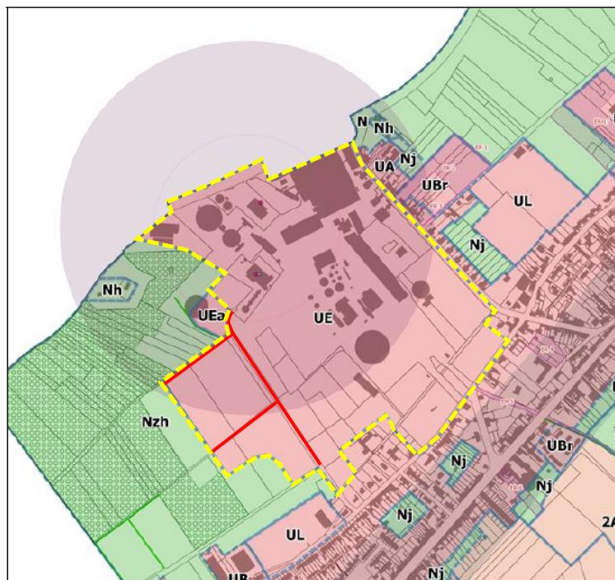


COMMUNE D'ESCAUDŒUVRES



**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME ET ALIENATION DE CHEMINS RURAUX**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Du 2 décembre 2024 au 6 janvier 2025

**2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION DU PLU**

**COMMISSAIRE ENQUETEUR : Claude NAIVIN, désigné par Monsieur le Président du
Tribunal Administratif de Lille le 23 octobre 2024**

Dossier N° E24000110 / 59

SOMMAIRE

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE.....	3
1.1. Objet	3
1.2. Cadre d'élaboration du projet de modification du PLU	3
2. RAPPEL DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET	4
2.1. Contexte territorial	4
2.2. Objectifs de la modification du PLU	4
2.3. Enjeux urbains et environnementaux.....	6
3. RAPPEL DE L'ORGANISATION ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE	7
3.1. Désignation du commissaire enquêteur	7
3.2. Organisation de l'enquête	7
3.2.1. Information du public	7
3.2.2. Accueil du public	8
3.2.3. Permanences du commissaire enquêteur.....	8
4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	8
4.1. Conclusion sur la présentation du dossier	8
4.2. Conclusion sur la concertation préalable	9
4.3. Conclusion sur la consultation administrative	9
4.4. Conclusion sur le déroulement de l'enquête	10
4.5. Conclusion sur la contribution publique.....	10
4.5.1. Sur la participation.....	10
4.5.2. Sur les observations	11
4.5.3. Sur les réponses de la Commune.....	12
4.6. Conclusion sur le projet.....	14
4.6.1. Sur la reconversion industrielle de la friche Tereos.....	14
4.6.2. Sur la modification du règlement de la zone UE	15
4.6.2.1. <i>Un cadre de recomposition du site</i>	15
4.6.2.2. <i>La protection des riverains et la qualification du paysage</i>	16
4.6.3. Sur l'information du public	17
5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	18
GLOSSAIRE	19

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

1.1. Objet

Les présentes conclusions concernent le premier volet de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 2 décembre 2024 au 6 janvier 2025, à l'initiative de la Commune d'Escaudœuvres, (3200 habitants), située dans le département du Nord, dans l'arrondissement et l'agglomération de Cambrai, portant sur une modification de droit commun de son plan local d'urbanisme (PLU) et sur l'aliénation de chemins ruraux.

La procédure visée a été engagée par un arrêté du Maire d'Escaudœuvres du 27 mai 2024 prescrivant la modification du PLU, puis une délibération du Conseil municipal du 15 novembre 2024 relative à la cession des chemins (ceux-ci s'inscrivant dans le même périmètre que celui de la modification du PLU).

La modification du PLU vise l'adaptation du règlement d'une zone d'activités industrielles (UE) d'environ 28,5 hectares, occupée par la sucrerie Tereos, fermée depuis mars 2024 et en cours de démantèlement, dans l'objectif, qualifié d'utilité publique, de reconversion du site par l'implantation de nouvelles entreprises.

Les évolutions envisagées concernent les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions.

La cession concerne trois chemins ruraux situés dans l'enceinte de l'usine Tereos, inaccessibles au public et ne présentant pas d'utilité pour la collectivité. Il s'agit d'une régularisation foncière dans l'emprise occupée par l'entreprise.

Bien que relevant séparément de modalités de consultation du public issues de législations différentes (code de l'environnement dans le premier cas, code rural et de la pêche maritime et code des relations entre le public et l'administration dans le second), les deux objets, non liés, ont été regroupés dans une enquête unique en application notamment de l'article L123-6 du code de l'environnement.

Cette enquête donne lieu à un rapport unique mais à des conclusions et avis du commissaire enquêteur séparés sur la modification du PLU et sur l'aliénation des chemins ruraux.

1.2. Cadre d'élaboration du projet de modification du PLU

La Commune a d'abord saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur son projet de modification du PLU le 8 juillet 2024. Cette dernière a rendu un avis conforme de non soumission de ce projet à évaluation environnementale le 4 septembre 2024.

La Commune a ensuite notifié celui-ci aux personnes publiques associées à la procédure, comme prévu par le code de l'urbanisme, le 1^{er} octobre 2024. Trois avis lui ont été transmis.

Elle a enfin organisé une réunion publique d'information sur l'évolution du PLU, tenant lieu de concertation préalable, le 21 octobre 2024.

2. RAPPEL DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

2.1. Contexte territorial

La commune d'Escaudœuvres fait partie de la couronne nord de l'agglomération de Cambrai. Le site de la sucrerie Tereos, d'une superficie d'environ 28,5 hectares, s'y inscrit en limite d'urbanisation, sur la rive droite de l'Escaut canalisé, entre ce dernier et la RD630, axe routier Cambrai-Valenciennes autour duquel s'est développé le tissu urbain.

Il s'agit d'une emprise industrielle historique du Cambrésis, créée il y a 150 ans, aujourd'hui accessible côté nord depuis la RD61 et côté sud depuis la RD630 (rue Jean Jaurès) par des voiries secondaires pour partie contiguës au site : rue d'Erre (RD61E), bordée de maisons anciennes liées à l'industrialisation et rue du Marais (habitations, école maternelle).

Autrefois desservi par la voie d'eau (dont la section concernée n'est plus utilisée pour le transport de fret) et par une voie ferrée, le site est aujourd'hui distant de 6 km de l'échangeur autoroutier le plus proche.

Son périmètre jouxte au sud-ouest un espace naturel pour partie boisé (zone à dominante humide répertoriée au SDAGE Artois-Picardie), limitrophe du territoire de la ville de Cambrai (secteur comprenant une clinique, des bâtiments universitaires et un château-hôtel).

En frange du site, un ruisseau : le Rio Noir, longe à découvert la rue d'Erre. La présence de grands silos en bordure d'Escaut marque le paysage local.

Suite à la fermeture de l'usine (entraînant la suppression de 123 emplois), les installations de production sont en cours de démantèlement, générant une friche à requalifier, celles liées à l'activité logistique (silos) étant conservées. Deux bâtiments à valeur patrimoniale situés rue d'Erre seront préservés pour être réhabilités.

Le site est aujourd'hui l'objet d'un important projet de réindustrialisation par l'implantation d'une usine de produits surgelés à base de pommes de terre, portée par le groupe belge Agristo. Ce projet, appelé Agrist'Hauts de France, est annoncé comme potentiellement créateur à terme de 300 à 350 emplois et ouvrant de nouveaux débouchés aux agriculteurs de la région.

2.2. Objectifs de la modification du PLU

En matière d'urbanisme, la Commune d'Escaudœuvres est dotée d'un PLU approuvé le 11 décembre 2013, qui classe l'emprise de la sucrerie Tereos en zone d'activités économiques (UE), caractérisée par la présence d'activités industrielles et de leurs constructions annexes (entrepôts et constructions supports).

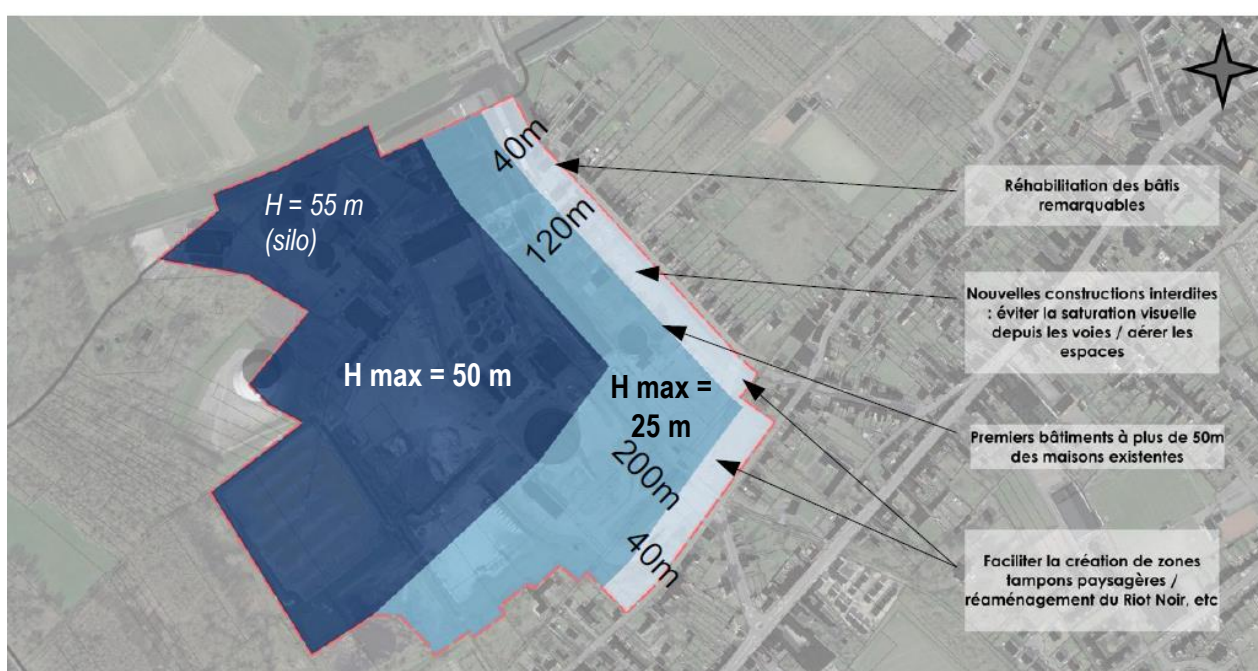
Le règlement de la zone indique que son impact doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres et qu'un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

L'objectif d'une requalification industrielle du site respecte le principe du SCoT du Cambrésis qui, en matière d'accueil économique, priorise la reconversion des sites existants ou mutables, permettant notamment de contribuer à la limitation des extensions de l'urbanisation.

La modification n°2 du PLU d'Escaudœuvres présentée résulte de la volonté de la Commune de revoir le règlement écrit de la zone UE de la sucrerie pour y favoriser l'implantation de nouvelles activités, tout en tenant compte de la proximité des habitations riveraines des rues adjacentes.

Les évolutions portent sur :

- L'augmentation du recul minimal des constructions par rapport à la limite d'emprise des rues d'Erre et du Marais, passant de 5 m actuellement à 40 m ;
- Le rehaussement des hauteurs limites des constructions, de 15 m actuellement, à 25 m et à 50 m avec un recul minimal supplémentaire de 120 m à partir de la rue d'Erre et 200 m à partir de celle du Marais.
Pour mémoire, ces règles de hauteur ne concernent pas les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures ;
- L'évolution des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions, réorientées sur l'utilisation de tons clairs de finition mate, et aux clôtures (élargissement des possibilités en limite de zone naturelle).



Source PADE Ingénierie

***Illustration 3 :** Implantations et hauteurs des constructions proposées.*

2.3. Enjeux urbains et environnementaux

Les évolutions réglementaires de la zone UE projetées apparaissent répondre à un besoin d'adaptation des gabarits constructibles sur le site, par un relèvement des hauteurs maximales de construction, tout en prenant en compte la qualité de vie des habitants des zones urbaines voisines.

Ces nouvelles règles d'implantation et de hauteur des constructions visent à optimiser l'intégration des futures installations dans le cadre urbain de proximité, en limitant l'impact sur les riverains, ainsi que dans le grand paysage :

- par la création de bandes-tampon inconstructibles en bordure de rue, favorables à l'ouverture des espaces, au confort visuel et sonore, à la mise en valeur des éléments naturels du site (Rio Noir) et à la création de franges végétales denses ;

- par la limitation des effets visuels de mur directement face aux habitations ;
- par l'implantation des plus grandes structures à l'arrière de la zone, à proximité des silos de Tereos, dans une recherche de cohérence des futurs volumes bâtis (ayant associé DDTM, CAUE et architecte conseil), les plus grands bâtiments restant de hauteur inférieure à celle du plus haut silo.

Un autre objectif évoqué (hors modification du PLU) est d'éviter la circulation des poids lourds sur la rue d'Erre, par l'aménagement d'une nouvelle entrée de zone au nord de la rue.

Enfin, un changement de prescriptions de l'aspect extérieur des constructions, privilégiant l'utilisation de tons de façade clairs non réfléchissants, est motivé par des avantages esthétiques, mais aussi thermiques et énergétiques (moindre absorption de la chaleur par les bâtiments, meilleur confort intérieur et meilleure performance énergétique globale, réduction des îlots de chaleur urbains). La réglementation des clôtures est aussi adaptée pour permettre une meilleure sécurisation du site en limite de zone naturelle.

Les adaptations réglementaires retenues sont présentées comme respectueuses des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, par exemple concernant :

- le confortement de la qualité du cadre de vie ;
- la qualification des franges urbaines et des espaces publics ;
- la requalification du site, en évitant le maintien d'une friche industrielle, avec l'insertion de nouvelles activités ;
- la limitation des nuisances ;
- la préservation de la zone à dominante humide bordant le côté sud-ouest du site.

Elles ne compromettent pas l'économie générale du PLU et respectent l'objectif réglementaire national du « zéro artificialisation nette » (ZAN).

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

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par décision n E24000110 / 59 en date du 23 octobre 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille.

3.2. Organisation de l'enquête

La durée et les modalités d'organisation de l'enquête, concernant en particulier les dispositions d'information et d'accueil du public, ont été définies dans l'arrêté de Monsieur le Maire d'Escaudœuvres du 8 novembre 2024, établi en concertation avec moi.

L'enquête s'est déroulée du 2 décembre 2024 à 9h au 6 janvier 2025 à 17h, soit durant 36 jours consécutifs.

3.2.1. Information du public

La publicité de l'enquête publique, par affichage de l'avis d'enquête sur le site du projet et à la Mairie d'Escaudœuvres (siège de l'enquête), insertion de l'avis dans la presse locale et mise

en ligne sur le site internet de la Commune, a été effectuée en observant les délais réglementaires.

La Commune a en outre mis en œuvre des moyens supplémentaires d'information du public sur l'enquête : distribution de l'avis d'enquête sous forme d'un flyer dans les boîtes à lettres, annonce sur le panneau d'information communal digital, publication sur le site Facebook de la ville et insertion dans le bulletin municipal.

3.2.2. Accueil du public

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

Les pièces du dossier pouvaient par ailleurs être facilement consultées en ligne et téléchargées sur le site internet de la Commune.

L'accueil physique du public a été organisé en Mairie dans un bureau situé au rez-de-chaussée, accessible aux personnes à mobilité réduite.

Un poste informatique a également été mis gratuitement à disposition des personnes dépourvues d'équipements numériques pour consulter le dossier et contribuer à l'enquête. Cet équipement n'a toutefois pas été utilisé.

Des observations pouvaient aussi être m'adressées par courrier à l'adresse de la Mairie d'Escaudœuvres, siège de l'enquête.

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

3.2.3. Permanences du commissaire enquêteur

Je me suis tenu à la disposition du public en Mairie d'Escaudœuvres, salle des mariages, aux cinq dates et horaires successifs prévus par l'arrêté d'enquête.

J'ai reçu 13 personnes durant mes permanences, lors de 10 visites donnant lieu à 8 dépositions d'observations et contributions.

4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1. Conclusion sur la présentation du dossier

Le dossier d'enquête publique unique, réalisé par le bureau d'études PADE Ingénierie, contient les pièces exigées par les différents codes s'appliquant aux objets de l'enquête. Il contient une courte note de présentation non technique des projets concernés.

Le volet modification du PLU comporte en particulier une notice de présentation illustrée des évolutions du document proposées et de leurs justifications.

Je note que le projet de reconversion industrielle de la zone UE, dont les caractéristiques déterminent les adaptations réglementaires de cette dernière, n'y est pas explicité.

Or, ce projet est de notoriété publique, suite à son annonce officielle par le Ministre de l'Industrie en 2023, à l'engagement d'une large démarche de concertation préalable par

l'entreprise Agristo - encadrée par la CNDP - en 2024 et à l'information des habitants par la Commune.

Je relève aussi dans l'état des lieux une erreur matérielle portant sur la superficie totale de la zone UE (inférieure de près de 4 hectares à la superficie réelle). Cette anomalie (possiblement liée à une rectification récente du périmètre de la zone) est reprise dans la note de présentation non technique des objets de l'enquête publique.

En conclusion, je recommanderai au pétitionnaire de préciser dans la présentation de la modification du PLU la nature du projet de reconversion industrielle de la zone UE et d'actualiser la superficie de cette zone.

4.2. Conclusion sur la concertation préalable

Bien qu'une concertation publique préalable ne soit pas obligatoire dans le cas d'une modification de PLU (contrairement à celui d'une élaboration ou d'une révision), une réunion d'information du public sur les objectifs et la consistance du projet a été organisée par la Commune d'Escaudœuvres le 21 octobre 2024.

Le bilan de cette réunion, marquée par la présence d'une centaine de personnes, fait état des interventions et inquiétudes des participants sur les thématiques environnementales liées au projet d'usine Agrist'Hauts de France en reconversion de la friche Tereos (circulation, pollution, ressource en eau, études géotechniques), ainsi que sur ses impacts visuels, les risques encourus et le calendrier des opérations.

Je remarque que cette action d'information des habitants est intervenue postérieurement à une démarche de concertation menée à l'initiative de l'entreprise Agristo sur son projet à l'été 2024, encadrée par la CNDP.

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

4.3. Conclusion sur la consultation administrative

Je constate qu'il ne ressort pas de la consultation administrative sur le dossier d'éléments remettant en cause les objectifs et le contenu de la modification du PLU.

L'Autorité Environnementale n'a pas soumis cette dernière à évaluation environnementale.

Seules trois personnes publiques associées (PPA), parmi les onze auxquelles le projet a été notifié, ont transmis un avis écrit :

- l'Agence de l'Eau Artois-Picardie, invitant le pétitionnaire à vérifier la compatibilité du PLU avec les dispositions du SDAGE ;
- le Département du Nord, qui souligne la prise en compte des habitations riveraines du site Tereos et les perspectives d'amélioration du cadre de vie de la zone ;
- la Chambre d'Agriculture du Nord-Pas-de-Calais, qui propose une réflexion sur l'utilisation de la bande-tampon inconstructible de 40 m instaurée sur la frange du site en contact avec l'urbanisation pour la mise en place de mesures de compensation environnementale pour le site ou un autre projet du territoire. Cette proposition fait référence à une doctrine

préfecturale, considérant qu'un même espace peut accueillir plusieurs mesures et fonctionnalités écologiques.

Cette piste de réflexion me paraît à rapprocher d'un objectif d'aménagement qualitatif de la frange du site, favorisant l'insertion paysagère des futures constructions dans la zone UE vis-à-vis des habitations riveraines.

En conclusion, je prends acte de la proposition de la Chambre d'Agriculture relative à l'utilisation de la bande-tampon en frange du site pour d'éventuelles mesures de compensation environnementale, à intégrer au projet global d'insertion paysagère des futures installations.

4.4. Conclusion sur le déroulement de l'enquête

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

Je n'ai à signaler aucun incident durant toute la procédure.

Notamment, les personnes référentes en Mairie d'Escaudœuvres et le bureau d'études ont collaboré avec réactivité aux différentes étapes de l'enquête.

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

4.5. Conclusion sur la contribution publique

4.5.1. Sur la participation

24 observations et contributions ont été recueillies, en totalité concernant le projet d'implantation d'une usine de produits surgelés à base de pommes de terre, en reconversion du site de la sucrerie Tereos.

Cette participation m'apparaît moyenne au regard de la population répartie autour de la zone de projet.

Je remarque notamment parmi les intervenants :

- La présence de la présidente et des représentants de l'association locale AQVERSE (association pour la qualité de vie, l'environnement des habitants d'Escaudœuvres et alentours). Cette association a déposé un recours gracieux auprès du Maire d'Escaudœuvres contre la modification du PLU ;
- Celle du président de l'Association ASPEC (association de sauvegarde et de protection du patrimoine et de l'environnement du Cambrésis) - médecin de la clinique Saint-Roch à Cambrai ;
- Celle du Maire d'Eswars, commune située au nord d'Escaudœuvres rive gauche de l'Escaut ;
- La prédominance d'habitants d'Escaudœuvres (environ 80% des observations), pour près de moitié résidents de la rue Jean Jaurès, artère principale de la ville au trafic élevé ;
- Une faible participation des riverains immédiats du site Tereos.

4.5.2. Sur les observations

Les observations peuvent être consultées à l'annexe 5 du rapport d'enquête.

Bien que non décrit dans le dossier d'enquête sur la modification du PLU, le projet d'usine agroalimentaire Agrist'Hauts de France en remplacement de la sucrerie Tereos apparaît au centre des observations du public.

Globalement, il s'en dégage une forte convergence de positions défavorables ou d'inquiétudes relatives à l'installation de cette nouvelle usine dans la commune :

- Un tiers des observations affiche un désaccord sur la modification du PLU pour permettre son implantation ;
- S'y ajoute l'affirmation d'une opposition au projet à Escaudœuvres dans 30% des observations, le choix d'implantation en milieu urbain étant contesté dans plus d'une observation sur trois.
- 45% des contributions inventorient ou développent des effets pressentis du projet Agrist'Hauts de France sur la qualité de vie au voisinage du site et à ses alentours (proximité de l'université de Cambrai, d'une clinique et d'un château-hôtel), à l'instar de l'argumentaire de l'association AQVERSE, dont les principaux thèmes sont repris par de nombreux intervenants.

L'analyse thématique des observations, pour l'essentiel, fait ressortir une série de motifs de contestation du projet ou de préoccupation, au premier rang desquels :

- Les nuisances et pollutions du trafic poids-lourds induit par l'activité de l'usine (la fermeture de la sucrerie ayant eu pour effet une diminution de la circulation positive pour les riverains) ;
- Les nuisances et risques des installations sur la santé (bruit, odeurs, rejets atmosphériques de particules de graisse brûlée).

Sont en outre évoqués :

- Les risques technologiques et de déstabilisation des terrains bâtis alentour (construction en zone réputée marécageuse) ;
- Les menaces sur l'eau potable dues aux volumes prélevés (deux fois plus élevés que ceux de la sucrerie) en cas de vagues de sécheresse et aux risques de pollutions aux pesticides liés à l'intensification de la culture des pommes de terre ;
- Le « gigantisme » des bâtiments projetés dans le paysage urbain (des images montrées par Agristo étant jugées non réalistes) ;
- Une atteinte à la zone humide de la rive de l'Escaut (roselière).

J'ai par ailleurs relevé diverses propositions et attentes des contributeurs, concernant :

- Des alternatives de reconversion du site : logements, commerces, parc photovoltaïque, poumon vert (qui nécessiteraient une révision du PLU) ;
- La création d'une nouvelle route d'accès au site pour délester la rue Jean Jaurès ;
- L'étude d'un aménagement paysager de la bande de recul des constructions ;
- L'intégration au PLU de servitudes de protection des faisceaux hertziens TNT contre les obstacles et des silos Tereos (risques technologiques) ;
- La prise en compte des cheminées et structures techniques dans les prescriptions de hauteurs du PLU ;

- La concertation avec les riverains et la réalisation d'une maquette de la future usine et de son environnement.

Je prends acte de l'ensemble des avis et remarques du public, en constatant que les problématiques environnementales évoquées, pour la plupart, ne sont pas en lien direct avec la modification du PLU.

Ces questions relèvent en particulier des études d'impact et de dangers du dossier de demande d'autorisation environnementale préfectorale du projet, objet d'une procédure d'instruction administrative et d'une nouvelle consultation du public à venir.

Dans ce cadre, j'ai pris note de l'avis délibéré de la MRAE du 19 décembre 2024 sur ces études, recommandant différents approfondissements et compléments thématiques (notamment sur la biodiversité, les effets directs et indirects sur la ressource en eau, le risque sanitaire et le bilan carbone du projet).

Concernant le trafic routier, selon le dossier présenté par l'entreprise Agristo, il serait inférieur à celui de l'ancienne sucrerie.

Concernant la préservation de l'espace naturel situé dans le prolongement de la plateforme Tereos, incluant une roselière (sur l'emplacement d'un ancien bassin de l'usine), celle-ci est protégée par le classement Nzh du PLU. La Commune précise que ce secteur a fait l'objet d'une étude de caractérisation de zone humide et, par ailleurs, que les jardins ouvriers voisins, signalés dans une observation, se trouvent hors du périmètre du projet Agrist'Hauts de France.

4.5.3. Sur les réponses de la Commune

Les réponses peuvent être consultées à l'annexe 5 du rapport d'enquête.

La Commune a produit un mémoire en réponse aux observations du public, précédé d'un préambule précisant l'objet de l'enquête et les étapes de la procédure d'autorisation du projet d'usine Agrist'Hauts de France.

Les réponses détaillées attendues sur les thématiques environnementales sont renvoyées à la prochaine enquête publique sur le permis de construire et la demande d'autorisation environnementale du projet.

Toutes les observations du public ont été traitées. Je prends acte du contenu des réponses, de nombreux sujets abordés durant l'enquête, au-delà de la modification du PLU, étant repris en faisant référence aux études de définition et d'impacts du projet en cours ainsi qu'au récent avis de la MRAE sur le volet environnemental de ces dernières.

Je note en particulier des réponses de la Commune aux différents points de l'argumentaire de l'association AQVERSE défavorable à l'implantation de l'usine. Sont par exemple rappelés :

- Le choc de la fermeture de Tereos et la présence de l'Etat pour trouver un repreneur du site, ainsi que l'importance d'un soutien des collectivités locales aux agriculteurs français en période de crise, pour leur offrir de nouveaux débouchés économiques ;
- La pertinence du choix du site (reconversion d'une friche, absence de consommation d'espace naturel ou agricole, réutilisation d'ouvrages existants) ;
- Son accès futur par deux entrées permettant la dilution du flux de camions dans la traversée de la ville ;
- Un accompagnement de la réflexion avec l'entreprise sur l'implantation du projet en milieu urbain par des architectes et paysagistes conseils de l'Etat, conduisant au report des plus

grands bâtiments en partie centrale du site et à l'agrandissement des marges de recul des constructions, permettant la création de franges végétales, pour impacter le moins possible les riverains ;

- La préservation de la roselière incluse dans l'emprise foncière de Tereos.

Les réponses à une majorité d'autres intervenants renvoient aux éléments thématiques développés en regard de la contribution de l'association AQVERSE.

Je note quelques précisions complémentaires sur des points spécifiques évoqués par le public, par exemple :

- La zone d'implantation d'Agristo ne serait pas une zone humide avérée (selon les études environnementales réalisées) ;
- Les images de synthèse diffusées par l'entreprise sont issues du dossier de permis de construire ;
- Le site n'est concerné par aucune servitude de protection de faisceau hertzien (donnée du PLU) ;
- Concernant le cadre juridique d'enquête publique, la demande d'autorisation environnementale du projet a été déposée avant l'entrée en application récente de la loi « industrie verte ». J'ajoute que la présente enquête sur la modification du PLU, prescrite par le code de l'urbanisme, n'est pas concernée par les modalités issues de cette loi.

La Commune n'étant pas seule décisionnaire, sont aussi rappelés :

- Le rôle déterminant des services de l'Etat dans l'instruction du dossier de projet (notamment dans la vérification des possibilités de prélèvements dans la nappe aquifère déclarées par l'entreprise) et l'application des règlements en vigueur ;
- Les compétences respectives de la Communauté d'Agglomération de Cambrai en matière d'économie et de transports urbains et du Département en matière de gestion du réseau routier.

En conclusion,

24 observations et contributions ont été recueillies durant l'enquête, dénotant une participation globale à l'enquête moyenne au regard de la population autour de la zone de projet, mais marquée par la représentation d'associations locales.

Parmi les intervenants, les résidents de la rue principale d'Escaudœuvres (à forte circulation) se sont montrés plus nombreux que les riverains immédiats du site.

La contribution publique s'est focalisée sur les effets potentiels du projet de nouvelle usine agroalimentaire en reconversion du site de la sucrerie Tereos sur la qualité de vie des habitants des zones urbaines voisines et sur l'environnement. J'en retiens :

- ***Une convergence d'oppositions à l'implantation de cette usine dans la commune, objet de mobilisation de l'association AQVERSE, ou de craintes de ses effets, avec prédominance de deux sujets de préoccupation : les nuisances et pollutions du trafic poids-lourds et les nuisances et risques sanitaires des installations ;***
- ***Des suggestions et attentes, par exemple sur des alternatives de reconversion et l'accessibilité du site, l'aménagement paysager des bandes de recul des constructions, la protection des faisceaux hertziens dans le PLU ou la concertation avec les riverains.***

Je constate que la plupart des problématiques environnementales évoquées ne sont pas en lien direct avec la modification du PLU et relèvent notamment des études du dossier de demande d'autorisation d'environnementale du projet.

Je prends acte des réponses du pétitionnaire à l'ensemble des observations du public, en particulier relativement à l'argumentaire de l'association AQVERSE, et des informations données.

Les réponses détaillées aux inquiétudes légitimes du public exprimées lors de l'enquête seront à apporter dans le cadre de la suite de la procédure d'autorisation du projet Agrist'Hauts de France.

4.6. Conclusion sur le projet

4.6.1. Sur la reconversion industrielle de la friche Tereos

La reconversion industrielle du site historique de la sucrerie Tereos par l'accueil d'une usine de produits surgelés à base de pommes de terre est conditionnée à une adaptation du règlement d'urbanisme de la zone concernée aux caractéristiques des installations projetées, en termes de hauteur de construction (les limites actuellement autorisées s'avérant très inférieures aux besoins).

Cette modification, visant le permis de construire du projet, ne remet pas en cause les orientations du PLU relatives à la zone.

Un éventuel changement de vocation de celle-ci nécessiterait une révision du PLU, procédure plus lourde que la modification, exposée à un risque d'incompatibilité avec le SCoT du Cambrésis.

Globalement, le projet me paraît présenter trois intérêts majeurs pour le Cambrésis :

- L'intérêt économique par une réindustrialisation du territoire (investissement étranger) confortant la filière agroalimentaire ;
- La création d'emplois (140 annoncés au démarrage de l'activité) dans un bassin connaissant un taux de chômage encore supérieur au taux national (10,1% au 3^{ème} trimestre 2024 contre 7,4%) ;
- La requalification à court terme d'une vaste friche industrielle, en cohérence avec l'objectif ZAN et les orientations du SCoT du Cambrésis en matière d'accueil économique.

Concernant la justification du choix de site, je prends note :

- De l'absence de disponibilités foncières adaptées au sein des autres zones d'activités de l'agglomération, confirmée par le Président de la Communauté d'Agglomération de Cambrai dans son courrier du 17 janvier 2025 en réponse à ma question à la Commune sur ce point ;
- Des opportunités offertes par le site pour l'entreprise : ressource en eau (forage existant), possibilité de réutilisation de bassins de décantation de Tereos en bordure de l'Escaut (le devenir de ces derniers soulevant des questions de la part de visiteurs non déposants lors des permanences de l'enquête).

Je relève néanmoins deux contraintes spécifiques à la zone de projet, appelée à devenir un nouveau pôle industriel et logistique générateur de trafic :

- Son relatif enclavement et sa desserte (autrefois tri-modale) uniquement routière à partir de la RD630 traversant la ville d'Escaudœuvres, route à grande circulation (supportant notamment un flux de poids-lourds dévié de l'autoroute A2 pour éviter un péage), et de la RD61. J'observe par exemple que des usines similaires au projet de l'entreprise Agristo en Belgique bénéficient d'une connexion directe à une voie rapide ou express ;
- Son environnement urbain, soulevant une problématique de protection du cadre de vie des riverains, fortement mise en avant par les participants à l'enquête.

4.6.2. Sur la modification du règlement de la zone UE

4.6.2.1. Un cadre de recomposition du site

La modification du PLU vise à optimiser l'insertion urbaine du projet d'usine par l'introduction de nouvelles règles d'éloignement des futures constructions des habitations et équipements publics (école maternelle) bordant le site : création d'une bande inconstructible de 40 m à l'alignement des rues et recul des plus grands gabarits (jusqu'à 50 m de hauteur) de 120 m à 200 m à l'intérieur de la zone.

En revanche, le PLU ne définit pas le fonctionnement du site (accès et circulations) et ne vaut pas plan de mobilité (d'échelle intercommunale).

Les nouvelles règles concernent aussi l'aspect extérieur des constructions, dans un sens esthétique et de meilleures performances thermiques et climatiques, sujet n'appelant pas de remarque de ma part.

Les structures techniques connexes liées au process de production (cheminées pouvant être de grande hauteur) ne sont toutefois pas réglementées.

Je remarque qu'en l'état initial de la plateforme industrielle Tereos, les installations de la sucrerie comportent des bâtiments de hauteur dépassant de beaucoup la limite fixée par le PLU en vigueur (15 m). Toutefois, les plus grandes structures (silos) se trouvent situées à l'arrière de la zone, près du canal.

Or, la conservation par Tereos de son site logistique limite les possibilités d'éloignement des bâtiments à grand gabarit du projet Agrist'Hauts de France des zones urbaines au contact de l'emprise industrielle, contribuant à une densification des parties centrale et avant du site.

Au vu des informations disponibles sur le projet, la future usine constituera un ensemble compact de bâtiments, présentant en particulier un alignement continu de façades parallèle à la rue d'Erre, en recul de 40 m (*cf. illustration 4*).

Je note que les prescriptions actuelles applicables à la zone UE autorisent l'élévation d'une façade de 15 m de hauteur à 5 m de distance des emprises des rues d'Erre et du Marais. Ce cas théorique serait visuellement plus impactant depuis ces rues que celui de façades atteignant les nouvelles limites de hauteur fixées en respectant les reculs prévus correspondants, permettant notamment la création d'écrans végétaux.

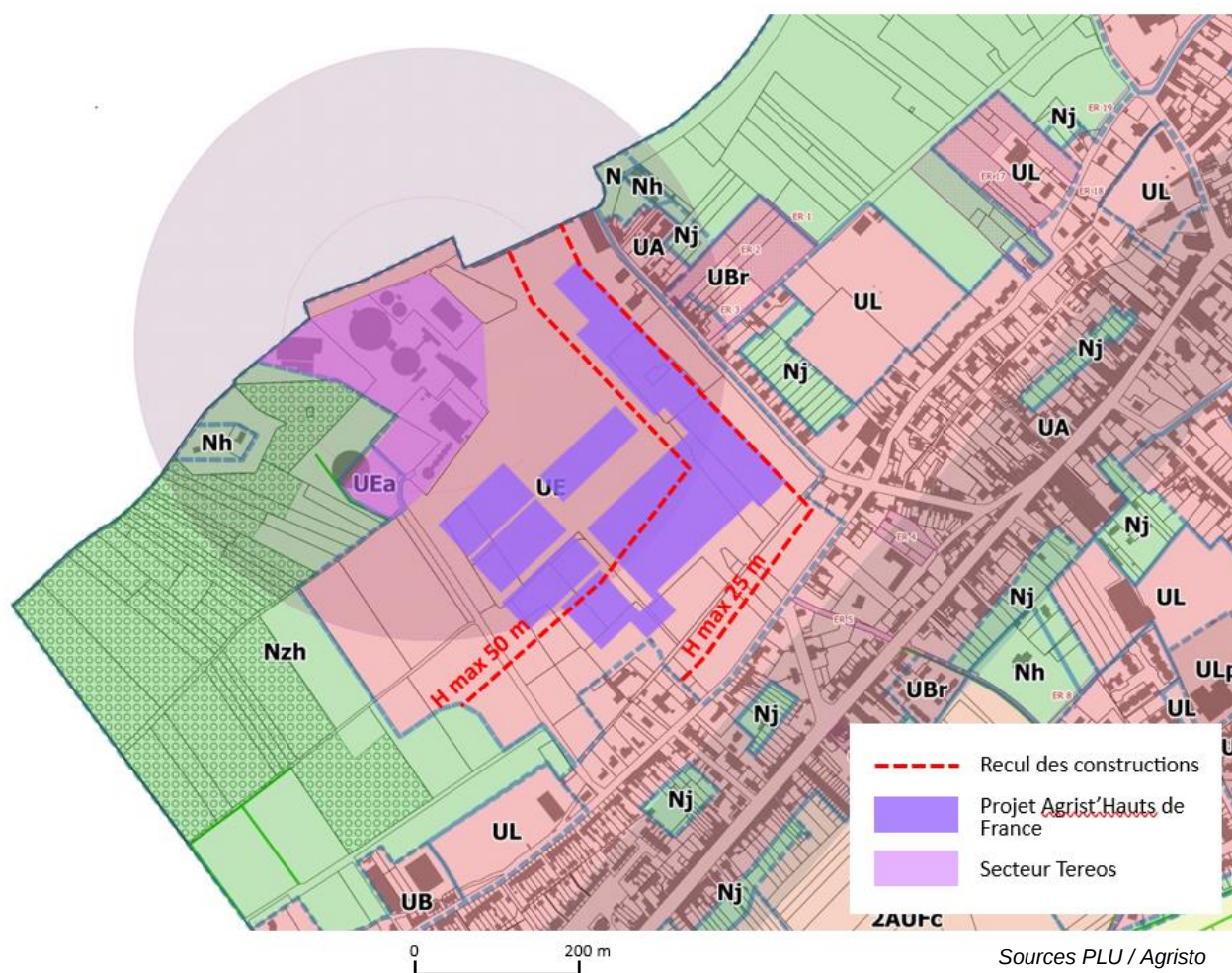


Illustration 4 : Projection indicative des emprises bâties dans la zone UE après modification du PLU (document CE).

4.6.2.2. La protection des riverains et la qualification du paysage

Comme indiqué dans la notice de présentation de la modification du PLU, les bandes inconstructibles instaurée au contact des rues adjacentes à la zone UE constituent un espace clé pour l'insertion urbaine du projet, dans l'impératif de respecter les objectifs de limitation d'impact énoncés dans le PLU en tête du règlement de la zone.

Ces bandes-tampon autoriseraient un éloignement minimal effectif des premières constructions des habitations existantes et à venir (projet de béguinage rue d'Erre) d'environ 50 m, propice à la réduction d'éventuelles nuisances sonores permanentes des installations pour les riverains.

Je constate toutefois que cette protection ne couvre pas quelques habitations situées en retrait de la rue du Marais en limite de la zone UE, où le recul par rapport aux limites séparatives de propriété est alors réduit à 5 m.

La Commune indique sur ce point que le premier bâtiment prévu dans ce secteur serait à une distance d'au moins 40 m de la maison la plus proche.

Les bandes-tampon n'ont pas vocation à la circulation des poids-lourds interne au site. Elle devraient être mises à profit pour composer une frange paysagée qualitative, comprenant des plantations d'arbres, permettant d'atténuer la perception d'« effet de mur » face aux

habitations et mettre en valeur les éléments naturels et patrimoniaux du site (ruisseau, bâtiments historiques d'entrée de la sucrerie préservés).

La qualité esthétique des futures façades visibles depuis l'espace urbain me semble un enjeu supplémentaire.

Concernant l'évolution prévisionnelle du paysage, je suggère au porteur du projet Agrist'Hauts de France, dans le cadre du dossier de permis de construire, de produire des représentations réalistes de l'aspect final de l'ensemble immobilier projeté et des superstructures associées dans l'environnement : maquette, photomontages (respectant la focale de la vision humaine) depuis les rues d'Erre et du Marais et aux alentours du site, cartographie des ombres portées.

Je recommande par ailleurs à la Commune une vigilance particulière sur la qualité des aménagements paysagers à prévoir et sur leur efficacité en matière d'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain.

4.6.3. Sur l'information du public

La concertation préalable sur le projet Agrist'Hauts de France, puis les observations recueillies lors de la présente enquête publique attestent d'inquiétudes légitimes et d'oppositions suscitées parmi la population par l'arrivée de la nouvelle usine.

La modification du PLU, bien que redéfinissant graduellement les volumes constructibles dans la zone à partir de l'espace public en instaurant une frange de protection des riverains, est en conséquence rejetée par une partie des intervenants.

Comme proposé par les garants de la concertation préalable sur le projet d'usine, je conseille la poursuite du travail participatif à travers la mise en place par la Mairie d'Escaudœuvres avec l'entreprise d'un cadre de dialogue et de suivi des études et opérations à venir, réunissant représentants associatifs, habitants et partenaires institutionnels.

En conclusion,

La reconversion du site de la sucrerie Tereos par l'implantation d'une usine de produits surgelés à base de pommes de terre par l'entreprise belge Agristo présente un intérêt économique pour le Cambrésis tout en permettant la requalification à court terme d'une vaste friche industrielle.

La zone d'activités considérée apparaît dans l'agglomération comme la seule adaptée à l'accueil du projet. Elle se caractérise toutefois par un relatif enclavement et par un environnement urbain sensible, comme en témoignent les préoccupations de protection du cadre de vie largement exprimées par les participants à l'enquête.

La modification du règlement de la zone UE du PLU définit un cadre de recomposition spatiale de cette dernière, en imposant un éloignement graduel des constructions, selon leur hauteur, des zones d'habitat périphériques.

Une amélioration de la situation existante est apportée par l'instauration d'une bande inconstructible au contact des rues adjacentes au site, favorable à la réduction d'éventuelles nuisances sonores des futures installations pour les riverains, ainsi qu'à l'aménagement d'une frange paysagée entre celles-ci et l'espace urbain.

Je recommanderai à l'entreprise, dans le cadre de son dossier de permis de construire, de produire des représentations réalistes de l'aspect final de l'ensemble immobilier projeté dans l'environnement depuis les abords immédiats et les alentours du site.

Je recommanderai par ailleurs au pétitionnaire de veiller à la qualité des aménagements paysagers à prévoir et à leur efficacité en matière d'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain.

Enfin, au-delà de l'objet de l'enquête, comme proposé par les garants de la concertation préalable sur le projet d'usine, je recommanderai également au pétitionnaire la mise en place avec l'entreprise d'un cadre de dialogue et de suivi des études et opérations à venir, réunissant représentants associatifs, habitants et partenaires institutionnels.

5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

J'émet un AVIS FAVORABLE

à la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme
de la Commune d'Escaudœuvres

Cet avis est assorti de cinq recommandations :

Recommandation 1 :

Au pétitionnaire : Préciser dans la notice de présentation de la modification du PLU la nature du projet de reconversion industrielle de la zone UE.

Recommandation 2 :

Au pétitionnaire : Rectifier dans la notice de présentation de la modification du PLU une erreur matérielle en actualisant la superficie totale de la zone UE.

Recommandation 3 :

Au porteur du projet de reconversion de la zone UE : Produire des représentations réalistes de l'aspect final de l'ensemble immobilier projeté et des superstructures associées dans l'environnement, par exemple : maquette, photomontages (respectant la focale de la vision humaine) depuis les rues d'Erre et du Marais et aux alentours du site, cartographie des ombres portées.

Recommandation 4 :

Au pétitionnaire : Exercer une vigilance sur la qualité des aménagements paysagers à prévoir par le porteur du projet de reconversion de la zone UE à l'intérieur de la bande-tampon inconstructible définie au contact des rues d'Erre et du Marais par le PLU modifié, et sur leur efficacité en matière d'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain.

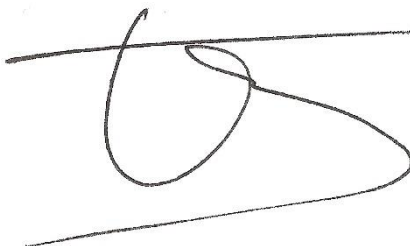
Recommandation 5 :

Au pétitionnaire : Mettre en œuvre une recommandation des garants de la concertation préalable sur le projet Agrist'Hauts de France, par la mise en place avec le porteur du projet de reconversion de la zone UE d'un cadre de dialogue et de suivi des études et des opérations à venir, réunissant représentants associatifs, habitants et partenaires institutionnels.

Fait le 3 février 2025

Le Commissaire Enquêteur

Claude NAIVIN

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' followed by a horizontal line and a large loop.

GLOSSAIRE

CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CE	Commissaire enquêteur
CNDP	Commission nationale du débat public
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
MRAE	Mission régionale d'autorité environnementale
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
PPA	Personne publique associée
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
TNT	Télévision numérique terrestre
ZAN	Zéro artificialisation nette