

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. Intérêt général du projet	7
3. RAPPEL DE L'ORGANISATION ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	7
3.1. Désignation du commissaire enquêteur	7
3.2. Organisation de l'enquête	7
3.2.1. Information du public	7
3.2.2. Accueil du public	8
3.2.3. Permanences du commissaire enquêteur.....	8
4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	8
4.1. Conclusion sur la présentation du dossier	8
4.2. Conclusion sur la consultation administrative	9
4.3. Conclusion sur le déroulement de l'enquête.....	9
4.4. Conclusion sur la contribution publique	9
4.5. Conclusion sur l'intérêt général du projet	10
5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	12
GLOSSAIRE	13

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

1.1. Objet

Les présentes conclusions portent sur le premier 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 Désenfants, spécialisée dans la distribution de produits de second-œuvre du bâtiment, sur un terrain dont les règles de constructibilité existantes sont à adapter.

Celui-ci, 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 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.

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. Intérêt général du projet

L'intérêt général du projet exposé par le pétitionnaire est d'abord motivé par le maintien des emplois locaux existants et la perspective de création d'emplois supplémentaires dans le secteur commerce / logistique, bien représenté sur le territoire où une stagnation du chômage est observée.

Par ailleurs, compte tenu du remplissage des parcs d'activités existants, le site du Grand Champ à Tilloy-lez-Cambrai reste le seul sur l'agglomération à offrir une capacité adaptée au besoin de l'entreprise.

La cohérence du projet avec les orientations du SCoT en matière de développement économique et la politique économique de la CAC est rappelée.

En outre, l'intention de l'entreprise de réaliser des bâtiments écologiquement vertueux est soulignée.

L'analyse des avantages du projet fait notamment ressortir les atouts du site en matière de vocation, position urbaine et desserte, ainsi que les objectifs affichés de valorisation paysagère de l'entrée de ville et de rénovation du site actuel de l'entreprise.

Les principaux inconvénients tiennent à l'artificialisation du terrain et à l'exposition au bruit des infrastructures de transport. La menace de délocalisation de l'entreprise et de perte des emplois est évoquée.

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 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.

Je n'ai pas noté à travers les avis et contributions des organismes consultés recueillis de remarques particulières sur l'intérêt du projet d'implantation de l'entreprise Désenfans sur le territoire de Tilloy-lez-Cambrai.

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 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 écrites détaillées aux observations et questions des intervenants, avec compléments d'information par rapport au dossier d'enquête. Les thèmes abordés renvoient à mes conclusions sur la mise en compatibilité du PLU.

En conclusion, il ne ressort pas de la contribution publique d'élément relatif à l'intérêt général du projet objet du dossier.

4.5. Conclusion sur l'intérêt général du projet

La procédure retenue de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Tilloy-lez-Cambrai vise à satisfaire l'attente de l'entreprise demandeuse en réduisant les délais administratifs d'instruction du projet comparativement à la révision du PLU.

Du point de vue de l'intérêt du public présenté par le projet privé considéré, je relève trois aspects significatifs :

Un intérêt économique avéré :

- Approuvé par l'ensemble des collectivités locales (CAC, Commune, PETR), le projet d'implantation du groupe Désenfant à Tilloy-lez-Cambrai me paraît contribuer positivement à la dynamique économique de l'agglomération cambrésienne.

Il devrait permettre le confortement de l'activité de distribution de produits d'équipement du bâtiment, dans un secteur commercial et logistique en développement sur le territoire (E-Valley, Actipôle), favorisé par son accessibilité autoroutière.

- Le groupe ayant acquis aujourd'hui une dimension extrarégionale, l'éventualité de sa délocalisation faute de possibilité d'extension localement a pu être à juste titre perçue comme une menace, face à une problématique de raréfaction de l'offre foncière dans les parcs d'activités de l'agglomération.

C'est pourquoi le maintien sur le territoire d'une entreprise historique, assorti d'une perspective de développement de l'emploi au sein d'un bassin de vie connaissant un taux de chômage supérieur au taux national (10,4% pour la zone d'emploi de Cambrai au 4^{ème} trimestre 2023 contre 7,5% pour la France) m'apparaît comme un enjeu significatif pour le Cambrésis.

- De surcroît, le projet traduit un important investissement immobilier du groupe sur le territoire, dont la réalisation pourra avoir un effet bénéfique pour les entreprises locales.

L'intention d'un aménagement du territoire qualitatif et cohérent :

- L'emprise de l'ensemble immobilier projeté équivaut au doublement de celle des installations existantes à Cambrai (hors siège social). La nature et les dimensions de l'opération la destinaient a priori à intégrer un parc d'activités tel que celui d'Actipôle, dans lequel se trouvent déjà plusieurs plateformes logistiques importantes (Houtch, Lild, Columbia Sportswear), mais qui ne dispose plus de terrain adapté.

Le choix d'une implantation dans le prolongement de ce parc, en extension de la zone artisanale et commerciale de Tilloy-lez-Cambrai, sur un foncier propriété de la CAC, paraît pertinent en termes de positionnement et d'accessibilité, sans remettre fondamentalement en cause les orientations d'urbanisme locales.

Cet espace à vocation économique, en « dent creuse » le long de la RD 2643 et bordé par l'autoroute A2 et une ligne ferroviaire en rénovation, s'inscrit néanmoins dans un cadre périurbain plus sensible que celui d'Actipôle (entrée de ville, proximité de zones d'habitat), qui appelle à porter une attention particulière à la qualité paysagère et urbaine et à l'insertion environnementale de l'opération projetée. Cet objectif fait l'objet de l'étude « entrée de ville » présentée.

- Le PETR du Pays du Cambrésis, dans son avis sur le projet, souligne en particulier sa cohérence avec les orientations du SCoT en matière de développement économique et la densification du site rendue possible par les évolutions réglementaires du PLU proposées.

J'ajoute que d'après les informations complémentaires obtenues, la densité d'emplois de la zone de projet pourrait à terme être de plus de 30 salariés/hectare (densité moyenne des grandes ZAE des pôles urbains selon une étude nationale de l'INSEE de 2023).

De plus, l'intention de l'entreprise de rénover son site actuel pour y maintenir une activité évite la création d'une friche de plus de 2 hectares. L'utilisation future des locaux considérés serait toutefois à préciser compte tenu de leur taille (plus de 10 000 m²).

- Par ailleurs, les réseaux d'eau, assainissement, électricité et fibre optique existent déjà aux abords du terrain du projet, ce dernier tenant également compte des servitudes des infrastructures d'intérêt général traversant ou longeant le site (conduite de gaz et ligne à haute tension souterraines, voie ferrée objet d'un projet de doublement).

La recherche d'une empreinte écologique limitée :

- Le principal impact du projet sera l'artificialisation de près de 7 hectares de terres cultivées, non compensée. Cette transformation de l'usage du sol était planifiée, le terrain étant loué temporairement par la CAC à un jeune agriculteur. J'ai noté que la perte de revenu agricole induite serait sans incidence sur l'exploitation concernée.
- L'entreprise affiche une volonté de réalisation d'un projet vertueux au sens du développement durable. Différentes mesures envisagées paraissent ainsi répondre à l'enjeu national de transition écologique :
 - Réduction des émissions de gaz à effet de serre par la production et l'utilisation d'énergies renouvelables : couverture photovoltaïque des bâtiments a minima de 5 300 m², pompes à chaleur.

Pour mémoire, la loi « climat et résilience » du 24/08/2021, modifiée par la loi APER du 10/03/2023, impose à la construction d'entrepôts de plus de 500 m² d'emprise l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation

sur au moins 30% de la toiture (soit à première vue 7 200 m² concernant le projet Désenfans), sauf dérogation due à des contraintes techniques ou économiques.

Les compléments d'information communiqués par l'entreprise témoignent en outre d'une décarbonation engagée de sa flotte de véhicules : électrification des véhicules légers, camions roulant au biométhane.

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle (30% de la superficie du terrain seraient en espaces verts) ;
- Végétalisation des emprises non bâties (notamment plantation d'arbres) et développement de la biodiversité. Cette dernière pourrait être plus importante sur le site aménagé qu'en l'état initial, le projet n'entraînant pas de destruction de milieux naturels d'intérêt écologique.

En conclusion, l'intérêt général du projet d'implantation de l'entreprise Désenfans à Tilloy-lez-Cambrai me semble démontré, eu égard :

- ***Au maintien de 115 emplois existants et à la perspective de création de nouveaux emplois sur le territoire ;***
- ***Au confortement de la filière commerce/logistique dans le Cambrésis ;***
- ***A la mise en valeur d'un espace libre à vocation économique et d'une entrée de ville, sans générer de friche sur le site actuel de l'entreprise (dont l'utilisation future sera à préciser) ;***
- ***A la prise en compte des enjeux de transition écologique dans la conception du projet et le fonctionnement de l'entreprise, un effort supplémentaire de production d'électricité solaire pouvant toutefois être attendu au regard de la réglementation.***

5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

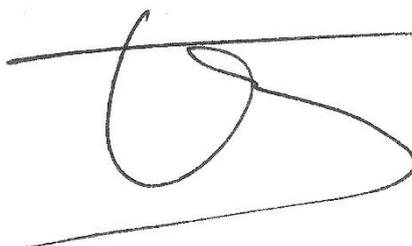
J'émet un AVIS FAVORABLE

à la déclaration de projet présentée par la Communauté d'Agglomération de Cambrai, concernant l'implantation de l'entreprise Désenfans.

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 towards the left.

GLOSSAIRE

APER	Accélération de la production d'énergies renouvelables (loi)
CAC	Communauté d'agglomération de Cambrai
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
PETR	Pôle d'équilibre territorial et rural
PLU	Plan local d'urbanisme
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
ZAE	Zone d'activités économiques