamment une faible densité démographique, un déclin de la population totale (ou active) ou une forte proportion d'emplois agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Exonération d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés ; - Exonération de contribution économique territoriale (CET) pour cinq ans maximum ; - Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties et exonération de taxe d'habitation ; - Exonération sur les cotisations sociales en qualité d'employeur ; - Exonération de cotisations patronales d'assurances sociales et d'allocations familiales pour l'embauche du premier au cinquantième salarié. 	<p>Territoire non concerné</p> <p>Entreprises créées ou reprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de moins de 11 salariés ; - exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale ; - ayant un régime réel d'imposition ; - ayant moins de 50 % du capital détenu par d'autres sociétés.
<p>Zones d'aide à finalité régionale (ZAFR) : territoires de l'Union européenne présentant des retards de développement.</p>	<p>Les AFR sont des aides à l'investissement qui contribuent au développement économique et social des régions européennes les plus désavantagées. Elles peuvent être octroyées par l'État ou les collectivités territoriales et prennent différentes formes : subventions, prêts, garanties, exonérations fiscales et sociales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prime d'aménagement du territoire (PAT), - Aide à la réindustrialisation de l'État ; - Exonérations temporaires d'impôt sur les bénéfices pour les créations d'entreprises et les reprises d'entreprise industrielle en difficulté ; - Exonérations d'impôts locaux ; - Aides des collectivités locales à l'immobilier d'entreprise en zone AFR. 	<p>Entreprises des communes de Proville, Cantaing-sur-Escaut, Fontaine-Notre-Dame, Marcoing et Noyelles-sur-Escaut</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activités industrielles ; - Activités commerciales ; - Activités artisanales ; - Activités libérales.

Sources : Observatoire des Territoires, Service-public.fr

3. PRÉSERVATION OU REVITALISATION DU TISSU COMMERCIAL

Synthèse de la contribution du projet à l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centres-villes

Sur l'ensemble des parcours marchands, ont été recensés :

- Huit établissements de type « équipement de la maison » et aucun en bazar discount.

Le projet GIFI à Proville viendra en complément de la faible offre en équipement de la maison déjà existante au sein des parcours marchands de l'environnement proche. **Il ne viendra pas déstabiliser les commerces de centre-ville, et permettra de compléter leur offre.**

Du point de vue du tissu commercial, l'environnement proche du projet possède **1 marché**. Ce derniers est complémentaire de l'offre proposée par le magasin GIFI qui ne propose pas de produits élaborés sur place ou faisant appel à un savoir-faire artisanal ou une offre de conseil clientèle (principalement alimentaire).

S'agissant de la vacance commerciale de l'environnement proche, le taux de vacance est de 9,0% inférieur à la moyenne nationale de 11,0%. Le taux de la vacance nette est de 6,0%.

La vacance commerciale est principalement de nature conjoncturelle. En effet, ces locaux vacants présentent un bon état général et seront repris dans des délais courts.

Toutefois, le territoire montre une fragilité notamment à Cambrai puisque cette commune est en perte de population et les ménages qui s'y trouvent ont un revenu plus modeste que la moyenne nationale, avec un taux de chômage également plus fort. Pour palier à cette dévitalisation du territoire, la commune de Cambrai engagée dans son programme Action Cœur de Ville, ne cesse de se développer à travers sa politique urbaine afin d'améliorer la qualité de vie sur son territoire.

Le projet entre donc en complémentarité avec les commerces existants et n'affaiblira pas les commerces du centre-ville. Au contraire, le projet contribuera à la préservation du tissu commercial en **attirant les populations et captant des flux grâce à son rôle de pôle de proximité.**

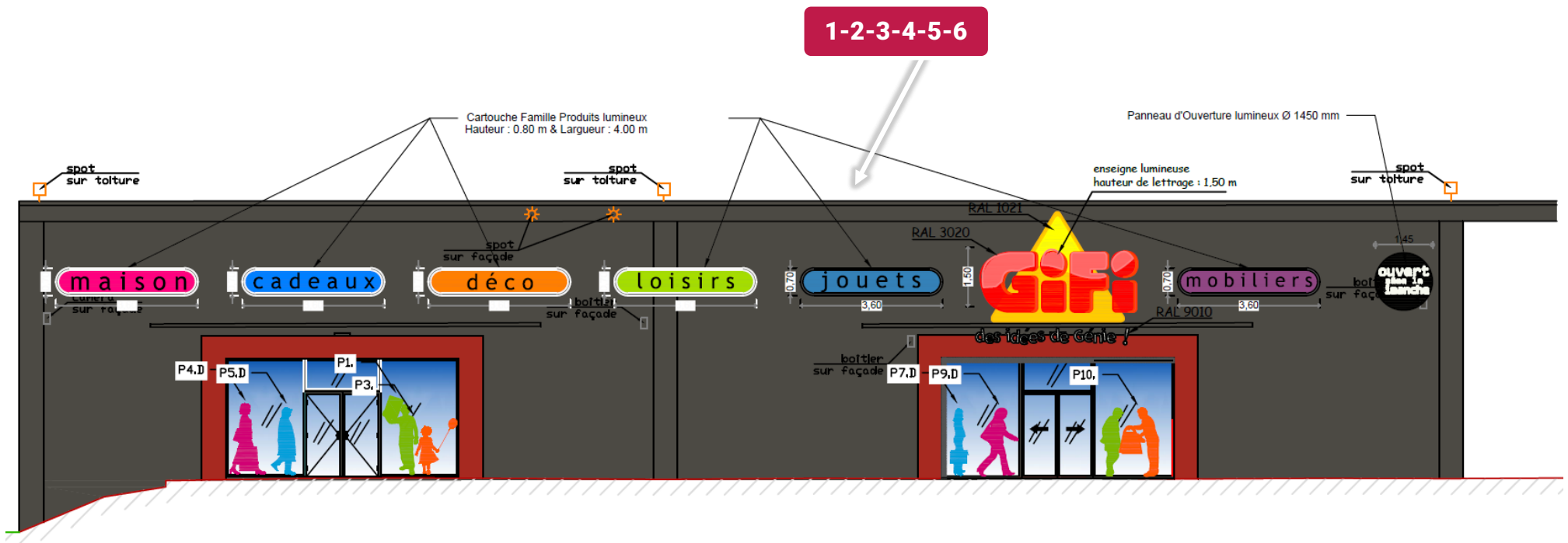
The background of the slide is a detailed, monochromatic blue aerial map of a city, showing a dense network of streets, buildings, and a river winding through the center. The map is semi-transparent, allowing the white text to stand out prominently.

PARTIE 3 EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS

1. ATOUTS ET INTÉGRATION DU PROJET

- 1 Réhabilitation d'un ensemble commercial permettant la reprise de friches.
- 2 Aucune artificialisation des sols engendrée par le projet.
- 3 Création de 15 emplois (ETP).

- 4 Ajout d'un espace dédié aux stationnements des cycles de 5 places.
- 5 Ajout d'une offre discount répondant aux besoins du territoire.
- 6 Amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur.



Source : Architecte

2. COMPLÉMENTARITÉ DE L'OFFRE DU PROJET PAR RAPPORT À L'OFFRE EXISTANTE

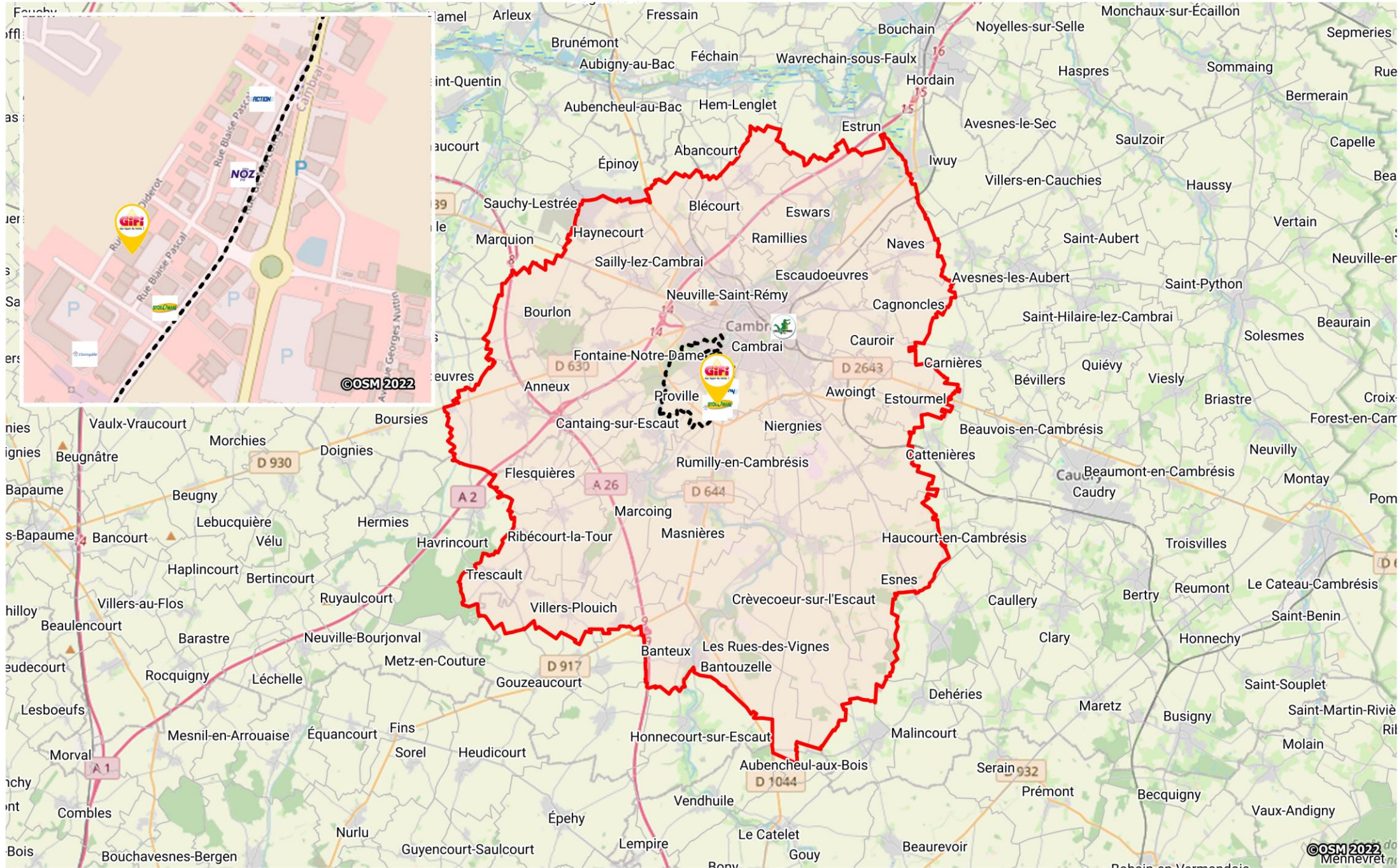
Concurrents au sein de la zone de chalandise

La zone de chalandise du projet compte **5 magasins** de type **Bazar Discount**.

Commune	Nature	Enseigne	Surfaces (en M ²)
CAMBRAI	Bazar Discount	CROC AFFAIRES	600
PROVILLE		STOKOMANI	1 220
		ACTION	850
		L'INCROYABLE	1 500
		NOZ	1 198
Zone de chalandise			5 368

Sources : LSA Expert et Panorama 2023

Grandes surfaces spécialisées incluses dans la zone de chalandise du projet GIF1 à Proville (59)



2. COMPLÉMENTARITÉ DE L'OFFRE DU PROJET PAR RAPPORT À L'OFFRE EXISTANTE

Densité commerciale dans la zone de chalandise

- Densité commerciale en m² pour 1 000 habitants

Circuits de distribution non alimentaire en France	Nombre de points de vente dans la ZC	Nombre de m ² dans la ZC	Répartition des m ² au sein de la ZC - SDV pondérée	Densité commerciale actuelle*			Densité commerciale future*		
				ZC	DPT	National	ZC	DPT	National
Bazar Discount	5	5 368	4 831	70	56	59	101	56	59
					26%	19%		80%	73%

Inférieure à la moyenne départementale

Supérieure à la moyenne départementale

*Densité estimée à partir de la surface de vente pondérée, uniquement les m² affectés à la zone de chalandise du projet.

Les ménages en résidence secondaire ont été intégrés à l'étude et représentent dans la zone de chalandise l'équivalent de 130 ménages résidents annuels.

Densité commerciale en offre « Bazar Discount » dans la zone de chalandise supérieure aux moyennes départementale et nationale.

Par ailleurs, la zone de chalandise et le département du Nord montrent une fragilité socio-démographique notamment si l'on prend en compte les revenus médians dont disposent les ménages, bien inférieurs à l'échelle nationale (22 397€) et départementale (20 490€), si l'on prend exemple sur la commune de Cambrai intégrée dans la zone de chalandise (18 750€).

Afin de répondre aux besoins de ces ménages, l'offre commerciale en bazar discount sur ce territoire y est davantage développée, justifiant une densité commerciale en bazar discount plus importante à l'échelle de la zone de chalandise comparée à l'échelle départementale et nationale.

Sources : LSA Expert et Panorama 2023

The background of the slide is a detailed, monochromatic blue aerial map of a city. The map shows a dense network of streets, buildings, and a prominent river or canal winding through the urban landscape. The text is overlaid on the left side of the map.

PARTIE 4 EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE D'ARTIFICIALISATION DES SOLS

1. ARTIFICIALISATION DES SOLS

Loi n°2021-1104 Climat et Résilience

- État en date d'Août 2021 et actuel



Source : Architecte

1. ARTIFICIALISATION DES SOLS

Loi n°2021-1104 Climat et Résilience

Adoptée le 24 août 2021 et portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, la loi Climat et Résilience fait suite à la Convention citoyenne pour le Climat.

La loi fixe un principe général d'**interdiction de toute nouvelle Autorisation d'Exploitation Commerciale pour les projets déposés à compter du 15 octobre 2022, portant sur un projet de création ou d'extension qui entraînerait une artificialisation des sols.**

Ainsi cette loi et son décret d'application ont pour effet de créer **2 catégories de projets** :

Catégories de projets	Principe	Objet de la demande
Projets qui n'ont pas pour effet d'artificialiser le sol	Autorisation (soumis à AEC – Article L752-6 du code de commerce)	Création d'une surface de vente de plus de 1 000 m ² au sein d'un ensemble commercial
Projets qui ont pour effet d'artificialiser le sol	Interdiction (si le projet ne répond pas aux critères dérogatoires)	
	Autorisation sous conditions (soumis à AEC – Article L752-6 du code de commerce - Si le projet répond aux critères dérogatoires)	

Selon le décret, « **est considéré comme engendrant une artificialisation des sols, un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre, sur la ou les parcelles cadastrales sur lesquelles il prend place, une augmentation des superficies des terrains artificialisés, au sens du neuvième alinéa de l'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme, par rapport à l'état de ces mêmes parcelles à la date du 23 août 2021.** »

Dans le cadre du projet GIFI, aucune modification des aménagements extérieurs et du traitement paysager n'est prévu.

Ainsi, celui-ci **n'engendrera pas d'augmentation des superficies artificialisées des terrains. Le projet est conforme à la loi Climat et Résilience et ne nécessite donc pas une dérogation.**

Artificialisation	Surfaces (en m ²)	
	État des lieux en Août 2021	Après projet
Surface non artificialisée	1 328	1 328
Surface artificialisée	9 981	9 981
Surface totale	11 309	



SYNTHÈSES

SYNTHÈSE DE L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

Partie 1 – Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche

Évolution démographique	Modéré	L'évolution démographique au sein de la zone de chalandise entre 2010 et 2020 est négative (-1,3%), inférieur à celle du département du Nord (+1,2%) et de la France métropolitaine (+4,0%).
Desserte générale du projet	Positif	La zone de chalandise est maillée par un réseau de routes départementales et de deux autoroutes, notamment la A26 et la RD 644, passant à proximité du site d'implantation du projet. S'agissant des transports en commun, le projet est largement desservi, il se situe à 80 mètres de l'arrêt « Zac Verdi » et à 625 mètres de l'arrêt « Zac Puccini » desservi par 4 lignes du réseau TUC. Le projet profite des aménagements piétons (passages protégés, trottoirs) pour connecter les activités de la zone entre eux, ainsi que l'entrée de ville Sud de Cambrai. Toutefois, le centre-ville de Proville n'est pas directement accessible à pied.
	Neutre	L'environnement proche de Proville bénéficie de quelques aménagements cyclables notamment présents entre Cambrai et le Parc d'Activités Cambrai Sud. Le projet n'est pas desservi par une piste cyclable mais les clients peuvent rejoindre le projet par la voirie.
Fréquentation touristique	Neutre	Le pourcentage de résidences secondaires (328) par rapport au nombre total de logements de la zone de chalandise du projet (31 726) est de 1,0% , inférieur aux moyennes nationale de 10,7% et départementale de 1,7%.
Vacance commerciale	Positif	Le taux de vacance de l'environnement proche (9,0%) démontre un bon dynamisme commercial sur le territoire . Aucun local vacant n'est recensé au sein de la commune d'implantation, Proville. Les taux de vacance supérieurs à la moyenne nationale au sein de l'environnement proche s'expliquent par le faible nombre de commerces au sein de ces communes (moins de 8 locaux).

Partie 2 – Contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

Documents d'urbanisme	Positif	Le projet se situe en zone UEa du PLU de Proville, correspondant à « Zone urbaine réservée aux activités comprenant un secteur UEa correspondant à la ZAC du Faubourg de Paris ». De plus, le DOG du SCoT du Pays du Cambrésis identifie la zone de Cambrai Sud-Proville comme une zone commerciale majeure à l'échelle du périmètre du SCoT, compatible au développement des activités commerciales de plus de 2 500 m ² .
-----------------------	---------	--

Neutre

Positif

Modéré

Négatif

SYNTHÈSE DE L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

Partie 3 – Effets du projet en matière de protection des consommateurs

Atouts et intégration du projet		Le projet permettra la création de 15 emplois (ETP) mais aussi d'un espace dédié aux stationnement des cycles (5 places). Il améliorera la mixité fonctionnelle du secteur avec une offre de bazar discount tout en reprenant des friches présentes sur le territoire. De plus, aucune artificialisation des sols ne sera engendrée.
Animation		Au sein de l'environnement proche, on recense un marché à Cambrai ainsi que l'association des commerçants de Cambrai-sud Proville (zone commerciale concernée par le projet).

Partie 4 – Effets du projet en matière d'artificialisation des sols

Loi n°2021-1104 Climat et Résilience		Le projet n'engendrera pas d'augmentation des superficies artificialisées des terrains. Le projet est conforme à la loi Climat et Résilience et ne nécessite donc pas une dérogation.
--------------------------------------	--	---

Neutre

Positif

Modéré

Négatif

SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PROJET

Partie 1 – Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche

Opérations de Revitalisation de Territoire		Au sein de la zone de chalandise, la commune de Cambrai est concernée par une ORT dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Il n'y aura aucun impact sur le dynamisme commercial de ce centre-ville puisqu'aucune activité en bazar discount n'a été recensée. Les autres communes signataires de programmes de redynamisation et localisées hors de la zone de chalandise bénéficient de l'attractivité de plusieurs pôles importants comme Cambrai ou encore Saint-Quentin. Le projet ne perturbera donc pas les habitudes de consommation des ménages.
Friches commerciales et industrielles		Trois friches en plus du site du projet ont été recensés au sein de l'environnement proche. Aucune de ces friches ne peut accueillir le projet en raison de leur capacité foncière insuffisante (le projet requiert près de 11 000 m ² entre son magasin et le parc de stationnement). Par ailleurs, le projet GIFI s'implantant au sein de l'ensemble commercial permettra de régénérer le Parc d'Activités Cambrai Sud.

Partie 2 – Contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

Emploi		Le projet permettra la création de 15 emplois (ETP). Ces emplois bénéficieront aux habitants de la commune d'implantation et des communes alentours.
Échanges pendulaires journaliers		Étant positionné le long de la RD 644, axe de flux majeur, le projet bénéficiera de la captation des différents flux, permettant ainsi de réduire l'évasion commerciale, vers Arras et Valenciennes notamment.
Préservation ou revitalisation du tissu commercial		Le projet permettra de retenir l'évasion commerciale grâce à une offre élargie, plus adaptée aux attentes de la population locale et à ses modes de consommation.

Partie 3 – Effets du projet en matière de protection des consommateurs

Densité commerciale		La densité commerciale en offre de bazar discount est supérieure aux moyennes départementales et nationales. Afin de répondre aux besoins de ces ménages, l'offre commerciale en bazar discount sur ce territoire y est davantage développée, justifiant une densité commerciale en bazar discount plus importante à l'échelle de la zone de chalandise comparée à l'échelle départementale et nationale.
---------------------	--	---

Neutre Positif Modéré Négatif



ATTESTATION SUR L'HONNEUR
AU TITRE DE L'ARTICLE R752-6-1 DU CODE DU COMMERCE
CRÉÉ PAR LE DÉCRET N°2019-331 DU 17 AVRIL 2019

Je soussigné, Olivier FOUQUERÉ, gérant – directeur de la société OFC EMPRIXIA, dont le siège social est situé au 61 boulevard Robert Jarry 72000 LE MANS, immatriculée au RCS du Mans sous le numéro 498 455 112,

Atteste sur l'honneur que, concernant le projet de création d'un magasin sous l enseigne GIFI au sein d'un ensemble commercial à Proville (59).

- ni la société OFC EMPRIXIA, ni moi, ni l'un de ses membres n'est intervenu à quelque titre ou stade que ce soit dans l'élaboration de ce projet ;
- qu'aucun lien de dépendance juridique n'existe entre la société OFC EMPRIXIA et le pétitionnaire SCI MARTI-PIERRELAYE.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Au Mans,

Le 12 avril 2023

OLIVIER FOUQUERÉ

GÉRANT - DIRECTEUR

Études de marché (Études GéoMarketing - Sondages) - Dossiers réglementaires (AEC - CNAC - Analyse d'Impact Centre-ville - Étude trafic routier) - Urbanisme commercial

Gare TGV Nord – 61 boulevard Robert Jarry - 72000 Le Mans
Tél : 02 53 49 10 40 - Fax : 09 70 80 10 87
E-mail : analyse-impact@emprixia.com
www.emprixia.com
N° Siret : 498 455 112 00033 Code APE : 7320Z

Numéro d'identification de l'habilitation :
n° 11-59-2019-11-25

Date de réalisation de l'étude :
12/04/2023

Gérant et directeur :
M. Olivier FOUQUÉRÉ

Responsable dossiers réglementaires :
Mme. Alexandra AUDUC

