



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT DE
CAMBRAI**

PREFET DU NORD

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CAMBRAI

COMMUNE DE TILLOY-LEZ-CAMBRAI



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TILLOY-LEZ-CAMBRAI
CONCERNANT L'IMPLANTATION DE L'ENTREPRISE DESENFANS**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Du 5 avril au 6 mai 2024

**3. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE TILLOY-LEZ-CAMBRAI**

**COMMISSAIRE ENQUETEUR : Claude NAIVIN, désigné par Monsieur le Président du
Tribunal Administratif de Lille le 4 mars 2024**

Dossier N° E24000017 / 59

SOMMAIRE

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE	3
1.1. Objet	3
1.2. Cadre d'élaboration du projet	3
2. RAPPEL DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET	4
2.1. Contexte territorial	4
2.2. Objectifs et caractéristiques du projet	5
2.3. Enjeux urbains et environnementaux	6
2.4. Modifications du PLU	7
3. RAPPEL DE L'ORGANISATION ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	9
3.1. Désignation du commissaire enquêteur	9
3.2. Organisation de l'enquête	9
3.2.1. Information du public	9
3.2.2. Accueil du public	9
3.2.3. Permanences du commissaire enquêteur	10
4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	10
4.1. Conclusion sur la présentation du dossier	10
4.2. Conclusion sur la consultation administrative	10
4.3. Conclusion sur le déroulement de l'enquête	11
4.4. Conclusion sur la contribution publique	11
4.5. Conclusion sur la mise en compatibilité du PLU	13
4.5.1. Sur les modifications du PLU	13
4.5.2. Sur les incidences environnementales	15
4.5.3. Sur l'information des habitants	16
5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	17
GLOSSAIRE	19

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

1.1. Objet

Les présentes conclusions portent sur le second volet de l'enquête publique unique, qui s'est déroulée du 5 avril au 6 mai 2024, portant sur une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) en cours de révision de la commune de Tilloy-lez-Cambrai (environ 700 habitants), située dans le département du Nord, dans l'arrondissement et l'agglomération de Cambrai.

Cette enquête donne lieu à un seul rapport mais à des conclusions et avis du commissaire enquêteur séparés sur la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

La procédure visée a été engagée par la Communauté d'Agglomération de Cambrai (CAC), regroupant 55 communes totalisant 80 500 habitants, au titre de sa compétence développement économique.

Elle a pour but de permettre l'implantation dans le meilleur délai d'une plateforme logistique et de bureaux répondant aux besoins de développement de l'entreprise cambrésienne Désenfans, spécialisée dans la distribution de produits de second-œuvre du bâtiment, sur un terrain dont les règles de constructibilité existantes sont à adapter.

Le terrain retenu, classé zone d'urbanisation future à vocation d'activités artisanales et commerciales au plan local d'urbanisme (PLU), est situé en entrée de ville, en bordure de l'autoroute A2 et de la RD 2643 (axe Cambrai-Douai). Il est ainsi soumis à des obligations de recul des constructions par rapport à ces voies, relevant des articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme, mais aussi à une limite de hauteur, en inadéquation avec les caractéristiques du projet.

Leurs nécessaires modifications procèdent d'une mise en compatibilité du PLU découlant d'une déclaration d'intérêt général du projet par la CAC, sans attendre l'achèvement de la révision du document.

L'enquête publique est organisée par le Sous-Préfet de Cambrai par délégation du Préfet du Nord. Les décisions finales incombent à la CAC pour la déclaration de projet et à la Commune pour la mise en compatibilité du PLU (la CAC ne disposant pas de la compétence urbanisme).

1.2. Cadre d'élaboration du projet

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Tilloy-lez-Cambrai a été prescrite par délibération du Conseil communautaire de la CAC du 13 octobre 2022.

Le projet d'évolution du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, soumise à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (transmis le 12 décembre 2023), ainsi que d'une concertation publique qui s'est déroulée du 6 juillet au 30 novembre 2023, durant laquelle aucune remarque du public n'a été enregistrée.

Il a donné lieu le 19 décembre 2023 à une réunion d'examen conjoint avec l'Etat, la Commune et les personnes publiques associées, prévue par le code de l'urbanisme. Parmi celles-ci, la Chambre d'Agriculture du Nord-Pas-de-Calais, le PETR du Pays du Cambrésis, au titre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et SNCF Immobilier ont transmis des avis écrits.

Le dossier contient notamment une notice de présentation du projet, de son intérêt général et des ajustements du PLU proposés, assortie d'une étude « entrée de ville » et d'un volet environnement (études faune-flore et zones humides, évaluation environnementale).

2. RAPPEL DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

2.1. Contexte territorial

Le site du projet, dit du Grand Champ, est localisé en couronne nord-ouest de l'agglomération de Cambrai, en bordure de l'autoroute A2 (Paris-Bruxelles) et de la RD 2643 (ancienne RN 43, axe Cambrai-Douai), entre le vaste parc d'activités intercommunal Actipôle (en partie aménagé sur le territoire de Tilloy-lez-Cambrai), et une zone commerciale et artisanale.

Il s'agit d'un espace à vocation économique d'environ 7 hectares, qui s'inscrit en position d'entrée de ville, dans un environnement périurbain où il voisine avec un supermarché et avec un secteur d'habitat situé, à l'exception d'une maison, sur la commune limitrophe de Neuville-Saint-Rémy. Ce dernier comprend le lotissement de la résidence René Mouchotte, initialement liée à l'ancienne base aérienne 103. Le site ne présente pas de contraintes topographiques (hormis une légère déclivité) et écologiques notables.

Le terrain, propriété de la CAC et temporairement cultivé par un agriculteur local, reste la seule offre foncière disponible en zone d'activités sur le territoire, d'une superficie suffisante pour accueillir le projet.

Il est directement desservi par la RD 2643, axe routier Cambrai-Douai longeant son côté sud-ouest, à partir d'un giratoire existant. Cette voie, aménagée en boulevard urbain, intègre une double piste cyclable et est empruntée par une ligne de bus desservant la résidence voisine. Elle permet aussi une continuité piétonne entre Cambrai et Actipôle.

Le site est contigu au nord-est à la ligne SCNF à voie unique électrifiée Cambrai-Douai, en rénovation, objet d'un projet de doublement dans le cadre de l'amélioration de la desserte ferroviaire du Cambrésis et du raccordement du futur port de Marquion sur le canal Seine-Nord Europe.

Enfin, il est fermé côté nord-ouest par un talus de remblai de l'autoroute A2. Cette dernière, en position de balcon, offre une vue large sur l'agglomération et les clochers emblématiques de la ville historique de Cambrai. La zone de bruit autoroutier couvre la quasi-totalité du site. Celui-ci est par ailleurs traversé par une canalisation de gaz et une ligne à haute tension souterraines parallèles à l'A2.

En matière de planification urbaine, la commune de Tilloy-lez-Cambrai est dotée d'un PLU approuvé en 2003 et dernièrement modifié en 2014, en cours de révision depuis novembre 2022. Elle figure dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Cambrésis, établi à l'échelle de l'arrondissement de Cambrai et également en révision.

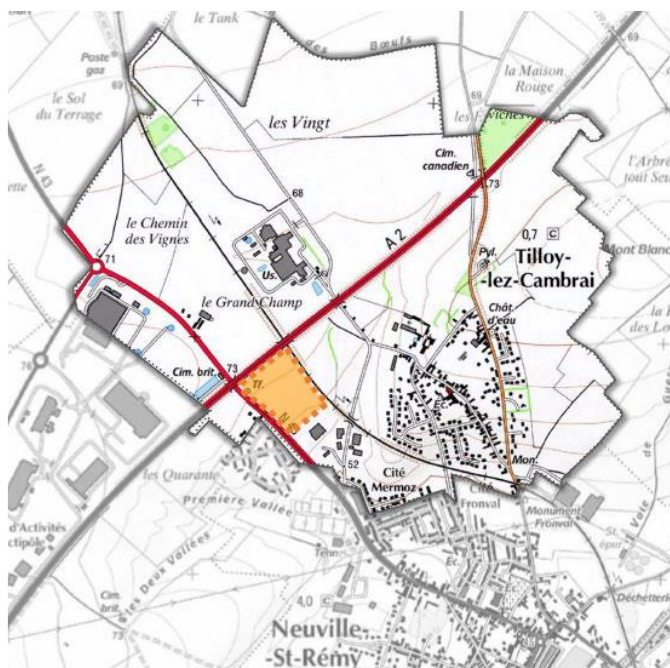


Illustration 1. Situation du projet

2.2. Objectifs et caractéristiques du projet

Le projet est porté par l'entreprise cambrésienne Désenfans (née en 1887), à la tête d'un groupe de distribution aux professionnels de produits de second œuvre du bâtiment (chauffage, sanitaire, électricité, quincaillerie et outillage), comptant 42 points de vente en Hauts-de-France, Ile-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes et près de 600 emplois, dont 115 dans l'agglomération cambrésienne.

La stratégie de développement commercial et logistique de l'entreprise consiste en un redéploiement et une modernisation des activités sur trois sites de l'agglomération :

- Rénovation du site actuel à Cambrai avec conservation d'une activité commerciale ;
- Nouvelle implantation commerciale à Fontaine-Notre-Dame (à proximité du site existant) ;
- Implantation du siège social et des fonctions stratégiques, d'un espace de show-room et de la logistique du groupe à Tilloy-lez-Cambrai.

Elle s'accompagne du maintien des 115 emplois locaux existants et d'une perspective de création de 135 emplois supplémentaires.

Le projet est ainsi considéré d'intérêt économique par la CAC et par la Commune, au regard du double enjeu de renforcement de l'ancrage local d'une entreprise historique du Cambrésis, susceptible de se délocaliser faute de possibilités d'extension, et de création d'emplois.

Les emprises bâties de l'opération projetée, prévue en deux phases, représentent 25 310 m² (environ 40% de la superficie totale du terrain), composées notamment de 24 200 m² de bâtiments logistiques et 740 m² de bureaux.

La hauteur prévisionnelle des bâtiments n'est au stade de l'enquête pas indiquée.

Les emprises non bâties représentent 40 250 m² (environ 60% de la surface totale), constituées d'espaces verts (21 500 m²), voiries et stationnements (115 places véhicules légers + 20 places poids-lourds).

Le projet est présenté comme vertueux d'un point de vue environnemental, en prévoyant un ensemble de dispositifs de limitation de l'empreinte écologique de l'entreprise, notamment : installation de panneaux photovoltaïques (a minima 5 300 m²), de pompes à chaleur, d'éclairages LED et solaires, infiltration et récupération des eaux pluviales, bornes de charge de véhicules électriques, parcs à vélos, végétalisation favorisant la biodiversité.

L'investissement global prévu sur le site est de 20 M€. La procédure de réalisation opérationnelle du projet est le permis de construire.



Illustration 2. Vue provisoire du projet.

2.3. Enjeux urbains et environnementaux

Le projet apparaît répondre aux objectifs d'aménagement et d'urbanisme de la Commune de Tilloy-lez-Cambrai, aux orientations de la politique de développement économique et d'aménagement de parcs d'activités de la CAC (inscrites dans son Pacte de Territoire) et à celles du SCoT du Cambrésis.

Le site d'implantation ne présente pas d'enjeu initial écologique, paysager ou patrimonial avéré. Aucune mesure compensatoire n'est prescrite.

L'impact principal sera la suppression d'un espace agricole cultivé d'environ 7 hectares (exploitation temporaire) et la perte des services écosystémiques associés (production de produits végétaux alimentaires).

Le projet fera face à des habitations riveraines de la RD 2643, appartenant notamment à la résidence René Mouchotte à Neuville-Saint-Rémy.

Relativement aux nuisances sonores et sur la qualité de l'air sur le site et à ses abords, le dossier du projet ne mentionne aucune donnée chiffrée prévisionnelle sur le trafic supplémentaire généré par les activités de l'entreprise, jugé limité par rapport à l'existant.

2.4. Modifications du PLU

La commune de Tilloy-lez-Cambrai est dotée d'un PLU approuvé en 2003 et dernièrement modifié en 2014, en cours de révision depuis novembre 2022. Ce document, dans ses orientations d'aménagement, identifie le secteur du projet comme appartenant à un territoire économique, réservé à l'accueil d'entreprises pouvant tirer parti de la proximité des dessertes routières structurantes (A2 et RD 2643). Il prévoit notamment l'extension d'une zone artisanale et commerciale existante jusqu'à l'autoroute (zone 1AUc), secteur où les nuisances de bruit routier seraient peu compatibles avec un développement de l'habitat.

Toutefois, le règlement du PLU pour cette zone ne permet pas d'y accueillir le projet, pour trois raisons principales :

- La construction d'entrepôts n'y est pas prévue ;
- La limite de hauteur des constructions (7 m) est insuffisante (il est noté que cette limite est de 12 m dans la zone artisanale et commerciale existante) ;
- Les marges de recul des constructions, en particulier par rapport à la RD 2643, se trouvent inadaptées.

Elles résultent d'un premier ajustement des dispositions générales du code de l'urbanisme par le PLU, sur la base d'une étude spécifique « entrée de ville », prévoyant un aménagement de la zone initialement dimensionné pour des implantations de plus petite taille que celle envisagée (cf. illustration 3).

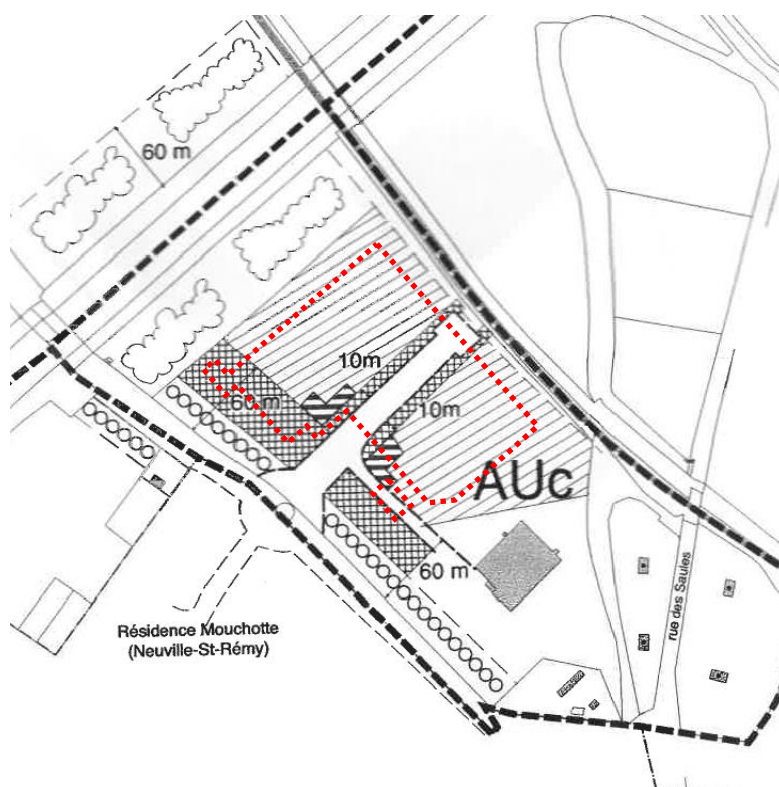


Illustration 3 : Principes d'aménagement de la zone du projet dans le PLU initial (surface à bâtir en hachures, emprise bâtie indicative du projet en pointillé rouge).

La servitude de protection de la voie ferrée est en outre à modifier en lien avec le projet de renforcement de cette ligne.

Le PLU fixe par ailleurs un ratio minimum d'espaces verts de 10% de la superficie du terrain.

Une nouvelle étude « entrée de ville » a été réalisée en vue de redéfinir les marges de recul des futurs bâtiments par rapport aux voies publiques et de proposer des principes d'aménagement adaptés au projet de l'entreprise Désenfant, en favorisant son insertion urbaine et paysagère et le traitement qualitatif de l'entrée de ville.

Les modifications du PLU proposées concernent uniquement le règlement de la zone 1AUc, le projet d'aménagement et de développements durables (PADD) et le zonage restant inchangés. Elles concernent principalement :

- L'ajout des établissements à usage d'entrepôt aux types d'occupation du sol admis ;
- L'ajustement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies :
 - . Recul minimum de 60 m de l'axe de l'A2 (initialement de sa limite d'emprise) ;
 - . Aligement avec recul minimum de 25 m (initialement de 60 m) de la RD 2643 ;
 - . Recul de 20 m (au lieu de 10 m) du domaine public ferroviaire ;
 - . Maintien d'un alignement avec retrait minimum de 10 m de la voie principale de desserte ;
 - . Suppression d'une règle d'implantation en fonction de la hauteur de la construction.
- Le relèvement de la hauteur maximale des constructions à 17 m au faîtage (au lieu de 7).

Les préconisations d'aménagement portent sur les gabarits et l'aspect des bâtiments (simplicité et homogénéité des volumes, teintes neutres...) et sur une végétalisation du pourtour du site, créant des espaces tampons favorables à la biodiversité (les espaces verts représentant au moins 25% de l'unité foncière) et comprenant un écran végétal le long de la RD 2643 pouvant contribuer à limiter les nuisances sonores.



Illustration 4 : Retraits applicables à la zone de projet (extrait du dossier).

Données ajoutées : en jaune, périmètre constructible initial et en bleu emprise des bâtiments projetés (représentation schématique indicative).

Est par ailleurs mentionnée une orientation paysagère de confortement du panorama sur l'agglomération et les clochers de Cambrai depuis l'autoroute A2.

3. RAPPEL DE L'ORGANISATION ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par décision n E24000017 / 59 en date du 4 mars 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille.

3.2. Organisation de l'enquête

La durée et les modalités d'organisation de l'enquête, concernant en particulier les dispositions d'information et d'accueil du public, ont été définies dans l'arrêté de Monsieur le Préfet du Nord du 14 mars 2024, établi par la Sous-Préfecture de Cambrai en concertation avec moi.

L'enquête s'est déroulée du 5 avril 2024 à 9h au 6 mai 2024 à 17h, soit durant 32 jours consécutifs.

3.2.1. Information du public

La publicité de l'enquête publique, par affichage de l'avis d'enquête sur le site du projet et en Mairie de Tilloy-lez-Cambrai (siège de l'enquête), insertion de l'avis dans la presse locale et mise en ligne sur le site internet des Services de l'Etat dans le Nord, a été effectuée en observant les délais réglementaires.

L'avis d'enquête a également été affiché au siège de la CAC et publié sur son site internet.

La Commune (ne disposant pas de site internet) a mis en œuvre des moyens supplémentaires d'information du public sur l'enquête : affichage à la salle des fêtes et à l'école, publication sur la page Facebook de la Mairie et sur une application d'information communale spécifique « Tilloy-lez-Cambrai » à l'usage des habitants.

3.2.2. Accueil du public

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire papier du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre destiné au recueil des observations, ont été tenus à disposition du public en Mairie de Tilloy-lez-Cambrai aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Les pièces du dossier pouvaient par ailleurs être consultées en ligne et téléchargées sur un registre dématérialisé spécialement mis en place par la Sous-Préfecture de Cambrai pour informer le public et recueillir ses observations. Elles pouvaient en outre être téléchargées sur le site internet des Services de l'Etat dans le Nord et par un lien depuis celui de la CAC.

L'accueil physique du public, notamment lors de mes permanences, a été organisé par la Mairie de Tilloy-lez-Cambrai dans la salle du Conseil Municipal, un poste informatique étant par ailleurs mis gratuitement à disposition des personnes dépourvues d'équipements numériques pour consulter le dossier et contribuer à l'enquête.

Des observations pouvaient aussi m'être adressées par courrier, à l'adresse de la Mairie de Tilloy-lez-Cambrai.

Elles pouvaient enfin être déposées de manière dématérialisée à une adresse électronique dédiée.

3.2.3. Permanences du commissaire enquêteur

Je me suis tenu à la disposition du public en Mairie de Tilloy-lez-Cambrai aux cinq dates et horaires successifs prévus par l'arrêté préfectoral d'enquête.
J'ai reçu deux personnes lors d'une de mes permanences.

4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.1. Conclusion sur la présentation du dossier

Le dossier d'enquête publique unique contient les pièces exigées par le code de l'environnement.

Il comporte notamment une notice de présentation du projet, de son intérêt général et des évolutions du PLU proposées, assortie d'une étude « entrée de ville » et d'un volet environnement (études faune-flore et zones humides, évaluation environnementale).

Globalement, les documents portés à la connaissance du public permettent d'appréhender la nature du projet, la procédure objet de l'enquête et les études préalables réalisées.

Certains volets de ces dernières (ex. analyse pédologique) font toutefois appel à des notions techniques peu accessibles à un public profane. Le résumé non technique de l'évaluation environnementale est particulièrement succinct.

Le dossier doit être complété et ajusté suite à la prise en compte par le pétitionnaire de remarques des organismes consultés, en particulier de la MRAE sur le contenu et la présentation de l'évaluation environnementale.

En conclusion, ce volet n'appelle pas de suggestion particulière.

4.2. Conclusion sur la consultation administrative

La consultation administrative sur le projet menée par le pétitionnaire auprès de l'Autorité Environnementale, de l'Etat et des personnes publiques associées à la procédure est relative à la mise en compatibilité du PLU, second volet de l'enquête publique.

Les principaux points ci-après ressortent des contributions recueillies, le pétitionnaire ayant répondu à l'ensemble des remarques :

- Des recommandations par la MRAE d'approfondissements d'études, portant sur les effets du trafic lié à l'activité sur la circulation routière et la qualité de l'air, sur l'exposition au bruit des personnes sur les lieux et son évolution, ainsi que sur l'impact paysager de la modification des hauteurs de construction et l'intégration éventuelle de mesures adaptées au règlement.

Je prends acte de la réponse du pétitionnaire jugeant une modélisation acoustique et une étude sur la qualité de l'air prématurées sur la base des éléments existants du projet et

indiquant une prise en compte de l'objectif de limitation du bruit au moyen d'écrans végétaux arborés, qui permettront aussi de masquer partiellement les constructions.

- Une demande de la Chambre d'Agriculture de ne pas augmenter le ratio d'espaces végétalisés du PLU actuel, aux motifs de la densification des zones d'activités économiques et de la rationalisation du foncier, ainsi que sa proposition d'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone pour garantir son organisation et éventuellement phaser le projet.

Je note l'acceptation par le pétitionnaire du maintien du ratio d'espaces verts. En revanche, la proposition d'OAP n'est pas retenue pour ne pas ajouter de contraintes, l'étude « entrée de ville » intégrant déjà un schéma d'aménagement de principe de la zone.

Cette dernière ne devrait donner lieu qu'à une seule autorisation de construire et son organisation interne paraît prédéterminée par les infrastructures et servitudes existantes (par exemple, en matière de desserte, amorce d'accès sur la RD 2643 déjà réalisée).

En conclusion, ce volet n'appelle pas de suggestion particulière.

4.3. Conclusion sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral d'organisation, dans des conditions administratives, techniques et matérielles très satisfaisantes.

Je n'ai à signaler aucun incident durant l'enquête, marquée par une très faible participation du public.

Les personnes référentes à la Mairie de Tilloy-lez-Cambrai, la Sous-Préfecture de Cambrai et la CAC ont collaboré avec réactivité au bon déroulement de l'enquête à ses différentes étapes.

En conclusion, ce volet n'appelle pas de remarque particulière.

4.4. Conclusion sur la contribution publique

J'ai recueilli lors de mes permanences en Mairie de Tilloy-lez-Cambrai les dépositions de deux personnes sur le registre papier.

Hors des permanences, aucune visite au sujet de l'enquête n'a eu lieu en Mairie, où le poste informatique mis à disposition du public n'a pas été utilisé.

Aucune contribution ne m'est parvenue par voie électronique ni par courrier.

Durant toute l'enquête, 29 visiteurs pour 36 visites (provenant majoritairement de l'extérieur du Cambrésis) et 211 visualisations ont été comptabilisés sur le registre dématérialisé. Ces statistiques, bien que difficiles à interpréter, tendent à montrer un intérêt pour le dossier localement modéré.

La très faible participation à l'enquête peut être rapprochée des résultats de la concertation publique préalable menée par le pétitionnaire en 2023, aucune remarque n'ayant été recueillie dans ce cadre. A noter toutefois que cette concertation n'a pas compris de réunion publique d'information.

Je remarque par ailleurs que l'entreprise Désenfans a déjà communiqué sur ses activités et son développement dans un article paru dans la Voix du Nord en février 2022, mais sans évoquer toutefois précisément à cette occasion son projet d'implantation à Tilloy-lez-Cambrai.

Ce dernier ne remet pas fondamentalement en cause les orientations d'urbanisme locales (zone d'accueil d'entreprises) définies depuis de nombreuses années et n'impacte pas directement de biens ou usages de particuliers (hormis l'exploitation agricole des terres, à titre précaire).

La contribution publique à l'enquête porte sur :

- La demande d'un résident du village de Tilloy-lez-Cambrai, conseiller municipal, de prise en compte de l'impact environnemental du projet, notamment vis-à-vis des nuisances de bruit autoroutier, routier et ferroviaire affectant déjà la commune ;
- Une demande complémentaire d'information, de la part du conjoint du premier intervenant, sur l'occupation, la disposition et la hauteur des bâtiments, à laquelle j'ai répondu oralement sur la base des données contenues dans le dossier d'enquête.

Le pétitionnaire a apporté des réponses détaillées aux observations et questions des intervenants, en reprenant des éléments du dossier, enrichis de compléments d'information.

Je retiens par exemple à ce sujet les points suivants :

- Aucune remarque émise par les personnes publiques associées à la procédure (en dehors de la MRAE) sur l'impact environnemental du projet ;
- Une estimation par l'entreprise du trafic moyen de poids-lourds sur son site d'implantation (cf. 4.5.2), avec indication d'orientation des flux, sans traversée de zones d'habitat, favorable à une exposition au bruit limitée du centre-village de Tilloy-lez-Cambrai ;
- La démarche sociale et environnementale de l'entreprise (électrification de sa flotte de véhicules légers, bornes de charge, camions roulant pour partie au biométhane, prise en compte des mobilités douces) ;
- La réalisation à venir, si besoin, d'une étude environnementale plus spécifique du projet de construction ;
- L'absence de lien entre les travaux sur la ligne ferroviaire Cambrai-Douai et le projet de l'entreprise Désenfans, le renouvellement complet des voies paraissant a priori de nature à diminuer les nuisances sonores. Par ailleurs, l'élargissement du pont routier de la voie ferrée est sans rapport avec un futur passage de poids-lourds en direction des futures installations de Désenfans ou du parc Actipôle ;
- L'absence de surface de vente ou d'accueil du public dans le projet, dont les bâtiments seront implantés conformément aux marges de recul fixées par la mise en compatibilité du PLU ;
- L'objectif de l'étude « entrée de ville » de préservation de la vue dans son ensemble sur les clochers de Cambrai depuis l'A2, mais aussi la prise en compte de la vue du village de Tilloy-lez-Cambrai à souligner auprès de l'entreprise, cette dernière indiquant que la hauteur de la plateforme ne dépassera pas 15 m.

En conclusion, la contribution publique, bien que très limitée en nombre d'observations, souligne l'enjeu de prise en compte du cadre de vie local. A cet égard, je prends acte des réponses détaillées du pétitionnaire sur les points abordés.

4.5. Conclusion sur la mise en compatibilité du PLU

4.5.1. Sur les modifications du PLU

L'examen du PLU initial de Tilloy-lez-Cambrai montre que dès le début des années 2000 la zone de projet était destinée à accueillir des installations économiques, hors entrepôts, d'emprises et de hauteur de bâtiments nettement inférieures à celles envisagées, dans un périmètre constructible restreint par des marges de retrait assez importantes depuis les voiries principales.

Une adaptation des règles de constructibilité de la zone étant dès lors nécessaire pour y permettre la réalisation du projet, la procédure retenue de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est pertinente, car elle permet de satisfaire l'attente de l'entreprise demandeuse en réduisant les délais d'instruction du dossier comparativement à la révision du PLU.

Les dispositions modifiant le PLU proposées appellent de ma part les commentaires ci-après.

Sur l'implantation des constructions :

La future implantation occupera la totalité de la zone 1AUc. Le règlement modifié vise donc exclusivement à redéfinir une enveloppe constructible en adéquation avec les dimensions de l'ensemble immobilier projeté, en intégrant les servitudes existant sur le site (réseaux souterrains, voie ferrée).

Je prends acte des nouvelles marges de retrait des constructions par rapport aux voies publiques.

Cependant, l'obligation d'implantation « à l'alignement » de la RD 2643, dont le tracé est légèrement en courbe, ne me paraît pas pleinement cohérente avec la rationalité du plan de masse prévisionnel indicatif du projet (une seule des façades paraissant alignée par rapport à l'autoroute - cf. illustration 2). Je remarque que cette notion n'apparaît pas dans le règlement de la zone 1AUb voisine (parc Actipôle).

Sur le gabarit et l'impact visuel des constructions :

La hauteur maximale des constructions du règlement actuel de la zone 1AUc est inadaptée à l'implantation d'une plateforme logistique moderne. Toutefois, son relèvement de 7 à 17 m n'est pas justifié par des indications chiffrées de volumétrie des bâtiments, le projet architectural n'étant pas finalisé au stade de l'enquête publique.

En comparaison, la hauteur maximale dans la zone artisanale et commerciale existante est de 12 m.

Le pétitionnaire indique toutefois que la plateforme, sur la toiture de laquelle seront posés des panneaux photovoltaïques, ne dépassera pas 15 m, le besoin technique minimal de l'entreprise étant de 12 m.

Il convient dès lors de compléter le descriptif du projet sur cette base, relativement à la limite de hauteur de construction fixée dans le règlement du PLU et à l'impact visuel des futures installations.

Le gabarit constructible est ainsi à ajuster au mieux au besoin réel, tout en tenant compte de la topographie du site (légère déclivité pouvant nécessiter un exhaussement de sol).

Des simulations de l'impact visuel des installations seront en outre à effectuer depuis l'autoroute A2 (avec une attention particulière à l'effet de masque de la vue sur les clochers

emblématiques du centre historique de Cambrai), la RD 2643 et les habitations riveraines et le coteau du village de Tilloy-lez-Cambrai.

Sur les espaces verts :

L'étude « entrée de ville » présente un schéma d'aménagement de la zone 1AUc définissant des principes de desserte et d'intégration architecturale et environnementale du projet. Il mentionne la réalisation d'aménagements paysagers (incluant plusieurs strates de végétation), notamment en accompagnement des franges des axes routiers (par exemple création d'écrans partiels le long de la RD 2643). L'organisation et la typologie des plantations contribueront à la qualification de l'entrée de ville.

Le règlement du PLU définit en particulier un ratio minimal d'espaces verts à créer, de 10% de la superficie du terrain, qu'il est proposé d'augmenter à 25%. Le pétitionnaire, répondant favorablement à une demande de la Chambre d'Agriculture, a finalement décidé de maintenir le ratio initial.

Sur ce point, j'observe que, en l'état connu du projet d'aménagement, les espaces verts devraient occuper environ 30% de la superficie du site, limitant ainsi la densification foncière mais aussi l'imperméabilisation du sol et le risque de ruissellement.

Sur le phasage des opérations :

Le dossier évoque un phasage de la construction des bâtiments logistiques, la première phase représentant les deux tiers de la surface prévue. Selon les informations complémentaires données par le pétitionnaire, la seconde phase serait à moyen/long terme (5-10 ans), liée au développement de l'entreprise. Je suggère d'en faire mention dans le dossier pour plus de visibilité sur l'évolution du site.

A ce sujet, la Chambre d'Agriculture a proposé d'ajouter au PLU une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone, outil réglementaire permettant notamment d'inscrire un phasage du projet (autorisant éventuellement la poursuite d'une activité agricole sur le foncier non immédiatement utilisé), proposition non retenue par le pétitionnaire.

En conclusion, les modifications du PLU proposées sont en adéquation avec les caractéristiques du projet présenté.

J'émettrai toutefois une réserve quant à la justification de la hauteur maximale des constructions, au regard de l'impact visuel des futures installations, en préconisant :

- **De compléter le descriptif du projet par la hauteur indicative des bâtiments répondant au besoin réel de l'entreprise ;**
- **D'ajuster, le cas échéant, en conséquence la limite fixée dans le règlement modifié du PLU (en tenant compte de la topographie des lieux).**

Je recommanderai également au pétitionnaire :

- **D'éviter d'imposer l'alignement des constructions par rapport à la RD 2346 (à l'instar du parc Actipôle dont la zone de projet constitue un prolongement), en cohérence avec le plan de masse prévisionnel du projet.**
- **D'explicitier le phasage des opérations.**

Et au porteur du projet :

- **De réaliser ultérieurement des simulations de l'impact visuel du projet depuis les abords du site d'implantation : A2 (vue sur les clochers de Cambrai), RD 2643 et habitations riveraines, coteau du village de Tilloy-lez-Cambrai.**

4.5.2. Sur les incidences environnementales

Sur l'évaluation environnementale :

Il ressort globalement de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Tilloy-lez-Cambrai une absence d'impact négatif notable du projet pour l'environnement, particulièrement sur la biodiversité et sur les unités paysagères. Le projet n'impacte pas de corridor écologique et prévoit le développement de la biodiversité sur le site.

L'évolution du PLU est dite compatible avec les objectifs du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et s'articule avec ceux du plan climat air énergie territorial (PCAET) du Cambrésis.

Sont relevés l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, sans créer de nouvelle surface d'urbanisation et l'effet positif de la création de nouveaux emplois sur le territoire.

Les risques engendrés sont pressentis comme limités. Le PLU est sans rapport direct avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Artois-Picardie, ne comportant pas de dispositions particulières de lutte contre les inondations et la non-imperméabilisation d'une partie du site du projet permettant de diminuer le risque de ruissellement (et de pollution éventuelle des eaux).

Je considère néanmoins que le potentiel de remontée de nappe du site signalé dans l'évaluation environnementale constitue un point de vigilance.

Aucune mesure permanente de réduction d'impact n'est proposée.

Sur les enjeux de santé-environnement :

Je prends note des observations de la MRAE sur la prise en compte du cadre de vie local, relativement au bruit et à la qualité de l'air.

Par exemple, les futurs locaux de l'entreprise feront face à un quartier d'habitation pour partie déjà exposé aux nuisances de la circulation routière sur l'autoroute A2 la RD 2643 (voies bruyantes classées de catégorie 1 à 3).

Ils seront également situés dans les zones de bruit de ces axes ainsi que dans celle de la ligne ferroviaire, dont le renforcement à venir et son usage pour les marchandises pourraient se traduire par un accroissement des nuisances sonore (susitant l'inquiétude d'habitants du village de Tilloy-lez-Cambrai).

La prise en compte des enjeux de santé-environnement, relativement au bruit et à la qualité de l'air, me paraît en conséquence à approfondir, en évaluant, comme le recommande la MRAE :

- Le trafic supplémentaire global dû à l'activité induit sur la RD 2643 et ses effets éventuels sur les nuisances sonores et la qualité de l'air sur les lieux et dans le voisinage.

Selon le dossier, ce trafic (non chiffré) serait a priori assez peu impactant au regard de la circulation existante sur la RD 2643 et des plantations prévues sur le site, qui devraient contribuer au filtrage des polluants et à la limitation du bruit.

Cette assertion paraît corroborée concernant le bruit lié à l'activité logistique, par l'indication par l'entreprise d'un trafic moyen quotidien de l'ordre de 37 entrées et sorties de poids-lourds (la RD 2643 en supportant environ un millier par jour).

Ces flux supplémentaires devraient être dirigés préférentiellement vers le contournement de Cambrai et l'A2, évitant ainsi la traversée des zones d'habitat de Tilloy-lez-Cambrai, Neuville-Saint-Rémy et Cambrai.

Concernant la qualité de l'air et les émissions de CO₂, la flotte de véhicules légers de l'entreprise est pour moitié électrifiée et une partie des camions roule au biométhane. Des bornes de charge et parcs à vélos pour les salariés sont prévus.

- L'exposition au bruit des occupants des nouveaux locaux, en indiquant les mesures permettant de garantir une exploitation des installations à des niveaux acoustiques conformes aux exigences réglementaires.

Enfin, la question des éventuels dangers liés au stockage de substances inflammables (bois, cartons, plastiques, fluides frigorigènes...) aura à être traitée dans le cadre des études techniques du projet.

En conclusion, je recommanderai au porteur du projet :

- ***De préciser ultérieurement les effets éventuels du trafic routier supplémentaire généré par l'activité (incluant les véhicules légers) sur le cadre de vie au voisinage (bruit, pollution) et, le cas échéant, les mesures de réduction d'impact envisagées.***
- ***D'évaluer également l'exposition au bruit des futurs usagers du site, ainsi que de prévoir toute mesure d'atténuation correspondante.***

4.5.3. Sur l'information des habitants

Pour terminer, l'importance relative du projet, une fois sa forme définitive arrêtée, appelle une information complémentaire des habitants des communes de Tilloy-lez-Cambrai et Neuville-Saint-Rémy sur la consistance et le déroulement des opérations prévues préalablement au démarrage des travaux (par exemple au moyen d'une réunion publique et d'une communication dans la presse).

En conclusion, je recommanderai au porteur du projet d'informer les habitants des communes de Tilloy-lez-Cambrai et Neuville-Saint-Rémy sur le projet définitif et sa réalisation, préalablement au démarrage des travaux (par exemple au moyen d'une réunion publique et d'une communication dans la presse).

5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur la base des éléments du rapport d'enquête et des conclusions précédemment énoncées :

J'émet un AVIS FAVORABLE

à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Tilloy-lez-Cambrai proposée par la Communauté d'Agglomération de Cambrai, concernant l'implantation de l'entreprise Désenfans.

Cet avis est assorti d'une réserve et de six recommandations :

Réserve

Compléter la description du projet dans le dossier de présentation par la hauteur indicative des constructions répondant au besoin réel de l'entreprise, au regard de l'impact visuel des futures installations. Ajuster, le cas échéant, en conséquence la limite de hauteur constructible proposée dans le règlement modifié du PLU, en tenant compte de la topographie des lieux.

Recommandation 1 (au pétitionnaire)

Supprimer à l'article 6 du règlement de la zone 1AUc du PLU de Tilloy-lez-Cambrai l'obligation d'implantation des constructions à l'alignement de la RD 2643, tout en maintenant le recul par rapport à la limite d'emprise de la voie, en cohérence avec le plan de masse prévisionnel du projet.

Recommandation 2 (au pétitionnaire)

Préciser dans le dossier de présentation du projet le phasage des opérations de construction, afin de donner une visibilité sur l'évolution du site à court et moyen/long termes.

Recommandation 3 (au porteur du projet)

Réaliser, en vue de l'établissement du dossier de demande de permis de construire, des simulations de l'impact visuel du projet depuis les abords du site d'implantation : autoroute A2 (vue sur les clochers du centre historique de Cambrai), RD 2643 et habitations riveraines, coteau du village de Tilloy-lez-Cambrai.

Recommandation 4 (au porteur du projet)

Evaluer également les incidences du trafic routier global (véhicules légers et poids lourds) généré par l'activité de l'entreprise sur les nuisances sonores et la qualité de l'air sur le site et à ses abords et définir, s'il y a lieu, les mesures complémentaires de réduction d'impact à mettre en place.

Recommandation 5 (au porteur du projet)

Réaliser par ailleurs une analyse acoustique du site en l'état initial et futur, afin d'évaluer l'exposition au bruit de ses futurs usagers et de prévoir en conséquence toute mesure d'atténuation garantissant le respect des normes en vigueur.

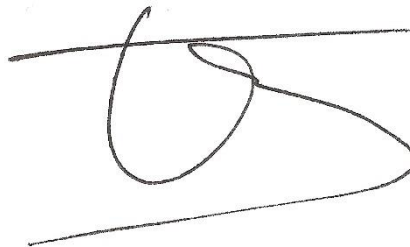
Recommandation 6 (au porteur du projet)

Informers les habitants des communes de Tilloy-lez-Cambrai et Neuville-Saint-Rémy sur le projet définitif et sa réalisation, préalablement au démarrage des travaux, par exemple au moyen d'une réunion publique et d'une communication dans la presse.

Fait le 21 mai 2024

Le Commissaire Enquêteur

Claude NAIVIN

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a horizontal line and a long, sweeping tail that curves back under the 'C'.

GLOSSAIRE

CAC	Communauté d'agglomération de Cambrai
MRAE	Mission régionale d'autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat, air, énergie territorial
PETR	Pôle d'équilibre territorial et rural
PLU	Plan local d'urbanisme
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique