

Communauté d'Agglomération de Cambrai
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
de la commune de Tilloy-lez-Cambrai

Procès-verbal de réunion d'examen conjoint

Date et heure de la réunion	19/12/2023 à 15h00
Localisation	CAC – Salle Matisse

Ce compte rendu sera considéré comme validé 7j après son envoi

Liste des présents et excusés

Nom	Fonction - Organisme
M. TRANOY	Communauté d'Agglomération de Cambrai : Vice-Président en charge de l'urbanisme, l'enseignement supérieur et recherche, habitat Syndicat Mixte du Pole d'Équilibre Territorial et Rural du Pays du Cambrésis : Président
Mme LANCEL	Maire de la Commune de Tilloy-lez-Cambrai
M. CARNEAU	Communauté d'Agglomération de Cambrai : Directeur Général des Services
Mme FANTON	Communauté d'Agglomération de Cambrai : Direction de la Stratégie Territoriale
Mme URLI	Sous-Préfecture de Cambrai
Mme BECAR	Sous-Préfecture de Cambrai
Mme CATELLE	Préfecture du Nord
M. LABAERE	Syndicat Mixte du Pole d'Équilibre Territorial et Rural du Pays du Cambrésis : Chef de projet SCOT
Mme BOUTRY	Chambre d'agriculture du Nord-Pas de Calais - Service Aménagement territorial
Mme FAGOT	Conseil Départemental du Nord : Chargée de mission aménagement du territoire
M. GUIDEZ	DDTM 59
M. DERIEUX	Pade Ingénierie
Mme GUILBERT	Pade Ingénierie
Excusés	
M. SIEGLER	Président de la Communauté d'Agglomération de Cambrai
Mme TREVAUX	SNCF Immobilier

1. Présentation de la procédure et du dossier de Déclaration de Projet

- M. DERIEUX présente la synthèse du dossier de Déclaration de Projet (mis à disposition de chacune des Personnes Publiques Associées à partir d'une plateforme).

Il rappelle que l'objectif de la DP vise à faciliter l'implantation d'une activité économique historique sur le territoire de la Commune de Tilloy-Lez-Cambrai : l'entreprise Désenfans, sur plusieurs parcelles classées en zone 1AUc dans le PLU en vigueur, pour une superficie totale de 6,79 ha.

Le projet de la société prévoit d'établir à la fois la siège social du groupe et sa logistique. Il est prévu le maintien des 115 emplois actuels et la création de 135 emplois à terme, pour arriver à un total de 250 salariés. Le site actuel sera remis aux normes pour faciliter son ré-emploi en show-room notamment.

Il détaille les caractéristiques et les atouts de la Communauté d'Agglomération de Cambrai, notamment en ce qui concerne ses 11 parcs d'activités et le Pacte de Territoire signé en décembre 2021. Tout en rappelant que la stratégie est de travailler sur l'existant et de viser la montée en qualité des parcs en recensant le foncier et ses usages pour envisager de le requalifier ; ainsi que d'engager une démarche de prospective territoriale.

Il fait état de l'avancement de la procédure de déclaration par le biais d'un planning prévisionnel joint, étape par étape.

- Mme FANTON souligne que l'étape de la concertation a été conduite suivant les modalités pré-définies. Le bilan de cette concertation sera tiré lors du conseil communautaire du 21 décembre 2023. Aucune remarque n'a été émise par le public sur les registres mis à disposition en mairie de Tilloy lez Cambrai et au siège de l'agglomération, ni sur l'adresse mail dédiée. Cela ne bloque donc pas la suite de la procédure.
- M. DERIEUX poursuit le détail du planning prévisionnel avec, pour prochaine étape, celle de saisir le Préfet du Nord pour organiser le lancement de l'enquête publique, courant Février ou Mars 2024 :
 - o Enquête publique : durée minimale de 1 mois,
 - o Remise du rapport du Commissaire Enquêteur : durée de 1 mois,
 - o Approbation de la CAC sur la déclaration de projet,
 - o Approbation de la Commune de Tilloy-lez-Cambrai sur la mise en compatibilité de son PLU.
 - o Arrêté préfectoral éventuel.
- M. DERIEUX interroge les services de l'Etat sur la cohérence de la procédure présentée.
- Mme CATELLE déclare que l'arrêté préfectoral ne semble pas nécessaire. En effet, il serait nécessaire uniquement si la commune n'approuve pas la mise en compatibilité dans un délai de deux mois. D'après l'article R153-16 du Code de l'Urbanisme : *« En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le Préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier. »*
- M. CARNEAU interroge M. DERIEUX quant à cette précision et son incidence sur le planning prévisionnel.
- M. DERIEUX répond que la non-obligation de cet arrêté préfectoral permettrait de gagner un à deux mois. Il rappelle aussi que suite à l'approbation définitive, aura lieu un contrôle de légalité de deux mois, mais que cela n'empêche aucunement un dépôt d'un permis de construire par l'entreprise dès l'approbation par la Commune.

- Mme CATELLE approfondit en déclarant que la Commune de Tilloy-Lez-Cambrai disposera donc de deux mois pour approuver la mise en compatibilité, afin de clore la procédure. A quoi s'ajoute, toutefois, une obligation de publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.
- M. DERIEUX précise qu'il conviendra de reprendre l'entièreté du PLU de Tilloy-Lez-Cambrai, le dématérialiser et l'orienter au format CNIG, afin de le publier selon les normes en vigueur. Ce point impose, à son tour, un délai avant l'opposabilité du document d'urbanisme.
- M. DERIEUX précise, après question de M. CARNEAU, l'avis rendu par la MRAe. Le dossier d'évaluation environnementale devra donc être adapté pour répondre aux principales observations émises par la MRAE. Le dossier en réponse pourra ainsi intégrer le dossier d'enquête publique. Mme FANTON indique que le bureau d'études en charge de l'étude environnementale a été contacté pour apporter les modifications attendues.
- M. DERIEUX poursuit la synthèse du projet de la DP :

Il aborde les points d'ordre géographique et économique en ce qui concerne le territoire d'implantation du projet, et notamment sa continuité avec Actipôle et sa proximité du site E-Valley ; les objectifs de maintien et de développement des entreprises et des emplois actuels sur le territoire ; de soutien de la dynamique territoriale engagée, etc.

Il précise la justification du projet et son caractère d'intérêt général. Le projet de DP respecte bien les deux conditions édictées à l'article L102-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation d'une opération d'aménagement (à usage économique) et une inscription des nouvelles règles au sein du document d'urbanisme de la Commune de Tilloy-Lez-Cambrai.

De plus, ce projet d'implantation vient combler un des derniers espaces de superficie adaptée à l'entreprise Désenfant au sein des 11 Parcs d'Activités que compte la CAC. M. DERIEUX prend soin d'exposer les différents taux de remplissage de chacun de 11 parcs pour appuyer l'intérêt du projet (taux de remplissage moyen supérieur à 86%).

Il définit également le bilan des avantages et inconvénients d'un tel projet, ainsi que les opportunités et menaces de celui-ci (voir tableau joint en page suivante).

Il poursuit par un état des impacts potentiels du projet d'aménagement sur le territoire. Il ne s'expose pas à des enjeux environnementaux majeurs.

Enfin, M. DERIEUX donne le détail des différentes mesures envisagées par l'entreprise en faveur du développement durable : végétalisation, éclairage piloté, pose de panneaux solaires sur bâtiment, pompes à chaleur, ruches, etc...

- En dernier point de cette synthèse, M. DERIEUX précise les évolutions nécessaires du PLU de la Commune de Tilloy-Lez-Cambrai. C'est à l'issue de l'étude Entrée de Ville remodelée (Etude Amendement Dupont), que le règlement a été ajusté sur la seule zone 1AUc, afin de faciliter le projet de l'entreprise.

En effet, 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.

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.*

Bilan des avantages et inconvénients du projet

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 présentielle 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.

- Mme BOUTRY interroge le choix d'imposer 25 % de la superficie totale du terrain aménagés en espaces verts (article 13 de la zone 1AU du PLU).

M. DERIEUX déclare que ce choix est fait pour éviter de trop densifier cet îlot et renaturer les franges non constructibles (marges de recul).

Mme BOUTRY remarque qu'inversement, sur le Parc d'activités de l'Actipôle, plusieurs entreprises disposent de réserves foncières importantes ou rendu en occupation précaire aux agriculteurs. Toutefois, pour d'autres entreprises, ce sont simplement des aménagements de pelouse, tondu régulièrement et sans intérêt pour la biodiversité. Elle questionne donc l'utilité de monter le taux à 25 % d'espaces verts. Le projet propose 2,5 ha de bâtiments sans compter la voirie, et 2 ha d'espaces verts, ce qui dépasse déjà les 25 % souhaités. En ce sens, il serait plus judicieux de rester à 10 %, et de rationaliser le foncier en lui-même au moment opportun (surtout en cas d'évolution éventuelle du projet).

M. DERIEUX déclare que l'obligation des 25 % est intéressante pour l'ouverture paysagère du site, et notamment pour le respect des marges de recul avec la RD2643 et de l'A2. En soit, il n'est pas problématique de maintenir à 10 % d'espaces verts. Les 25 % témoignent simplement de la bonne volonté de l'entreprise de végétaliser ses espaces. Si l'entreprise monte à 25 % ou 30 % de végétalisation, cela lui serait automatiquement autorisé dans le cadre d'un PC.

Mme BOUTRY précise que l'insertion paysagère et le développement durable ne se mesurent pas forcément au pourcentage végétalisé. Il est possible d'implanter des toits végétalisés, de placer les ruches sur les toits... Pousser à 25 % cela ajouterait un curseur de consommation foncière. M. DERIEUX propose donc de maintenir la règle actuelle des 10% d'espaces verts dans le règlement de la zone 1AUc.

- M. DERIEUX termine par la synthèse de l'étude environnementale réalisée par le bureau d'étude Médiaterre. La zone globale est déjà urbanisée en partie nord et sud, ce qui ne dénote pas dans l'espace. Il n'existe pas d'incidence significative au niveau du projet ; la mesure éviter, réduire, compenser est respectée par les aménagements proposés, notamment par les haies... Il est précisé que l'aménagement et les travaux sont à privilégier en dehors des périodes d'humidification et de reproduction des oiseaux.

2. Remarques et avis des Personnes Publiques Associées

- M. DERIEUX fait le point sur les avis rendus préalablement à la réunion d'examen conjoint :
 - Dans un courriel daté du 27 juin 2023, la SNCF rappelle la nécessaire prise en compte de la servitude d'utilité publique liée au passage de la voie ferrée.
 - Dans son courrier daté du 18 octobre 2023, la Chambre d'Agriculture a formulé plusieurs observations, comme détaillé ci-dessus.
 - Dans son courrier daté du 12 décembre 2023, la MRAe demande de faire un point sur la réduction des marges de recul, de bien les identifier pour mieux préciser la diminution de leur surface. Il convient également de repréciser le projet sur les impacts et la mesure ERC, notamment sur le trafic et les impacts associés à la circulation et à la qualité de l'air. La lisibilité du dossier, notamment pour le Résumé Non Technique qui devrait faire partie d'un fascicule séparé. Retravailler également l'exposition au bruit et l'impact du projet sur le paysage quant aux hauteurs de construction. La CAC a demandé au bureau d'études environnemental la rédaction d'un mémoire en réponse à la MRAe.
 - M. TRANOY (SCOT) précise que le bureau du syndicat mixte a rendu un avis favorable à l'unanimité sur le projet en date du 15 décembre 2023.
- M. LABAERE (SCOT) déclare que le projet permet de répondre à une véritable stratégie de développement économique qui s'inscrit dans les orientations du SCoT. Il est également remarqué la contribution notable de l'entreprise dans le renforcement de l'armature urbaine du SCoT. De plus, il est pris en compte que le projet favorise la création et le maintien d'emplois sur le territoire.
- Mme BOUTRY note qu'il y a une vigilance de la part de la Chambre d'Agriculture sur les zones d'activités. Le dossier présente une bonne prise en compte du taux de remplissage des zones d'activités actuelles. Mme BOUTRY remarque que le site actuel n'engendrera apparemment pas de friche et deviendra une sorte de « showroom » de l'entreprise. Elle demande le maintien des 10% d'espaces végétalisés à l'échelle de la zone 1AUc. La Chambre d'Agriculture est également satisfaite qu'il n'y ait pas de mesures compensatoires environnementales à mener, qui auraient pu engendrer un besoin supplémentaire en foncier agricole.
- Mme LANCEL intervient en déclarant que la Commune adhère pleinement au projet présenté.

- Mme FAGOT note qu'il serait peut-être envisageable d'être à 25 m de la limite d'emprise, dans le recul, mais également par rapport à l'axe.

Après retour du service voirie : il est demandé laisser les 25 mètres par rapport à la limite du domaine public.

- Mme FAGOT note une incohérence entre le dossier de Loi Barnier et les articles du PLU concernant les plantations. Le dossier de Loi Barnier précise des plantations de haie basse et d'arbres de hautes tiges, tandis que le règlement ne fait état que d'arbres de hautes tiges le long de la RD2643. Il conviendrait aussi d'éviter la plantation de linéaires trop importants de haies basses, servant de zones de refuge aux nuisibles. De plus, selon le retour du service environnement, elle déclare qu'il serait souhaitable d'ajouter les essais des 18 sondages pédologiques réalisés sur le site.
- M. DERIEUX et la CAC en discuteront avec le bureau d'études concerné.
- Mme CATELLE et Mme URLI (Etat) font état de quelques petites incohérences à corriger dans le dossier :
 - o page 15 : mise à jour de la partie concertation qui a été réalisée,
 - o page 24, où il serait indiqué Code Rural et non Code de l'Urbanisme.
 - o page 38 : remplacé mise à jour du PLU par adaptation du PLU.
- Mme BOUTRY suggère de mettre en place une OAP sur ce terrain. M. DERIEUX précise que le site est déjà fortement réglementé par les infrastructures contiguës au projet, leurs marges de reculs, l'accès obligatoire depuis le giratoire, etc. De plus, les schémas d'intention intégrés dans l'Etude Entrée de Ville seront à respecter dans le cadre du futur projet (notamment l'accès au site et les franges végétales).
- M. LABAERE précise que ces schémas peuvent en effet convenir et ressemblent fortement à des OAP.
- Mme FAGOT rajoute que réaliser une OAP serait utile dans le cas où Désenfans ne s'installerait pas.
- M. GUIDEZ demande d'ajouter une précision sur le devenir du site actuel de Désenfans et son réemploi en show-room.

Le dossier présenté ne fait l'objet d'aucune autre remarque sur son contenu.

3. Prochaines étapes

- Saisine du Préfet du Nord par la CAC pour l'organisation et le lancement de l'enquête publique courant Février - Mars 2024. *La Sous-Préfecture demande à la CAC si un registre dématérialisé peut-être mis en place sur le site internet de l'agglomération.*
- Enquête publique : 1 mois,
- Rapport du commissaire enquêteur : 1 mois,
- Délibération d'approbation de la procédure de déclaration de projet par la CAC,
- Délibération d'approbation de la mise en comptabilité du PLU par la Commune de Tilloy-Lez-Cambrai.

Fait à Cambrai, le 22/12/2023

Pascal CARNEAU

DCS