



Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Nord de la Communauté de communes des Campagnes de l'Artois (commune d'Aubigny en Artois)

Mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse des
observations du public et des questions du Commissaire
enquêteur en charge de la révision n°1 du PLUi du Nord de la
Communauté de Communes

Les réponses de la Collectivité figure en encadré et écritures « orange ».

Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois
1050 avenue François Mitterrand
62810 Avesnes le Comte

Le 13 Mai 2025

DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES CAMPAGNES DE L'ARTOIS

**Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du
nord de la Communauté de communes des Campagnes de l'Artois
(commune d'Aubigny en Artois)**

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Références de l'enquête publique	Décision du Président du Tribunal Administratif de Lille : N° E2500015 / 59 du 12 février 2025 Arrêté du Président de la Communauté de communes des campagnes de l'Artois du 6 mars 2025
Objet de l'enquête	Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal nord (commune d'Aubigny en Artois) (62)
Date et siège de l'enquête	Du 31 mars 2025 à 9h00 au 30 avril 2025 à 17h00 siège de la Communauté de communes des campagnes de l'Artois à Avesnes le Comte
Commissaire enquêteur	André BERNARD

Rappel

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, le responsable du projet soumis à l'enquête dispose d'un délai de quinze jours à compter de la remise du présent procès-verbal de synthèse pour produire ses observations éventuelles dans un mémoire en réponse aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur.

Le responsable du projet peut également, s'il l'estime opportun, produire dans son mémoire des observations complémentaires, indépendantes du présent PV mais susceptibles d'éclairer le commissaire enquêteur dans la formulation de son avis.

Généralités, bilan comptable des observations

1.1 Objet de l'enquête

Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du nord de la Communauté de communes des Campagnes de l'Artois (CCCA), destinée à classer en zone UA (zone urbaine mixte) des parcelles d'une superficie totale de 2 400 m² actuellement classées en zone naturelle Np, sur la commune d'Aubigny-en-Artois.

Références de l'enquête :

- Décision E25000015 / 59 du 12 février 2025 du Président du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur et son suppléant,
- Arrêté du Président de la Communauté de communes des Campagnes de l'Artois du 6 mars 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Durée, modalités

L'enquête s'est déroulée du lundi 31 mars 2025 au mercredi 30 avril 2025 soit sur 31 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête a été fixé au siège de la Communauté de Communes à Avesnes le Comte. Un deuxième lieu d'enquête a été organisé à la mairie d'Aubigny-en-Artois.

Un exemplaire du dossier d'enquête sur support papier a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture au public, au siège de la Communauté de communes et à la mairie d'Aubigny-en-Artois.

Une version numérique du dossier d'enquête était consultable et téléchargeable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la Communauté de communes.

Enfin un poste informatique était mis à la disposition du public pour permettre la consultation du dossier sous forme électronique au siège de la Communauté de communes.

Le public pouvait faire part de ses observations et propositions par écrit sur les registres d'enquête déposés au siège de la Communauté de communes et à la mairie d'Aubigny-en-Artois. Il pouvait également les formuler en adressant un courrier papier à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête, en les consignant par voie électronique sur le registre numérique ouvert sur le site de la Communauté de communes à l'adresse <https://campagnesartois.fr/enquetepublique-revision1/> ou par courriel à l'adresse revision1-pluinord@campagnesartois.fr.

Le commissaire enquêteur a tenu cinq permanences pour renseigner le public et recevoir ses observations et propositions au cours des créneaux horaires suivants :

- Au siège de la Communauté de communes :
 - o Lundi 31 mars 2025 de 9h à 12h (ouverture de l'enquête)
 - o Mercredi 30 avril 2025 de 14h à 17h (clôture de l'enquête)
- A la mairie d'Aubigny-en-Artois :
 - o Mercredi 9 avril 2025 de 14h à 17h
 - o Mardi 15 avril 2025 de 9h à 12h
 - o Samedi 26 avril 2025 de 9h à 11h

La contribution du public : bilan quantitatif global

Observations recueillies lors des permanences

Aucune contribution, aucune visite.

Observations recueillies en dehors des permanences

Sur les registres papier : aucune observation

Courriers reçus : aucun

Sur le registre électronique : une contribution reçue le samedi 12 avril 2025 à 18h32

Courriels : une contribution reçue le samedi 12 avril 2025 à 19h01 (même contributeur et même objet que la contribution reçue sur le registre électronique)

Pétitions : aucune

Les thèmes abordés dans les contributions, analyse sommaire

Les deux contributions reçues ne concernent pas les parcelles sur lesquelles porte la révision mais quatre parcelles situées en section cadastrale AC, au nord de la voie ferrée.

Il s'agit d'une demande de reclassement de ces parcelles de zone agricole en zone constructible.

Analyse détaillée des observations et propositions du public

Les deux contributions sont présentées par Madame Isabelle LEBAS au nom de l'indivision LEBAS. Elles concernent 4 parcelles cadastrées section AC numéros 43, 44, 45 et 485 dont la superficie totale est de 4153 m² d'après le site internet du cadastre.

La requérante demande que ces parcelles soient « *requalifiées en zone AU constructible comme la parcelle 1AU située à côté, dans la continuité de la rue du 22 mai 1940.* »

Les arguments développés pour justifier cette demande sont les suivants :

- Ces terrains ont été déclassés par le dernier PLU de terrains constructibles en terrains agricoles ;
- Ils sont situés dans le centre d'Aubigny, sont entourés d'habitations et constituent une enclave agricole au milieu d'une zone habitée ;
- Ils sont desservis par un chemin dans lequel sont enterrés des fourreaux et le système d'évacuation prévus pour de nouveaux lots destinés à l'habitation et permettant déjà l'accès aux parcelles n°482 et 484 ;
- Il s'agit de beaux terrains situés à proximité du centre, de la gare et des commodités, destinés à accueillir de nouveaux habitants à Aubigny, ce qui est favorable au développement économique de la commune ;
- La qualification de ces parcelles en terrains agricoles ne présente pas d'intérêt car elles ne sont accessibles que par un chemin étroit qui ne peut accueillir de gros engins agricoles.

Les plans accompagnant la contribution sont annexés au présent PV.

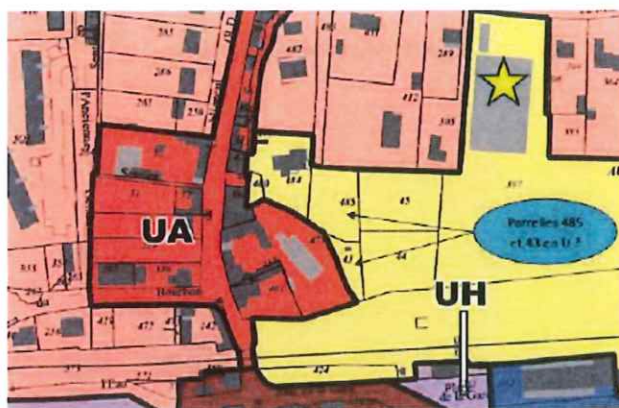
Réponse de la collectivité :

Les contributions de Madame LEBAS sont en dehors du périmètre de la présente enquête publique, ce qui ne permet pas de les prendre en compte. Par conséquent le classement actuel des parcelles de Madame LEBAS reste inchangé.

Il convient néanmoins de préciser, que la requérante avait déjà sollicité le changement de zonage de ses parcelles lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi du Nord. Un extrait du PV de synthèse de la commission de l'époque est joint ci-dessous et reprend les arguments ayant conduit au refus de la demande, validée par la Commission d'enquête.

Les arguments présentés à l'époque restent valables aujourd'hui, c'est pourquoi les parcelles seront maintenues en zonage agricole.

Mme Nicole Lebas demandant que les parcelles AC 485 et AC 43 restent constructibles comme dans l'ancien PLU. Elle remet un extrait de cadastre.



Réponse de la collectivité : En zone U, le règlement impose une implantation dans une bande de 30m depuis l'emprise publique. Leurs reclassements ne les rendraient pas constructibles du fait de leur éloignement des voies.

Par ailleurs, ces parcelles sont à vocation agricole. Leurs classements en zone U constructible favoriseraient l'étalement urbain qui doit être limité considérant les objectifs du PADD.

Le zonage A sera maintenu sur ces parcelles pour préserver l'activité agricole.

2 Les demandes de précisions du commissaire enquêteur

En plus de la réponse aux contributions reçues, je souhaiterais avoir des précisions sur les points suivants.

2.1 Précisions sur la notion d'erreur matérielle

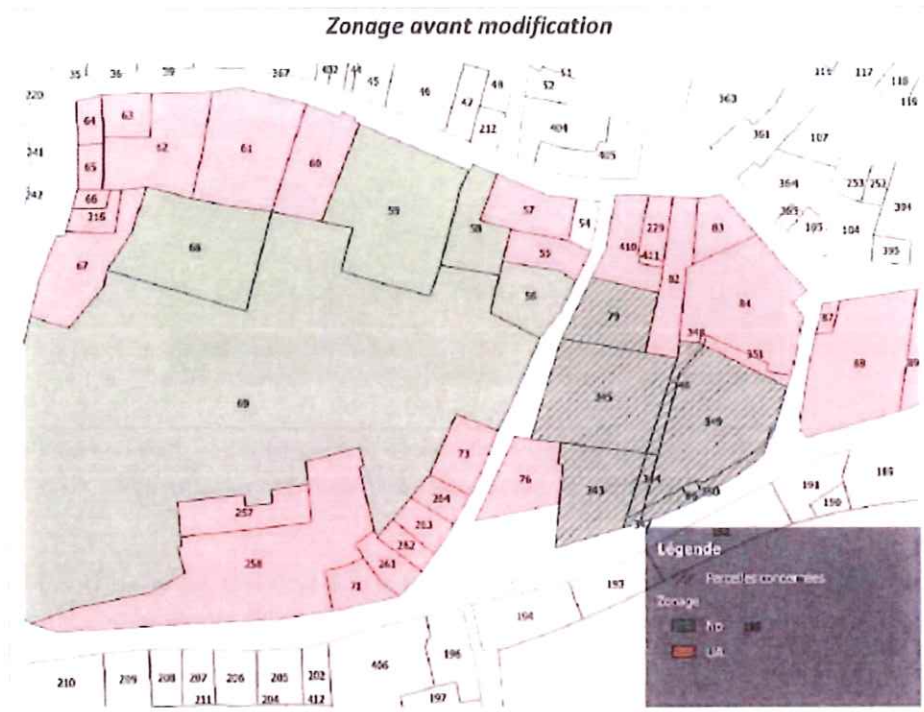
Préciser les raisons pour lesquelles le classement de ces parcelles en zone Np peut être qualifié d'erreur matérielle.

Réponse de la collectivité :

Le classement des parcelles, objet de la présente procédure en zone Np est une erreur matérielle, puisque le Rapport de présentation, tome 2 du PLUi précise les conditions nécessaires pour classer des parcelles en zone Np (extrait du Tome 2 du rapport de présentation, page 82 du document) :

Le sous-secteur Np couvre certains sites de châteaux et d'anciennes grandes demeures et leurs parcs. Vecteurs importants dans le développement d'une filière touristique que porte le PADD. l'objectif est de permettre un développement maîtrisé d'activités de loisirs et d'accueil des visiteurs dans ces sites.

Or, les parcelles de la présente procédure ne sont pas constitutives d'un parc d'un château ou d'une ancienne grande demeure. En effet, comme le précise la notice explicative, les parcelles sont en discontinuité de la grande demeure présente sur la parcelle 257 en raison d'une voirie public « rue du château ».



Ainsi, il s'agit bien d'une erreur matérielle d'avoir classé les parcelles de la présente procédure en Np, puisqu'elles ne répondent pas à la méthodologie définie par l'autorité compétente. Elles répondent néanmoins et pleinement à la définition de la zone UA, telle que définie dans le tome 2 du rapport de présentation du PLUi du Nord. En effet, elles sont desservies par les réseaux et présentent un linéaire d'environ 42 mètres, et constituent donc une dent creuse, intégrée à la partie actuellement urbanisée. Leur urbanisation permettrait de renforcer la densification du tissu urbain, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

2.2 Règles applicables dans le passé aux parcelles concernées

Le propriétaire des parcelles concernées par la présente révision m'a indiqué que ces parcelles étaient constructibles lorsqu'il les a achetées. Il n'aurait appris leur classement en zone inconstructible que lorsqu'il s'est rapproché de son notaire il y a environ deux ans en vue de les vendre.

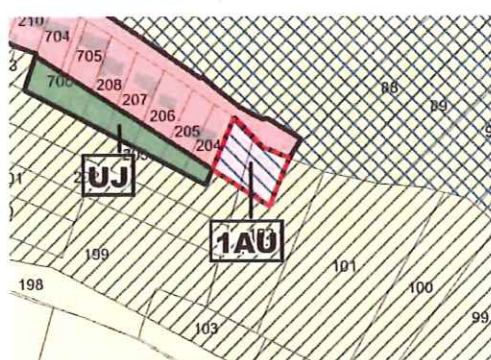
Il lui a été indiqué en réponse que les réseaux ne sont disponibles qu'au sud et que la rue du Château n'est pas accessible aux véhicules. Le seul accès facile pour les véhicules semble en effet être l'accès actuel, en rampe depuis le carrefour de la rue Anneuse avec la rue sans nom (étroite et à forte pente) reliant celle-ci à la rue du Général Barbot. Ces éléments apparaissent comme des contraintes pour l'objectif de densification rappelé par la Chambre d'Agriculture et retenu par le PLU et le SCOT (à titre indicatif l'estimation du potentiel de logements est de 18 logements à l'hectare pour les cœurs d'îlot de plus de 5000m² dans les communes pôles).

Par ailleurs l'affirmation selon laquelle la méthodologie du PLUi ne prévoyait de réaliser des OAP qu'à partir d'une superficie de 5000 m² ne semble pas confirmée par la lecture du rapport de présentation et surtout du fascicule sur les OAP qui en liste une douzaine dont la surface est inférieure à ce seuil, dont deux ne font que 0,13 ha.

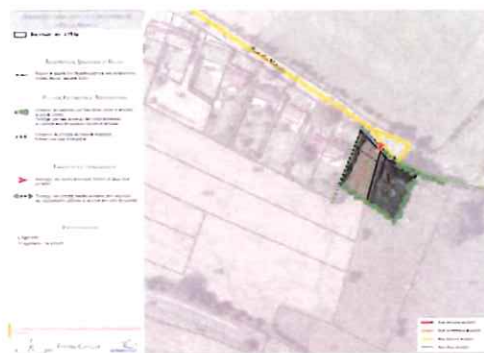
Réponse de la Collectivité :

La méthodologie utilisée par la définition d'OAP répond à double principe :

- En application du Code de l'urbanisme, les OAP sont obligatoires sur les zones AU définies aux plans de zonage. Ainsi, chaque zone AU dispose d'une OAP, ce qui est le cas de la parcelle de 0,12ha (commune de Frévin-Capelle) évoquée (voir ci-dessous) :



Extrait du plan de zonage



Extrait de l'OAP

- Lorsque des parcelles sont classées en zone U et qu'elles présentent des enjeux importants d'intégrations paysagères (entrée de ville notamment), de gestion des risques ou autre, des OAP ont été réalisées. D'ailleurs le Tome 2 du rapport de présentation (page 52) le précise :

Les OAP « sites de projet » couvrent ainsi toutes les zones à urbaniser y compris économiques. Elles intègrent aussi des OAP sur des zones classées « urbaines », qui en raison de leur localisation, taille, rôle stratégique dans le développement et le fonctionnement de la commune, ou encore de leur spécificité notamment environnementale, ont conduit les acteurs du territoire à réfléchir sur un cadrage de leur développement futur.

Le PLUi du Nord des Campagnes de l'Artois compte 26 OAP dont 6 couvrent des sites classés en zone urbaine (U), 1 une zone à urbaniser exclusivement dédiée aux activités économiques (1AUE) et 1 une zone à urbaniser exclusivement dédiée à de l'équipement communautaire (1AUH). Le tableau ci-après présente par commune, les sites d'OAP et leur classification par rapport à leur positionnement dans la commune.

Ainsi, parmi les 6 sites classés en zone U évoqués, 2 sites ont une surface inférieure à 5 000m² : Noyelle-Vion et Penin. Néanmoins ces sites sont situés en « bout de rue », ainsi, les enjeux paysagers étaient particulièrement importants à traiter pour favoriser une intégration paysagère de qualité, c'est pourquoi des OAP ont été réalisées.

Ainsi, le présent projet ne répond à aucun de ces deux principes. Aucune OAP n'est donc nécessaire en application de la méthodologie définie par le PLUi.

Or au vu des contraintes topographiques que présente l'unité foncière concernée, une réflexion visant à définir les conditions optimales de son aménagement aurait été pertinente et la réalisation d'une OAP aurait permis de traduire dans le PLU les conclusions de cette réflexion. Indiquer en conséquence les références précises aux pièces du PLU qui s'opposeraient à la réalisation d'une telle OAP.

Réponse de la Collectivité :

Le Tome 2 du Rapport de présentation détermine les objectifs des OAP (page 51) :

L'objectif des OAP du PLUi du Nord des Campagnes de l'Artois est d'encadrer le développement futur des sites avec le souci de s'assurer :

- De la cohérence globale des occupations et des aménagements à venir ;
- De l'insertion du projet dans son environnement large ;
- De la qualité des aménagements et notamment des espaces publics ou communs ;
- De la prise en compte des orientations du PADD répondant aux enjeux environnementaux (exemple : qualité des paysages, préservation des patrimoines, prise en compte des risques etc.).

Compte tenu de l'entité foncière, de sa surface, des enjeux de la parcelle, le projet de révision allégée ne répond pas aux objectifs déterminés pour la réalisation d'OAP, fixés par la méthodologie du PLUi. Les OAP sont facultatives, hormis pour les zones AU où elles sont obligatoires. Leur mise en œuvre en dehors des zones AU relève du pouvoir discrétionnaire de la collectivité.

En tout état de cause, et en l'absence d'indication dans le dossier il me paraît important de connaître les perspectives envisagées en termes de nombre de logements possibles sur ces parcelles, compte tenu des contraintes topographiques qu'elles présentent et des dispositions de l'article UA-4 du règlement du PLU imposant que « les constructions principales (soient) implantées dans une bande de 30m à compter de la limite de l'emprise de la voie de desserte. »

Réponse de la Collectivité :

Le porteur de projet devra respecter les règles édictées par le PLUi (zonage et règlement). Si l'on considère la forme de la parcelle, sa façade et qu'on compte environ 20m de façade pour l'implantation d'une construction, le projet pourrait se traduire par la construction de 3 logements.

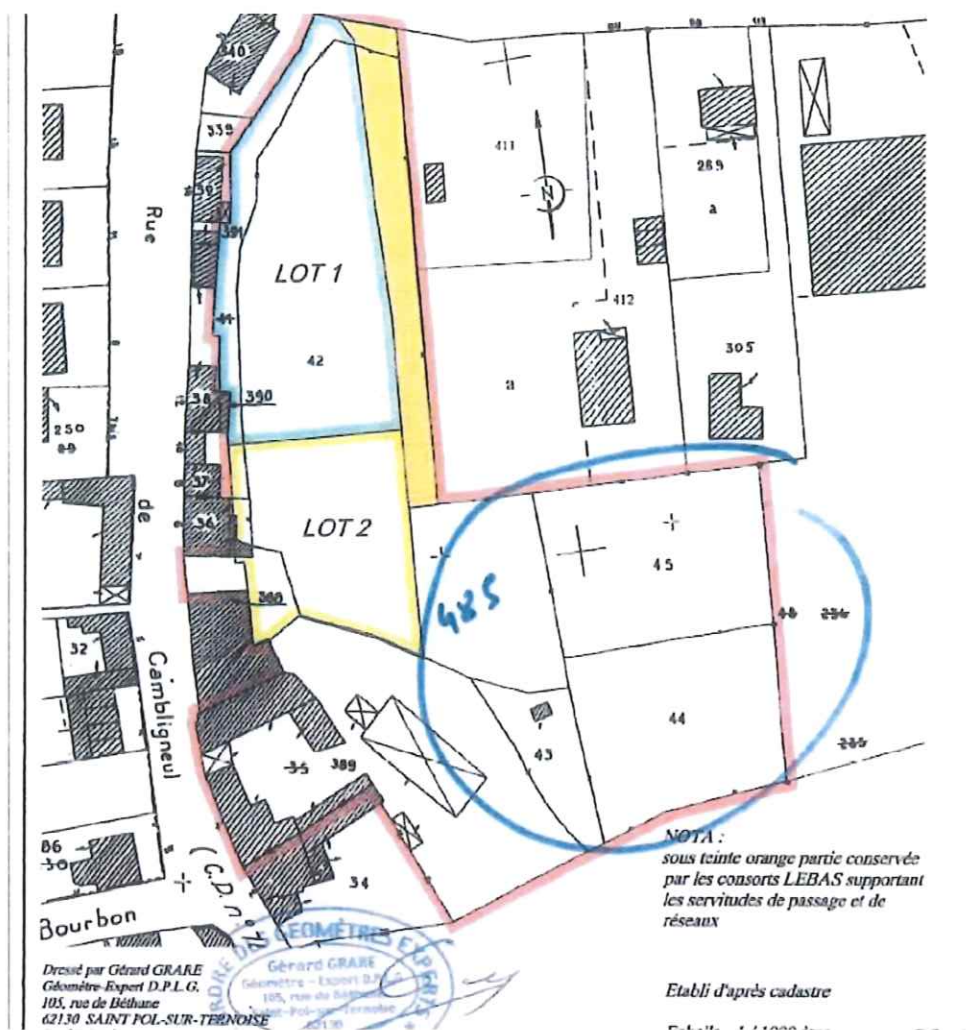
Ce n'est qu'une hypothèse de travail ; il n'y a pas de contraintes réglementaires en termes de nombre de logements sur cette parcelle.

Annexes

Plans annexés à la contribution de l'indivision LEBAS

Rédigé par le commissaire enquêteur, Adressé par messagerie électronique à la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois le 02 mai 2025	
Reçu par  Michel Sereux, Président de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois	Le commissaire enquêteur  André BERNARD

Plans annexés à la contribution de l'indivision LEBAS



Le présent mémoire en réponse est remis au Commissaire enquêteur en charge de la révision allégée n°1 du PLUi du Nord de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois, M. André BERNARD, le 13 Mai 2025. Il comporte 12 pages.

Le Président, M. Michel SEROUX

