

CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LILLE**

*Décision du Président du
TAdm
E22000031/59 du 04/03/2022*

Commune de CAMBRAI

Arrêté du Maire

N° RA/DGST/1065/2022

En date de 15 mars 2022

**Modification
Du PLU
de CAMBRAI**

*Siège de l'enquête :
Mairie de CAMBRAI,
2 rue de Nice
59400 CAMBRAI*

ville de Cambrai



**Enquête publique relative à la modification du PLU de CAMBRAI, ouverture au public du
mercredi 13 avril 2022 à 8h au vendredi 13 mai 2022 à 16h30.**

SOMMAIRE

Titres	Page
1/ PRESENTATION – CADRE de l'ENQUÊTE	Page 3
2/ ORGANISATION - DEROULEMENT	Page 4
3/ CONCLUSIONS PARTIELLES	Page 4
3.1 Le choix de la procédure	Page 4
3.2 La phase en amont de la contribution publique	Page 7
3.3 La consultation des autorités administratives	Page 8
3.4 La contribution publique	Page 9
3.5 L'exploitation des réponses du MO au CE	Page 11
4/ ELEMENTS d'ANALYSE – ARGUMENTAIRE	Page 11
4.1 Logique de l'analyse par thème	Page 11
4.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP	Page 11
4.3 Urbanisme et Aménagement	Page 18
4.4 Mobilité	Page 20
4.5 Environnement	Page 23
4.6 Zonage	Page 24
4.7 Emplacements Réservés	Page 27
4.8 Règlement écrit et Règlement Graphique	Page 27
4.9 Observations Spécifiques	Page 27
5/ CONCLUSION GENERALE	Page 28
6/ AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Page 39

1/ PRESENTATION – CADRE de l'ENQUÊTE

La ville de Cambrai est située dans le département du Nord en Région Hauts-de-France. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération de Cambrai. Historiquement capitale du Cambrésis, Cambrai est une ville moyenne qui comptait 32 504 habitants au dernier recensement de la population de 2018.

Cette enquête porte sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cambrai ainsi que sur sa mise en compatibilité avec le SCoT du Cambrésis. Il faut ici préciser qu'une procédure de révision du SCoT a été lancée le 11 juillet 2018 en application du schéma prévu à l'article L 143-28 du code de l'urbanisme.

En effet, le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur sur la commune a été initialement approuvé le 23 avril 1981, il a fait l'objet d'une 1^{ère} révision le 10 avril 2006, arrêté le 27 juin 2011 et approuvé le 25 juin 2012.

Depuis son approbation en 2012, le PLU n'a pas fait l'objet de procédure d'évolution, il s'agit donc ici de la première modification de droit commun.

Le Conseil Municipal de la ville de Cambrai a délibéré le 28 juin 2018 afin de lancer la procédure de modification qui a pour objectif de procéder à la mise à jour des documents graphiques, des orientations d'aménagement, de certains emplacements réservés et d'adapter des prescriptions réglementaires jugées restrictives ou mal adaptées.

La modification a pour but de rendre plus lisible le PLU pour le pétitionnaire tout en rendant son application plus simple pour la municipalité.

Cette dernière permettra la mise à jour du fond cadastral et des emplacements réservés effectivement réalisés.

Concernant les caractéristiques générales du projet, le lecteur se reportera au paragraphe 1.4 du rapport.

Le commissaire enquêteur regrette que les enjeux économiques, stratégiques et environnementaux que présentent le PLU, pour les citoyens mais aussi pour les partenaires publics ou privés intervenant dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme, ne soient pas évoqués notamment au regard de certaines modifications concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que celles des prescriptions règlementaires qui en découlent.

Bien que ne s'agissant pas ici d'une procédure de révision du PLU, les ambitions portées par la commune de Cambrai pour engager cette modification de droit commun n'ont pas été suffisamment explicitées pour être comprises par tous.

En l'espèce, certaines Personnes Publique Associées (PPA) se sont exprimées concernant l'opportunité de cette procédure de modification. Cet aspect fait l'objet d'un développement au paragraphe 3.1 du présent document.

2/ ORGANISATION – DEROULEMENT

Conformément à l'article 1 de l'arrêté n°59122 du 15 mars 2022 de Monsieur François-Xavier VILLAIN, maire de Cambrai, faisant suite à la décision n° E22000031/59 du 04 mars 2022 du Président du tribunal administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur, l'enquête publique s'est déroulée durant 31 jours consécutifs, du mercredi 13 avril 2022 à 8h00 au vendredi 13 mai 2022 à 16h30.

Le siège de l'enquête publique a été fixé à la mairie de Cambrai, 2, rue de Nice-59400 Cambrai. Conformément à l'article 4 de l'arrêté du maire de Cambrai, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et/ou orales, ainsi que ses propositions, aux jours et horaires suivants :

- Jeudi 14 avril 2022 de 14h à 17h ;
- Samedi 30 avril 2022 de 9h à 12h ;
- Vendredi 06 mai 2022 de 13h30 à 16h30 ;
- Vendredi 13 mai 2022 de 13h30 à 16h30.

Conformément à l'article 3 de l'arrêté d'organisation, le dossier de l'enquête publique de modification du PLU de Cambrai est resté accessible au public pendant toute la durée de la contribution publique pour être communiqué aux personnes qui voulaient en prendre connaissance, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie.

- L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, sans incident notable. Chaque intervenant a pu s'exprimer librement, déposer ses observations, propositions sur le registre déposé dans le lieu de permanence, par courrier au siège de l'enquête et par courriel. La participation du public, compte tenu de l'objet de l'enquête et des enjeux locaux, peut être considérée comme relativement satisfaisante
- Les services techniques de la ville de Cambrai et le personnel des services municipaux ont contribué à la bonne exécution de la procédure d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur estime que les mesures légales de publicité de l'enquête publique ont respecté strictement la réglementation en vigueur et ont été assorties de nombreuses mesures complémentaires. Elles sont détaillées dans le rapport d'enquête.

3/ CONCLUSIONS PARTIELLES

3.1 Le choix de la procédure :

Il s'agit ici d'un point sensible car il concerne la légitimité de la procédure de modification n°1 de droit commun du PLU de Cambrai, procédure choisie par la municipalité et qui est ici mise en exergue concernant le maintien de certaines OAP s'inscrivant sur des zones 2 AU. Ce point de

procédure « de révision ou de modification de droit commun » doit être ici particulièrement considéré car il concerne cinq OAP du PLU qui sont actuellement maintenues dans le dossier présenté à l'enquête publique, mais qui du fait de leur ancienneté (2012) pourraient devenir inconstructibles puisqu'elles n'ont pas encore fait l'objet d'aménagement ou d'achat foncier.

Avant toute analyse sur le fond de la question, il est important de rappeler les deux cadres dissociés d'intervention des procédures de révision et des procédures de modification de PLU ; (cadres également soulignés par les PPA dans leurs avis).

- **En effet, concernant les procédures de révision** : définie par l'article L 153-31 du code de l'urbanisme (Modifié par Loi n°2021-1104 du 22 Août 2021- art.199 (V) dispose que :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018.

Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi à savoir :

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- **Par ailleurs, concernant les procédures de modification** définies par l'article L 153-41 du code de l'urbanisme qui dispose :

Le projet de modification est soumis à l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Position de la commune de Cambrai :

Les zones 2AU ont été définies dans le PLU de 2012 sur la base d'un projet de Ville dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu. Ces dernières ont été imaginées sur les bases d'un diagnostic faisant état des besoins de la Ville.

Les points d'ajustements du PLU, dans une procédure de modification, ne doivent pas remettre en cause le PADD. Ainsi, il n'est pas possible juridiquement de réaliser une procédure de révision dans ce cadre. Le PADD du PLU de Cambrai mentionne, notamment dans ses cartographies, ces espaces comme étant tantôt à recomposer tantôt à valoriser. Modifier le plan de zonage en ce sens serait donc contraire au PADD et entraînerait de facto une révision du PLU.

La Ville compte redéfinir un projet global qui a sa place dans une procédure de révision (cf. article L153-31 du code de l'urbanisme).

Avis du commissaire enquêteur :

Après avoir pris connaissance du dossier et entendu les explications de la commune, le commissaire enquêteur estime que sans doute une révision du PLU est à programmer et que les documents doivent évoluer pour prendre en compte l'évolution du SCoT et des documents supérieurs.

Ainsi, la procédure de modification de droit commun, adoptée par le conseil municipal de Cambrai peut permettre temporairement d'actualiser le document et aussi de préparer un nouveau projet d'urbanisme pour la ville.

Tout en considérant que les zones 2 AU concernées par les OAP figuraient au plan de zonage du 25 juin 2012 suivant l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, le commissaire enquêteur estime qu'il n'existe pas de contradiction entre les différents documents qui entacherait ladite procédure d'erreur manifeste d'appréciation.

Pour autant, les projets d'aménagement s'établissant sur certaines OAP en zone 2AU devront être suspendus.

Les OAP concernées sont les suivantes : OAP 9 Frange urbaine située entre l'avenue de Paris et la rue de l'Abbaye de Vaucelles / 10 Frange urbaine située au Sud de la rue de Lesdain / 11 Frange urbaine située entre les rues de Rumilly, d'Honnecourt et de Crèvecoeur.

La commune de Cambrai aura à préciser pour ces OAP « les zones 2AU sont devenues inconstructibles de fait, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme et que l'urbanisation sera subordonnée à une procédure de révision du PLU ». Cette mention devra être reprise dans l'introduction du document de présentation reprenant les OAP. Pour autant, le projet de modification n'a pas à remettre en cause le PADD, il serait donc difficile de ne pas les maintenir temporairement ; contrairement à l'avis de la chambre d'agriculture et comme le rappelle la DDTM. Ces OAP devront faire l'objet d'une adaptation dans l'attente d'une future révision du PLU.

Le commissaire enquêteur fera une réserve sur ce sujet.

Enfin, nous pouvons noter que la procédure de modification de droit commun n°1 choisie par la commune de Cambrai répond à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme puisqu'elle diminue entre autres, ses possibilités de construire et réduit les surfaces de zones urbaines ou à urbaniser.

En ce qui concerne les OAP n° 7 et n° 13, également situées en zone 2AU, elles feront l'objet d'un développement particulier au paragraphe 4.2 du présent document.

3.2 La phase en amont de la contribution publique

L'étude du projet de modification n°1 du PLU dans sa version arrêtée le 28 juin 2018 et figurant au dossier d'enquête ainsi que les échanges techniques avec la commune de Cambrai et la visite effectuée sur certains sites du territoire concernés notamment par les OAP et plus généralement, la phase d'étude et de préparation en amont de la contribution publique, ont amené le commissaire enquêteur à attiré l'attention de la ville de Cambrai sur la nécessité d'intégrer certaines évolutions concernant :

- La compatibilité de son PLU avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Cambrésis tout en prenant en compte les évolutions législatives qui se sont succédé ces dernières années (Lois SRU, ALUR, Grenelle...) ;
- La mise à jour des documents graphiques et des orientations d'aménagement et de programmation, car il s'agit ici de faciliter la réalisation des projets actuels et futurs, notamment par certaines modifications sur le plan de zonage ainsi que les documents annexes qui en découlent ;

- La mise à jour plus précise de certaines orientations d'aménagement et de programmation qui ont pour objectif d'assurer une meilleure maîtrise du développement sur les secteurs constructibles ;
- La mise à jour des emplacements réservés afin d'éviter tout blocage foncier ;
- La mise à jour des prescriptions réglementaires jugées trop restrictives ou mal adaptées car la ville de Cambrai estime que différents articles du règlement du PLU (notamment au stade de l'instruction des dossiers d'autorisation ou d'occupation du sol) sont mal adaptés aux projets actuels et futurs.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime donc nécessaire pour la ville de Cambrai que le PLU intègre ces adaptations qui justifient l'engagement d'une procédure.

Si le commissaire enquêteur a apprécié le travail effectué par les rédacteurs pour obtenir un projet structuré au regard des exigences réglementaires, il est apparu, lors de l'étude du dossier, que les thématiques « gestion des déchets et parcs à vélos », au vu des objectifs du SCoT, et citées en prémices à la page 7 de la notice de présentation, ne sont que trop peu évoquées. Ainsi le dossier exigerait un développement plus large de ces thèmes.

Sur ce constat, le commissaire enquêteur, recommandera à la commune de Cambrai de compléter son document final par un développement approprié de ces deux thèmes.

3.3 La consultation des autorités administratives

Conformément aux dispositions des articles L.132-7 (modifié par la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019), L.132-9 et L.132-10 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 de droit commun du PLU a fait l'objet d'une notification auprès des collectivités, services de l'État et organismes associés.

Il a également été soumis pour consultation (article L.132-12 du code de l'urbanisme) aux associations locales d'usagers, de protection de l'environnement et communes limitrophes qui en ont fait la demande.

Le commissaire enquêteur acte que la liste des Personnes Publiques Associées (PPA) est conforme au code de l'urbanisme et notamment à son article L.121-4.

Il souligne que seuls 5 des PPA sollicitées ont répondu dans les délais impartis, le silence des autres organismes valant approbation du projet. Le commissaire enquêteur considère donc que, par accord tacite ou avis exprimé, l'ensemble des organismes, sous réserve de la prise en compte de leurs réserves ou recommandations, est favorable au projet présenté. Ceci à l'exception de la **Chambre d'Agriculture qui a émis un avis défavorable** sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis mais s'en étonne à la lecture du compte-rendu rendu de la réunion de présentation du projet aux PPA en date du 14 octobre 2021. En effet, la

Chambre d'Agriculture représentée, ne s'est pas opposée au projet de modification lors de cette réunion. Le compte-rendu de cette réunion peut être consulté en annexe 15 du rapport du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur note, avec satisfaction, le soin de la commune de Cambrai d'associer les autorités administratives à son projet de modification du PLU montrant ainsi sa volonté de continuer à maîtriser le foncier dans la partie actuellement urbanisée.

La synthèse des avis des PPA figure au chapitre 4 du rapport du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur :

Après examen par le commissaire enquêteur des recommandations faites par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), des observations émises par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), par la chambre d'agriculture, par la société des Transports Pétroliers par Pipeline (TRAPIL) et par l'agence de l'eau Artois-Picardie ; mais aussi des réponses du pétitionnaire et à la suite des échanges entre le commissaire enquêteur et les services de la Direction des services techniques, affaires foncières de la commune de Cambrai ; il apparaît que, pour la majorité des remarques formulées, le Maître d'Ouvrage a apporté des réponses concrètes, allant dans le sens des demandes exprimées.

Le commissaire enquêteur approuve donc les dispositions prises par la commune de Cambrai. Le lecteur pourra se reporter au PV de Synthèse du commissaire enquêteur en annexe 11 du rapport du commissaire enquêteur.

Sur ce constat, le commissaire enquêteur estime qu'il n'y a pas lieu d'y revenir à ce stade de l'enquête et fera une recommandation globale sur la prise en compte des avis émis par les services de l'état.

3.4 La contribution publique

Le commissaire enquêteur estime la contribution publique relativement satisfaisante ce qui corrobore ainsi à l'utilité de cette enquête publique.

A l'expiration de la participation du public, la contribution (tous moyens d'expression confondus) s'élève à soixante-deux transmissions dont :

- 54 observations qui feront l'objet d'une analyse thématique ;
- 5 observations spécifiques (hors thèmes ou couvrant plusieurs thèmes) qui ne peuvent être intégrées dans les thèmes définis et feront l'objet d'un traitement au « cas par cas » ;
- 3 « pétitions » feront l'objet d'une analyse particulière.

Sur l'ensemble des observations :

- 38 ont été consignées dans le registre papier ;
- 14 ont été transmises par courrier (voie postale ou dépôt au siège de l'enquête ou au CE lors d'une permanence) ;
- 9 ont été transmises par voie électronique (mails).

L'expression traditionnelle (moyens « papier ») représente donc 84% de la participation et l'expression numérique (mails) 16%. Ce résultat semble assez atypique car les enquêtes réalisées depuis l'avènement de la contribution électronique (registre ou mails) ont montré un engouement important du public pour ce moyen d'expression.

Le bilan des contributions utiles est inférieur au nombre des contributions reçues, en raison de quelques « doublons ». Des participants à l'enquête ont en effet transmis leur participation par voies différentes (courrier postal et/ou mails et/ou dépôt en mairie), d'autres ont participé à plusieurs reprises sur le même sujet mobilisateur notamment en ce qui concerne les OAP.

Les observations émanent de citoyens s'exprimant à titre personnel mais des contributions argumentées ont aussi été émises par des associations.

Les contributions des citoyens qui ont participé à l'enquête sont recensées, de manière exhaustive, dans un tableau de synthèse joint au PV de Synthèse transmis à la commune de Cambrai. Il figure en annexe 10 du rapport du commissaire enquêteur.

Les thèmes suivants émanent des contributions à l'enquête publique (ils sont détaillés par importance décroissante du nombre des occurrences relevées lors de la participation publique, sur un thème donné ; la totalité des occurrences est logiquement supérieure au nombre total de contributions certains contributeurs s'exprimant sur plusieurs thèmes) :

OAP : Orientations Aménagement Programmation (42 observations) ;

U : Urbanisme & Aménagement (29 observations) ;

M : Mobilité (23 observations) ;

E : Environnement (19 observations) ;

Z : Zonage (5 observations) ;

ER : Emplacements Réservés (4 observations) ;

Y : Autres (4 observations) ;

R : Règlement (3 observations) ;

A : Agriculture (1 observation) ;

G : Généralités (1 observation).

Le commissaire enquêteur estime que la commune de Cambrai doit être sensible à cette participation et à son expression telle qu'elle est détaillée dans l'analyse thématique faisant l'objet du paragraphe 4 ci-après.

3.5 L'exploitation des réponses du MO au CE

Le Maître d'ouvrage a transmis son mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur le 25 mai 2022 par courrier électronique, dans les délais prescrits par la réglementation en vigueur. Il figure en annexe 11 du rapport du commissaire enquêteur.

Les réponses estimées satisfaisantes par le commissaire enquêteur ne sont pas reprises au niveau de l'argumentaire qui va suivre, les insuffisances se traduisent par des commentaires, des réserves et/ou des recommandations.

4/ ELEMENTS d'ANALYSE – ARGUMENTAIRE

4.1 Présentation de l'analyse par thème

Lors du traitement des contributions du public, une classification par thème a été effectuée et figure en annexe 10 du rapport du commissaire enquêteur. Les observations sont donc présentées de manière thématique sans faire référence à la qualité de l'émetteur (sauf cas particuliers) et en fonction de leur importance au regard des modifications apportées dans le projet.

Sept thèmes principaux se dégagent : Les OAP, Urbanisme et Aménagement, Mobilité, Environnement, Zonage, Emplacements réservés, Règlement.

Ces thèmes résultent des objectifs de la procédure de modification du PLU puisqu'ils sont associés à la mise en compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT du Cambrésis qui entraîne l'évolution des pièces du dossier.

En ce qui concerne les thèmes liés à l'Urbanisme et l'Aménagement, la Mobilité et l'Environnement, l'analyse de la participation du public montre qu'ils sont généralement exploités pour argumenter les oppositions des riverains à certaines OAP.

4.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'avis du commissaire enquêteur concerne les seules OAP qui ont retenu l'attention des citoyens et sont assorties d'argumentaires de la commune de Cambrai.

L'expression des contributeurs comporte donc de nombreuses observations (42) sur ce thème. Elle se traduit par un désaccord, voire une totale opposition à deux d'entre elles : l'OAP n°13 et l'OAP n°15.

L'OAP n°13, nommée « Cœur d'Ilot » est située entre les rues Raymond Gernez, de Niergnies, d'Esnes et Saint-Ladre. Le secteur concerné est inscrit au PLU de 2012 en zone 1 AUa et 2

AUa. La zone 1 AUa est en cours d'urbanisation (environ 80% des logements sont construits) et la zone 2 AUa doit être ouverte à l'urbanisation puisqu'un projet de lotissement est actuellement en étude.

L'Association des riverains du « clos de Saint Ladre » s'est montrée particulièrement active à l'encontre du projet et notamment en ce qui concerne les accès voiries au futur lotissement. Une pétition argumentée de quarante-quatre habitants de la rue Walincourt a par ailleurs été adressée à ce sujet à Monsieur Villain, maire de Cambrai. Il faut aussi souligner que le commissaire enquêteur a reçu de nombreuses participations individuelles sur les registres d'enquête (2) lors de ses permanences et que les revendications exprimées ont les mêmes objectifs.

L'association demande, pour des raisons de sécurité et de tranquillité, que la rue de Walincourt reste impérativement en impasse et qu'il n'y ait pas de liaison (routière et/ou piétonne) avec le nouveau projet ; il est aussi revendiqué que l'espace vert intégré dans le domaine privé communal reste en état car pour elle : « il n'est pas question d'enlever les arbres plantés par les services techniques de la ville en 1991 » ; de même il est demandé qu'un terrain dans le virage de la rue Walincourt ne soit pas intégré au nouveau projet.

Un avis aux riverains a été émis par l'association à la suite d'une réunion avec Monsieur le maire, avis confirmant que la rue de Walincourt restera en impasse et que l'espace vert a bien été intégré dans le domaine privé communal.

Position de la commune de Cambrai :

L'OAP 13 a été modifiée en vue d'inscrire la suppression d'emplacements réservés, de modifier le tracé de la liaison douce et de supprimer l'accès rue de Niergnies non présent dans le Permis d'Aménager accepté. C'est une mise à jour des outils règlementaires qui étaient inscrits dans l'OAP sur la partie 1AUa2. La zone 2AU n'a pas été modifiée dans son tracé ou ses orientations de l'OAP. Il n'y a donc pas d'ouverture à l'urbanisation de cette partie de la commune dans la modification.

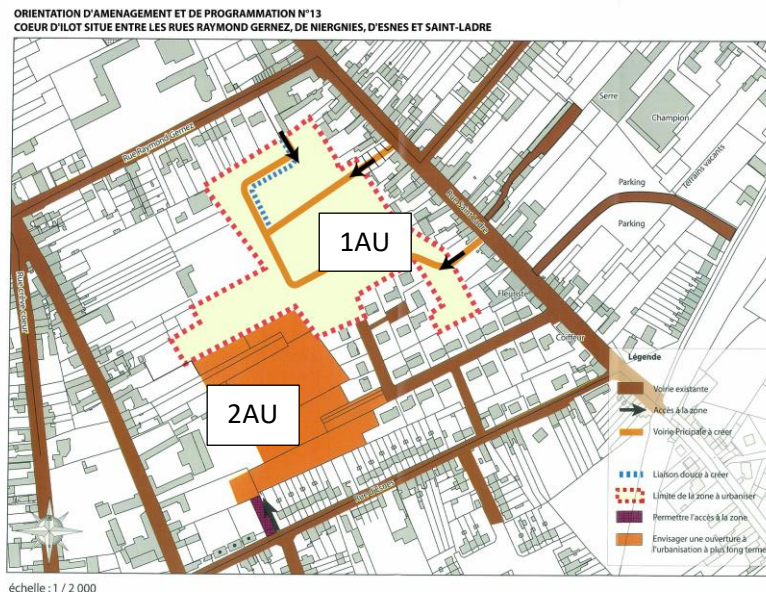
Avis du commissaire enquêteur :

Les choix des situations de certaines OAP ainsi que leurs dessertes s'attachent à respecter l'urbanisme de la commune ainsi que les orientations du PADD en termes de consommation d'espaces.

Sans remettre en cause l'OAP n°13 dans son principe, il est ici revendiqué l'intérêt personnel des riverains, ce que comprend le commissaire enquêteur, sans toutefois considérer l'intérêt général du projet dans son application concrète.

Les revendications des riverains du « clos de Saint Ladre » et des contributeurs semblent avoir été entendues et seront prises en compte par le MO qui recherchera un autre aménagement du site.

Le commissaire enquêteur constate qu'une partie de la zone à urbaniser (1AUa) est achevée à 80% et que la zone 2AUa est attenante à la zone 1 AUa.



En considérant,

- Que contrairement à la « position de la commune » exprimée ci-dessus, la zone 2 AU fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement qui a été présenté au commissaire enquêteur, à sa demande ;
- Que le projet est accepté par la commune puisqu'il fera l'objet d'une « déclaration de projet (DP) » avec enquête publique ;
- Que la logique de cohérence (développée au chapitre 3.1 ci-dessus) est difficile à appliquer dans ce cas particulier ;
- Que l'ancienne version (voir chapitre 3.1 ci-dessus) de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme dans son alinéa 4 dispose : « *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions* » ;

Par conséquent, le commissaire enquêteur estime que :

- La commune de Cambrai doit faire évoluer son projet en respectant les demandes précises des riverains du « clos de Saint Ladre » ;
- Il est difficile d'appliquer, dans ce cas particulier, la logique « les zones 2AU sont devenues inconstructibles de fait, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme et que l'urbanisation est subordonnée à une procédure de révision du PLU » ;
- La commune devra en tant que MO justifier son action au vu de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.

Afin de ne pas bloquer le projet qui sera soumis à enquête publique, le commissaire enquêteur ne fera pas de réserve mais une recommandation sur ce sujet.

L'OAP n°15, nommée « Practice de Golf » : Il s'agit ici de la création d'une OAP sur un espace nommé « Practice de Golf » initialement intégré à la résidence « Les Hauts de Cambrai ».

Le site concerné a une superficie d'1,4ha et était initialement classé au plan de zonage du PLU de 2012 en zone UFp : « voué à accueillir des activités de détente et de loisir » ; il est maintenant présenté en zone 1 AUa2 au plan de zonage du projet de modification de 2018. La zone 1 AUa2 correspond à « secteur périphérique destiné à une urbanisation de densité plus faible et dont l'urbanisation devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. »

De nombreuses revendications notées sur les registres d'enquête, lors des permanences du commissaire enquêteur, ainsi que des courriers et participations par courriels ont été également enregistrés dans ces mêmes registres.

Il faut aussi considérer particulièrement la pétition paraphée par 24 résidents, « **les propriétaires des résidences : les 3 clochers ; les hauts de Cambrai ; les fonds de Niergnies** », dont la participation résume l'ensemble des revendications concernant l'OAP n°15.

Il s'agit donc d'une opposition à l'extension de la résidence sur un « espace vert » ainsi appelé par les riverains qui faisait partie intégrante du lotissement et qui est devenu propriété de la Ville de Cambrai.

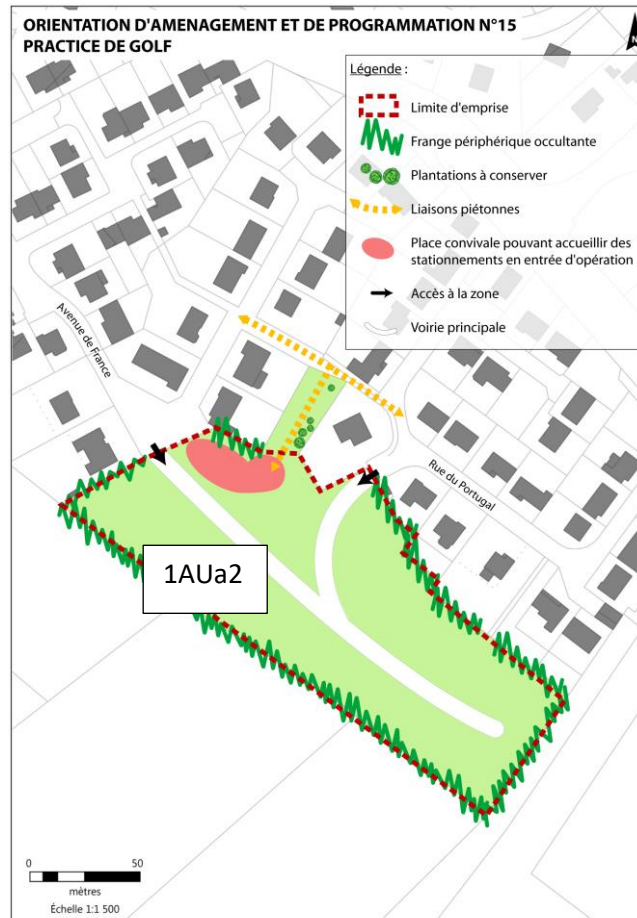
L'OAP est remise en cause dans son principe pour les raisons suivantes :

- « Il n'y a pas eu d'information sur les dispositions d'urbanisme qui cessent de s'appliquer au lotissement dans un délai de 10 ans ;
- Les colotis n'ont pas été informés du déclassement de la parcelle ;

L'article L442-9 alinéa 3 dispose : " Les espaces communs d'un lotissement restent et demeurent grevés par leur affectation originaire. La collectivité communale n'est qu'un gestionnaire de ces biens communs qui, pour se faire, lui ont été transférés gratuitement.

- La Cour de cassation, troisième chambre civile de Rennes, a rendu l'arrêt partiel n° 18-19521 suivant « Un espace vert intégré à un lotissement ne peut pas être constructible ».

L'initiative 4 /1000 lancée par la France lors de la COP 21 le premier décembre 2015 fédère les acteurs volontaires du public et du privé pour lancer les actions concrètes sur le stockage du carbone dans les sols et les pratiques pour y parvenir. Les États et les collectivités locales doivent adopter des politiques publiques adaptées, notamment en matière de foncier pour stocker le carbone dans le sol.



Position de la commune de Cambrai :

Dans le POS, ce secteur était destiné à être urbaniser avec une vocation d'habitat.

Le practice de Golf a été créé dans le PLU dans l'attente de vérifier l'attrait local pour cette discipline. Cela étant fait, un golf a été créé à Niergnies. Ce secteur n'étant plus en fonctionnement, la Ville souhaite aménager ce terrain déjà artificialisé.

De plus, d'après le décret 2022-763 du 29 avril 2022, l'ancien practice entre dans la catégorie 5 : « Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon ».

Au regard du décret, ces surfaces sont déjà considérées comme artificialisées. Elles ne doivent pas être prises comme artificialisation ni comme extension de la tache urbaine car préalablement classées en zone urbaine UFp.

Avis du commissaire enquêteur :

Les choix des situations de certaines OAP ainsi que leurs dessertes s'attachent à respecter l'urbanisme de la commune ainsi que les orientations du PADD en termes de consommation d'espaces.

Considérant que :

- **L'espace « Practice de Golf » appartient aujourd'hui à la Ville de Cambrai. A ce titre l'entretien est réalisé par les services municipaux et n'a jamais fait l'objet d'un programme d'initiation au golf comme pourrait le laisser supposer son intitulé, il n'a par ailleurs pas été aménagé en ce sens, il est par ailleurs considéré en reconversion de friche ;**
- **Il est précisé dans le principe d'aménagement que le projet prendra en compte l'existant (plantations en périphérie, trame viaire et liaisons douces) ;**
- **Un espace convivial à vocations multiples (traitement paysager de qualité, aire de jeux, équipements de détente...) sera créé dans la continuité de la liaison en entrée Ouest d'opération ;**
- **Le site tiendra compte de l'état initial et favorisera la gestion des eaux pluviales ;**

En ce qui concerne l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, la version citée en référence ci-dessus a été abrogée et remplacée par :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4 ».

Le commissaire enquêteur constate que les règles d'urbanisme initiales contenues dans les documents du lotissement sont devenues caduques et que le règlement du PLU s'impose désormais au lot n° 19 « Practice de golf » du lotissement.

Le commissaire enquêteur fera le même commentaire que précédemment dans le sens où il est revendiqué l'intérêt personnel des colotis et riverains, ce que comprend le commissaire enquêteur, sans toutefois considérer l'intérêt général du projet dans son application concrète.

Il n'y a, à la connaissance du commissaire enquêteur, aucune perte d'intérêt social, aucune considération de santé publique justifiant le refus de ce projet.

D'autre part, le dossier ne fait mention d'aucune atteinte conséquente à l'environnement, d'aucune atteinte à d'autres intérêts publics (sauvegarde des monuments et des sites).

Enfin, aucune atteinte à un intérêt d'ordre public, écologique ou d'ordre social n'a été mise en évidence par l'enquête publique.

C'est dans ce sens que l'aménagement du site devra respecter les engagements décrits dans l'OAP n°15, à savoir l'intégration paysagère de qualité tenant compte de l'existant et les équipements de détente.

Le commissaire enquêteur fera une recommandation sur ce sujet.

S'agissant des OAP n°7,9,10 et 11 :

Position de la commune de Cambrai concernant les OAP n°7, 9, 10 et 11 :

- L'OAP n°7 a été modifiée afin d'intégrer la zone UC Nord, ajouter une symbolisation Unesco pour le cimetière militaire et permettre l'extension de ce cimetière. Sur le premier point, il n'y a donc pas d'ajustement sur la zone 2AU. Sur le second point, il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation et l'extension du cimetière est possible dans n'importe quelle zone d'un PLU.
- L'OAP n° 9 a été modifiée afin de préciser l'aménagement attendu sur la partie Nord de la rue de Bonavis, classée en zone UC. Il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.
- L'OAP n° 10 n'a pas été modifiée.
- L'OAP n° 11 a été modifiée en vue d'inscrire la suppression d'un emplacement réservé. C'est une mise à jour des outils règlementaires qui étaient inscrits dans l'OAP. Il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Avis du commissaire enquêteur :

Les OAP ci-dessus n'ont pas fait l'objet d'observations significatives lors de la contribution du public. Le lecteur se reportera au paragraphe 3.1 concernant les OAP n° 9, 10 et 11 ainsi qu'au paragraphe 4.4 concernant l'OAP n° 9.

Pour ce qui concerne l'OAP n° 7 « Quartier Est Victor-Hugo/Amérique » reprenant pour partie le cimetière allemand rue de Solesmes, classé UNESCO, le commissaire enquêteur considère que ce site mémorial doit faire l'objet d'une attention particulière concernant l'urbanisation de la zone.

La partie sud de l'OAP n°7 est située en zone 2AUa et la commune précise ci-dessus et dans l'OAP qu'il n'y aura pas d'ouverture à l'urbanisation ou sur du très long terme dans ce secteur.

Aussi, dans une logique de cohérence (voir chapitre 3.1 ci-dessus), le commissaire enquêteur estime que la commune de CAMBRAI aura également à préciser pour cette OAP n° 7 que les zones 2AU sont devenues inconstructibles de fait, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme et que l'urbanisation est subordonnée à une procédure de révision du PLU. Cette mention devra être reprise dans l'introduction du document de présentation reprenant les OAP.

L'OAP n° 7 sera intégrée à la réserve formulée par le commissaire enquêteur au paragraphe 3.1 ci-dessus.

En ce qui concerne la modification du zonage UFp en 1 AUa2, le lecteur se reportera au paragraphe 4.6 ci-dessous.

4.3. Urbanisme et Aménagement :

L'expression des contributeurs développe essentiellement des éléments argumentaires sur les aménagements des OAP n° 9, n°13 et n°15.

En ce qui concerne l'OAP n° 9, « Frange urbaine située entre l'avenue de Paris et la rue de l'Abbaye de Vaucelles » :

- « L'école René Coty, nous vous présentons une requête et une pétition relative à la construction d'un parking sur le terrain situé juste derrière l'école, terrain à l'abandon, en friche depuis plus de 20 ans et libre de construction dans le cadre du PLU en cours ».

En ce qui concerne l'OAP n° 13, « Cœur d'îlot situé entre les rues Raymond Gernez, de Niergnies, d'Esnes et Saint-Ladre :

- « Notre espace vert doit rester fermé et son accès se faire uniquement par la rue de Walincourt ;
- Il n'est pas question d'enlever les arbres plantés par les services techniques de la ville en 1991 ;
- S'il doit y avoir un projet d'aménagement pourquoi pas envisager un projet d'espaces verts avec activité ;
- Pas de logements sociaux cependant des maisons individuelles seraient les bienvenues, libres de tous constructeurs ;
- Nous aimerions que tous les arbres volumineux du côté du 34 soient abattus

- La création d'une nouvelle aire de jeux n'est pas jugée nécessaire (existante dans la résidence Les Trois Clochers) ».

En ce qui concerne l'OAP n° 15, « Practice de golf » :

Certains citoyens subissent des nuisances (sonores et de sécurité) dues au trafic routier.

- « Notre lotissement est proche du contournement, une barrière végétale persistante doit être conservée pour nous protéger du bruit (vent d'ouest dominant) ;
- Il manque un trottoir rue du Portugal. Le stationnement des véhicules visiteurs se fait sur la voie à double sens de circulation. Les piétons et les enfants se retrouvent sur la chaussée : notion de danger.
- Nous attendons toujours la barrière végétale pour atténuer le bruit du contournement (des arbres le plus près de la route).
- Avec le plus de circulation à venir, ce sera d'autant plus dangereux, donc revoir le sens de circulation.
- Difficulté au stop de la résidence afin d'emprunter la rue St Ladre avec le flux de circulation qui rejoint le contournement ».

Certains propriétaires s'inquiètent de l'affectation dudit-terrain.

- « Ma seule réelle inquiétude concerne le type d'occupant... En effet, les logements HLM en location qui se trouvent en bas de cette avenue nous valent déjà certains désagréments dont les forces de l'ordre connaissent parfaitement l'origine : les rodéos en scooters et minimotos
- La forte déclivité de cette artère. Lors des (très) fortes pluies qui se produisent parfois, une grande quantité d'eau dévale la rue devant chez moi... sans faire de dégâts jusqu'ici. Je crains fort que la situation ne s'aggrave considérablement en cas de raccordement à une nouvelle voirie très en hauteur. Il serait peut-être judicieux de s'en tenir à un raccordement à la rue du Portugal, à niveau par rapport au terrain concerné.
- Ce lotissement sera particulièrement exposé au vent d'Ouest, dominant à cet endroit avec les risques que cela suppose. Il serait, à mon avis, opportun de préserver les arbres qui le bordent et le protègent de ce risque.
- Demeure directement en mitoyenneté avec le Practice de golf, en cas de construction je demande la limitation des parcelles constructibles afin de protéger les vis-à-vis, maisons de plein pied côté mitoyenneté, de prévoir une servitude pour le « tour d'échelle » pour l'entretien des haies ;
- Pas de logements locatifs
- L'intérêt de l'étalement urbain est d'urbaniser et de sacrifier tous les espaces verts disponibles, avec les effets néfastes de l'urbanisation sur le capital naturel environnant.
- La sauvegarde de cet espace vert répond aux objectifs des lois environnementales, du Grenelle de l'environnement, de la protection de la faune et flore, des défis et enjeux

pour la protection de la nature, et aux enjeux urbains, aux enjeux de santé et permet de vivre sereinement.

- Pour le « sans vis-à-vis » et la tranquillité des riverains rue de Grèce et rue du Portugal, nous souhaitons des habitations de plein pied (R) et de l'autre côté des R+1 vers les terres agricoles ».

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate que les réponses apportées par le MO dans ce domaine de l'urbanisme et de l'aménagement sont globalement satisfaisantes.

Pour répondre aux demandes de logements, le commissaire enquêteur privilégie le choix de s'inscrire dans les objectifs des lois Grenelle et ALUR, et d'urbaniser au sein des tissus bâtis plutôt qu'en extension urbaine, sous réserve que pour les parcelles concernées ne soient pas relevés de caractères exceptionnels en termes de variétés d'arbres ou de flore en général et qu'il n'existe aucun enjeu écologique significatif.

Il estime également qu'en matière d'urbanisme et d'aménagement que le Plan local d'urbanisme de Cambrai devra faire l'objet d'une prochaine révision et prendre en compte dès l'application des décrets, la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui intègre la lutte contre l'artificialisation des sols à ces grands objectifs de l'urbanisme.

Pour la réalisation de ces objectifs, le PLU devra fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Enfin, le commissaire enquêteur comprend les intérêts personnels des riverains mais estime que les objectifs fixés contribuent à la fois aux besoins de production de logements et à la maîtrise de la consommation foncière qui constituent l'intérêt général. Il ne remettra donc pas en cause cette opération.

Le commissaire enquêteur fera une recommandation sur ce sujet.

4.4. Mobilité

L'expression des contributeurs développe essentiellement des éléments argumentaires découlant des aménagements des OAP n° : 2, 9, 13, 14 et 15.

En ce qui concerne l'OAP n° 2, « Avenue de Dunkerque » :

Un propriétaire s'inquiète.

- « Il est noté « contre-allée à créer » ; alors que ce chemin est privé et appartient à chacun des propriétaires concernés de ce côté de la cité, propriété privée et payée sur acte d'achat. Toute circulation et passage y est donc réservée pour l'accès et le stationnement des riverains » ;

En ce qui concerne l'OAP n° 9, « Frange urbaine située entre l'avenue de Paris et la rue de l'Abbaye de Vaucelles » :

Une demande est faite par pétition émanant des parents d'élèves de l'école René Coty, des enseignants, des employés et riverains.

- « Construction d'un parking sur la ou les parcelles situées à l'arrière de l'école René Coty afin de donner un accès sécurisé aux enfants.
- Nous dénonçons l'impossibilité et la dangerosité de se garer à proximité de l'école pour y déposer nos enfants ».

En ce qui concerne l'OAP n° 13, « Cœur d'îlot situé entre les rues Raymond Gernez, de Niergnies, d'Esnes et Saint-Ladre » :

Les observations émanent en partie d'une pétition de **l'Association des riverains du « clos de Saint Ladre »**.

- « Pour des raisons de sécurité et de tranquillité, la rue de Walincourt doit impérativement rester en impasse ;
- L'entrée du nouveau futur logement jouxtant celui de la rue des Coquelicots, ne doit avoir aucune liaison (routière et/ou piétonnière) avec la rue de Walincourt et se faire uniquement par la rue de Niergnies ;
- La seconde desserte rue Saint-Ladre et la desserte rue Raymond Gernez seront, je l'espère, en double-sens afin d'alléger un peu l'accès actuel, rue des Coquelicots face à la rue des Soufflets. Trois entrées pour une seule sortie ne seraient pas supportables par l'ensemble des riverains ;
- L'aménagement de l'accès actuel de la rue des Coquelicots ne permet pas de déterminer la priorité entre les usagers de cette rue et les piétons des trottoirs de la rue St Ladre ;
- Nous aimerions que tous les arbres volumineux du côté du 34 soient abattus ;
- Cette zone proche d'une école maternelle et élémentaire serait bien adaptée en espace vert pour proposer des activités aux enfants d'école, un jardin public ;
- Cambrai « ville verte, ville fleurie » tout ça bientôt fini car on supprime tous les espaces verts au détriment de constructions à tout va. Nous avons besoin de garder nos espaces verts pour lutter contre la pollution, nos arbres sont le poumon de la terre. Gardons cette zone comme poumon de Cambrai ».

En ce qui concerne l'OAP n° 15, « Practice de golf » :

Les riverains développent les expressions suivantes :

- Il serait intéressant d'étudier une liaison pour les véhicules entre la rue du Portugal et l'avenue de France (autre que les 2 roues non motorisés) ;
- Peut-on imaginer ce nouveau projet de lotissement sans connexion entre ces deux rues (Portugal et avenue de France) ?
- Risque d'inondation en cas de fortes pluies, il serait peut-être judicieux de s'en tenir à un raccordement à la rue du Portugal, à niveau par rapport au terrain concerné ;
- Il manque un trottoir rue du Portugal. Le stationnement des véhicules visiteurs se fait sur la voie à double sens de circulation. Les piétons et les enfants se retrouvent sur la chaussée : notion de danger ;
- Il est difficile de quitter la résidence à certaines heures de la journée, trop de passages rue St Ladre ;
- La voirie de la résidence n'est pas adaptée à un flux plus important de circulation de véhicules à une jonction entre résidences. Les entrées et les sorties donnant sur la rue Saint Ladre ne sont pas adaptées pour accueillir un surplus de circulation ;
- La sortie de mon garage personnel se fait à l'angle de la rue du Portugal avec une pente de 17%, le risque d'accidents est multiplié par le nombre de passage de voitures en plus ;
- La création de voirie va priver les acquéreurs d'une aire de stationnement obligatoire pour recevoir des visiteurs, comme prévu par les règles en vigueur et nécessaires aux besoins des habitants et visiteurs ;
- Le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite n'est pas assuré ni observé, par l'absence de trottoirs dans quelques rues et notamment l'avenue de France ;
- La traversée du passage piéton sur la rue St Ladre est parfois difficile à effectuer car beaucoup de véhicules à la hauteur de celui-ci, ne ralentissent pas. Pour ne pas se mettre en danger, les enfants attendent parfois plusieurs minutes pour traverser. Si plus de véhicules sortent de la rue du Portugal ou passent par la rue du Portugal, le risque d'accidents serait donc accru ».

Avis du commissaire enquêteur :

En termes de mobilité, le commissaire enquêteur constate que les contributeurs expriment souvent des positions ou des questions qui sont davantage du ressort du PDU que de celui du PLU.

Ces observations pertinentes sont portées à la connaissance du MO, ainsi les règles les concernant sont définies dans les dispositions générales du règlement écrit.

En conséquence, sur ce thème de la mobilité, le commissaire enquêteur n'émettra dans son avis ni réserve ni recommandation.

4.5 Environnement :

Les riverains développent les expressions ci-dessous synthétisées par OAP.

En ce qui concerne l'OAP n° 13, « Cœur d'îlot situé entre les rues Raymond Gernez, de Niergnies, d'Esnes et Saint-Ladre :

- « Bien entendu, dans cet espace vert, il n'est pas question d'enlever les arbres plantés par les services techniques de la ville en 1991 ;
- La bande de terre (longueur de 16m40 sur une largeur de 1m10) située dans le virage de la rue de Walincourt, ne doit pas être intégrée au lotissement » ;

En ce qui concerne l'OAP n° 14, « Frange urbaine située quartier des Hauts de Cambrai » :

- « Depuis bientôt 20 ans nous sommes installés dans un espace de tranquillité avec une vue imprenable sur la nature et sur le bois environnant. Le calme règne dans notre propriété. On nous dit souvent que nous sommes bien installés, tel un espace à la campagne alors que nous habitons à la ville. Il est aussi fréquent de voir des lapins, des lièvres, des perdrix et d'entendre le chant de toute une variété d'oiseaux. De plus depuis 3 ans, nous avons installé un rucher en limite de notre propriété. L'ensemble de nos colonies a trouvé un espace pour se développer (jachère, prairie, colza, bois, fruitiers...) il serait une nouvelle fois dommage d'empêcher ce retour à la nature par des constructions et des voiries avec une population qui ne supporterait pas la présence de ces insectes et serait intolérante à la nature ;
- Concernant l'OAP 14 nous craignons que l'espace « loisirs sport » disparaisse par le fait de la création d'une voirie de la rue de Belgique à l'avenue de France » ;

En ce qui concerne l'OAP n° 15, « Practice de golf » :

Les riverains développent les expressions suivantes :

- « Notre lotissement est proche du contournement, une barrière végétale persistante doit être conservée pour nous protéger du bruit (vent d'ouest dominant) ;
- Le lotissement faisant partie d'un cahier des charges, les espaces communs d'un lotissement restent et demeurent grevés par leur affectation originale (article L 442-9 aléa 3 du code de l'urbanisme) ;
- Un espace vert intégré à un lotissement ne peut pas être constructible ;
- Initiative 4 /1000 lancée par la France lors de la COP21, le 1^{er} décembre 2015 fédère les acteurs volontaires du public et du privé pour lancer les actions concrètes pour le

stockage du carbone dans les sols et les pratiques pour y parvenir. La sauvegarde de l'espace vert (lot 19) répond aux enjeux de la COP21 ;

- Les états et collectivités locales doivent adopter des politiques adaptées notamment en matière de foncier pour stocker le carbone dans le sol ;
- C'est une chance pour la commune d'avoir un espace vert en plus du parc public cela apporte une plus-value écologique, économique et répond à une demande générale et aux enjeux et objectifs, l'urbanisation injustifiée de cet espace vert et des terres agricoles cultivables visée par l'OAP 14 et OAP15 est contraire aux objectifs et ambitions de l'Etat, ces terres nourrissent et accueillent la biodiversité ».

Avis du commissaire enquêteur :

En conclusion et après analyse des justifications du MO, le commissaire enquêteur estime que les réponses apportées sont satisfaisantes.

L'environnement est un enjeu fort et le commissaire enquêteur constate avec satisfaction que la modification du PLU intègre la Trame verte et bleue à travers l'OAP n° 19 « Coulée verte et bleue » qui a été établie aux abords du cour d'eau et du canal de l'Escaut ainsi qu'aux abords des linéaires ferrés.

Les enjeux dans un projet de territoire doivent s'affirmer rapidement grâce à la mise en place d'une gouvernance efficace. Cet enjeu environnemental devra être intégré dans un projet global de révision du PLU de Cambrai.

Le commissaire enquêteur fera une recommandation sur ce sujet.

4.6 Le zonage

L'expression des contributeurs comporte quelques observations sur ce thème.

Elles relèvent, pour l'essentiel, de justifier la modification du classement de la zone concernée par l'OAP n°15 « **Practice de golf** » qui d'une zone UFp (secteur voué à accueillir des activités de détente et de loisir) s'inscrit en zone 1AUa2 (secteur périphérique destiné à une urbanisation de densité plus faible et dont l'urbanisation devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone).

Quelques observations relèvent de demandes de modification de classement des parcelles par leur propriétaire allant dans le sens de modification en « constructible pour des parcelles non constructibles ».

Ces dernières observations ne concernent pas l'enquête publique et ne seront pas mentionnées dans ces conclusions, elles rentreront ultérieurement dans le cadre d'une révision du PLU de Cambrai. Le lecteur pourra se reporter à l'annexe 10 du rapport du commissaire enquêteur pour les consulter.

En ce qui concerne la modification de zonage de l'OAP n°15 « Practice de golf » :

Les riverains se sont mobilisés autour des points cités ci-dessous.

- « Un espace vert intégré à un lotissement ne peut pas être constructible ; Comment une zone UFp peut devenir une zone à urbaniser sous l'effet d'une modification du PLU ? Le jardin public est une zone UFp, va devenir lui aussi une zone à urbaniser ;
- La parcelle 19, de notre lotissement cadastré section F 497, inscrit au cahier des charges et du règlement de lotissement, classé « Espaces verts » et qui en 2003-2004 a été convertie en practice de golf, sans aucune information, ni consultation des colotis alors même que le cahier des charges et règles du lotissement étaient en vigueur. Ce déclassement illégal est caduc du fait du non- respect du cahier des charges et du respect de la procédure de déclassement ;
- Cette modification, et reconversion du practice n'obéissent qu'à une seule préoccupation : « l'étalement urbain », qui est celle d'urbaniser et de sacrifier tous les espaces verts disponibles, avec les effets néfastes de l'urbanisation sur le capital naturel environnant ;
- L'affectation de cet espace demeure dans le domaine dont le déclassement reste illégal ; le consentement mutuel des colotis n'a pas été recueilli pour supprimer cet espace vert, conformément aux dispositions art 1134 du code civil, L442-10 code urbanisme, art 159 loi Alur 1442-10 alinéa 2 ».

Avis du commissaire enquêteur :

Pour répondre aux demandes de logements, le commissaire enquêteur privilégie le choix de s'inscrire dans les objectifs des lois Grenelle et ALUR, et d'urbaniser au sein des tissus bâtis plutôt qu'en extension urbaine, sous réserve que les parcelles concernées ne soient pas relevées de caractères exceptionnels en termes de variétés d'arbres ou de flore en général et qu'il n'existe aucun enjeu écologique significatif.

Le choix du classement par les rédacteurs de cette parcelle jouxtant la zone A (Agricole) s'attache au respect des orientations décidées pour ce projet de modification du PLU, et notamment au niveau du PADD.

Ce choix va parfois à l'encontre des intérêts personnels de certains contributeurs riverains, ce que comprend le commissaire enquêteur ; qui n'entend toutefois pas remettre en cause ladite orientation, qu'il considère comme « d'intérêt général » dans son application concrète sur le terrain.

Les modifications effectuées, dans le cadre de la modification du PLU concernant l'OAP n° 15 (1,4 ha), représente une zone très limitée à l'échelle du PLU de Cambrai et la notion de compatibilité avec l'urbanisme déjà existant n'est pas remise en cause.

Il ne la considère pas, par ailleurs, comme une extension de l'urbanisation puisqu'elle est toujours rattachée au lotissement « Les Hauts de Cambrai » qui lui est en zone UC (zone urbaine mixte périphérique de densité plus faible).

Concernant l'historique de la parcelle n° 19 concernée par l'OAP et évoqué par les colotis, le commissaire enquêteur estime que ce point ne mérite pas une attention particulière à ce stade des conclusions partielles et qu'il n'y a donc pas lieu d'y revenir notamment parce que le terrain est aujourd'hui propriété, dans le domaine public, de la commune de Cambrai et qu'il est considéré comme réhabilitation d'une friche.

Ainsi, les articles ci-dessus précités ne paraissent plus applicables au lotissement « Les Hauts de Cambrai » concerné par cette opération.

Le commissaire enquêteur ne voit pas d'objection concrète à cette modification de zonage.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

En ce qui concerne l'OAP n°19 « Coulée Verte et Bleue »

Il s'agit ici d'un cas particulier puisqu'un propriétaire constate une modification de zonage due à l'OAP n°19.

- « Demande que la parcelle BS 338 dont je suis propriétaire reste en zone UC alors qu'elle est en zone Nj à la suite de la modification » ;

Avis du commissaire enquêteur :

En s'appuyant sur le schéma régional de cohérence écologique, la mise en place de la trame verte et bleue sur un territoire permet de concilier les enjeux locaux de développement et de qualité de vie avec la préservation de la biodiversité et des paysages. Concrètement, la préservation de la trame verte et bleue implique une cartographie fine et sa traduction dans le document d'urbanisme (zonage et règlement). Ces règles doivent ainsi concilier l'aménagement du territoire et le maintien des fonctionnalités naturelles.

La parcelle référencée ci-dessus bien qu'étant concernée par la coulée verte et bleue reste intégrée à la zone UC (zone urbaine mixte périphérique de densité plus faible).

Le commissaire enquêteur n'émettra, dans son avis, ni réserve ni recommandation sur ce point.

4.7 Emplacements Réservés

D'une part, les avis des Personnes Publiques Associées, qui se sont exprimées sur ce thème, ont été pris en compte par la commune de Cambrai. Le commissaire enquêteur estime que les réponses apportées sont satisfaisantes, ainsi le lecteur pourra se reporter à l'annexe 13 du rapport du commissaire enquêteur.

D'autre part, l'expression des citoyens sur ce thème n'est pas significative et ne fait pas l'objet de remarques opportunes pouvant être exploitées à ce niveau du rapport, la commune de Cambrai ayant apporté des réponses satisfaisantes. Les emplacements réservés sont intégrés dans le règlement graphique.

En conséquence, sur le thème des emplacements réservés, le commissaire enquêteur n'émettra dans son avis ni réserve ni recommandation.

4.8 Règlement écrit et Règlement Graphique

Les avis des Personnes Publiques Associées qui se sont exprimées sur ce thème ont été pris en compte par la commune de Cambrai. Le commissaire enquêteur estime que les réponses apportées sont satisfaisantes. Le lecteur pourra se reporter à l'annexe13 du rapport du commissaire enquêteur.

Aussi, d'une part, la demande de la société « CLESENCE » Programme de Rénovation Energétique pour son projet « Résidence de Guise à Cambrai », la commune de Cambrai a répondu que « les articles 10 et 11 pourront être modifiés avant de pouvoir autoriser des dérogations pour les projets plus vertueux au niveau environnemental ».

D'autre part, l'expression des citoyens sur ce thème n'est pas significative et ne fait pas l'objet de remarques opportunes pouvant être exploitées à ce niveau du rapport, la Commune de Cambrai ayant apporté des réponses satisfaisantes. Certains points du règlement pourront être modifiés lors d'une révision du PLU.

En conséquence, sur le thème du règlement écrit, le commissaire enquêteur n'émettra dans son avis ni réserve ni recommandation.

4.9 Observations spécifiques

L'expression des contributeurs comporte quelques observations spécifiques. Elles relèvent, pour l'essentiel de demandes d'intérêt personnel.

- Nous souhaitons conserver le même accès de passage à notre propriété entre la maison et le garage existant. (OAP n° 9) ;
- Il existe une servitude de passage pour l'accès aux garages qui se trouve sur la zone de l'OAP n°11 ;
- Je suis propriétaire d'une parcelle cadastrée CK 379 (a 199). Je serais éventuellement d'accord pour en céder la moitié selon la proposition qui me sera faite ;
- Nous venons d'acquérir un bien situé au 68 rue de Niergnies à Cambrai, sur près de 5000 m² de terrain- référence cadastrale BS 258, 287 et 349. Quelques mètres seulement après notre habitation qui est en zone UD, le terrain passe en zone A. Il est donc impossible d'y construire. Nous sommes propriétaires d'animaux (cheval, chèvre, poules) et souhaitons construire un bâtiment d'environ 60 m² pour stocker le fourrage et autre petit matériel (tracteur et faucheuse). [...] nous sollicitons la possibilité de :
Soit modifier le PLU et reculer d'une cinquantaine de mètres la zone A ;
Soit adapter le règlement afin de permettre la construction d'abri pour les personnes n'étant pas nécessairement agriculteur ;
Soit obtenir une dérogation.
- Au sujet des parcelles 113, 115 et 116, je suis venu chercher des informations sur l'OAP n°9, sur le devenir de ces parcelles qui étaient constructibles avant le PLU de 2012 vu qu'elles sont intégrées dans un programme d'urbanisation j'ai une crainte sur la valeur de ces terrains pour l'avenir.

La commune de Cambrai a répondu à ces demandes. Le commissaire enquêteur estime que les réponses apportées sont satisfaisantes, ainsi le lecteur pourra se reporter à l'annexe 10 du rapport du commissaire enquêteur.

Par ailleurs, l'expression des citoyens n'est pas significative et ne fait pas l'objet de remarques pertinentes pouvant être exploitées à ce niveau du rapport.

En conséquence, le commissaire enquêteur n'émettra dans son avis ni réserve ni recommandation.

5/ CONCLUSION GENERALE

L'étude préalable du dossier présenté à l'enquête publique, les échanges avec les services techniques de la commune de Cambrai, l'analyse des avis des autorités administratives consultées, de la contribution publique et des réponses apportées par le pétitionnaire ont permis au commissaire enquêteur de produire son avis sur la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambrai.

Ainsi, le commissaire enquêteur estime qu'il est de l'intérêt général que la commune de Cambrai fasse évoluer son document d'urbanisme datant de 2012 et que la procédure choisie représente ici une évolution du document qui permettra d'engager dans les prochaines années une procédure de révision du PLU, ce qui permet de lui donner un **avis favorable**.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur est convaincu de l'importance de la mise en place d'un pilotage précis, dès la mise en œuvre de la modification du PLU afin que les actions projetées soient menées de façon cohérente pour aboutir aux objectifs attendus et préparer la procédure à venir de « révision du PLU ».

Il est donc indispensable d'organiser un véritable « plan de gestion pour le territoire » comportant les objectifs à conduire ainsi qu'un calendrier où les actions seront évaluées et conduites pour aboutir à un document d'urbanisme efficace et efficient.

Cet avis sera assorti de recommandations afin d'intégrer des propositions et engagements pris par la commune de Cambrai.

L'avis du commissaire enquêteur est formalisé ci-dessous.

6/ AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur s'est exprimé, au paragraphe 3.1 du présent document s'agissant de la justification du choix de procédure réalisé par la commune de Cambrai, et prend acte de ce choix.

Ainsi, la modification a pour objet de mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT du Cambrésis. Cette modification concerne le règlement (plan de zonage et règlement écrit), les emplacements réservés et les orientations d'aménagement et de programmation.

L'ensemble de ces modifications sont prises en compte de façon satisfaisante dans le dossier d'enquête et ont fait l'objet du chapitre 3 du rapport du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère que les modifications apportées n'affectent pas l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambrai.

Pour les motifs suivants :

Vu

- Le code de l'urbanisme ;
- Le code de l'environnement et notamment en ce qui concerne la procédure d'enquête publique, ses articles : L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 relatifs à la participation du public ;
- Le code des collectivités territoriales ;

- La délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2018 prescrivant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cambrai ;
- La décision n° E22000031/59 du 04 mars 2022 du Président du tribunal administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur ;
- L'arrêté n° 1065/2022 de Monsieur le maire de Cambrai, en date du 15 mars 2022, prescrivant et fixant les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Attendu

- Que les éléments fournis par le pétitionnaire, à l'appui de sa demande d'enquête publique, sont conformes à la réglementation en vigueur ;
- Que la publicité réglementaire a été respectée, dans les formes et dans les délais ;
- Que des moyens de publicité extra-légale sont venus compléter les annonces réglementaires de l'enquête publique ;
- Que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté n°1065/2022 de M. le maire de la ville de Cambrai en date du 15 mars 2022, en prescrivant les modalités d'organisation ;
- Que le maître d'ouvrage a satisfait à toutes les demandes de compléments ou de précisions émises par le commissaire enquêteur ;

Considérant

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Que le public a pu accéder au dossier d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Cambrai, siège de l'enquête 2 rue de Nice à Cambrai, ainsi que sur le site internet dédié ;
- Que le dossier soumis à l'enquête et proposé au public était composé des documents prévus par la réglementation, tant sur le plan du volet administratif que sur celui du volet technique et a été rendu accessible au public pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que chaque citoyen a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des remarques sur les deux registres d'enquête « papier » et « courriels » mis à la disposition du public ;
- Que les avis rendus par l'autorité environnementale et les autorités administratives consultées ont été analysés par le commissaire enquêteur ;
- Que le maître d'ouvrage a répondu aux avis ainsi émis ;
- Que le commissaire enquêteur a tenu l'intégralité des permanences prescrites par l'arrêté d'organisation de l'enquête ;
- Que le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'évènement notable de nature à perturber le bon déroulement de l'enquête publique ;
- Que la participation du public est considérée relativement satisfaisante ;
- Que le commissaire enquêteur a analysé la totalité des contributions émises, de façon exhaustive.

Sur le fond du projet :

- Qu'un certain nombre de données suivant les indications des PPA doivent être prises en compte dans le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique, et ce, avant son approbation par le Conseil Municipal de la ville de Cambrai ;
- Que les dispositions des documents supérieurs approuvés ou en instance de l'être depuis l'arrêt du projet (juin 2018) doivent être prises en compte concernant les points des documents concernés par cette modification et ce, avant son approbation par le Conseil Municipal de la ville de Cambrai ;
- Que la localisation des OAP en zone 2AU définies dans le PLU de 2012 sur la base d'un projet de Ville dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu, pourront rester sur ces dites zones puisque le projet de modification n'a pas à remettre en cause le PADD, il serait donc difficile de ne pas les maintenir contrairement à l'avis de la chambre d'agriculture. Pour autant et comme le rappelle la DDTM ces OAP devront faire l'objet d'une adaptation dans l'attente d'une future révision du PLU ;
- Que le compte foncier ne semble pas stabilisé et qu'il est nécessaire d'établir un récapitulatif exact des besoins ;
- Que les thèmes (évoqués dans le dossier) « traitement des déchets » ainsi que « les parcs à vélos » doivent faire l'objet d'un développement plus conséquent et ce, avant son approbation par le Conseil Municipal de la ville de Cambrai ;
- Que le besoin des citoyens en matière de communication sur l'évolution de l'urbanisme dans leur territoire a été constaté ;
- Que certaines demandes de modifications du règlement pour la réalisation d'aménagements particuliers sont formulées et qu'il conviendra de les prendre en compte ;
- Qu'il y a lieu de prendre en compte les demandes de modifications des voiries concernant certaines OAP dès lors qu'elles apparaissent justifiées et possibles ;
- Que La Ville de Cambrai devra redéfinir un projet global dans une procédure de révision suivant l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur émet,

Un avis favorable au projet de modification n°1 de droit commun de Plan Local d'Urbanisme s'appliquant à la Commune de Cambrai, tel que présenté dans les documents du dossier d'enquête soumis à la consultation publique, du mercredi 13 avril 2022 à 8h00 au vendredi 13 mai 2022 à 16h30 soit trente et un jours consécutifs. Ce projet étant encore perfectible, cet avis est assorti d'une Réserve et de six Recommandations.

Réserve

Cette réserve fait suite à l'argumentaire du commissaire enquêteur développé au paragraphe 3.1 ci-dessus : « Le choix de la procédure ».

Elle concerne les OAP suivantes situées en zone 2 AU :

- OAP n° 7 Quartier Est (Victor-Hugo/Amérique) ;
- OAP n° 9 Frange urbaine située entre l'avenue de Paris et la rue de l'Abbaye de Vaucelles ;
- OAP n°10 Frange urbaine située au Sud de la rue de Lesdain ;
- OAP n°11 Frange urbaine située entre les rues de Rumilly, d'Honnecourt et de Crèvecoeur.

Le commissaire enquêteur demande à la commune de Cambrai d'adapter l'ouverture à urbanisation des OAP en zone 2AU (sans remettre en cause leur existence ; existence conforme au PADD) dans l'attente d'une future révision du PLU ; démarche déjà partiellement réalisée dans le cadre de l'OAP n° 9 ;

La commune de Cambrai aura à préciser (dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation pages 18, 22, 24, 26) pour chaque OAP citée ci-dessus que « **l'urbanisation est subordonnée à une procédure de révision du PLU puisqu'elles sont devenues inconstructibles au sens de l'article L153-31 du code de l'urbanisme** ». De plus, ces mentions devront être reprises dans l'introduction du document de présentation reprenant les OAP (paragraphe 3.2.2 les orientations d'aménagement et de programmation page 21 de la notice de présentation).

Recommandation 1

Le commissaire enquêteur suggère à la commune de Cambrai de développer les thématiques trop peu évoquées « gestion des déchets et parcs à vélos », au vu des objectifs du SCoT, et citées en prémices à la page 7 de la notice de présentation, ainsi le dossier exigeait un développement plus large de ces thèmes.

Recommandation 2

Le commissaire enquêteur suggère à la commune de Cambrai de redéfinir un projet global par la mise en œuvre d'une procédure de révision future suivant l'article L153-31 du code de l'urbanisme ; en particulier en s'appuyant sur un plan global de gestion (objectifs, indicateurs d'évaluation, plan d'actions défini dans le temps).

Recommandation 3

Le commissaire enquêteur suggère à la commune de Cambrai, avant l'approbation des modifications du PLU, d'établir un récapitulatif exact des besoins, accompagné d'un indicateur de suivi sur la durée du PLU actuel en termes de compte foncier dont les chiffres ne semblent pas stabilisés. Ces besoins et indicateurs de suivi permettront d'amender et d'affiner ce thème dans le projet de révision du PLU à venir.

Recommandation 4

Le commissaire enquêteur suggère à la commune de Cambrai concernant l'OAP n°13 « Cœur d'Ilot », de faire évoluer son projet en respectant les demandes précises des riverains du « clos de Saint Ladre ».

Il est difficile d'appliquer dans ce cas particulier la logique « les zones 2AU sont devenues inconstructibles de fait, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme et que l'urbanisation est subordonnée à une procédure de révision du PLU » (C.F. paragraphe 4.2.ci-dessus) puisque la zone concernée fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement subordonné à une déclaration de projet (DP).

C'est dans ce sens et afin de ne pas bloquer les procédures du projet en cours (paragraphe 4.2 ci-dessus), que le commissaire enquêteur recommande à la commune en tant que MO de justifier son action au vu de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.

Recommandation 5

Le commissaire enquêteur suggère à la commune de Cambrai concernant la création de l'OAP n°15 « Practice de Golf » de faire évoluer son projet en respectant les demandes précises des riverains qui se sont exprimés lors de l'enquête, en respectant l'aménagement du site décrit, à savoir l'intégration paysagère de qualité tenant compte de l'existant et des équipements de détente.

Recommandation 6

Le commissaire enquêteur suggère à la commune de Cambrai pour la prochaine révision du PLU de prendre en compte dès l'application des décrets, la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, qui intègre la lutte contre l'artificialisation des sols à ces grands objectifs de l'urbanisme.

Pour la réalisation de ces objectifs, le PLU devra fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cette recommandation vient compléter la recommandation 2 ci-dessus.

Cambrai le 13 juin 2022
Didier COURQUIN
Commissaire Enquêteur

