

Département du Nord  
↻  
Arrondissement de VALENCIENNES  
↻  
Communauté d'agglomération de  
VALENCIENNES Métropole  
↻  
Commune d'AUBRY DU HAINAUT

Dossier n° E16000209/59

Enquête Publique  
Du : 12 décembre 2016 au : 12 janvier 2017  
Révision générale du POS de la  
**Commune d'AUBRY DU HAINAUT**  
et transformation en **PLAN LOCAL D'URBANISME**



**Conclusions du Commissaire Enquêteur**

## SOMMAIRE

Objet et déroulement de l'enquête	p 3
Le projet de PLU soumis à l'enquête	p 3
Analyse du projet	p 4
- La concertation	p 4
- l'avis des personnes publiques associées	p 4
- le projet	p 5
Les remarques formulées au cours de l'enquête	p 7
Avis du commissaire enquêteur	p 9
Acronymes utilisés	p 11

## **I – OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique portait sur la révision générale du plan d'occupation des sols de la commune d'AUBRY du HAINAUT et sa transformation en plan local d'urbanisme.

► *Ainsi que précisé en conclusion de mon rapport, elle s'est déroulée dans de bonnes conditions, le dossier m'a semblé complet et aucun document n'a disparu. L'information du public a été effectuée conformément à la réglementation. En outre, un avis d'enquête a été affiché chez plusieurs commerçants de la commune d'Aubry du Hainaut.*

## **II – LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

La commune d'Aubry-du-Hainaut, à la fois urbaine et rurale, subit une pression foncière forte. Le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1998 apparaît obsolète au regard des enjeux communaux et réglementaires notamment :

- le renouvellement urbain,
- l'intégration des fonds de parcelles et des dents creuses pour des opérations d'ensemble de qualité en lien avec le centre bourg,
- la préservation des espaces agricoles et naturels,
- l'intégration de la problématique du changement de destinations des sièges d'exploitations agricoles,
- l'aménagement du centre ville dans une démarche de développement durable et de qualité du cadre de vie,
- la cohérence avec les documents supra communaux.

Concrètement, ces orientations politiques sont traduites en termes d'aménagement du territoire dans le PLU par les dispositions suivantes :

- en matière de développement démographique, le PLU entend diversifier le tissu existant tout en préservant l'identité communale par des projets de renouvellement urbain en cœur de bourg « devant le Moulin » et « derrière le Moulin » et en fixant comme limite à l'urbanisation la RD 13. Les aménagements devront être économes en matière de consommation d'espace, de façon à ponctionner le moins possible de terres agricoles.
- en matière de développement économique, la pérennité des activités en entrée de bourg est prise en compte, le PLU entend préserver les activités commerciales du centre ville et la préservation des espaces agricoles avec une ponction des terres agricoles quasiment nulle.
- en matière d'environnement, le PLU préserve les espaces agricoles et naturels, favorise et restaure les continuités écologiques
- en matière d'aménagement de l'espace public, il vise à préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et communal
- en matière de transports et de déplacements, le PLU intègre la gestion des connexions entre les différents secteurs d'extension et le centre-bourg via des liaisons douces.

► *Le commissaire enquêteur estime que le projet de PLU est cohérent avec les objectifs poursuivis par le conseil municipal, le dossier présenté à l'enquête était complet, bien illustré et très abordable pour des citoyens peu habitués aux documents administratifs.*

## **IV – ANALYSE DE CE PROJET**

### **1. La concertation**

La concertation sur le projet a été organisée par le Conseil Municipal d'Aubry-du-Hainaut lors de sa délibération du 25 juin 2013 avec les modalités suivantes :

- publication d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune,
- organisation d'une réunion publique le 24 mars 2015 avec exposition de plans avant l'arrêt du projet,
- mise à disposition du public d'un registre pour recueillir ses observations pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Cette phase de concertation a permis de faire ressortir les remarques d'ordre général suivantes :

- envisager le changement d'affectation des parcelles occupées par une activité à la cessation de cette activité,
- éviter de construire des maisons trop hautes par rapport aux maisons voisines,
- conserver le caractère rural et paisible de la commune.

► *Le commissaire enquêteur considère que les remarques soulevées lors de la phase de concertation ont été prises en considération dans le projet de PLU soumis à l'enquête.*

### **2. La prise en considération des remarques des personnes publiques**

Les avis reçus dans le délai réglementaire sont tous favorables au projet et ceux reçus postérieurement sont réputés favorables. Néanmoins quelques remarques ont été formulées.

- Sur l'extension à l'urbanisation de la zone 1AU dont la desserte en eau serait insuffisante.

Ces zones d'extension correspondent à des zones peu équipées qui sont susceptibles de mutation à court ou moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation nécessite à la fois un projet d'ensemble et une étude spécifique pour l'assainissement des eaux pluviales.

► *Le choix de ces zones a été fait dans le cadre d'un projet global cohérent que l'insuffisance des réseaux de distribution d'eau n'est pas de nature à remettre en cause. Un courrier du Syndicat des eaux du Valenciennois daté du 25 janvier 2017 va d'ailleurs dans ce sens.*

- Sur le nombre de logements sociaux

► *Le caractère rural de la commune et la moyenne des densités existantes (de l'ordre de 20 logements à l'hectare) permettent d'envisager une densité plus faible que l'objectif du SCOT. La volonté d'urbaniser prioritairement dans le tissu urbain existant et la proposition d'une production de logements répondant à des besoins diversifiés, notamment de logements sociaux, apparaît compatible avec les objectifs du SCOT.*

- Sur les rectifications et compléments demandés

► *Le plan de zonage d'assainissement est joint au dossier, les rectifications demandées ont été effectuées.*

- Sur l'ajout de dispositions à caractère environnemental au règlement de PLU

► *Le règlement n'intègre pas d'obligations en matière de performance énergétique ni de développement des énergies renouvelables mais autorise les matériaux ou mises en œuvre innovantes améliorant la qualité environnementale sous réserve de leur intégration paysagère et architecturale.*

- Sur les remarques du Conseil Départemental

► *Même si ces remarques sont formulées hors délai, il apparaît indispensable que soient prises en compte dans le document final, toutes les observations ayant un impact sur la sécurité routière (marge de recul par rapport à la voirie et création d'un nouveau débouché sur une route départementale).*

### **3. Le projet de plan local d'urbanisme**

- Les enjeux pour le territoire et objectifs de la commune

Le plan d'aménagement et de développement durable PADD comprend les trois orientations suivantes :

- maîtriser et organiser le développement communal : le simple maintien de la population actuelle nécessite, si l'on considère la moyenne d'occupation des logements, la construction de 51 logements supplémentaires d'ici 2023, ce chiffre s'élève à 65 si l'on considère les objectifs d'accroissement de population inscrits au SCOT.

► *La commune s'oriente vers une construction d'environ 70 logements sur une dizaine d'années en privilégiant la densification de la zone urbanisée et en réduisant la consommation de terres agricoles par rapport au POS existant.*

- maintenir et poursuivre le développement économique : il s'agit notamment de la préservation de la vocation agricole des terres, du maintien dans son emprise existante de la zone d'activités et de la préservation des activités présentes dans le centre du village.

► *En ce qui concerne le développement économique, le projet vise essentiellement à conforter l'existant.*

- préserver et valoriser l'identité paysagère et environnementale : protection et valorisation de la trame verte et bleue, prise en compte des risques et des nuisances, développement des modes de déplacement doux.

► *Le PLU tend à renforcer l'image d'une ville à la campagne en renforçant la couronne végétale et en préservant les boisements et les haies.*

- la prise en compte des documents supra communaux

- le SCOT (DOO) limite la consommation d'espaces agricoles et fixe des objectifs de densité à 35 logements par ha en autorisant un minimum de 18 logements par ha pour les communes, situées, comme Aubry-du-Hainaut dans la couronne du pôle central Les logements réalisés en extension de l'urbanisation représenteront une fraction des nouveaux logements qui ne pourra excéder 55 %.

► *Les dispositions du PLU permettent de tendre vers une densité de 30 logements par ha et 62 des 78 logements pouvant être construits le seront dans l'enveloppe urbaine, en densification. Le projet apparaît donc compatible avec le SCOT*

- le PLH de Valenciennes a été adopté et fixe, pour la période 2016/2021, à 15 le nombre de logements sociaux à produire pour la commune d'Aubry du Hainaut (page 55 du document d'orientations).

► *Le PLU intègre une moyenne de 20 logements sociaux dans le secteur de projet situé en centre-bourg, proche des équipements, ce qui correspond aux objectifs du PLH.*

- le PDU : le PLU intègre la gestion des connexions entre les différents secteurs d'extension et le centre-bourg via des liaisons douces.

► *Le PLU est compatible avec le plan de déplacements urbains*

- la trame verte et bleue : préservation des espaces limitrophes au Bois Lecat, des zones humides et de la ZNIEFF par un zonage de type N.

► *Les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ont été identifiés (figure page 190 du rapport) et protégés dans le cadre du PLU qui se trouve donc compatible avec le SRCE-trame verte et bleue.*

- le SDAGE Artois Picardie et le SAGE Scarpe Aval : le dossier indique que les zones d'extension urbaine pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif et ne sont pas situées sur des axes de ruissellement. Le PLU entend préserver les éléments paysagers contribuant à la réduction des ruissellements et favorise la gestion des eaux pluviales à la parcelle. La zone humide est repérée et protégée par un secteur Nzh évitant l'imperméabilisation des sols.

► *Par ce biais le PLU contribue à l'amélioration de la qualité des eaux, ce qui est compatible avec le SDAGE et le SAGE.*

- la loi sur l'eau : le territoire communal n'a pas de cours d'eau mais un réseau de fossés comme le Courant Saint Martin et des mares, ainsi qu'un captage d'eau potable.

► *Le commissaire enquêteur constate qu'une partie de la zone UB est incluse dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable ; aucune réglementation supplémentaire n'est imposée sur ce secteur. Cependant, les habitations y sont existantes et la zone est desservie par un système d'assainissement collectif. Le PLU apparaît donc comme compatible avec la préservation de la ressource en eau.*

○ les justifications des dispositions du PLU

- la zone urbaine tient compte des caractéristiques du tissu bâti existant, des possibilités de développement qu'offrent la voirie et les réseaux divers ainsi que des parcelles restant disponibles. Le développement des activités économiques est limité au confortement de l'existant.

► *Le PLU permet d'accroître l'offre de logements, en réduisant l'emprise sur les terres agricoles, par rapport au POS approuvé, mais en densifiant le tissu urbain tout en préservant l'identité communale, le château et les vestiges. L'emprise de la zone à vocation économique apparaît tout à fait suffisante et compatible avec les orientations du PADD.*

- les trois zones soumises aux OAP, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite à la fois un projet d'ensemble mais également une étude spécifique par secteur pour

l'assainissement des eaux pluviales, sont nécessaires pour le développement urbain à court ou moyen terme et l'implantation d'une résidence pour seniors.

► *Ces zones sont contiguës au tissu urbain existant et leur transformation en zone urbaine est tout à fait compatible avec les orientations du SCOTT et les objectifs poursuivis par la commune.*

- la zone agricole : Le PLU est économe en utilisation de terres agricoles mais identifie celles qui pourraient à plus long terme être utilisées pour l'expansion urbaine.

► *S'agissant d'une commune située dans la périphérie de Valenciennes, très proche d'une zone commerciale importante, il apparaît judicieux d'envisager une extension de la zone urbanisable.*

- la zone naturelle, les espaces boisés : Le contour des zones naturelles permet de préserver les zones à enjeux environnementaux et patrimoniaux. L'ensemble des espaces boisés sont protégés dans le cadre du PLU.

► *Les dispositions du PLU sont de nature à assurer la préservation de la bio diversité.*

## **IV – LES REMARQUES FORMULEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **1. Les remarques formulées concernant les parcelles précédemment constructibles et redevenues à vocation agricole.**

La plupart des remarques formulées oralement concernent des terrains situés en dehors de la zone urbanisée, qui n'ont pas vocation à devenir constructibles pour des raisons d'intérêt général de préservation des terres agricoles, de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale et de cohérence avec le plan d'aménagement et de développement durable. (Réponse aux observations orales et au courrier n°3)

Les parcelles AE1 et AE2, situées entre une zone constructible et un rond point, présentent, de par leur localisation peu d'intérêt pour l'agriculture et sont actuellement en friche. Leur maintien en zone constructible a été discuté lors de la réunion en mairie le 11 janvier et la Communauté d'Agglomération a, dans son mémoire en réponse, validé leur classement en zone 1AU. Leur constructibilité permettra de donner satisfaction aux propriétaires actuels. Le traitement paysager demandé par la communauté d'agglomération le long du CD 13 devrait être prolongé sur ces parcelles de manière à embellir l'entrée d'agglomération. S'agissant de la desserte de la zone « devant le moulin », il apparaît que, pour des raisons de sécurité, deux accès soient nécessaires, qui devront être suffisamment calibrés et validés par le Département. (Réponse au courrier n°3)

► *La délimitation de la zone 1AU pourra être étendue aux parcelles AE1 et AE2, ce qui permettra la mise en place d'un projet d'ensemble cohérent avec l'ensemble du quartier « devant le moulin » et le traitement paysager de l'entrée d'Aubry du Hainaut. L'accès à ces parcelles par la voirie interne à la zone 1AU correspond à des objectifs de sécurité et évitera les sorties individuelles sur la D13 et la D213.2.*

### **2. La valorisation du Château**

Le PLU prend en compte l'ensemble des projets de valorisation du château. (Réponse à l'observation n°2 sur le registre)

► *La valorisation du château a été prise en compte selon les souhaits de son actuel propriétaire et le projet apparaît cohérent avec les objectifs communaux,*

### 3. Les sentes piétonnes et emplacements réservés

Le projet identifie plusieurs sentes piétonnes à préserver ou à créer, dont l'emprise et la localisation ont été contestées. L'emplacement réservé n°2 avait pour objectif de réserver des terrains pour une desserte piétonne de la zone AUt. Après examen, la parcelle AE 209 apparaît plus appropriée pour réaliser un passage piétonnier entre ce qui devrait être un béguinage et les commerces du centre-bourg. (Réponse au courrier n°4)

La demande de création d'un accès pour la parcelle AE 210 ne peut pas être traitée dans le cadre de la présente procédure. (Réponse à l'observation n°1 sur le registre)

► *L'emplacement réservé n°2 devra être supprimé et la parcelle AE 209 pourra être utilisée pour créer une voie piétonne. Toutefois, il conviendra de veiller à la tranquillité des riverains et à la propreté de ces « voies douces ».*

Le « chemin de la fortune » sera préservé. (Réponse au courrier n°1)

L'emplacement réservé n°1, d'une emprise de 8 m, sur la parcelle AB51 avait pour objectif d'offrir une desserte aux terrains agricoles situés à l'arrière des habitations. L'urbanisation de ces terrains n'ayant pas été retenue, cette réserve n'a pas de justification. Néanmoins, le chemin piétonnier, propriété de la commune devra être préservé. (réponse au courrier n°3)

► *L'emplacement réservé n°1, sur la parcelle AB51 n'a plus lieu d'être.*

### 4. La lutte contre les inondations

Le Conseil Communautaire de Valenciennes Métropole a entrepris des travaux de lutte contre les inondations qui ne sont pas mentionnés au PLU. Dans son mémoire en réponse, la CAVM précise que le rapport de présentation du PLU sera modifié pour tenir compte des récents travaux communautaires liés aux aménagements hydrauliques mais que le risque d'inondation s'il est réduit reste présent, ce qui justifie le classement en secteur « i » des terrains concernés. (Réponse au courrier n°3)

L'évolution des zones d'urbanisation à long terme sera réexaminée dans le cadre du PLU intercommunal en cours d'élaboration et tiendra compte des risques de ruissellements. (Réponse au courrier n°2)

► *Le rapport de présentation du PLU sera modifié pour tenir compte des travaux de lutte contre les inondations. Toutefois, le commissaire enquêteur n'estime pas nécessaire, en l'état d'avancement de ces travaux, de modifier le classement des parcelles concernées par un risque d'inondations moins élevé.*

### 5. L'OAP Centre-bourg

Dans son mémoire en réponse, la CAVM valide intégralement les propositions faites dans le courrier n°5 concernant la desserte de cette zone soit par voie routière, soit par « cheminement doux » et concernant un aménagement d'ensemble des fonds de jardin donnant sur la rue Salengro.

► *Le commissaire enquêteur estime que ces aménagements sont conformes aux objectifs globaux du PLU et de l'OAP, ce secteur devant comporter un minimum de 20 % de logements sociaux.*

### 6. L'OAP derrière le moulin

La CAVM a validé la proposition faite dans le courrier n°5 d'envisager un accès supplémentaire à la zone 1AU dans la partie Est de l'OAP, permettant une connexion à la rue Henri Maurice. Il s'agit d'une alternative à l'accès initialement envisagé à proximité du rond point sur l'emplacement réservé n°6, qui avait été évoquée pour des raisons de sécurité lors de la réunion en mairie du 11 janvier.





Parcelles ajoutées à la zone 1 AU

► *Le commissaire enquêteur est tout à fait favorable à cette modification. Toutefois, il ne peut être question de créer un emplacement réservé sur les parcelles AC9 et AC257 puisque cette option n'a pas été soumise à l'enquête publique.*

## **V – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Attendu

- que le dossier présenté à l'enquête et la procédure suivie apparaissent conformes à la réglementation,
- que l'enquête publique s'est déroulée sans difficulté, conformément aux dispositions de l'arrêté la prescrivant,
- que toutes les observations formulées pendant l'enquête ont été examinées
- que la communauté d'agglomération a fourni, dans le délai imparti un mémoire en réponse à toutes les questions évoquées lors de l'enquête.

Considérant que

- le projet de PLU est cohérent avec les objectifs poursuivis par le conseil municipal,
- le dossier présenté à l'enquête était complet, bien illustré et très abordable pour des citoyens peu habitués aux documents administratifs,
- les remarques soulevées lors de la phase de concertation ont été prises en considération dans le projet de PLU soumis à l'enquête,
- les avis des personnes publiques associées ont été pris en considération,
- la commune s'oriente vers une construction d'environ 70 logements sur une dizaine d'années en privilégiant la densification de la zone urbanisée et en réduisant la consommation de terres agricoles par rapport au POS existant,
- le projet vise essentiellement à conforter le tissu économique existant, l'emprise de la zone à vocation économique apparaît tout à fait suffisante et compatible avec les orientations du PADD,
- le PLU tend à renforcer l'image d'une ville à la campagne en renforçant la couronne végétale et en préservant les boisements et les haies,
- le PLU permet d'accroître l'offre de logements, en réduisant l'emprise sur les terres agricoles, par rapport au POS approuvé, mais en densifiant le tissu urbain tout en préservant l'identité communale, le château et les vestiges.

- les dispositions du PLU permettent de tendre à une densité de 30 logements par ha et 62 des 78 logements pouvant être construits le seront dans l'enveloppe urbaine, en densification, ce qui est compatible avec le SCOT,
- les prévisions de logements sociaux correspondent aux objectifs du PLH,
- le document est compatible avec le plan de déplacements urbains, et préserve les chemins existants
- les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ont été identifiés et protégés dans le cadre du PLU qui se trouve donc compatible avec le SRCE-trame verte et bleue et la préservation de la biodiversité,
- le PLU apparaît compatible avec la préservation de la ressource en eau, le SAGE et le SDAGE,
- les OAP sont contiguës au tissu urbain existant et leur classement en zone urbaine est tout à fait compatible avec les orientations du SCOTT et les objectifs poursuivis par la commune,
- la délimitation de la zone 1AU pourra être étendue aux parcelles AE1 et AE2, ce qui permettra la mise en place d'un projet d'ensemble cohérent avec l'ensemble du quartier « devant le moulin » et le traitement paysager de l'entrée d'Aubry du Hainaut. L'accès à ces parcelles par la voirie interne à la zone 1AU correspond à des objectifs de sécurité et évitera les sorties individuelles sur les routes départementales,
- la valorisation du château a été prise en compte selon les souhaits de son actuel propriétaire et le projet apparaît cohérent avec les objectifs communaux,
- l'emplacement réservé n°2 devra être supprimé et la parcelle AE 209 pourra être utilisée pour créer une voie piétonne. Toutefois, il conviendra de veiller à la tranquillité des riverains et à la propreté de ces « voies douces »,
- l'emplacement réservé n°1, sur la parcelle AB51 n'a plus lieu d'être,
- le rapport de présentation du PLU sera modifié pour tenir compte des travaux de lutte contre les inondations mais ces travaux n'affectent pas le classement des parcelles concernées,
- l'OAP centre-bourg pourra être modifiée pour tenir compte des remarques faites lors de l'enquête,
- l'OAP derrière le moulin pourra être étendue aux parcelles AC9 et AC257 de manière à prévoir un accès alternatif à l'emplacement réservé n°6

Donne un **avis Favorable** sur le projet de révision générale du **Plan d'Occupation des Sols** de la Commune d'**AUBRY DU HAINAUT** et sa transformation en **PLAN LOCAL D'URBANISME** assorti des **recommandations suivantes** :

- **suppression des emplacements réservés n° 1 et 2**
- **extension de la zone 1AU aux parcelles AE1 et AE2**

Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 10 Février 2017

Le commissaire enquêteur,



**Stéphane DEVOUCOUX.**

## ACRONYMES UTILISES

CAVM : Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole

DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (considéré comme la clé de voûte du PLU)

PLH : programme local de l'habitat

PLU : plan local d'urbanisme

POS : plan d'occupation des sols

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (document de planification à l'échelle d'un périmètre hydrographique)

SCOT : schéma de cohérence territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (instrument de programmation à l'échelle du bassin hydrographique)

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique