

Département du Nord
Arrondissement de Cambrai

Communauté d'Agglomération de Cambrai

Déclaration de projet prescrite le 13/10/2022

Version éditée le 13/06/2023 pour examen conjoint

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Tilloy-lez-Cambrai

1. Notice de présentation

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRESENTATION DU PROJET	5
I. OBJECTIFS DE LA DECLARATION DE PROJET	5
II. SITUATION GENERALE	6
a. La Communauté d'Agglomération de Cambrai, maîtrise d'ouvrage de la déclaration de projet	6
b. Le contexte territorial	7
c. Les compétences de la CAC	8
d. La compétence Développement économique	10
e. Le choix de la procédure	14
III. LOCALISATION DU PROJET	17
a. Caractéristiques générales du terrain	19
b. Pertinence du choix du terrain	20
CARACTERISTIQUES DU PROJET	22
DEMONSTRATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL	23
I. RAPPEL REGLEMENTAIRE	23
II. Schéma simplifié de la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU	24
III. JUSTIFICATIONS	25
a. Le projet	25
b. Les parcs d'activités existants	30
c. Le développement économique et des emplois	33
d. Conclusion	35
IV. Analyse coûts / avantages	36
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	37
I. Extrait de l'article R123-8 du Code de l'Environnement	37
II. Coordonnées du Maître d'Ouvrage	37
III. Objet	37
CONTEXTE ET OBJECTIFS	38

I.	Contexte et historique du document d'urbanisme	38
II.	Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	38
III.	État des lieux sur les risques et aléas	45
IV.	Description du site	46
V.	Équipement et réseaux	46
a.	Voirie/Accotements	46
b.	Transports en commun	47
c.	Mobilités douces	48
d.	Eaux usées et eaux pluviales	48
e.	Eau potable	48
f.	Défense incendie	48
g.	Électricité	48
h.	Éclairage public	48
i.	Télécommunications	49
j.	Gaz	49
k.	Collecte des déchets ménagers	49
VI.	IMPACT DU PROJET SUR LE MILIEU ENVIRONNANT	49
a.	Impact agricole	49
b.	Impact urbanistique	50
c.	Monuments Historiques	51
d.	Impact sur l'environnement et les paysages	51
VII.	MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	55
a.	Effets sur le règlement écrit	55
b.	Effets sur le PADD	60
c.	Effets sur les autres documents du PLU	60
	SYNTHESE DES ADAPTATIONS APPORTEES	61
	ANNEXES	62
I.	DELIBERATION DE PRESCRIPTION	62

PRESENTATION DU PROJET

I. OBJECTIFS DE LA DECLARATION DE PROJET

La présente procédure vise à permettre la réalisation d'une implantation d'une activité économique sur le territoire de la commune de Tilloy-lez-Cambrai.

Ce projet concerne l'implantation de l'entreprise Désenfant sur des parcelles classées 1AUc dans le PLU en vigueur de Tilloy-lez-Cambrai sur une superficie de 6,79ha.

Le maître d'ouvrage de la Déclaration de projet est la Communauté d'Agglomération de Cambrai.



FIGURE 1: LOCALISATION DU SITE SUR LA COMMUNE

II. SITUATION GENERALE

a. La Communauté d'Agglomération de Cambrai, maîtrise d'ouvrage de la déclaration de projet

La Communauté d'Agglomération de Cambrai est située au Sud du département du Nord, au carrefour du département de l'Aisne, du département du Pas-de-Calais et du département de la Somme. Elle est bordée à l'Est par la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis et au Nord par les Communautés d'Agglomérations de la Porte du Hainaut et du Douaisis.

Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté d'Agglomération de Cambrai regroupe 55 communes et 81 335 habitants (source INSEE 2019 sur un territoire d'une superficie de 358 km². La densité de population est de

227 hab./km², ce qui en fait la communauté la moins peuplée du département du Nord.

Son armature urbaine est organisée autour d'un pôle majeur (Cambrai et sa couronne) qui regroupe les principaux services et activités économiques et des pôles secondaires relais (Iwuy, Marcoing/Rumilly, Gouzeaucourt) qui maillent un territoire à dominante rurale. La Communauté compte 48 communes de moins de 2 500 habitants.

La Communauté d'Agglomération de Cambrai est le fruit de la volonté des acteurs locaux de travailler ensemble et ainsi de multiplier les initiatives pour en faire une terre de dynamisme et de qualité de vie. Son ambition est d'être un territoire de solidarité et de cohésion permettant de faire face collectivement aux grands enjeux à venir et d'assumer pleinement son rôle au sein de l'espace régional.

Le territoire est traversé par les autoroutes A2 « Paris-Bruxelles » et A26 « Calais-Reims », permettant un accès rapide aux grandes métropoles européennes.

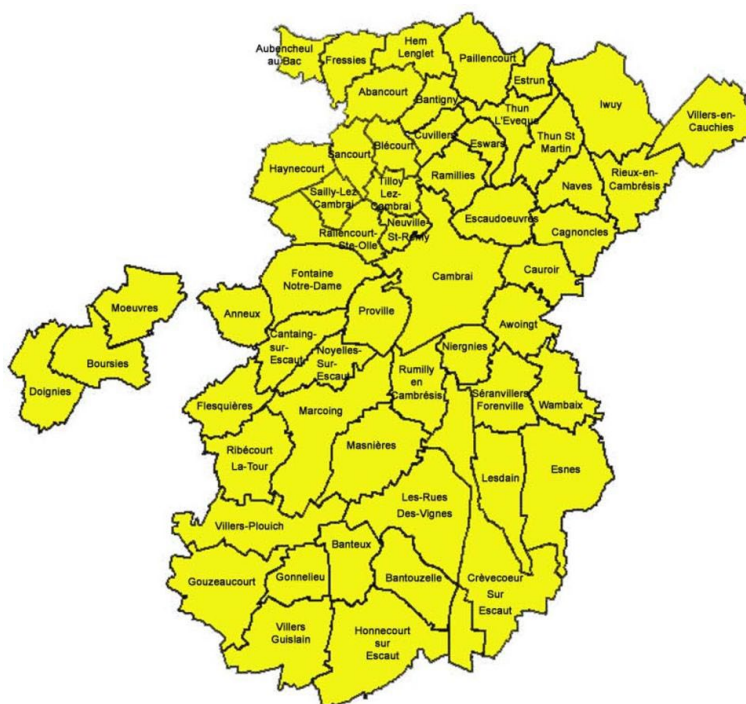


FIGURE 2: COMMUNES MEMBRES DE LA CAC

b. Le contexte territorial

La Communauté d'Agglomération de Cambrai fait partie du Pays du Cambrésis. Le Pays du Cambrésis possède plusieurs missions dont celle de porter le Schéma de Cohérence Territorial regroupant, outre la Communauté d'Agglomération de Cambrai, la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis ainsi que la Communauté de Communes du Pays Solesmois.

Quatre entités urbaines principales composent le périmètre :

- Cambrai avec 32 176 habitants,
- Caudry avec 14 121 habitants,
- Le Cateau-Cambrésis avec 7 030 habitants,
- Solesmes avec 4 290 habitants¹.

Tilloy-lez-Cambrai fait partie intégrante de l'entité urbaine de Cambrai.

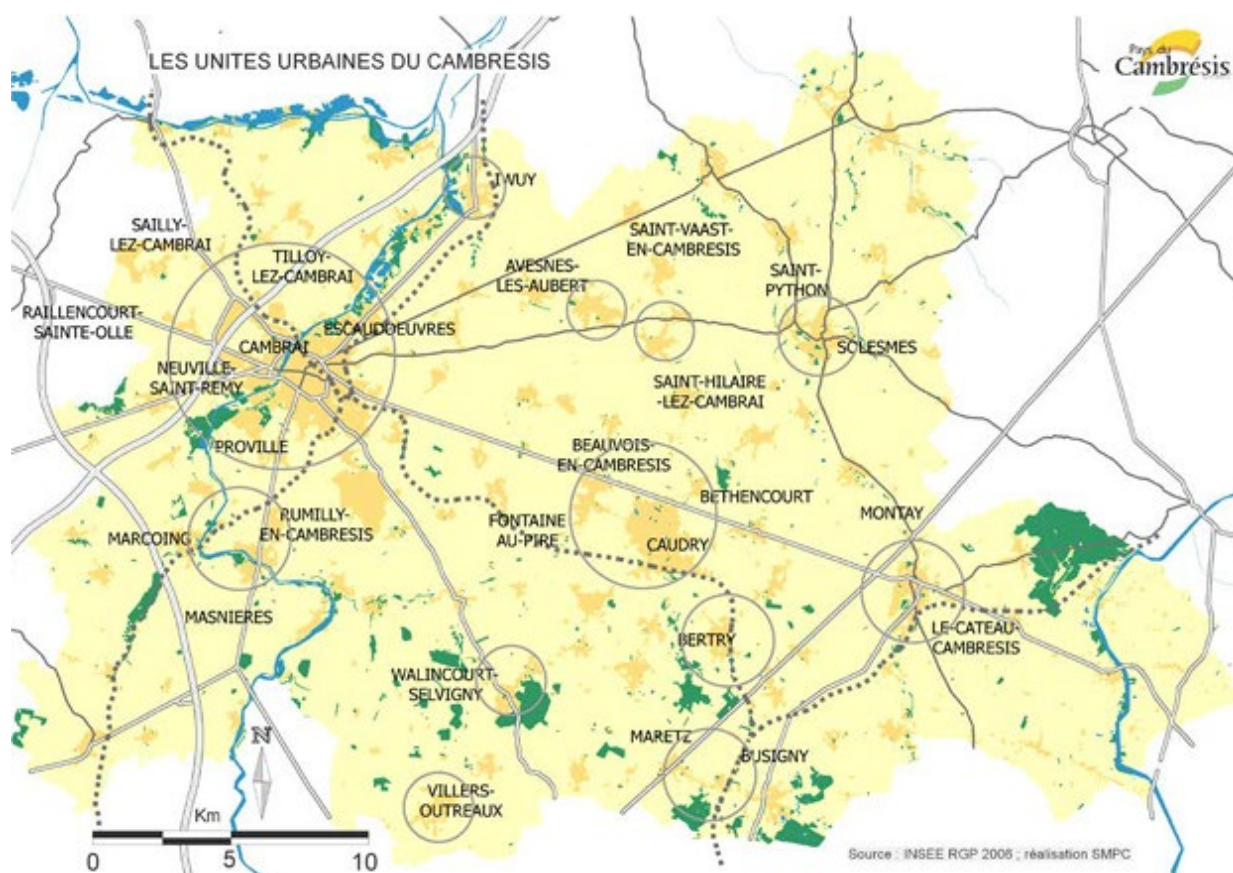


FIGURE 3: UNITES URBAINES SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DU CAMBRESIS

Ces entités urbaines sont complétées par plusieurs pôles relais permettant de faire le lien avec ces dernières tout en offrant un certain nombre d'équipements et de services. Les principaux pôles relais sont :

- Iwuy : 3 371 habitants,

¹ Sources : INSEE 2019

- L'ensemble Rumilly / Marcoing / Masnières : 6 081 habitants,
- Gouzeaucourt : 1 475 habitants,
- Villers Outréaux : 2 142 habitants,
- L'ensemble Marez / Busigny : 3 900 habitants,
- Bertry : 2 168 habitants,
- Avesnes les Aubert : 3 630 habitants.

c. Les compétences de la CAC

COMPETENCES OBLIGATOIRES

1- Développement économique

- 1.1 Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 du CGCT,
- 1.2 Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire,**
- 1.3 Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,**
- 1.4 Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme.

2 - Aménagement de l'espace communautaire

- 2-1 Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur
- 2-2 Création et réalisation de Zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
 - Sont d'intérêt communautaire : les zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) à vocation économique
 - Les Z.A.C. d'habitation demeurent de compétence communale.
- 2.3 Organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code.



3 - Equilibre social de l'habitat

4 –En matière de politique de la ville dans la communauté

4-1 Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville

4-2 Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance.

4-3 Programme d'actions définis dans le contrat de ville



5 – En matière d'accueil des gens du voyage

6 – Collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés

COMPETENCES OPTIONNELLES

1 - Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire

Notamment : création ou aménagement et entretien de voiries d'intérêt communautaire : les voiries d'accès aux zones d'activités et aux équipements communautaires et les ouvrages rendus nécessaires pour des raisons de sécurité par la réalisation de ces voiries.

2 - Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie

3 - Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

4 - Action sociale d'intérêt communautaire

d. La compétence Développement économique

La création et l'aménagement des parcs d'activités : une compétence communautaire

La CAC, dont l'origine de la démarche intercommunale date de 1992, portait dès ses premières années la volonté d'être un acteur majeur du développement économique du bassin.

L'adoption de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 induit un transfert *de facto* de compétence vers l'intercommunalité et un nouveau périmètre de la compétence « développement économique » des communautés et des métropoles depuis le 1er janvier 2017.

Depuis cette date, la création, l'extension, la gestion et l'entretien des parcs d'activités économiques est, de plein droit, une compétence des EPCI.

Il s'agit d'une compétence obligatoire des EPCI à fiscalité propre.

Bien avant la loi NOTRe, la Cour des comptes dans son rapport sur « les aides des collectivités territoriales au développement économique » de 2007, indiquait que l'aide au développement économique a été « considérée (par le législateur de 1982) plus que toute autre, comme une compétence inhérente à la légitimité de chaque collectivité de maîtriser le développement de son territoire. »



FIGURE 4: LOCALISATION DES PARCS D'ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE DE LA CAC

Ainsi, la Communauté dispose de 11 parcs d'activités sur son territoire. Repris dans son Pacte de Territoire ayant fait l'objet d'une délibération le 10 décembre 2021, et les différents documents contractuels partenariaux comme le contrat de relance et de transition écologique (CRTE), sa

stratégie en matière de foncier économique relève de deux niveaux :

- travailler sur l'existant et viser la montée en qualité de ces parcs en recensant le foncier et ses usages pour envisager de le requalifier : aménagements paysagers, boisements, réflexions sur l'entretien, l'introduction d'énergies renouvelables, la signalétique, les liaisons de mobilités actives.
- engager une démarche de prospective territoriale. A ce jour, le principal parc d'activités emblématique Actipôle, à proximité du réseau autoroutier est rempli. Des réflexions sont donc engagées pour envisager de créer de nouvelles possibilités d'accueil des investisseurs,

Le Pacte de Territoire est réalisé avec une démarche participative avec les élus communautaires et l'ensemble des élus du territoire, les partenaires institutionnels ainsi que les habitants à travers une consultation baptisée « Quelle CAC voulez-vous à l'horizon 2030 ? ».

Le Pacte de Territoire ambitionne également une poursuite de l'engagement de l'agglomération en faveur de la transition écologique et énergétique. Cela s'appuie notamment sur des projets et programmes tels que le parc photovoltaïque de Niergnies – Séravillers-Forenvil. Ce dernier est assorti d'une zone refuge LPO de plusieurs dizaines d'hectares.

Parmi les projets, le réaménagement des berges du canal de l'Escaut et de Saint Quentin en vue de favoriser une coulée bleue entre Cambrai et Epehy est un exemple d'actions en faveur de l'environnement.

D'autres actions, à l'échelle du territoire, seront menées en misant sur la méthanisation, la géothermie et l'hydrogène.

Un des projets politiques de la CAC : poursuivre le développement économique et de l'emploi du territoire

La CAC dispose de réels atouts économiques, du fait de sa bonne localisation, et d'une main d'œuvre qualifiée. Le croisement des autoroutes A2 et A26 en font un territoire attractif.

La réalisation des projets structurants du Canal Seine-Nord Europe, de le port intérieur Cambrai-Marquion, ainsi que la réalisation du projet E-Valley, sont autant d'éléments renforçant le positionnement économique du territoire tout en ayant permis la création de nombreux emplois.

Caractérisé par un tissu dense de PME, le secteur concurrentiel industriel du territoire emploie un salarié sur quatre. Dans les activités marchandes, le commerce de gros et de détails est le premier pourvoyeur d'emplois en 2019.

Si le territoire garde des spécialisations fortes, le poids des activités présentiels a augmenté de

façon importante sur le territoire pour se rapprocher de la moyenne régionale avec deux tiers des emplois concernés. Le Cambrésis bénéficie en particulier d'une densité artisanale plus élevée que le reste de la région, se traduisant par davantage d'établissements et d'actifs dans ce secteur.

Ce projet politique est en accord avec les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territorial.

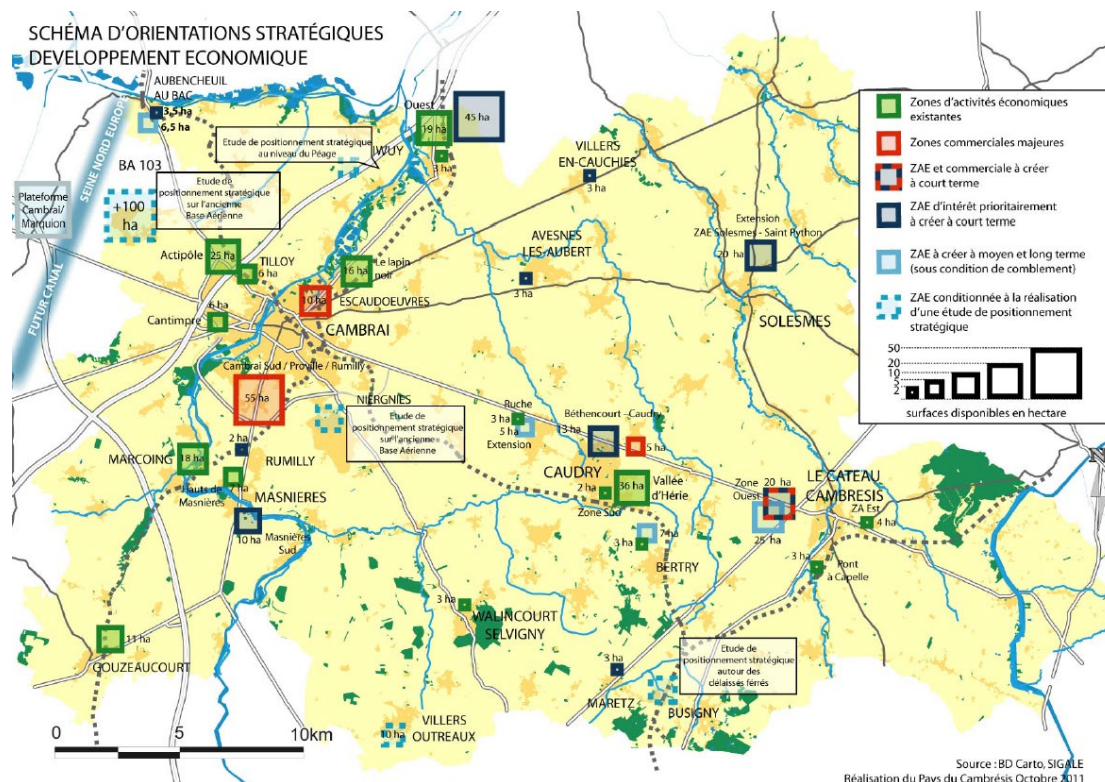


FIGURE 5: CARTE DE LOCALISATION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DU CAMBRESIS

Le site de Tilloy-lez-Cambrai est recensé au sein du Document d’Orientations Générales du SCoT. Il indique une capacité de 6ha entre le Parc Actipôle et Intermarché (installé depuis les années 1990).

La stratégie de développement économique et de l’emploi de la Communauté d’Agglomération de Cambrai

L’accueil d’entreprises est une nécessité impérieuse. Outre le fait qu’elles sont pourvoyeuses d’emplois, elles garantissent aux collectivités, dans la durée, les ressources nécessaires au renforcement de l’offre de services et d’équipements attendus par la population.

Les entreprises participent au dynamisme de la vie locale, impactent de manière positive l’attractivité du territoire et bénéficient aux autres domaines et acteurs du territoire, tels que le secteur de la construction, le commerce et les services publics de proximité (écoles, petites enfance, sport...).

Il est nécessaire de proposer une offre diversifiée et adaptée à leur besoin pour éviter toute évasion économique hors du territoire et accueillir toujours plus d’entreprises exogènes au territoire tout en permettant aux entreprises endogènes au territoire de se maintenir et de poursuivre leur croissance

permettant ainsi une pérennité des emplois.

Les bénéfiques pour l'économie locale

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cambrai dispose de très nombreux équipements publics, services publics et commerces permettant de satisfaire les besoins de ses habitants, des entreprises et de leurs salariés. Il bénéficie, de surcroît d'une vie associative particulièrement développée. Les établissements scolaires permettent une scolarisation allant jusqu'au postbac (collèges, lycées, universités, école d'infirmières...).

Les entreprises participent donc à la vitalité de la vie locale et de ses acteurs et notamment les commerces de proximité répondant aux besoins quotidiens des habitants : commerce de bouche, restauration, activités de services et de loisirs, etc.

Ce dynamisme concourt également au maintien et au développement des services publics de proximité, des professions médicales et paramédicales, etc.

Une action reconnue par le code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme dispose à l'article L.101-2-3° que l'action des collectivités publiques vise à atteindre l'objectif suivant : *« La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile. »*.

Ce même code prévoit à l'article L 300-1 que « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, etc. ».

L'aménagement au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou opérations définies dans l'article précité et d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou opérations.

Le développement économique est une action légitime des collectivités territoriales et des EPCI, repris dans les statuts de la CAC.

e. Le choix de la procédure

L'ajustement des règles s'appliquant au site de projet peut s'effectuer par la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU actuellement en vigueur sur la commune de Tilloy-lez-Cambrai. Néanmoins, le site étant situé aux abords de deux routes à grande circulation (A2 et RD2643), une évolution des règles dérogatoires au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (dit Amendement Dupont) doit être réalisée.

Cette procédure s'inscrit dans le cadre d'un projet identifié et répondant à l'impératif de maintien et de création d'emplois sur la Communauté d'Agglomération d'une entreprise historique du territoire.

Dans ce cadre, il a été décidé de mettre en œuvre une procédure unique, de déclaration de projet, plutôt que d'engager deux procédures différentes (articles L.300-6 et L. 153-56 et suivants du code de l'Urbanisme).

La procédure de déclaration de projet est à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de Cambrai. Bien que la communauté d'Agglomération ne dispose pas de la compétence « PLU intercommunal », elle peut néanmoins mener la procédure de déclaration de projet, comme cela est prévu par l'article R. 153-16 2° du code de l'urbanisme.

En effet, plusieurs conditions permettent à la Communauté d'Agglomération de Cambrai, EPCI sans compétence « PLU intercommunal » de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de la commune de Tilloy-lez-Cambrai :

- Les actions de développement économique relèvent de la compétence « Développement économique » de l'EPCI ;
- Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, lequel dispose dans son alinéa 1 : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, etc. ».

La procédure de déclaration de projet est donc la procédure la plus adaptée et la plus rapide pour rendre compatible le PLU de la commune de Tilloy-lez-Cambrai avec le projet d'implantation d'une activité sur le site du Grand Champs.

La Communauté d'Agglomération de Cambrai est, de fait, responsable du projet et de la procédure de déclaration de projet.

L'article L. 153-54 du code de l'urbanisme dispose que :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une

déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1. L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*
- 2. Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

Conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, la déclaration de projet a donc deux finalités, à savoir :

- Prononcer le caractère d'intérêt général du projet ;
- Faire évoluer les règles sur le secteur du Grand Champs et, ainsi, mettre en compatibilité le PLU de la commune de Tilloy-lez-Cambrai avec ce projet et permettre ainsi la réalisation de l'opération.

En parallèle, la commune de Tilloy-lez-Cambrai a lancé une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme en vue de l'adapter aux nouveaux enjeux territoriaux. Cette procédure étant longue, le choix d'une Déclaration de Projet a été privilégié pour ce projet plus urgent.

Par ailleurs, le projet comportant de forts enjeux, les acteurs se mobilisent afin de permettre sa réalisation. Par exemple, les limites de l'agglomération de Tilloy-lez-Cambrai ont récemment été revues afin qu'elles débutent au droit de la parcelle 655, au niveau du pont de l'autoroute A2.

1. Le lancement de la procédure de déclaration de projet

Par délibération n°D2022-10-07, en date du 13 octobre 2022, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Cambrai :

« A l'unanimité, le conseil communautaire a autorisé Monsieur le Président à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Tilloy lez Cambrai et à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ».

Cette délibération est jointe aux dossiers de Déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU.

2. La concertation préalable

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet menée par la Communauté d'Agglomération de Cambrai, au titre de l'article L. 300-6 du code de l'Urbanisme, la réalisation d'une concertation préalable n'est pas obligatoire.

Procédure de mise en compatibilité du PLU(i) avec une déclaration de projet Collectivité non compétente en matière de PLU(i)

Sauf précision, les articles cités sont ceux du code de l'urbanisme

Champ d'application de la mise en compatibilité avec une déclaration de projet (L. 153-54 à L153-59 / R153-13 et R153-15 à R153-17)

- Opération ne requérant pas une DUP
- soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou l'EPCI non compétent et nécessite une déclaration de projet
- soit lorsque la commune ou l'EPCI non compétent a décidé de se prononcer sur l'intérêt général d'une action, d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction

Examen conjoint

(L. 153-54 / R153-13 et R153-16)

- Réunion d'examen conjoint réalisée à l'initiative de la collectivité porteuse du projet
- Réunion commune / EPCI + PPA + maire de la ou des communes intéressées par l'opération
- PV d'examen conjoint joint au dossier d'enquête publique



Enquête publique

(L. 153-55 / code de l'env R. 123-8)

- enquête portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du PLU(i)
- enquête publique à l'initiative du préfet
- enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement



Approbation de la mise en compatibilité par la collectivité compétente en matière de PLU(i)

(L153-58 / R153-16)

- dossier éventuellement modifié suite à l'enquête publique transmis à la commune / EPCI non porteur du projet mais compétent en matière de PLU(i)
- délibération d'approbation sous un délai de 2 mois (à défaut, arrêté préfectoral)
- délibération faisant l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-21
- publication sur le Géoportail de l'urbanisme
- délibération transmise au préfet qui la notifie à la personne publique réalisant l'opération



Caractère exécutoire

(L.153-59 / L153-25 et L153-26)

- **En présence d'un SCoT approuvé** : la mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage
- **En l'absence de SCoT approuvé** : la mise en compatibilité devient exécutoire après l'intervention, la publication et la transmission au préfet des modifications demandées en application de l'article L153-25 (suspension du caractère exécutoire dans le cadre du contrôle de légalité)

III. LOCALISATION DU PROJET

Le site du projet d'implantation, nommé Le Grand Champs, est situé sur la commune de Tilloy-lez-Cambrai.

Plus exactement, le site se trouve en bordure des voies RD2643, de l'autoroute A2 et de la voie ferrée. Il est strictement délimité par ces infrastructures.

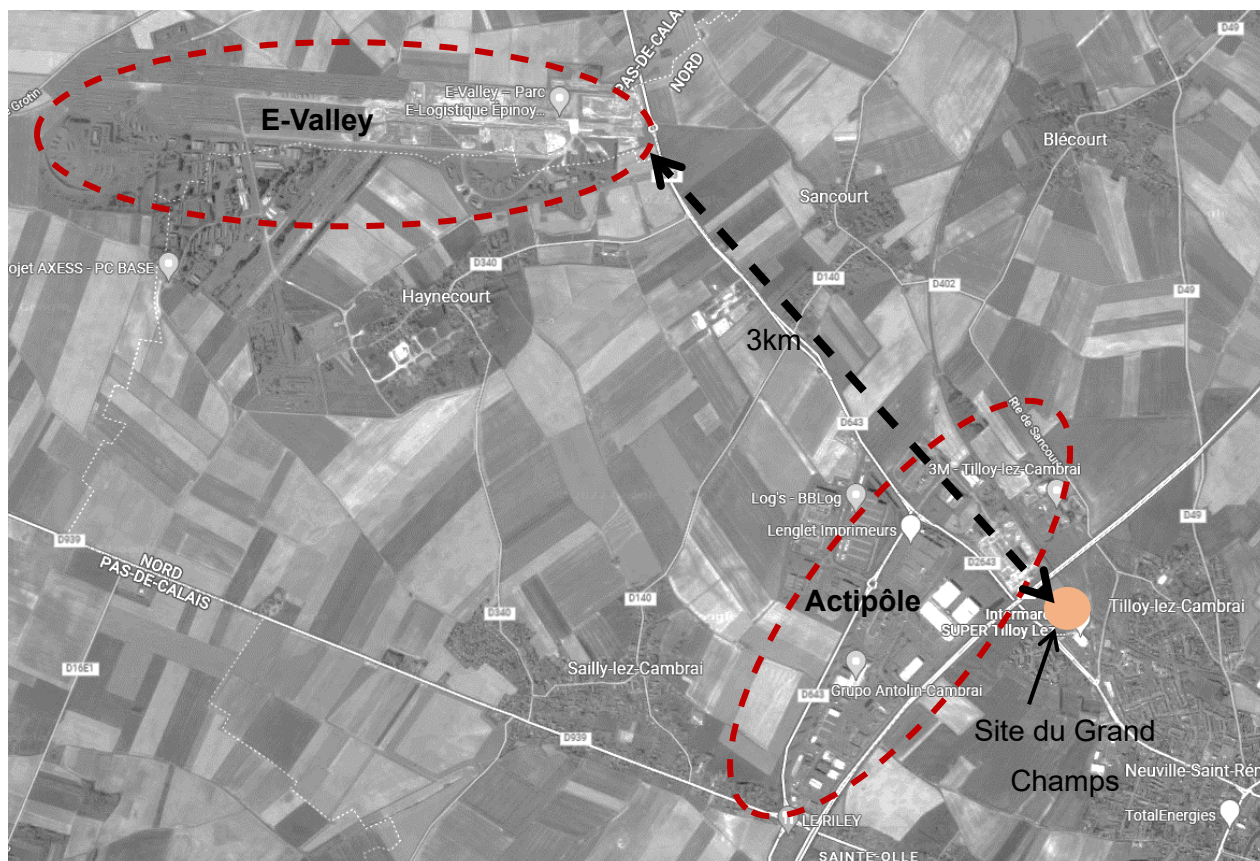


FIGURE 6: LOCALISATION DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

Le Grand Champs se situe en continuité du Parc Actipôle et à environ 3km d'E-Valley.

Le site de projet se place entre le Parc Actipôle et un parc commercial déjà existant. Il s'agit du dernier terrain vacant entre ces deux espaces. Son aménagement permettrait donc de finaliser cette continuité économique.

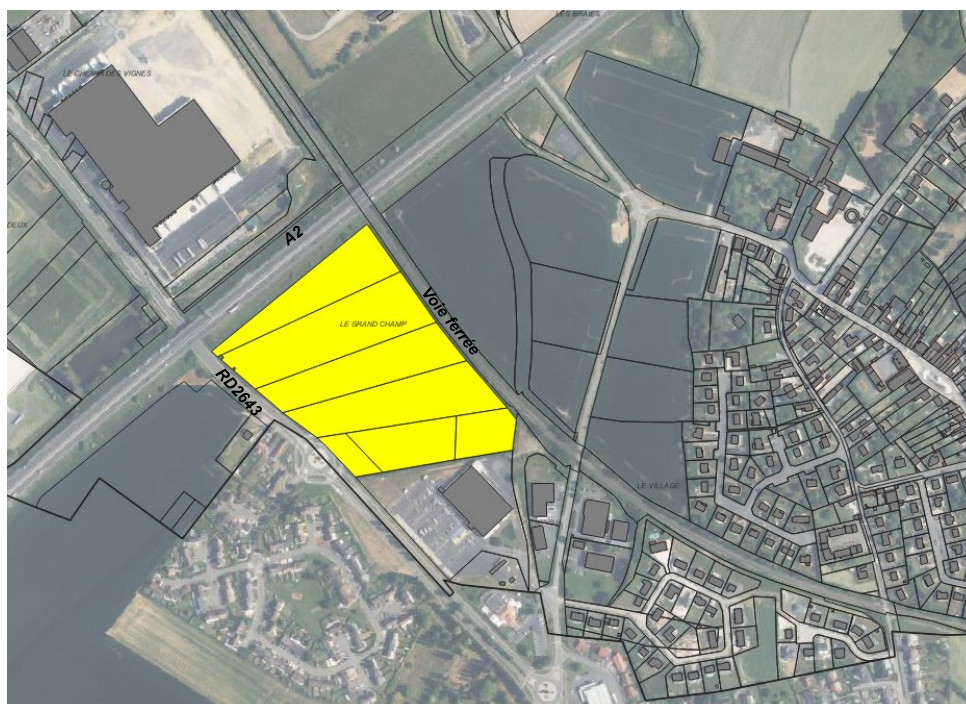


FIGURE 7: LOCALISATION GENERALE DU PROJET

Le site en question est actuellement classé en zone 1AUc du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tilloy-lez-Cambrai.

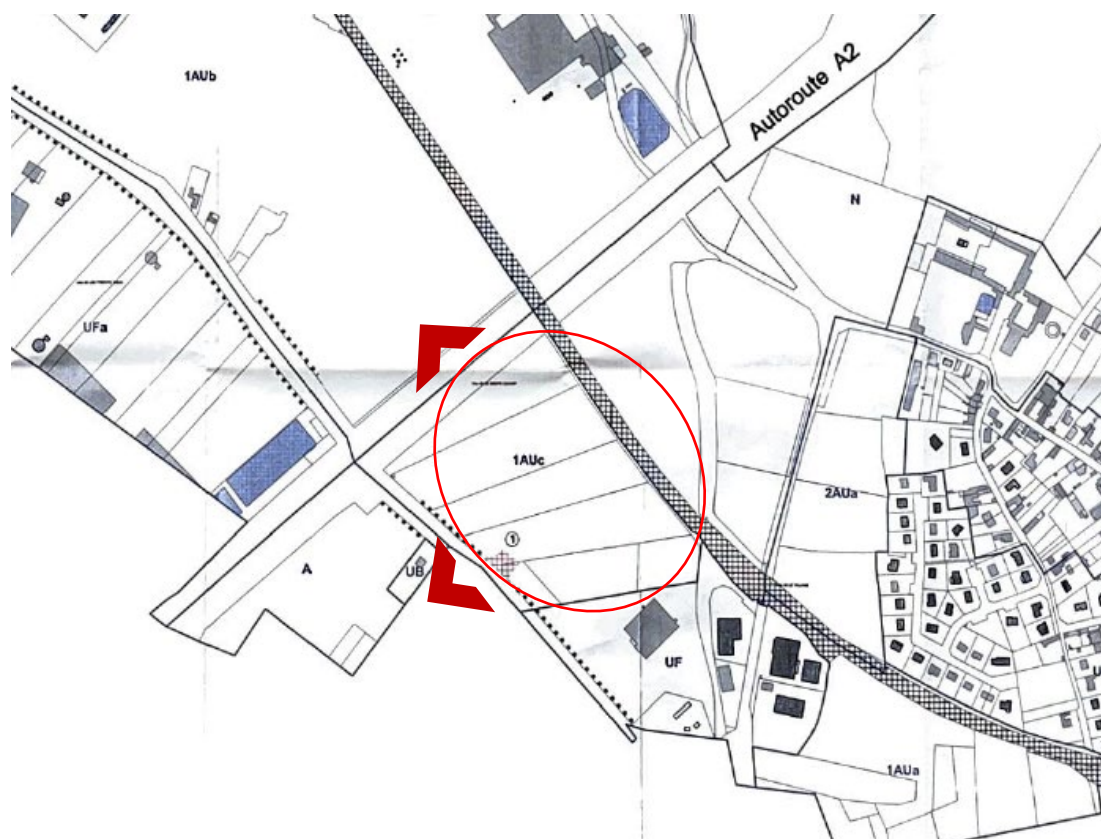


FIGURE 8: EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUELLEMENT OPPOSABLE



FIGURE 9 VUES DU SITE DU GRAND CHAMPS DEPUIS LA RD2643



FIGURE 10: VUE DU SITE DEPUIS L'AUTOROUTE A2

a. Caractéristiques générales du terrain

Les parcelles concernées sont actuellement intégrées à la zone à urbaniser 1AUc. Le présent projet concerne l'évolution des règles du secteur 1AUc et l'ajustement du dossier dérogatoire de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Les parcelles du site de projet d'implantation sont :

Références cadastrales	Superficie (m²)
AB 1	2 105
AB 2	6 819
AB 3	4 222
U 525	23
U 655	11 080
U 814	17 354
U 817	12 402
U 918	13 936
Total	67 941

Le site est raccordé directement à la RD2643, au Sud-ouest, via un giratoire dont l'embranchement est déjà réalisé.

La voie SNCF, longeant le site de projet, est située en contrebas du site du Grand Champs.

La superficie du projet est de 6,79 ha.

D'Est en Ouest, la pente moyenne est de 2% soit environ 5m de dénivelé.

Du Nord au Sud, la pente moyenne est également de 2% soit environ 5m de dénivelé.

Le site n'est pas concerné par un secteur Natura 2000, une ZNIEFF ou une ZICO.

Le site n'est pas concerné par une Zone à Dominante Humide du SDAGE Artois Picardie ou une Zone Humide du SAGE de l'Escaut.

b. Pertinence du choix du terrain

Le choix du terrain répond à plusieurs critères urbanistiques et « pratiques » :

- La localisation sur une artère importante du territoire,
- L'accès par un axe structurant du territoire, la RD2643 reliant Cambrai et son contournement à Douai,
- La propriété foncière de la CAC,
- La proximité immédiate d'un échangeur de l'autoroute A2,
- La contiguïté avec le parc d'Activités Actipôle de l'A2 et E-Valley
- Le comblement d'un des derniers espaces vacants de l'espace économique,
- Le remplissage d'un des derniers espaces libres dans le parc d'activité élargi,
- L'implantation d'une entreprise historique du territoire,
- Une superficie intéressante pour y créer une densité en emplois satisfaisante,
- Une surface adaptée au projet et permettant de réaliser un bouclage interne,
- La présence des réseaux à proximité immédiate (eau potable, assainissement, télécom, électricité) ;
- Un terrain relativement homogène sans risque naturel particulier.

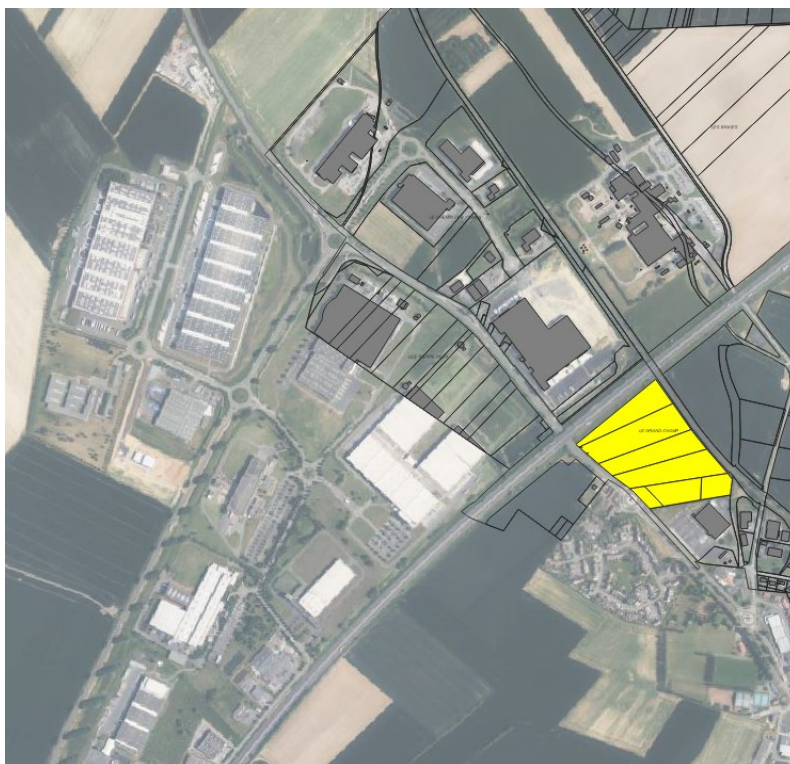


FIGURE 11: LOCALISATION DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT PARCELLAIRE

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le présent projet concerne l'aménagement d'un ensemble de bâtiments à vocation économique. Il se compose de :

- Un bâtiment logistique d'environ 15 800 m² au sol (phase 1)
- Un bâtiment logistique d'environ 8 400 m² au sol, accolé à celui de la phase 1 (phase 2),
- Un local de charge de 240 m² environ d'emprise,
- Un bâtiment de bureaux de 280 m² environ d'emprise,
- Un bâtiment de bureaux de 500 m² environ d'emprise,
- Des locaux techniques d'environ 130m² d'emprise.

A cela s'ajoute environ 21 500m² d'espaces verts et 17 500 m² d'espaces dédiées aux voiries. Enfin 1 250 m² sont dédiés au stationnement de véhicules légers (115 places) et des poids lourds (une vingtaine de places).



FIGURE 12: EXTRAIT D'UNE VUE PROVISOIRE DU PROJET

Concernant le planning prévisionnel, l'entreprise projette de déposer un permis de construire global dès la mise en compatibilité du PLU.

DEMONSTRATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL

I. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Selon l'article L102-1 du Code de l'Urbanisme : « *L'autorité administrative compétente de l'État peut qualifier de projet d'intérêt général tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux deux conditions suivantes :*

1° Être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural ou à la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ;

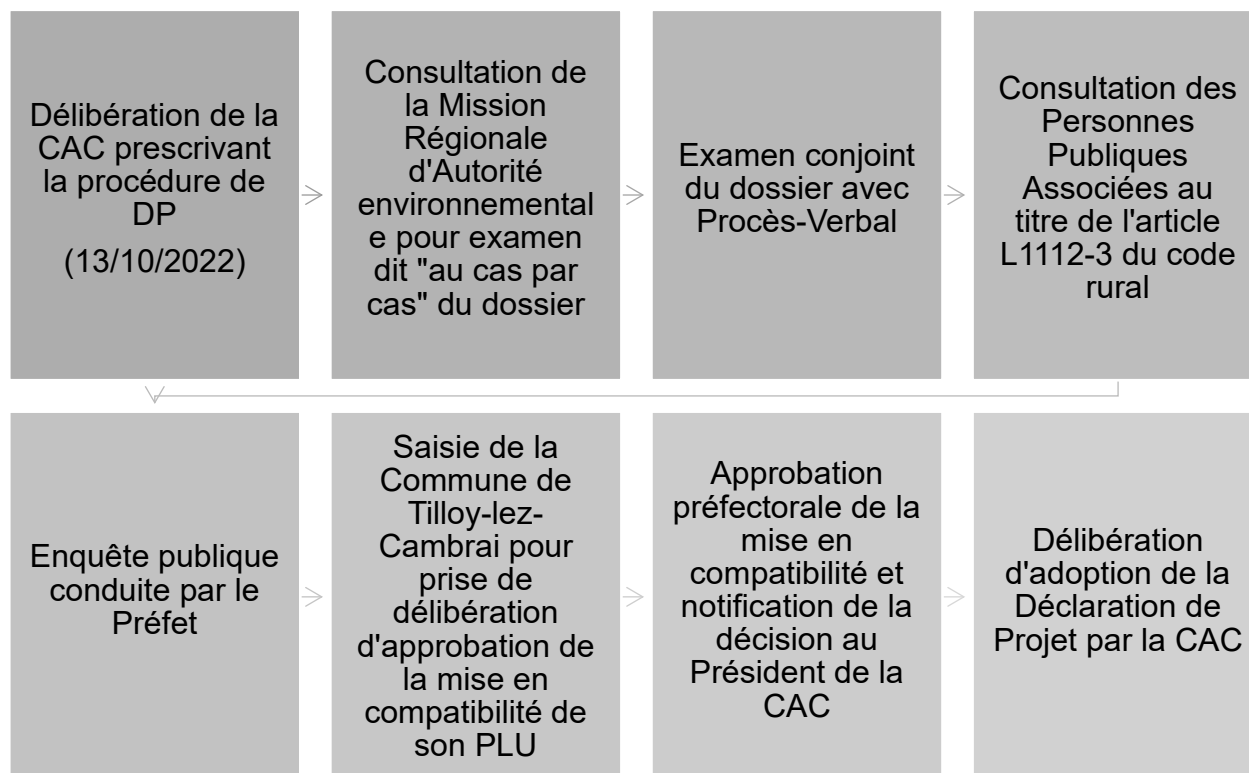
2° Avoir fait l'objet :

a) Soit d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;

b) Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvée par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication. »

Le présent projet entre pleinement dans le 1° de l'article ci-dessus et en particulier « à la réalisation d'une opération d'aménagement ». Ainsi l'évolution des règles de la zone va faire l'objet d'une inscription au sein du document d'urbanisme de la Commune de Tilloy-lez-Cambrai par la présente procédure emportant mise en compatibilité du PLU.

II. Schéma simplifié de la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU



III. JUSTIFICATIONS

a. Le projet


Composé de 55 communes dont 48 ont moins de 2000 habitants, la Communauté d'Agglomération de Cambrai revêt un caractère semi-rural avec l'unité urbaine centrale de Cambrai, chef-lieu d'arrondissement.

Cette identité spécifique au sein de la Région Hauts-de-France permet aussi à la CAC d'exprimer des ambitions fortes comme :

- La qualité de vie offerte à ses habitants, visiteurs et acteurs économiques, s'appuyant à la fois sur nombre d'atouts paysagers, ruraux, partenariaux et culturels, sur des réalisations en faveur de la transition énergétique et des projets forts en matière de mobilité décarbonée ou d'habitat rénové.
- L'affirmation de la place de l'agglomération dans le développement économique régional, avec ses infrastructures, ses parcs d'activités (ex : E-Valley), la réalisation du Canal Seine Nord Europe et son port intérieur, son pôle d'enseignement supérieur en développement, son tissu économique diversifié et innovant.
- Conforter les savoir-faire d'excellence ancrés dans le territoire, capitaliser sur ses richesses afin de poursuivre et de promouvoir un développement économique et social équilibré.

L'entreprise Désenfans, son développement, ses ambitions s'inscrivent pleinement dans cette stratégie.

En effet, en 2027, l'entreprise Cambrésienne, aujourd'hui leader dans la distribution aux professionnels du bâtiment de produits du second œuvre, fêtera son siècle et demi d'existence.




**Bernardin
DESENFANS**
1843-1909

1887

C'est en 1887, que François-Bernardin DESENFANS ouvre la toute première quincaillerie « Minuscule » à Cambrai (59). Seule boutique du genre dans la région, elle est spontanément baptisée « LA CAVE ».

En 1900, le magasin déménage dans un grand immeuble.
La surface passe de 25m² à 250m².





**Oscar
DESENFANS**
1878-1943

1905



Après 1905, Bernardin confie le magasin à ses fils Oscar et Fernand. Oscar ne retrouve à son retour de la Guerre que des ruines de l'entreprise et bâtit un nouveau magasin à l'édifice imposant !

Le magasin ne vend plus simplement de la quincaillerie mais aussi des jouets, de la maroquinerie, de la parfumerie, de la papeterie,
... Et en 1932, il distribue la marque Butagaz !

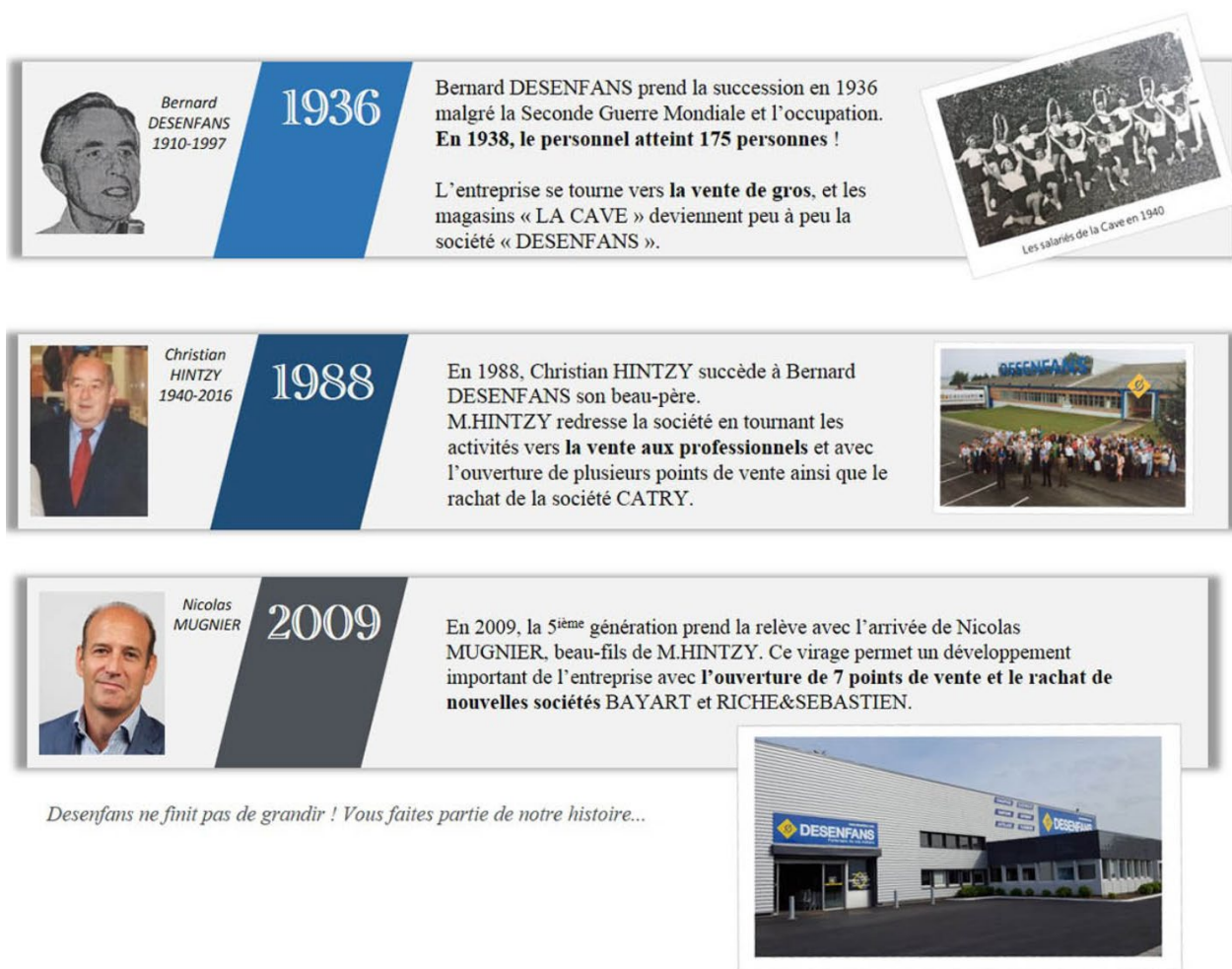


FIGURE 13: HISTORIQUE DE L'ENTREPRISE, SOURCE: SITE INTERNET DESENFANS

L'entreprise compte :

- 42 sites commerciaux en France.
- Quelques 600 employés.

Le centre historique et stratégique du groupe Désenfans se trouve à Cambrai, sur le parc d'activités de Cantimpré. L'entreprise Désenfans est considérée, au regard du Code de l'Urbanisme, comme un commerce de gros. Les fonctions finances, ressources humaines, informatiques, services généraux, et achats y sont localisées.



FIGURE 14: LOCALISATION DU SITE ACTUEL ET DU PROJET

Le groupe ne cesse de recruter et d'investir, le tout en adoptant une démarche exemplaire en matière de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE). Il projette de redéployer sa logistique pour en faire un outil de croissance, plus moderne et plus fonctionnel. Les fonctions supports telles qu'indiquées ci-avant pourront donc rester sur le territoire de la CAC. Les emplois suivront nécessairement la croissance de l'entreprise.

Le projet consiste à établir à la fois le siège social du groupe et sa logistique.

La cinquième génération aux commandes de l'entreprise a donc pour ambition de se maintenir sur le territoire de la CAC, sur le site concerné de Tilloy-lez-Cambrai.

Le site actuel de Désenfans fera l'objet d'une rénovation afin d'y maintenir une activité commerciale. Ce dernier ayant reçu un avis défavorable de la Commission de Sécurité, un programme complet

de redéploiement de l'entreprise dans le Cambrésis est prévu. En ce sens, le projet présenté est une extension de l'activité de l'entreprise. Outre la rénovation du site actuel et du projet de développement sur Tilloy-lez-Cambrai, le groupe Désenfants va opérer une implantation commerciale sur Fontaine-Notre-Dame, au niveau du giratoire de l'autoroute. Ce projet de triple implantations permettra ainsi le maintien de 115 emplois et la création de 135 emplois sur le territoire, et ce sans créer de friche sur le site actuel. L'entreprise précise que cette triple implantation est nécessaire pour se maintenir sur la CAC.

Cela entre pleinement dans la politique également portée par le PETR du Cambrésis et notamment à travers le SCoT. Aussi, le PADD évoque clairement une orientation sur la mise en place de nouvelles conditions d'un développement économique facteurs d'emplois (orientation n°5).

Dans le Document d'Orientations Générales (DOG), le Schéma de Cohérence Territoriale identifie les axes suivants :

4.1 Définir une localisation préférentielle des activités économiques

- 4.1.1.1 *L'interconnexion efficace en matière de déplacements entre pôles de centralités en faveur d'un accès facilité à l'emploi.* Pour répondre à cette orientation, le site du Grand Champs est desservi par une ligne de bus, une piste cyclable et une continuité piétonne.
- 4.1.1.2 *Le développement de structures d'accueil complémentaires au « réseau de grands parcs d'activités ».* Avec sa modeste taille de 6ha déjà identifié dans le DOG, le site du Grand Champs entre parfaitement dans cette orientation.
- 4.1.3 *La prise en compte de l'environnement, visant à maîtriser l'impact de ces zones d'activités économiques.* Avec l'étude dérogatoire à l'article L111-6 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont), l'aménagement du site répond aux enjeux :
 - ✓ d'optimisation des surfaces par la densification du secteur,
 - ✓ de minimalisation de l'impact paysager des aménagements prévus,
 - ✓ d'intégration d'espaces paysagers et naturels à l'échelle du site de projet.



FIGURE 15: SITE ACTUEL

Le lieu choisi par le porteur de projet représente un investissement de l'ordre de 20M€ euros. Sa localisation lui permet d'être proche des voies autoroutières et des futures infrastructures du Canal Seine-Nord, et du port intérieur Cambrai-Marquion.

Il correspond pleinement aux ambitions que les élus ont pour le territoire, en y fixant une enseigne familiale, développée au national, créatrice d'emplois, emblématique du territoire, afin qu'elle puisse poursuivre son essor dans son espace territorial d'origine, au tissu économique diversifié.

Le choix de Désenfans par la collectivité est également dû au fait que l'entreprise, qui commercialise des dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables, prévoit de réaliser des bâtiments vertueux. En effet, des panneaux photovoltaïques seront implantés sur une partie des bâtiments. Par ailleurs, il est prévu de très bonnes isolations thermique et acoustique des bâtiments. Dans le domaine de la gestion des eaux pluviales, les stationnements légers seront végétalisés afin de permettre une bonne infiltration. Des dispositifs de récupération des eaux pluviales seront également prévus dans le projet général.

Pour faciliter les déplacements doux, les parcs à vélos seront intégrés au projet.

b. Les parcs d'activités existants

La CAC accompagne et encourage la reprise de sites industriels ou de locaux privés.

Le service développement économique entretient des liens constants avec les entreprises pour les accompagner au mieux dans leur essor ou, ce qui peut arriver, lorsqu'il n'y plus d'autre alternative que de cesser l'activité. Cela permet de travailler à la reprise du site et de chercher un nouveau preneur.

La CAC dispose actuellement de 11 parcs d'activités intercommunautaires, dont la grande majorité sont occupés.



FIGURE 4: LOCALISATION DES PARCS D'ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE DE LA CAC

Le tableau en page suivante présente le taux d'occupation de chaque parc d'activités du territoire de la CAC, et les projets en cours :

TAUX DE REMPLISSAGE DES PARCS D'ACTIVITES DE LA CAC - 2023

Nom	Localisation	Surface (ha)	Destination	Occupation actuelle (ha)	Projet en cours (nature des projets et superficies)	Taux de remplissage
Cambrai Cantimpré	CAMBRAI	94 ha	Industrie, Entrepôt, Artisanat, Bureau, Commerce, Services, Eq. publics	94 ha		100%
Parc d'Activités de Tilloy-lez-Cambrai	TILLOY-LEZ-CAMBRAI	6,7 ha	Entrepôt, bureau, Commerce	0		Fait l'objet de la présente DP
Parc Actipôle de l'A2	RAILLENCOURT / SAILLY / TILLOY / SANCOURT	170 ha	Industrie, Entrepôt, Artisanat, Bureau	169 ha	Optimiz Access : 8 000m ² (compromis de vente en cours)	99,5%
Le Trou à Loups	MARCOING	19 ha	Artisanat, Service (Environnement et recyclage)	Carré TP : 3.6 ha	Goliat : 3000m ² (compromis de vente signé) Sun'R : 10,5 ha (compromis de vente signé) Electro Beton : 3,0 ha (vendu) Tracto Pièces : 7 000 m ² (compromis de vente signé) Cycles R. Baele : 3 500 m ² (vendu)	98% (reste 3 500 m ² à commercialiser)
Les Hauts de Gouzeaucourt	GOUZEAU-COURT	17 ha	Industrie, Entrepôt, Artisanat, Bureau	17 ha	Reconversion de la friche commerciale Aldi en laboratoire de recherche et développement pour Innovafeed	100%
Parc du Val de Calvigny	IWUY	42 ha	Activités industrielles	14 ha	Implantation de Dachser sur 6.3 ha délibéré le 6 avril 2023 Projet d'implantation du groupe Solina sur 3.5 ha – décision en juin 2023 Contact avec des investisseurs sur les 4 ha restants	Commercialisé à 30%

			Artisanat, services, commerces :	3,5 ha	Projet LG Dev enseignes commerciales et de services sur 3.5 ha Permis construire déposé le 4 mai 2023 – compromis de vente en cours d'élaboration	100 %
Le Lapin Noir	ESCAUDOE UVRES	12 ha	Industrie, Entrepôt, Artisanat, Bureau, Services	Afpi : 1 ha	Micro-sucrierie sur 3 ha – vente délibérée au conseil communautaire du 6 juillet 2023 Papillons Blancs / Projets de Blanchisserie – Atelier Mécanique sur 4 ha	Commercia- lisé à 10%
Cambrai Sud Proville	CAMBRAI / PROVILLE	70 ha	Commerce, Bureau, Services	70 ha		100,00%
Les Hauts de Masnières	MASNIERES	16 ha	Industrie, Entrepôt, Artisanat, Bureau, Services	14.5 ha	Vente en cours à Lebeda Logistique – 5 ha (PC en cours d'instruction, compromis de vente en cours)	90% (reste deux parcelles de 86a et 90a)
La Vallée	NEUVILLE SAINT-REMY	6,7 ha	Industrie, Entrepôt, Artisanat, Bureau, Commerce, Services	6.7 ha		100,00%
Total	453,4 ha			393,3 ha	40 ha	86,7%

D'après ces éléments, nous remarquons que le taux moyen d'occupation des zones d'activités communautaires est de près de 87%. En tenant compte des projets en cours (40 ha), ce taux s'élève à 96%.

Au regard de ce taux d'occupation, la dynamique territoriale n'est plus à prouver. Contrepartie de cette tendance, les fonciers d'une superficie de plus de 6 ha d'un seul tenant et prompts à accueillir le redéploiement de l'entreprise Désenfans sont inexistants. Ainsi, le Parc du Grand Champs de Tilloy-lez-Cambrai, d'une capacité de 6.7 ha, apparaît tout à fait adapté au projet et déjà situé en zone constructible dans le Plan Local d'Urbanisme.

La présente procédure, visant à maintenir et développer une activité du territoire s'inscrit donc pleinement dans un souci d'intérêt de maintien et de développement des emplois locaux, sur une emprise foncière déjà prévue comme pouvant accueillir ce type de projet dans le PLU de la Commune de Tilloy-Lez-Cambrai.

c. Le développement économique et des emplois

Caractérisation des emplois sur la CAC

L'évolution du nombre d'actifs reste relativement stable entre 2008 et 2019.

Il est à noter que suite à la baisse connue après 2008, année de crise économique, le territoire a su trouver un nouvel élan afin de reconstituer sa base d'emplois.

	2008	2013	2019
Agriculteurs	534	382	274
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	1 667	1 827	1 745
Cadres et professions intellectuelles supérieures	3 310	3 212	3 616
Professions intermédiaires	8 833	8 075	8 971
Employés	10 674	9 033	10 453
Ouvriers	11 145	9 037	10 378
Total	36 819	31 454	36 148

FIGURE 16: POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 ANS SELON LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

Malgré cette relative stagnation, il est à noter une baisse du nombre d'agriculteurs.

En 2019, les ouvriers correspondent à près d'un actif sur 3. Les employés représentent également près d'un actif sur 3. Ces deux catégories concentrent donc les emplois principaux sur le territoire de la CAC. Il est impératif de maintenir des emplois pour les personnes ayant cette qualification.

En parallèle, l'étude des effectifs par secteur doit permettre de comprendre le fonctionnement des entreprises sur le territoire.

	2008	2013	2019
Agriculture	1 183	882	801
Industrie	4 747	4 021	4 237
Construction	2 238	2 150	1 835
Commerce, transports, services divers	11 985	12 372	11 903
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	12 135	11 146	10 991
Total	32 287	30 571	29 767

FIGURE 17: EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITE

Le secteur d'activité ayant le plus d'emplois sur la CAC en 2019 est celle du commerce, transports et services divers. Ce secteur maintient son nombre d'emplois sur la CAC entre 2008 et 2019.

A contrario, le deuxième secteur (Administration publique, enseignement, santé, action sociale) perd des emplois entre 2008 et 2018 (-9,5%).

Les autres secteurs d'activités perdent également des emplois entre 2008 et 2019 mais dans une moindre mesure.

L'enjeu pour le territoire est de maintenir les emplois des secteurs qui en perdent tout en offrant les possibilités au secteur le plus porteur de continuer son développement.

Le portrait économique de la CAC laisse apparaître une stagnation du taux de chômage entre 2013 et 2019 après une augmentation suite à la crise de 2008².

Années	2008	2013	2019
Taux de chômage	14,6%	18,3%	18,1%

FIGURE 18: EVOLUTION DU TAUX DE CHOMAGE

Caractérisation des entreprises sur la CAC

Le nombre d'établissements par catégorie indique que le secteur le plus pourvoyeur d'emplois est celui comprenant le plus d'entités : Commerce, transports, services divers (60%).

	Nombre d'établissement (2020)
Agriculture, sylviculture et pêche	158
Industrie	154
Construction	228
Commerce, transports, services divers	1 455
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	420
Total	2 415

FIGURE 19: ETABLISSEMENTS ACTIFS EMPLOYEURS PAR SECTEUR D'ACTIVITE

Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

² Source :INSEE 2019

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère. Les entreprises de cette sphère sont celles qui sont les plus susceptibles de se délocaliser car elles peuvent s'implanter indifféremment sur un territoire ou un autre.

Sur le territoire de la CAC, la sphère productive représente 31,3% des établissements et 32,4% des postes salariés.

	Etablissements	Postes salariés
Sphère productive	757	9 179
Sphère présentielle	1 658	19 154
Total	2 415	28 333

FIGURE 20: ÉTABLISSEMENTS ACTIFS EMPLOYEURS SELON LES SPHERES ECONOMIQUES (2019)

d. Conclusion

Afin que le territoire maintienne son dynamisme, il est essentiel de conserver les entreprises et les emplois sur la CAC.

Les principaux axes d'action se tournent vers la sphère productive car elle est plus encline à se délocaliser, même hors région.

Les établissements de « commerces de gros et de détails, de transports, d'hébergement et de restauration » est celle qui, aujourd'hui, connaît un maintien alors que les autres établissements sont en déclin. En parallèle, ce secteur d'activités concentre une grande partie de l'emploi salarié du territoire notamment ceux dont la qualification est « employés » et « ouvriers ».

Le redéploiement de l'entreprise Désenfans entre pleinement dans la politique communautaire se basant sur ce diagnostic économique. En effet, l'entreprise Désenfans entre dans la catégorie des Commerces, cités ci-avant. Par ailleurs, cette entreprise historique agit sur tout le territoire national et pourrait tout à fait se déplacer dans une autre région. Faciliter son développement est donc impératif pour le territoire, pour les emplois existants et ceux, créés, qui viendront réduire le taux de chômage ainsi que pour l'ensemble des établissements et emplois de la sphère présentielle.

IV. Analyse coûts / avantages

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Maintien des 115 employés sur le territoire ; • Foncier appartenant à la CAC en convention temporaire d'occupation agricole ; • Usage d'un foncier déjà dédié à l'activité économique dans le PLU et en « dent creuse » entre Actipôle et la zone d'activités de Tilloy-lez-Cambrai ; • Bonne accessibilité routière et autoroutière ; • Proximité d'Actipôle, d'E-Valley, du port intérieur Cambrai-Marquion et de l'A2 ; • Site desservi par les transports en commun, piste cyclable et continuité piétonne sécurisée existante ; • Site desservi en réseaux avec transformateur à proximité immédiate ; • Pas d'enjeux environnementaux avérés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Artificialisation de 6,7 ha ; • Passage de 2 canalisations souterraines ; • Proximité de l'A2, de la RD2643 et de la voie ferrée (bruit).
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Maintien d'une activité historique sur le territoire de la CAC ; • Maintien de 115 emplois et création de 135 emplois à terme ; • Rapatriement de nombreux services supports de l'entreprise ; • Un projet pilote en matière de bâtiments économes en énergie et vertueux au sens du développement durable ; • Rénovation du site actuel ; • Valorisation de la sphère présente autour de l'entreprise ; • Croissance économique de l'entreprise dans des locaux adaptés ; • Travail paysager de l'entrée de ville. 	<ul style="list-style-type: none"> • Délocalisation d'une activité économique historique ; • Perte de 115 emplois ; • Création d'une friche en entrée d'agglomération.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

I. Extrait de l'article R123-8 du Code de l'Environnement

« En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un d'examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L.181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu. »

II. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

Communauté d'Agglomération de Cambrai (CAC)

Monsieur Nicolas SIEGLER

Président

14 rue Neuve,

59407 CAMBRAI

Tél : 03 27 72 40 00

III. Objet

La présente déclaration de projet concerne l'aménagement d'une zone à vocation économique sur la commune de Tilloy-lez-Cambrai, en adaptant les règles de la zone 1AUc et en réalisant une étude dérogatoire à l'article L111-6 du code de l'urbanisme (dit Amendement Dupont). Pour permettre la réalisation de ce projet, une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire.

CONTEXTE ET OBJECTIFS

I. Contexte et historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Tilloy-lez-Cambrai a été approuvé le 11 septembre 2003 par délibération du Conseil Municipal.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée le 19/05/2006, d'une modification simplifiée approuvée le 15/11/2011 et d'une seconde modification de droit commun approuvée le 01/12/2014.

La Communauté d'Agglomération de Cambrai souhaite actuellement proposer la mise à jour du PLU à la commune de Tilloy-lez-Cambrai dans le cadre d'une procédure de Déclaration de projet.

Le Conseil Communautaire de la CAC a donc délibéré le 13 octobre 2022 pour lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU de Tilloy-lez-Cambrai.

II. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Commune de Tilloy-lez-Cambrai s'organise autour des orientations suivantes :

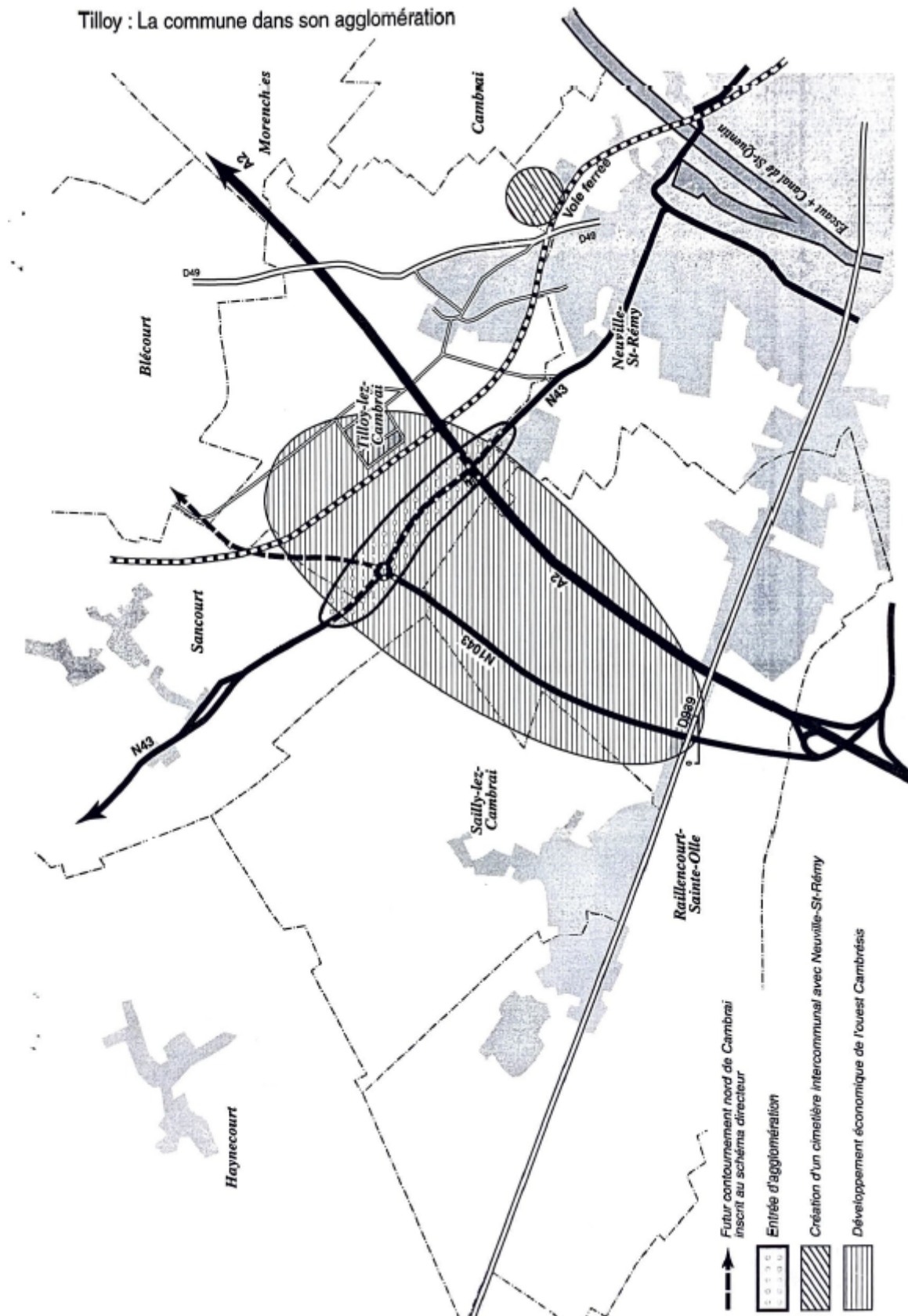
Les grandes thématiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LA COMMUNE DANS L'AGGLOMÉRATION CAMBRÉSIEUNE

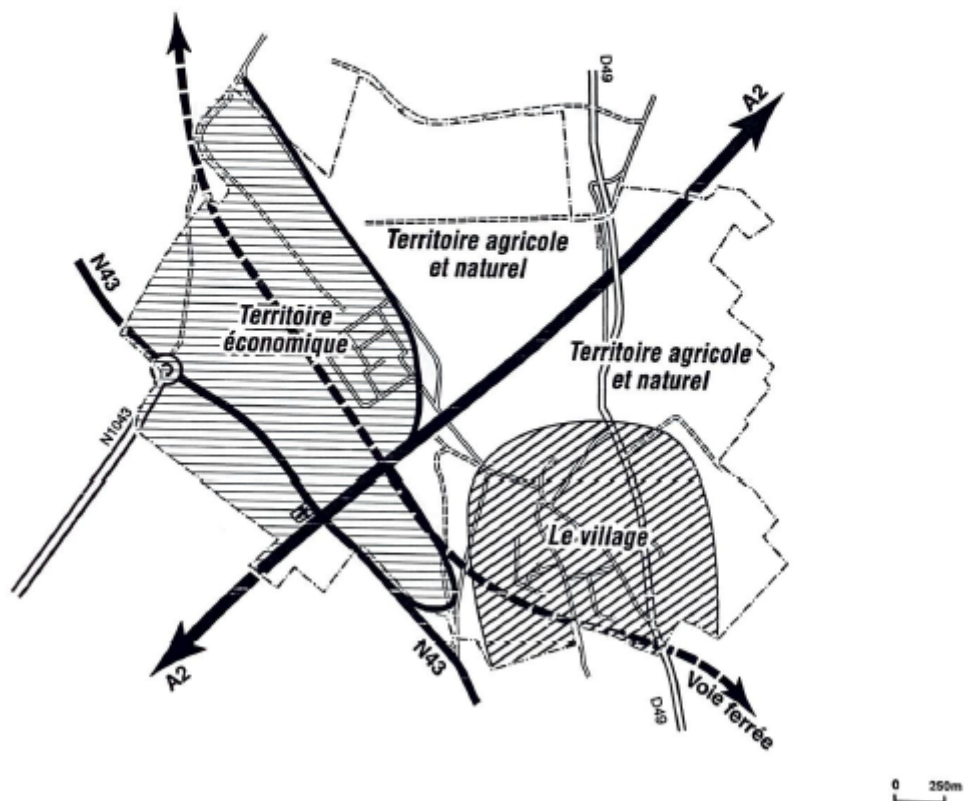
ORIENTATIONS ACTIONS

Espace agricole	Protéger et préserver le plateau agricole cambrésien
Une urbanisation villageoise tournée vers Cambrai et Neuville-St-Rémy	S'intégrer, en dépit de la voie ferrée, plus complètement à l'agglomération
	Répondre à la demande en équipements publics des communes de Tilloy-lez-Cambrai et de Neuville-St-Rémy (cimetière intercommunal)
Assurer le développement économique de l'agglomération cambrésienne	Être conforme avec les orientations du schéma directeur de l'agglomération de Cambrai, approuvé le 22 novembre 2000, par : <i>le traitement de l'entrée d'agglomération de Cambrai à l'ouest de l'A2</i> <i>le traitement de l'entrée d'agglomération et de ville à l'est de l'A2</i>

Tilloy : La commune dans son agglomération



Tilloy : Les territoires



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT LE VILLAGE

ORIENTATIONS

ACTIONS

Accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural résidentiel du village	Développer l'urbanisation future de manière radio-concentrique au village, dans la continuité du bâti existant, en recréant des rues de village et ainsi en assurant le plus de relations possibles entre le bâti existant et les extensions futures
	Maintenir un rythme moyen de construction, dans les 12 années à venir, en se basant sur une hausse de la population d'environ 23%
	Limiter l'extension urbaine à l'est du village: passage de la canalisation de gaz
	Préserver le chemin rural afin de maintenir un cheminement entre la zone bâtie et la zone future d'habitat
	Assurer une qualité de vie et un cadre de vie de qualité aux futures résidents de Tilloy en stoppant l'urbanisation aux abords de l'A2 (nuisances sonores, olfactives et visuelles) et en laissant ainsi une zone tampon entre l'A2 et le village (à droite de la rue des Saules)
	S'inscrire dans la première couronne de développement de l'agglomération Cambrésienne afin de relier la zone bâtie de Neuville-St-Rémy à celle de Tilloy
	Promouvoir une urbanisation aérée en harmonie avec le tissu urbain existant
	Phaser dans le temps l'urbanisation des zones d'extension future
Répondre à la demande en équipements publics	Créer un cimetière intercommunal installé à la fois à Tilloy et à Neuville
	Permettre l'implantation d'équipements sportifs, socioculturels et de loisirs

<i>ORIENTATIONS</i>	<i>ACTIONS</i>
Densifier le centre	Renforcer la centralité en réglementant la zone centrale du village
	Densifier l'habitat dans le tissu existant en comblant quelques dents creuses et en mixant habitat collectif et individuel
	Diversifier les fonctionnalités urbaines des zones urbaines et d'extension en y autorisant habitat, équipements publics, commerce, services
	Permettre la diversification sociale du secteur
Faciliter la circulation routière	Repenser les perméabilités urbaines entre le village situé au nord de la voie ferrée et le sud du territoire localisé entre la voie ferrée et Neuville-St-Rémy
	Améliorer la desserte du village depuis la RN 43: tourne-à-gauche dangereux sur la RN 43, pont SNCF étroit, manque de visibilité
Améliorer les liaisons piétonnes et cyclistes	Privilégier la circulation des piétons et des cycles, notamment rue de Neuville

LE TERRITOIRE ÉCONOMIQUE

ORIENTATIONS	ACTIONS
Bénéficiaire des infrastructures existantes (A2, RN 43, RN 1043) et en projet (contournement nord)	Prévoir l'accueil d'entreprises pouvant bénéficier de la proximité de l'A2 et des RN 43 et RN 1043
	Développer à l'ouest du territoire une zone à vocation économique
	Prévoir le prolongement du futur contournement, inscrit au schéma directeur, à l'ouest de la zone d'activités, le long du chemin des Vignes
Deux zones d'activités distinctes	<p>> A l'ouest de l'A2, de part et d'autre de la RN 43, jusque l'entreprise 3 M France, accueillir des activités à vocation économique dans le prolongement de la zone de dimension intercommunale Actipole en intégrant notamment les terrains, au sud de la RN 43, ayant fait l'objet d'une application par anticipation</p> <p>> à l'est de l'A2, au nord de la RN 43, étendre la zone d'activités à vocation commerciale et artisanale jusqu'aux abords de l'A2</p>
Sécurité routière le long de la RN 43	<p>Assurer la sécurité routière au nord de la RN 43 et spécifiquement :</p> <p>> à l'ouest de l'A2,</p> <p>> à l'est de l'A2</p>
Intégration de la zone d'activités dans le paysage	Des plantations devront être réalisées le long des voies
	Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux voies

LE TERRITOIRE AGRICOLE ET NATUREL

ORIENTATIONS	ACTIONS
Préserver l'activité agricole	Plateau agricole à protéger et préserver, notamment à l'est du village et au nord de la zone à vocation d'activités
	Zone agricole entre l'A2, la voie ferrée, la route de Sancourt et le village: zone tampon
	Prairies à préserver entre l'A2, la route de Sancourt, le village et la route de Marquette: zone tampon

III. État des lieux sur les risques et aléas

Au regard des informations connues sur les risques et aléas présents sur la commune de Tilloy-lez-Cambrai, les parcelles concernées par le projet :

- n'ont fait l'objet d'aucun événement de catastrophe naturelle connu à ce jour,
- intègrent la zone de sismicité de niveau 3 (modéré),
- sont soumises à un aléa retrait-gonflement des sols argileux qualifié de faible,
- sont dans un rayon d'1km d'installations classées,
- sont situées dans un rayon d'1km de sites pollués ou potentiellement pollués (n°NPC5913100),
- présentent une sensibilité forte au risque de remontée de nappe,
- sont traversées par une canalisation de transport de matières dangereuses de gaz,
- ne sont pas concernées par un risque de cavités souterraines.

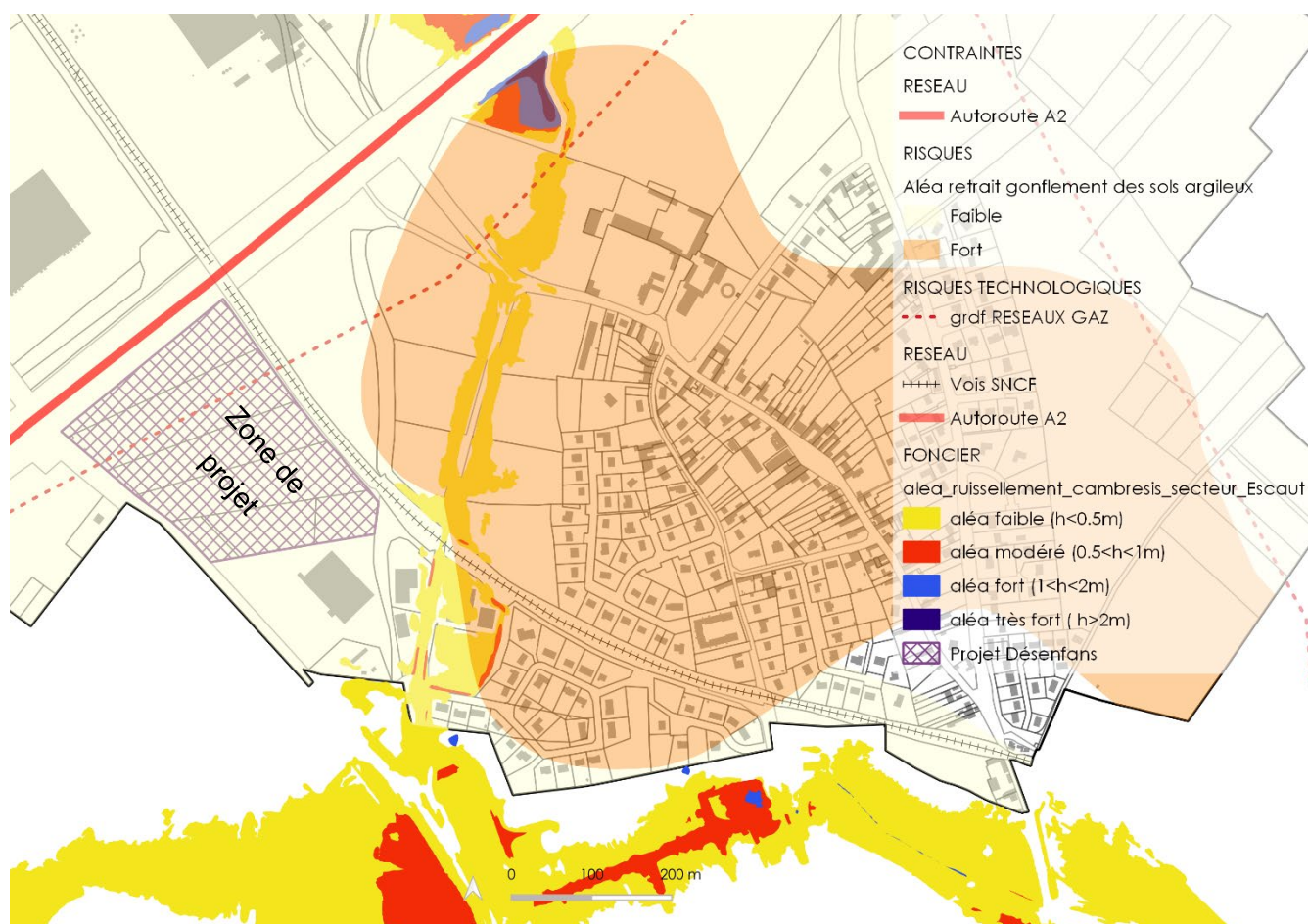


FIGURE 21: CONTRAINTES DU SITE ET DE SES ABORDS

IV. Description du site

Le secteur est implanté en entrée de ville, sur un relief vallonné du plateau agricole qui amorce une déclivité vers le fond de vallée de l'Escaut.

La RD2643 s'implante en point bas de ces vallonnements qui restent relativement doux. Ces vallonnements sont dominés à l'Est par l'urbanisation de Tilloy-lez-Cambrai et à l'Ouest par l'espace agricole effacé derrière la cité René Mouchotte. Au Nord, l'Autoroute A2 ouvre un large panorama sur l'agglomération cambrésienne.

Le secteur est la première image que l'on a, côté Est de l'A2, de la Commune et de l'espace aggloméré de Cambrai. Cette position privilégiée peut ainsi participer, dans la limite de son échelle et de par la qualité de son traitement paysager, à un traitement d'entrée de ville rompant avec l'image industrielle d'Actipôle.

Le secteur d'étude se présente comme un espace de transition entre plusieurs poches urbaines :

- la parc d'activités Actipôle de l'A2 présentant des bâtiments aux volumes imposants qui caractérisent l'une des entrées principales de l'agglomération de Cambrai,
- Une séquence plus aérée accueillant un parc d'activité commercial à l'échelle communale, et ponctuée par la résidence Renée Mouchotte (Commune de Neuville Saint Rémy).
- Poursuivi par une densification de l'urbanisation ou se développent les quartiers d'habitat sous forme de grappes successives en direction de Cambrai.

V. Équipement et réseaux

a. Voirie/Accotements

RD2643

La RD2643 dispose d'un gabarit de chaussée d'environ 27 m de largeur et fonctionne en double sens de circulation avec deux trottoirs enrobés, des pistes cyclables et des espaces végétalisés. La bande de roulement véhicules est, *in fine*, d'une largeur d'environ 8 m.



Autoroute A2



L'accès à l'autoroute A2 se fait par un embranchement situé à Fontaine Notre Dame, à environ 2km. Le site est en net contrebas de cette infrastructure routière.

b. Transports en commun

La desserte en transports en commun du secteur est à prendre en considération au vu des enjeux relatifs à la mobilité des travailleurs mais également vis-à-vis des ambitions liées au développement durable. Ainsi, le secteur est desservi par la ligne 4 et en particulier l'arrêt Mouchotte situé à quelques mètres du giratoire d'accès au site.



FIGURE 22: VUE SUR LES 2 ARRETS DE BUS DE LA LIGNE 4, LA PISTE CYCLABLE ET LA CONTINUITÉ PIETONNE

Des passages piétons sécurisés et accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite permettent de relier directement le site du projet.



FIGURE 23: EXTRAIT DU PLAN DE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

c. Mobilités douces

Le site est desservi par une piste cyclable située de part et d'autre de la RD2643 reliant le centre de Tilloy-lez-Cambrai à Actipôle.

Une continuité piétonne depuis Cambrai vers Actipôle dessert également le site.

d. Eaux usées et eaux pluviales

La gestion du réseau d'assainissement revient au Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Cambrai (SIAC). Ce dernier a délégué la gestion à VEOLIA.

Les eaux pluviales et les eaux usées sont en réseaux séparés dans la RD2643.

Concernant les eaux pluviales privatives, ces dernières sont actuellement infiltrées sur site.

e. Eau potable

L'exploitant du réseau d'eau potable est le groupe VEOLIA. L'opération sera alimentée par la canalisation existante dans la RD2643.

f. Défense incendie

La défense incendie du secteur est actuellement assurée par des poteaux incendie situés au sein de la Résidence Mouchotte.

La défense incendie du projet sera étudiée dans le cadre du futur Permis de Construire.

g. Électricité

Un réseau BT souterrain existe au niveau de la RD2643 jusqu'au rondpoint. Du giratoire, et en direction d'Actipôle, le réseau BT est torsadé.

Le réseau HT est souterrain sous l'emprise de la RD2643. Cela permet l'implantation d'un poste transformateur sans surcout d'extension.

h. Éclairage public

L'éclairage public existant est assuré par des candélabres au niveau du giratoire.

i. Télécommunications

Un réseau télécom « fort trafic » existe au niveau de la RD2643. Le site est desservi par la fibre optique (THD).

j. Gaz

Le réseau de Gaz passe sous la RD2643.

k. Collecte des déchets ménagers

La Communauté d'Agglomération de Cambrai dispose de la compétence « collecte et traitements des déchets ménagers ». Les modalités de collectes seront établies en partenariat avec la CAC lors du Permis de Construire.

VI. IMPACT DU PROJET SUR LE MILIEU ENVIRONNANT

a. Impact agricole

Le secteur d'étude s'inscrit au sein d'une agriculture céréalière située entre un axe autoroutier, un axe routier, un axe ferroviaire et dans le tissu économique. Les parcelles concernées couvrent une superficie de 6,79 ha. Le terrain est actuellement en nature de culture.

Le code EUNIS de cet espace est :

- Monocultures intensives de taille moyenne (Code I1.12)

Cette zone est actuellement constructible dans le PLU. L'impact agricole a donc été analysé lors de l'élaboration du PLU en vigueur.

Ces parcelles agricoles forment un ruban plus ou moins épais le long de l'autoroute formant ainsi un espace « tampon » entre l'urbanisation et l'autoroute. Ce dernier est déjà morcelé par Actipôle.

La CAC est propriétaire des parcelles AB2, AB3, U525, U655, U814, U817 et U918 qui les laisse en bail précaire au syndicat des Jeunes Agriculteurs. L'exploitant actuel est conscient que ces parcelles sont amenées dans un futur très proche à être aménagées.

b. Impact urbanistique

Plan Local d'Urbanisme :

Le projet est localisé au sein de la zone 1AUc du PLU. Les parcelles concernent un espace vacant au cœur d'une continuité économique le long de la RD2643.

Le PLU devra être adapté afin d'intégrer le projet à la zone urbaine 1AUc, tout en limitant les risques et les nuisances.

État et caractère de l'habitat environnant

Le site fait face à un lotissement datant des années 1970 sur la Commune de Neuville Saint Rémy.



Au Sud, un bâtiment commercial est présent (supermarché). Ce dernier est accompagné de plusieurs activités économiques (artisanat...).



Au Nord, le parc d'Actipôle débute avec, à droite de la RD2643, un parc d'activités et, à gauche, un cimetière du Commonwealth suivi du parc d'Actipôle.



c. Monuments Historiques

Le projet ne se localise pas au sein d'un périmètre de monument historique. A savoir, les monuments historiques protégés les plus proches sont situés à plus de 1,5km du site.

FIGURE 24: LOCALISATION DES PERIMETRES DES MONUMENTS HISTORIQUES A PROXIMITE DU SITE DE PROJET

Source : culture.gouv.fr – Atlas du patrimoine



d. Impact sur l'environnement et les paysages

Impact sur la trame verte et bleue (TVB) :

Le site étudié ne présente pas d'enjeu relatif à la Trame Verte et Bleue ou aux espaces protégés :

- le projet ne se situe pas dans une Zone à Dominante Humide ;
- le projet est en dehors des Cœurs de nature et des Espaces naturels relais, support de la TVB, repérés au SCOT ;
- le projet ne se situe pas dans une zone de protection (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, Ramsar).

Une étude de caractérisation de zone humide a été menée en juin 2022 sur le secteur de projet. Sur les 18 sondages réalisés jusqu'à 1,20m de profondeur, aucun n'est caractéristique de zone humide. La seconde méthodologie, s'appuyant sur une les habitats caractéristiques des zones humides a été réalisé en mai 2022. Cette seconde approche donne la même conclusion que la méthode pédologique.

En conclusion, le site ne comprend pas de zones humides.

Impact sur la biodiversité :

Les parcelles ayant vocation à être aménagées sont actuellement inoccupées et en nature de culture de type intensive. Ces dernières ne comportent aucune végétation caractéristique dans leur partie intérieure.

Ainsi, aucun milieu naturel caractéristique ne s'inscrit sur le site, ni dans sa proximité immédiate.



FIGURE 25: TRAME VERTE ET BLEUE ISSUE DU SCOT

L'aménagement du site n'engendrera donc pas d'impacts significatifs sur la flore et la faune au regard de ces éléments.

Pour confirmer cela, une étude d'impact Faune Flore a été diligentée de février à octobre 2022.

Les résultats par taxon sont le suivants :

- Insectes : enjeux faibles ;
- Amphibiens : enjeux négligeables ;
- Reptiles : enjeux négligeables ;
- Avifaune : enjeux faibles ;
- Mammifères terrestres (hors chiroptères) : enjeux faibles ;
- Chiroptères : enjeux très faibles.

La synthèse des enjeux écologiques issue de cet inventaire qualifie l'ensemble du site comme comportant des enjeux faibles.

Seul le maintien de la bande arbustive en limite Nord-Est du site semble être proposé par le Bureau d'études. Ce dernier précise qu'une mise en œuvre de mesures compensatoires n'apparaît pas nécessaire.

Toutefois, afin de réduire l'impact sur la biodiversité locale, voire l'encourager, le projet veillera à prévoir :

- un écran végétal planté en limite d'opération. Celui-ci sera composé d'une large haie arborée (environ 90 arbres) d'essences locales,
- un couvert végétal minimum représentant 25% de l'unité foncière,
- les aires de stationnement découvertes seront végétalisées,

- la plantation d'essences locales, mieux adaptées au contexte local, et nécessitant moins d'entretien,
- l'installation de ruches comme il y en a sur le site actuel.

Impact sur les paysages :

Le long de la RD 2643 se dévoile une profusion de panneaux publicitaires qui ne sont pas tous en lien avec l'offre commerciale toute proche, ce qui complique la lecture de l'entrée de ville.

Un avion Rafale, disposé au carrefour entre la résidence Mouchotte et la RD 2643, rappelle le lien existant entre le territoire cambrésien et l'ancienne base aérienne 103. Malgré une implantation en partie en retrait, cet élément singulier forme un élément du patrimoine identitaire du territoire.

Plusieurs alignements d'arbres se développent le long de la RD 2643, et isolant les secteurs urbanisés de la route départementale.

Le projet qui sera réalisé aura un aspect s'insérant dans l'environnement par l'usage de teintes neutres comme des nuances de gris.

Une attention particulière sera apportée aux gabarits et aux volumes puisqu'il s'agira du 'vaisseau amiral » de l'entreprise qui sera aperçu depuis l'autoroute A2 et la RD2643.

Impact sur les énergies

La CAC, dont la politique sur la transition énergétique a été exprimée ci-avant notamment à travers son Pacte de Territoire, porte un fort intérêt pour l'entreprise Désenfans qui va mener un projet exemplaire au niveau environnemental, écologique et énergétique.

Développement Durable :

En tant que distributeur spécialiste en génie climatique et matériaux électriques, l'entreprise Désenfans va mettre en œuvre des solutions visant la réduction du bilan carbone. Ainsi les dispositions suivantes seront, par exemple, déployées :

- Pompe à chaleur,
- Eclairage Led piloté et complété par l'éclairage naturel,
- Objectif de recyclage des déchets de 90% (actuellement, le groupe recycle 80% de ses déchets),
- Végétalisation maximum d'une bande tampon avec l'A2 en vue de favoriser la biodiversité,
- Installation de ruches sur les parcelles du projet,

- Pose d'au moins 5 300m² de panneaux solaires, ce qui répondra à une grande partie des besoins de l'entreprise,
- Stationnements perméables pour les espaces dédiés aux véhicules légers,
- Installation d'au moins 10 à 15 bornes de charges pour accompagner l'électrification du parc automobile de l'entreprise,
- Mise en place de luminaires de stationnements solaires avec un IRC faible (afin de réduire la pollution lumineuse).

VII. MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

a. Effets sur le règlement écrit

Afin de permettre la réalisation du projet, les pièces suivantes doivent être adaptées :

- Règlement écrit ;
- Amendement à l'article L111-6 du code de l'urbanisme dit Amendement Dupont.

Les règles modifiées dans le règlement de la zone 1AUc sont :

- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis
 - ✓ En vue de permettre l'implantation d'espaces logistiques prévus dans le programme présenté par l'entreprise, il est nécessaire d'autoriser les entrepôts.
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises du domaine public ou privé.
 - ✓ En lien avec l'étude dérogatoire au L111-6 du Code de l'urbanisme, annexée au présent dossier, les retraits des voies à grande circulation (A2 et RD2643) peuvent être adaptés. Cela permettra également de densifier l'espace économique en lien avec les orientations du SCOT du Cambrésis.
- Article 10 : Hauteur des constructions.
 - ✓ Afin d'optimiser l'espace tout en conservant des éco-surfaces suffisantes, la densification économique peut aussi s'opérer en hauteurs. Ainsi, une modification des hauteurs maximum est prévue dans ce dossier.
- Actuel article 13 - Espaces libres et plantations
 - ✓ Dans le même esprit que l'article 10, les espaces libres intérieurs aménagés en espaces verts seront plus importants que la règle actuellement opposable afin, notamment, de mieux infiltrer les eaux pluviales et prévoir une création paysagère en lien avec l'étude dérogatoire à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

Actuel article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

Sont autorisés :

- Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone
 - ✓ Les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de

services comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- ✓ Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- ✓ Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Modification de l'article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

Sont autorisés :

- Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone
 - ✓ Les établissements à usage d'activités commerciales, **d'entrepôt**, artisanales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
 - ✓ Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
 - ✓ Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Actuel article 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises du domaine public ou privé

Les constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de :
 - ✓ 60 m de la limite d'emprise de l'autoroute A2,
 - ✓ 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire,
- à l'alignement :
 - ✓ de la RN 43 avec un recul minimum de 60 m,
 - ✓ de la voie principale de desserte avec un recul minimum de 10 m,

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance du domaine public au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m pour les voies secondaires de desserte.

Modification de l'article 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises du domaine public ou privé

Les constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de :
 - ✓ 60 m de ~~la limite d'emprise l'axe~~ de l'autoroute A2,
 - ✓ ~~40~~ 20 m de la limite du domaine public ferroviaire,
- à l'alignement :
 - ✓ de la ~~RN-43~~ RD2643 avec un recul minimum de ~~60~~ 25 m,
 - ✓ de la voie principale de desserte avec un recul minimum de 10 m,

~~Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance du domaine public au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m pour les voies secondaires de desserte.~~

Actuel article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes, ...

Modification de l'article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à ~~7~~ 17 mètres au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes, ...

Actuel article 13 - Espaces libres et plantations

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

Les essences végétales devront être régionales.

Une plate-bande engazonnée, plantée de 3,00 m. de large, sera aménagée le long des limites latérales et de fond des parcelles.

Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de la RN 43, sur une profondeur de 5 m de large à compter de la limite d'emprise de la RN 43, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10 mètres, seront des essences arborées de grande taille et ornementale. Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de l'A2, sur une profondeur de 10 m de large à compter de la limite d'emprise de l'A2, les plantations devront être composées de 4 rangs de végétaux, de 5 à 10 m de large, espacés de 20 à 30 mètres. Ces végétaux seront des essences arborées de grande taille, de même essence (feuillus).

Modification de l'article 13 - Espaces libres et plantations

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à ~~10%~~ 25% de la superficie totale du terrain.

Les essences végétales devront être régionales.

Une plate-bande engazonnée, plantée de 3,00 m. de large, sera aménagée le long des limites latérales et de fond des parcelles.

Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de la ~~RN 43~~ RD2643, sur une profondeur de 5 m de large à compter de la limite d'emprise de la ~~RN 43~~ RD2643, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10 mètres, seront des essences arborées de grande taille et ornementale.

Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de l'A2, sur une profondeur de 10 m de large à compter de la limite d'emprise de l'A2, les plantations devront être composées de 4 rangs de végétaux, de 5 à 10 m de large, espacés de 20 à 30 mètres. Ces végétaux seront des essences arborées de grande taille, de même essence (feuillus).

b. Effets sur le PADD

Le projet ne remet pas en cause les orientations du PADD. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, les grands objectifs et les actions du PADD demeurant inchangés, aucune modification ne sera apportée au document actuellement en vigueur.

c. Effets sur les autres documents du PLU

La présente modification n'aura aucun impact sur les autres documents du PLU.

SYNTHESE DES ADAPTATIONS APPORTEES

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Tilloy-lez-Cambrai a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet économique, qualifié comme étant d'intérêt général au regard du maintien et du développement d'une entreprise emblématique du territoire du Cambrésis.

Par ces adaptations, la Communauté d'Agglomération de Cambrai souhaite faciliter la réalisation d'un projet jugé d'intérêt général sur la zone à urbaniser 1AUc du PLU de Tilloy-lez-Cambrai.

L'étude entrée de ville dérogatoire à l'article L111-6 du code de l'urbanisme permet de qualifier les mesures à prendre pour réduire les nuisances tout en augmentant la sécurité sur et aux abords du site. Une recherche d'intégration paysagère et architecturale découle de cette étude.

ANNEXES

I. DELIBERATION DE PRESCRIPTION

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt deux à 18 heures, le treize octobre, le conseil communautaire s'est réuni à Cambrai (Nord), 14 rue Neuve, sur la convocation qui lui a été adressée le sept octobre deux mil vingt deux, en application des dispositions de l'article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales sous la présidence de M. Nicolas SIEGLER, Président.

Nombre de délégués communautaires en exercice	92
Nombre de délégués communautaires présents	68
Nombre de votes	80

Nombre de conseillers communautaires titulaires présents : 68

ABANCOURT : Mme Françoise LAINE – AUBENCHEUL-AU-BAC : M. Michel PRETTRE - AWOINGT : M. Eddy DHERBECOURT - BANTEUX : Mme Bernadette GODET - BANTIGNY : M. Yves MARECAILLE - BANTOUZELLE : Mme Sylviane MAUR - BLECOURT : M. Jean-Paul BASSELET - BOURSIES : M. Slimane RAHEM - CAGNONCLES : M. Bruno LEFEBVRE - CAMBRAI : M. Jean-Pierre BAVENCOFFE, Mme Martine BILBAUT, Mme Claire BURLET, Mme Amélia CAFEDE, Mme Aline CHATELAIN, Mme Marie-Anne DELEVALLEE, Mme Martine DESMOULIN, M. Jean-Marie DEVILLERS, Mme Nathalie DROBINOHA, Mme Sylvie LABADENS, M. Gérard LAURENT M. Jean-Pascal LEROUGE, Mme Sylviane LIENARD, M. Stéphane MAURICE, M. Brahim MOAMMIN, Mme Laurence SAYDON, M. Nicolas SIEGLER, M. Nicolas SIMEON, M. Sylvain TRANOY, M. Laurent WIART, Mme Virginie WIART - CREVECOEUR-SUR-ESCAUT : M. Gilbert DRAIN - CUVILLERS : M. Jacky LAURENT - DOIGNIES : M. Pascal MOMPACH - ESCAUDOEUVRES : Mme Agnès BILBAUT, M. Thierry BOUTEMAN - ESNES : M. Olivier GOBERT - ESWARS : M. Francis REGNAULT - FLESQUIERES : Mme Fernande LAMOURET – FONTAINE-NOTRE-DAME : M. Bruno IVANEC - FRESSIES : Mme Marie-Danièle CHEVALLIER - GOUZEACOURT : M. Jacques RICHARD - HEM-LENGLET : Mme Yvette BLANCHARD – IWUY : Mme Emilie DUPUIS, M. Pascal GUSTIN, M. Daniel POTEAU - LES-RUES-DES-VIGNES : M. Marc LANGLAIS – MARCOING : M. Jean-Claude GUINET - MASNIERES : M. Francis NOBLECOURT - MOEUVRES : M. Gérard SETAN - NEUVILLE-SAINT-REMY : M. Jean-Pierre COUVENT, Mme Martine LABALETTE - NIERGNIES : Mme Marjorie GOSSELET-CAMBRAI - NOYELLES SUR ESCAUT : M. Philippe LOYEZ - PROVILLE : M. Guy COQUELLE, Mme Thérèse WARGNIES – RAILLENCOURT-SAINTE-OLLE : M. Bernard DE NARDA, Mme Maryvonne RINGEVAL – RAMILLIES : M. Olivier DELSAUX - RIBECOURT-LA-TOUR : Mme Christelle MARQUES - RUMILLY-EN-CAMBRESIS : M. Jean-FICHAUX - SAILLY-LEZ-CAMBRAI : Mme Marie-Thérèse DOIGNEAUX - SERANVILLERS-FORENVILLE : Mme Marie-Bernadette BUISSET-LAVALARD – THUN-L'EVEQUE : M. Jacques DENOYELLE – THUN-SAINT-MARTIN : Henri DESPRES - TILLOY-LEZ-CAMBRAI : Mme Sonia LANCEL – VILLERS-EN-CAUCHIES : M. Pascal DUEZ - VILLERS-GUISLAIN : M. Gérard ALLART - WAMBAIX : M. Romain MANESSE.

Nombre de conseillers communautaires absents excusés, ayant donné procuration : 10

CAMBRAI : Mme Dominique GAILLARD, titulaire qui donne procuration à Mme Sylvie LABADENS, titulaire – M. Christophe SIMPERE, titulaire qui donne procuration à M. Jean-Marie DEVILLERS, titulaire – M. Benoit VAILLANT, titulaire qui donne procuration à M. Gilbert DRAIN, titulaire - M. Pierre-Antoine VILLAIN, titulaire, qui donne procuration à M. Gérard LAURENT, titulaire – M. François-Xavier VILLAIN, titulaire qui donne procuration à Mme Marie-Anne DELEVALLEE - ESCAUDOEUVRES : M. José DE SOUSA, titulaire, qui donne procuration à M. Jacques DENOYELLE, titulaire – ESTRUN : M. Jean-Luc FASCIAUX, titulaire qui donne procuration à M. Daniel POTEAU, titulaire - MASNIERES : Mme Christelle COUTANT, titulaire qui donne procuration à M. Francis NOBLECOURT, titulaire - NEUVILLE-SAINT-REMY : M. Christian DUMONT, titulaire qui donne procuration à Mme Martine LABALETTE, titulaire - VILLERS-POUICH : M. Pascal BRUNIAUX, titulaire qui donne procuration à M. Gérard ALLART, titulaire.

Suites :

Nombre de conseillers communautaires absents excusés, ayant donné suppléance : 2

HONNECOURT-SUR-ESCAUT : M. Jean-Pierre GOLEBIEWSKI, titulaire qui donné suppléance à M. Jean-Michel TISON, suppléant - NAVES : M. Jean-Pierre DHORME, titulaire qui donne suppléance à M. Lucien CAPLIEZ, suppléant.

Nombre de conseillers communautaires absents : 12

ANNEUX : M. Thierry LEVEQUE - CAMBRAI : Mme Jeannie BERTELOOT, Mme Françoise DEMONTFAUCON, M. François WIART - CANTAING-SUR-ESCAUT : M. Éric PARENT - CAUROIR : M. Benoît DHORDAIN - GONNELIEU : Mme Karine MORELLE - HAYNECOURT : M. Bernard HUREZ - LESDAIN : Mme Geneviève GAUTIER - PAILLENCOURT : M. Fabrice LEFEBVRE - RIEUX-EN-CAMBRESIS : M. Michel MOUSSI - SANCOURT : M. Claude LECLERCQ.

Secrétaire de séance : M. Romain MANESSE.

D2022-10-07 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TILLOY LEZ CAMBRAI

**D2022-10-07 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TILLOY LEZ CAMBRAI**

Rapporteur : M. SIEGLER, Président

Le pacte de territoire CAC 2030 porte pour ambition pour notre communauté de créer encore plus d'emplois.

Cet axe repose également sur la volonté de qualifier les zones d'activités et de conforter les entreprises qui y sont installées.

L'entreprise Désenfans, son développement, ses ambitions s'inscrivent pleinement dans cette stratégie.

Cette entreprise s'est développée sur le territoire à la fin du XIXème siècle à partir de la création d'un magasin de quincaillerie en 1877 et est aujourd'hui leader dans la distribution aux professionnels du bâtiment de produits de second œuvre.

42 sites commerciaux sont aujourd'hui implantés en France, près de 600 personnes y sont employées.

Le centre historique et stratégique du groupe DESENFANS se trouve à Cambrai. Les fonctions finances, ressources humaines, informatiques, services généraux, achats, y sont localisées.

Le groupe ne cesse de recruter et d'investir. Il projette de redéployer sa logistique pour en faire un outil de croissance, plus moderne et plus fonctionnel.

La cinquième génération aux commandes de l'entreprise a pour ambition de l'implanter sur le territoire de la CAC, à Tilloy lez Cambrai.

Le projet consiste à établir à la fois le siège social du groupe et sa logistique.

Le site actuel de DESENFANS fera l'objet d'une rénovation afin d'y maintenir une activité commerciale. En ce sens, le projet présenté est une extension de l'activité de l'entreprise.

Le lieu choisi par les porteurs du projet représente un investissement de l'ordre de 20 millions d'euros. Sa localisation lui permet d'être proche des voies autoroutières et des futures infrastructures du Canal Seine-Nord, et du port intérieur Cambrai-Marquion.

Pour permettre la réalisation de ce projet, et dans le cadre de sa compétence Développement Economique, la CAC prévoit la prescription d'une Déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU de Tilloy lez Cambrai.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants, L.300-6 et R153-16 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

VU les articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;

VU le code de l'environnement ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Tilloy lez Cambrai en date du 11/09/2003 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Tilloy lez Cambrai en date du 19/05/2006 approuvant la modification n°1 ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Tilloy lez Cambrai en date du 15/11/2011 approuvant la modification simplifiée n°1 ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Tilloy lez Cambrai en date du 01/12/2014 approuvant la modification n°2 ;

CONSIDERANT que le projet d'implantation d'une entreprise sur la zone 1AUc du PLU de Tilloy lez Cambrai nécessite des ajustements du règlement et notamment au regard de la Loi Barnier applicable le long de la RD2643 ;

CONSIDERANT que ce projet revêt un caractère d'intérêt général dans la mesure où l'opération vise au maintien et à la création d'emplois sur le territoire communautaire ;

CONSIDERANT que la Communauté d'Agglomération de Cambrai possède la compétence Développement économique sur son territoire ;

CONSIDERANT qu'il n'y a pas lieu de procéder à la mise en œuvre de modalités de concertation ;

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Tilloy lez Cambrai nécessite la réalisation d'une enquête publique, conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Tilloy lez Cambrai prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que l'ensemble des membres du Conseil Communautaire ont disposé de documents et d'informations dans la convocation ;

A l'unanimité, le conseil communautaire a autorisé Monsieur le Président à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Tilloy lez Cambrai et à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

Conformément aux dispositions des codes applicables, l'affichage réglementaire sera mis en œuvre soit conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet :

- d'un affichage durant un mois à l'Hôtel Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Cambrai et en Mairie de Tilloy lez Cambrai
- d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré en séance
les jour, mois et an -susdits,
Suivent les signatures.....
Pour extrait conforme

Le Président,

Nicolas SIEGLER

Publié sur le site internet le 04 novembre 2022

Envoyé en préfecture le 25 octobre 2022

Reçu en préfecture le 25 octobre 2022

Identifiant de télétransmission : ID : 059-200068500-20221025-D2022_10_07-DE