



Mission régionale d'autorité environnementale
Région Hauts-de-France

**Avis délibéré de la mission régionale
d'autorité environnementale
Hauts-de-France
sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme
de la commune de Cambrai (59) pour une opération de
construction de 57 logements**

n°MRAe 2025-8885

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France s'est réunie le 19 août 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis portant sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Cambrai, dans le département du Nord.

Étaient présents et ont délibéré : Philippe Gratadour, Guy Hascoët, Sarah Pisciotta et Anne Pons.

En application du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, arrêté par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires le 30 août 2022, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La MRAe Hauts-de-France a été saisie pour avis par la commune de Cambrai, le dossier ayant été reçu le 28 mai 2025. Cette saisine étant conforme aux articles R.104-21 et R.104-23 du Code de l'urbanisme, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.

En application de l'article R.104-24 du même code, ont été consultés par courriels du 26 juin 2025 :

- le préfet du département du Nord ;*
- l'agence régionale de santé Hauts-de-France.*

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes et projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public, auxquels il est destiné. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.

Conformément à l'article R.104-39 du Code de l'urbanisme, lorsque le document d'urbanisme est adopté, l'autorité compétente en informe le public, l'autorité environnementale et les autorités consultées en mettant à leur disposition ce document, qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document compte tenu des diverses solutions envisagées.

Le présent avis fait également l'objet d'une réponse écrite par le maître d'ouvrage du projet (article L. 122-1 du Code de l'environnement).

L'autorité compétente prend en considération cet avis dans la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet. Elle informe l'autorité environnementale et le public de la décision, de la synthèse des observations ainsi que de leur prise en compte (article L. 122-1-1 du Code de l'environnement).

Avis

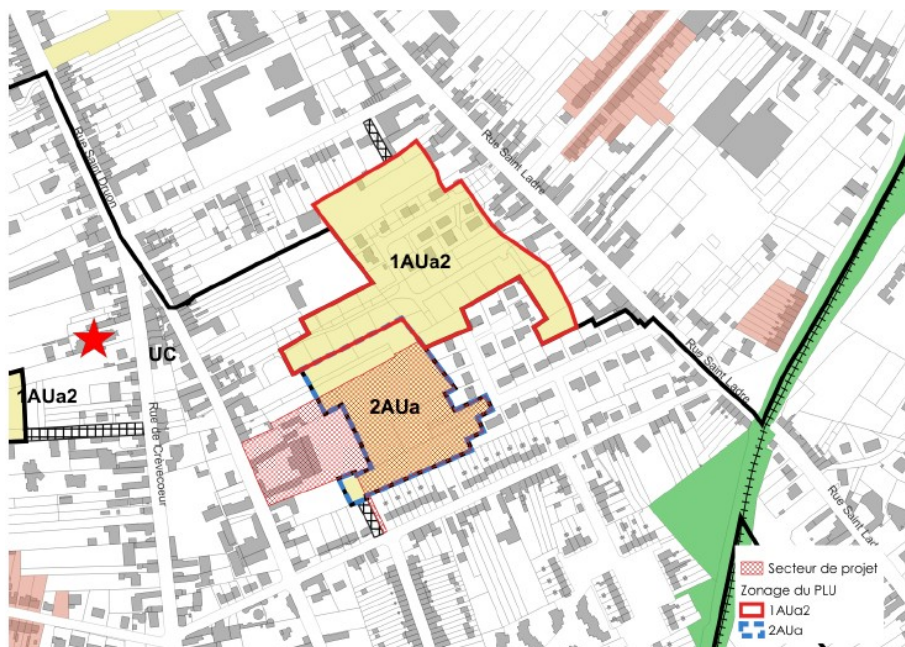
I. La déclaration de projet d'une opération de construction de mixité de 57 logements, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Cambrai (59)

Le projet consiste en la construction de 57 logements et voiries associées, avec destruction d'un corps de ferme ancien, sur 2,46 hectares nécessitant la mise en compatibilité du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUa.

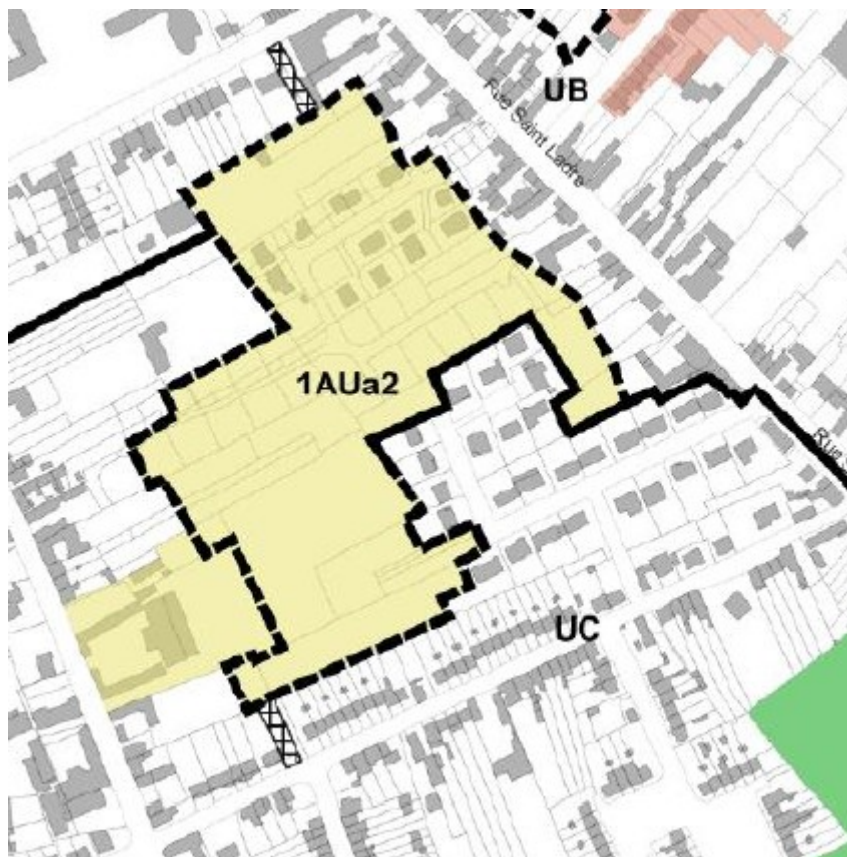
Le secteur 2AUa est dans l'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°13 qui a déjà fait l'objet de l'aménagement de 30 logements dans la zone 1AUa2. Le projet vise à utiliser les 1,68 hectare restant de la zone 2AUa en les passant en 1AU.



Plan de masse provisoire – page 10 de l'évaluation environnementale



Localisation du projet et plan de zonage avant la mise en compatibilité (page 23 de la notice)



Plan de zonage après mise en compatibilité

Le territoire communal fait partie du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Cambrésis approuvé le 23 novembre 2012. Le SCoT est en cours de révision. La commune de Cambrai est couverte par un PLU approuvé le 5 juin 2012, modifié le 5 octobre 2022.

Le conseil municipal de Cambrai a délibéré le 27 septembre 2021 pour lancer la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation du projet.

Cette procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale en application des articles R.104-13 et R104-11 du Code de l'urbanisme.

Les éléments du dossier sont insuffisants pour se prononcer sur la soumission du projet à examen au cas par cas.

II. Analyse de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement de la mise en compatibilité en lien avec les impacts du projet.

Compte tenu des enjeux du territoire, l'avis de l'autorité environnementale cible les enjeux relatifs à la biodiversité, la consommation foncière et à l'eau qui sont les enjeux essentiels dans ce dossier.

L'évaluation environnementale a été réalisée par Urbycom.

II.1 Résumé non technique

Le résumé non technique, d'une centaine de pages, fait l'objet d'un document indépendant comprenant des cartographies.

Il doit permettre au public de comprendre les éléments essentiels du projet et ses enjeux. Il manque un chapitre décrivant l'examen de la compatibilité du PLU avec les documents de planification opposables.

L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par un volet sur la compatibilité de la mise en compatibilité du PLU avec les documents de planification opposables et d'intégrer l'actualisation de l'évaluation environnementale à la suite du présent avis.

II.2 Articulation avec les autres plans et programmes

L'articulation avec les autres plans et programmes est analysée dans l'évaluation environnementale (pages 134 et suivantes).

L'analyse porte sur la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Artois-Picardie, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Escaut, sur la prise en compte du SCoT du Cambrésis, en révision depuis 2018, seulement au travers de sa trame verte et bleue et le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Artois-Picardie, le schéma régional climat air énergie (SRCAE). Il ne traite pas la prise en compte du SRADDET ni du PCAET du pays du Cambrésis.

Le PGRI du bassin Artois-Picardie opposable est celui de 2022-2027,

L'autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du PLU modifié avec le SCoT dans son intégralité, le SRADDET Hauts-de-France, le PCAET du pays du Cambrésis et le PGRI 2022-2027 Artois Picardie.

II.3 Scénarios et justification des choix retenus

La nécessité du projet est justifiée par un besoin de la ville de Cambrai en nouveaux logements dû principalement au desserrement des ménages (page 287 et suivantes de la notice).

La population de Cambrai est de 31 425 habitants (données 2021 INSEE) pour 16 114 logements (15 802 en 2015).

L'évolution de la taille moyenne des ménages entre 2014 et 2021 est de -0,14 personne soit 1,89 personne. Si la tendance perdure, le besoin en logements de la ville de Cambrai à l'horizon 2030 est estimé à 1 250.

Le caractère d'intérêt général est justifié par le fait que la commune ne remplit pas ses obligations en matière de logements sociaux (16,6 % alors que la réglementation en impose 25%). Le projet comporte 85 % de logements aidés, ce qui permettra d'augmenter le taux de ces logements au niveau communal et répondre ainsi aux objectifs du programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération du Cambrésis.

La notice dresse un état des lieux des zones à urbaniser, des dents creuses ainsi que de la vacance des logements pour la ville de Cambrai (9,8%) avant de conclure sur la disponibilité foncière. Si des actions ont été mises en place afin de réduire la vacance, celles-ci ne permettront pas de libérer des logements à court terme.

Aussi, toutes les zones 1AU étant presque entièrement aménagées et les zones 2AU caduques, la solution de l'aménagement de l'OAP 13, au sein du tissu urbain et à proximité des services et des transports, est retenue préférentiellement à deux zones 1AU distinctes encore disponibles (pour des emprises de 1,6 hectare chacune). Ces deux zones disponibles ne permettent pas d'accueillir le projet de 2,46 hectares et elles constituent de l'extension urbaine en sortie de ville (pages 8 et 9 de la notice de présentation). Le secteur retenu présente une meilleure centralité et serait à proximité immédiate de divers services et équipements (page 20).

Concernant les dents creuses, il est considéré que les 2,1 hectares identifiés comme urbanisables à usage d'habitat sont difficilement mobilisables car composés de fonds de jardins, avec une forte rétention foncière et des accès difficiles.

L'emprise du projet dans son intégralité comprend un ancien corps de ferme (photographies page 48 de l'évaluation environnementale), classée en zone UC et le projet prévoit la destruction du bâti et de la cour de ferme pavée afin de permettre la construction de nouveaux logements. Un permis de construire aurait déjà été accordé à l'aménageur en 2023.

Certains bâtiments de cette ancienne ferme en briques présentent un intérêt patrimonial et le projet aurait pu utilement étudier la réhabilitation totale ou partielle des bâtiments pour créer de nouveaux logements et/ou des bâtiments destinés à d'autres usages. Une variante visant à préserver ce patrimoine d'intérêt existant aurait dû être étudiée.

L'autorité environnementale recommande d'étudier une variante préservant le corps de ferme existant au regard de sa valeur patrimoniale.

II.4 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences

II.4.1 Consommation d'espace

Le projet conduira à l'artificialisation de 2,46 hectares dont un changement de zonage de 2AUa en 1AU pour une superficie de 1,68 hectare. La zone est actuellement occupée par des jardins et une friche.

Dans la notice (page 29), il est précisé qu'il est possible de considérer la zone définie par le projet comme une poche à valoriser dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Par ailleurs, il est mentionné que le projet s'implante hors des consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).

La thématique de la consommation d'espace est abordée (page 128 du rapport d'évaluation environnementale). L'étude se limite à rappeler le principe du zéro artificialisation nette et au constat de l'artificialisation de 1,7 hectare générée par le projet.

II.4.2 Milieux naturels et biodiversité

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le site, comprenant les zones UC et 2AU est composé d'une prairie mésophile, de fourrés, d'un jardin et de bâtiments d'une ancienne ferme (page 15 de l'évaluation environnementale).

Il n'y a pas de site Natura 2000 dans un rayon de 20 kilomètres autour du projet.

La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) continentale de type I n°310030048 « Marais de Cambrai et bois de Chenu » et la réserve naturelle régionale « Escaut rivière » sont situées à 2,5 kilomètres à l'ouest du projet.

La ZNIEFF de type II 310030103 « aéroport de Niergnies » est à 1,9 km du projet.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale présente l'état initial de l'environnement (pages 12 à 107).

Une étude de détermination des zones humides concernant la zone 2AU et l'ancienne ferme, a été réalisée en 2022 et conclut en l'absence de zone humide sur l'emprise du projet.

Une étude faune flore a été réalisée (pages 36 à 61 de l'évaluation environnementale). Elle comprend une partie bibliographique, des inventaires botaniques réalisés le 2 mai et le 25 juillet 2022 et des inventaires sur les oiseaux, l'entomofaune, l'herpétofaune (amphibiens et reptiles) et les mammifères dont les dates ne sont pas précisées.

Les études relatives à la flore ont permis d'identifier cinq habitats sur le site (y compris l'ancienne ferme). L'étude conclut à l'intérêt écologique faible de la zone (page 49 de l'évaluation environnementale).

Les études faunistiques ne comprennent pas d'inventaire concernant les chauves-souris, cependant le site est favorable pour l'alimentation et des gîtes potentiels ont été identifiés.

Un Hérisson d'Europe, espèce protégée, a été identifié.

Par ailleurs, un nid d'Hirondelle a été repéré sur un bâtiment. L'étude indique que certains bâtiments étaient inaccessibles. Pour le Martinet noir, il est indiqué qu'aucun nid n'a été observé sans précision cette fois sur le caractère accessible ou non de tous les bâtiments (page 50 de l'évaluation environnementale). Il en est de même pour le Moineau domestique. Ces oiseaux sont protégés.

L'autorité environnementale recommande :

- *de compléter les inventaires faunistiques en intégrant le cycle de vie des espèces et l'ensemble des bâtiments pouvant servir de gîtes ;*
- *d'actualiser en conséquence l'étude d'impact en détaillant pour chaque espèce la séquence éviter, réduire et compenser. .*

➤ Prise en compte des milieux naturels

Les impacts sur les milieux naturels sont présentés, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (pages 110 et suivantes de l'évaluation environnementale).

Les deux mesures d'évitement visent à éviter la perturbation lumineuse des espèces nocturnes en phase chantier et à proscrire toute utilisation de produits phytosanitaires et tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu en phase d'exploitation.

Ces mesures relèvent de bonnes pratiques mais ne constituent pas des mesures d'évitement des impacts du projet sur les habitats et les espèces.

Les mesures de réduction concernent l'adaptation des périodes de travaux ou d'entretien, ou encore la limitation de la pollution lumineuse, mesure déjà présentée comme mesure d'évitement.

Les mesures de compensation consistent en une gestion écologique adaptée au Hérisson d'Europe et la mise en place d'une tour à hirondelles, martinets et chauves-souris. Pour cette dernière, des retours d'expérience montrent qu'une concurrence s'installe entre les espèces. Aussi, la mise en place de mesures spécifiques à chaque espèce devra être étudiée.

En outre, il convient de quantifier et cartographier les différentes mesures cartographiables. Au regard de la densité du projet, ces installations doivent être réalisées dans des lieux propices à l'hibernation et à la nidification des espèces, afin de limiter les risques de dérangement.

L'autorité environnementale recommande :

- *d'étudier des mesures propres à chaque espèce et de justifier de leur localisation, au vu de la densité du projet, pour limiter le risque de dérangement ;*
- *de quantifier et cartographier les différentes mesures en faveur de la biodiversité.*

II.4.3 Eau et milieux aquatiques

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Aucune zone humide n'est identifiée sur l'emprise du projet (voir II.4.2 Milieux naturels et biodiversité).

➤ Qualité de l'évaluation environnementale stratégique et prise en compte de la ressource en eau et des milieux aquatiques

Concernant la ressource en eau potable

La commune de Cambrai est alimentée par le champ captant de Cambrai-Proville. L'étude conclut au fait que le volume autorisé du champ captant de 5 475 000 m³/an (cf arrêté du 6 mars 2008) est suffisant pour l'alimentation en eau potable des nouveaux ménages, car le volume prélevé atteindrait 3 060 240 m³/an avec le projet (page 71 de l'évaluation environnementale).

Concernant l'assainissement

La station d'épuration (STEP) de Cambrai, traite les eaux usées de huit communes. Elle a une capacité nominale de 56 700 EH¹ pour une charge maximale en entrée de 89 448 EH. (pages 71 et 72 de l'évaluation environnementale). Même si sa performance et ses équipements sont conformes, il n'est pas démontré que la station d'épuration soit en capacité de traiter les eaux usées des nouveaux logements alors que sa charge nominale est d'ores et déjà significativement dépassée.

L'autorité environnementale recommande de justifier que le territoire est en capacité d'assurer le traitement des eaux usées générées par le projet, considérant le dépassement déjà constaté de la charge nominale de la station d'épuration.

Concernant la gestion des eaux pluviales

Des essais de perméabilité ont été réalisés (page 21 de l'évaluation environnementale) et les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées (pages 107 et 148 de l'évaluation environnementale).

Le dossier indique que les eaux pluviales devront prioritairement être infiltrées à la parcelle et que le stockage des eaux pluviales est encouragé (page 108 de l'évaluation environnementale). Cependant, il n'est pas précisé quel est le dimensionnement retenu pour les ouvrages d'infiltration et de tamponnement. Le zonage d'assainissement de la ville de Cambrai (non joint au dossier et consulté sur le site Géoportail de l'urbanisme) prévoit de viser l'objectif du zéro rejet à la parcelle en privilégiant l'infiltration et en cas d'impossibilité, la limitation des débits de rejet dans le réseau à 2 l/s/hectare.

L'évaluation environnementale doit être complétée en fixant un objectif de dimensionnement des ouvrages de collecte, d'infiltration et/ou de tamponnement avant rejet dans le réseau, et ce en considérant le contexte du changement climatique qui conduira à des événements pluvieux plus intenses et plus fréquents. Elle doit également décrire les modalités de gestion des eaux pluviales pour un événement pluvial supérieur à la pluie retenue pour le dimensionnement, ainsi que les conséquences sur les ouvrages récepteurs du surplus d'eaux pluviales. L'évaluation environnementale doit préciser si les eaux pluviales sont susceptibles d'être raccordées à la STEP et dans l'affirmative, étudier l'impact de cet apport sur le fonctionnement de la STEP.

¹ Équivalent-Habitant (EH) : unité de mesure permettant d'évaluer la capacité d'une station d'épuration. Cette unité de mesure se base sur la quantité de pollution émise par personne et par jour.

L'autorité environnementale recommande :

- *de fixer un objectif de dimensionnement des ouvrages de collecte, d'infiltration et/ou de tamponnement avant rejet dans le réseau, en considérant le contexte du changement climatique ;*
- *décrire les modalités de gestion des eaux pluviales pour un événement pluvial supérieur à la pluie retenue pour le dimensionnement et les conséquences sur les ouvrages récepteurs du surplus d'eaux pluviales ;*
- *de préciser si les eaux pluviales sont susceptibles d'être raccordées à la station d'épuration et dans l'affirmative, étudier l'impact de cet apport sur le fonctionnement de la STEP ;*
- *de prévoir en conséquence les mesures dans le règlement pour s'assurer que le projet ne sera pas de nature à aggraver la situation en matière de risque d'inondation et de fonctionnement de la STEP en cas de raccordement des eaux pluviales.*