

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
COMMUNAUTE 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)**

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

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 (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

SOMMAIRE

1	Informations générales sur l'enquête.....	3
1.1	L'objet de l'enquête et le cadre juridique	3
1.1.1	L'objet de l'enquête	3
1.1.2	Le cadre juridique.....	3
1.2	Le projet et ses enjeux	4
1.2.1	Description sommaire du projet.....	4
1.2.2	Les enjeux du projet	4
1.3	Le déroulement de l'enquête	4
1.4	Les enseignements de l'enquête	5
1.4.1	Bilan quantitatif.....	5
1.4.2	Aspect qualitatif.....	5
2	Eléments d'appréciation du projet.....	6
2.1	Le respect des orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi et la compatibilité avec le SCOT	6
2.2	Les incidences potentielles sur l'environnement.....	7
2.3	Le classement en zone Np : erreur matérielle ?	8
2.4	La régularité de la procédure.....	9
2.5	La qualité du dossier et de l'étude	10
2.6	Les contributions du public.....	10
3	Conclusions motivées.....	11
3.1	Sur le déroulement de l'enquête.....	11
3.2	Sur la composition et le contenu du dossier	11
3.3	Les incidences potentielles sur l'environnement.....	11
3.4	La contribution à la densification urbaine et à la gestion économe de l'espace	12
3.5	Le classement en zone Np : erreur matérielle ?	12
3.6	Conclusion générale.....	13
4	Avis du commissaire enquêteur	14

1 Informations générales sur l'enquête et son objet

1.1 L'objet de l'enquête et le cadre juridique

1.1.1 L'objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du nord de la Communauté de communes des Campagnes de l'Artois (CCCA).

Cette révision est 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.

1.1.2 Le cadre juridique

L'évolution envisagée du PLUi nécessite une procédure de révision puisqu'elle correspond au point 1^{er} de l'article L153-31 du code de l'urbanisme qui stipule que « *Le PLU est révisé lorsque l'EPCI... décide... 2^o de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* ».

Cette révision peut toutefois être effectuée selon la procédure « allégée » prévue à l'article L153-34 puisqu'elle correspond au point 1^{er} de cet article (elle a uniquement pour objet de réduire une zone naturelle ou forestière) et dans la mesure où il n'est pas porté atteinte aux orientations définies dans le plan d'aménagement et de développement durables du PLUi.

Dans le cadre de cette procédure allégée, l'association des personnes publiques s'effectue sous la forme d'une réunion d'examen conjoint du projet arrêté, à laquelle participent l'EPCI compétent, l'Etat, la commune concernée et les personnes publiques associées.

De façon générale une révision de PLU nécessite une évaluation environnementale (article L104-1) mais celle-ci relève de la procédure d'examen au cas par cas lorsque son incidence porte sur une surface ne dépassant pas 5 ha et un dix-millième du territoire couvert par le PLUi, ce qui est le cas pour l'évolution concernée (0,24 ha pour un territoire de 15 896 ha).

Enfin lorsque la personne publique responsable de l'évolution du PLU estime que cette évolution n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle peut, conformément à l'article R104-33 et après avis conforme de l'autorité environnementale, décider que la réalisation d'une évaluation n'est pas nécessaire. C'est ce que la CCCA a estimé et décidé dans le cas présent.

La présente enquête publique s'inscrit donc dans le cadre juridique déterminé par les textes suivants (liste non exhaustive) :

- Les articles du code de l'urbanisme relatifs aux procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme, notamment L153-1 à L153-35 et R153-1 à R153-12 ;
- Les articles du code de l'urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale, notamment L104-1 à L104-7, R104-1, R104-2, R104-11 et R104-21 à R104-37 ;
- Les articles du code de l'environnement concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement, notamment les articles L123-1 à L123-18 et les articles R123-1 à R123-27 ;

- La décision N° E25000015 / 59 du 12 février 2025 du Président du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur et le commissaire enquêteur suppléant ;
- L'arrêté du 6 mars 2025 du Président de la Communauté de communes des campagnes de l'Artois prescrivant l'enquête publique et fixant les modalités de son déroulement.

1.2 Le projet et ses enjeux

1.2.1 Description sommaire du projet

Le projet soumis à l'enquête est une révision « allégée » (article L153-34 du code de l'urbanisme) du plan local d'urbanisme intercommunal du nord de la Communauté de communes de l'Artois visant à classer en zone UA (zone urbaine mixte) un ensemble de parcelles d'une superficie totale de 2 400 m² actuellement classées en zone naturelle Np sur la commune d'Aubigny-en-Artois. Ces parcelles sont clôturées et appartiennent au même propriétaire.

Le dossier justifie la procédure par le fait que le classement de ces parcelles en zone Np constituerait une erreur matérielle car elles ne sont pas contiguës aux parcelles sur lesquelles se trouve la maison de maître qui a motivé l'instauration de cette protection. Elles en sont séparées par une voie publique, la rue (ou « ruelle » comme indiqué sur la plaque de rue) du château qui n'est accessible qu'aux piétons¹. De plus ces parcelles sont situées dans la partie actuellement urbanisée de la commune et sont desservies par les réseaux.

1.2.2 Les enjeux du projet

Je retiens comme enjeux de ce projet de révision les éléments qui justifient l'application de la procédure allégée et la dispense d'évaluation environnementale ainsi que la vérification des dispositions du PLUi nécessitant la correction de l'erreur matérielle invoquée.

Pour l'application de la procédure allégée, il s'agit de vérifier, au-delà de la faible superficie de la zone concernée, le respect des orientations du PADD.

Pour la dispense d'évaluation environnementale, il s'agit de vérifier l'absence d'incidences notables sur l'environnement et la santé.

Il s'agit enfin d'explicitier les dispositions du PLU avec lesquelles le classement actuel en zone Np n'est pas compatible.

1.3 Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée suivant les modalités fixées par l'arrêté susvisé du Président de la Communauté de communes des Campagnes de l'Artois, du lundi 31 mars 2025 à 9h au mercredi 30 avril 2025 à 17h, soit sur 31 jours.

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

Le dossier d'enquête, dont la composition est indiquée au paragraphe 5.4 de mon rapport était conforme à la réglementation.

Il était consultable sous format papier au siège de la communauté de communes et en mairie d'Aubigny-en-Artois, aux heures d'ouverture au public.

¹ Voir photos n°1 et 2 de mon reportage photographique, annexe 6 page 7 de mon rapport

Il était également consultable sous forme électronique et téléchargeable sur le site internet de la communauté de communes.

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

Le public pouvait formuler ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête, soit par écrit sur les registres papier mis à sa disposition au siège de la communauté de communes et en mairie d'Aubigny-en-Artois, soit par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête, soit par courrier électronique, soit en les consignant par voie électronique sur le registre numérique créé sur le site internet de la communauté de communes.

Les observations et propositions transmises par voie électronique étaient consultables sur le site internet de la communauté de communes.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, celles consignées sur le registre ouvert en mairie d'Aubigny-en-Artois ainsi que celles reçues par voie électronique (adresse courriel ou registre dématérialisé) étaient annexées au registre d'enquête tenu au siège de l'enquête.

J'ai tenu cinq permanences pour renseigner le public et recevoir ses observations et propositions au cours des créneaux horaires prévus :

- Au siège de la communauté de communes le lundi 31 mars de 9h à 12h (ouverture de l'enquête) et le jeudi 30 avril de 14h à 17h (clôture de l'enquête) ;
- A la mairie d'Aubigny-en-Artois le mercredi 9 avril de 14h à 17h, le mardi 15 avril de 9h à 12h et le samedi 26 avril de 9h à 11h (heure de fermeture des bureaux).

L'avis d'enquête conforme aux dispositions de l'arrêté du 9 septembre 2021 de la ministre de la transition écologique (format A2, fond jaune) a été affiché sur la porte d'entrée du siège de la communauté de communes et sur la porte d'entrée de la mairie d'Aubigny-en-Artois du vendredi 14 mars au mercredi 30 avril.

La présence de ces affiches a été constatée par mes soins le vendredi 14 mars après-midi ainsi que lors de mes permanences et en dernier lieu lors de la clôture de l'enquête.

L'avis d'enquête était consultable sur le site internet de la communauté de communes ainsi que sur celui de la commune d'Aubigny-en-Artois.

Le déroulement de l'enquête ainsi que les actions du commissaire enquêteur tout au long de la procédure sont décrits de façon plus détaillée dans mon rapport d'enquête.

1.4 Les enseignements de l'enquête

1.4.1 Bilan quantitatif

L'enquête n'a permis de recueillir que 2 contributions : une à l'adresse courriel et une sur le registre électronique, mais aucune sur les registres papier et aucune par courrier. Ces deux contributions ont d'ailleurs été déposées par la même personne.

La relative faiblesse de cette participation ne me semble pas due à l'insuffisance de l'information sur la tenue de l'enquête mais au faible enjeu de l'évolution concernée.

1.4.2 Aspect qualitatif

Les deux contributions reçues concernent des parcelles qui ne sont pas visées par l'évolution faisant l'objet de l'enquête.

Il s'agit de 4 parcelles cadastrées section AC n°43, 44, 45 et 485, d'une superficie totale de 4153 m² dont le propriétaire indique qu'elles « ont été déclassées de terrains constructibles en terrains agricoles lors du dernier PLU ».

Les propriétaires (indivision LEBAS) affirment que ces parcelles sont situées à proximité du centre d'Aubigny, de la gare et des commodités, qu'elles sont entourées d'habitations, sont desservies par un chemin dans lequel sont enterrés des fourreaux et le système d'évacuation pour de nouveaux lots destinés à l'habitation. Ils affirment également que ces parcelles ne présentent pas d'intérêt en tant que terrain agricole car elles ne sont accessibles que par un chemin étroit qui ne peut accueillir de gros engins agricoles.

Les propriétaires demandent donc la requalification de ces parcelles « *en zone AU constructible comme la parcelle 1AU située à côté dans la continuité de la rue du 22 mai 1940.* »

2 Eléments d'appréciation du projet

En l'absence de contributions du public sur l'évolution du classement des parcelles concernées, ces éléments sont basés sur l'analyse du dossier, l'avis de la MRAe, l'avis de la Chambre d'Agriculture lors de l'examen conjoint, mes visites sur le terrain, les entretiens que j'ai pu avoir avec le propriétaire lors de ma visite des parcelles concernées et avec quelques riverains lors de mes passages suivants, ainsi que sur les réponses de la CCCA.

Le projet sera apprécié par rapport aux enjeux indiqués au paragraphe 1.2.2 ci-dessus ainsi que par rapport à la procédure et à la qualité du dossier.

2.1 Le respect des orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi et la compatibilité avec le SCOT

Le dossier met en avant le fait que l'évolution projetée est une modification mineure visant à permettre l'aménagement du site et à mettre en œuvre les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus au PADD. Le reclassement des parcelles en zone UA doit permettre de « favoriser le renouvellement urbain » et la construction dans les « dents creuses », ce qui contribue à la densification des espaces urbains et évite la consommation d'espace agricole.

La maîtrise de l'étalement urbain, la gestion économe de l'espace et la densification des formes urbaines sont aussi des objectifs retenus par le SCOT de l'Arrageois auxquels le présent projet doit contribuer.

Toutefois le dossier ne permet pas de se faire une idée de l'importance de cette contribution. Lors de l'examen conjoint du projet, la Chambre d'Agriculture a suggéré qu'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) soit élaborée sur le secteur afin d'optimiser la densification sur les parcelles concernées. Il lui a été indiqué que la méthodologie du PLUI ne prévoyait de réaliser des OAP que pour des zones de superficie supérieure à 5000 m². Cette affirmation est manifestement inexacte puisque dans le document du PLUI consacré aux OAP on constate qu'une douzaine d'entre elles ont des surfaces inférieures et deux sont même plus petites que l'unité foncière concernée par la présente procédure.

Dans sa réponse au PV de synthèse, la CCCA rectifie sa formulation et précise la méthodologie appliquée. Des OAP ont été réalisées sur toutes les zones AU (car imposé par le code de l'urbanisme) et sur les zones U présentant des enjeux importants, notamment d'intégration paysagère (en particulier aux entrées de ville) ou de gestion des risques. Six sites classés en zone U ont fait l'objet d'une OAP, dont deux ont une superficie inférieure à

5 000 m² mais ces deux derniers sont situés en « bout de rue » et présentent donc un enjeu paysager important. Les parcelles concernées ici ne présentent pas d'enjeu important d'après la CCCA (ni qualité des paysages, ni préservation du patrimoine, ni prise en compte des risques etc.) et ne nécessitent donc pas la réalisation d'une OAP.

Le secteur présente néanmoins des contraintes géométriques et topographiques qui ne permettront certainement pas d'atteindre la densité de 18 logements par hectare préconisée dans les communes classées « pôles ». En effet le terrain est en surplomb par rapport aux voies qui le bordent sur trois côtés (est, sud et ouest) et par rapport aux propriétés situées au nord. De plus l'article UA-4 du règlement du PLU impose que les constructions soient implantées dans une bande de 30 mètres à compter de l'emprise de la voie de desserte, en l'occurrence la rue Anneuse. A défaut de réflexion de type OAP en vue d'optimiser la densification, il a été demandé à la CCCA de préciser le nombre de logements dont la construction est envisageable sur le site. La collectivité a répondu qu'en tenant compte de la forme de la parcelle, de la longueur de sa façade sur rue et en considérant que l'implantation d'une construction nécessite une façade d'environ 20 mètres, on pouvait envisager la construction de 3 logements.

On constate en définitive que la contribution à la densification devrait être limitée.

Le projet est néanmoins apprécié positivement selon ce critère.

2.2 Les incidences potentielles sur l'environnement

Une « auto-évaluation » des incidences du projet sur l'environnement a été effectuée ; elle conclut que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables et qu'en conséquence une évaluation environnementale n'est pas nécessaire, ce qui a été validé par l'avis conforme de la MRAE.

Je note toutefois que pour la plupart des thèmes examinés, l'absence d'incidence notable est justifiée par le seul fait que les terrains sont situés dans la partie actuellement urbanisée de la commune (et par la faible surface concernée : 0,24 ha). Cet argument est avancé à propos de l'impact sur les milieux naturels, sur les milieux agricoles, sur le paysage, sur l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols. Une incidence faible est signalée sur l'assainissement et la ressource en eau et aucune incidence n'est attendue sur les déplacements, les consommations d'énergie et les émissions de CO₂.

Les seuls impacts retenus en définitive sont l'artificialisation possible de 0,24 ha et l'exposition à un risque faible de retrait gonflement des argiles.

Il me paraît regrettable que le dossier ne contienne aucune description physique et aucune photo, même de l'extérieur, des parcelles concernées, ce qui conduit à se demander si une visite sur le terrain a eu lieu pour constituer le dossier soumis à l'enquête. Une description même sommaire de la végétation, des haies et des arbres présents sur l'unité foncière aurait permis de confirmer (ou non ?) l'absence d'intérêt des espèces présentes. Une visite aurait également conduit à signaler la topographie très particulière, les parcelles étant situées en hauteur par rapport aux trois voies qui bordent l'unité foncière à l'ouest, au sud et à l'est, et une différence de niveau importante existant par rapport aux parcelles bâties situées en contrebas au nord (voir mon reportage photographique en annexes 6 et 7 de mon rapport).

L'impact paysager pour les constructions voisines, notamment celles situées en contrebas côté nord aurait pu être analysé en tenant compte des dispositions du règlement (hauteur maximale autorisée, construction limitée à une bande de 30 mètres le long de la voie de desserte).

Ma visite à l'intérieur de l'unité foncière ne m'a pas permis de repérer d'espèce végétale intéressante mais cette affirmation est à relativiser du fait de mon manque de compétence en la matière.

Par ailleurs un certain nombre d'arbres venaient d'être abattus, une parcelle avait été préparée pour des semis ou plantations potagers, l'essentiel de la surface étant en état de prairie naturelle.

En définitive, malgré le caractère trop sommaire de l'analyse présentée dans le dossier, j'admets qu'il n'y a pas lieu de remettre en question la conclusion sur l'absence d'incidence notable sur l'environnement.

Le projet sera apprécié de façon neutre selon ce critère.

2.3 Le classement en zone Np : erreur matérielle ?

Le dossier justifie le lancement de la procédure de révision par la nécessité de corriger l'erreur matérielle que constitue le classement des parcelles concernées en zone Np.

Le règlement du PLU, non cité dans le dossier, définit (page 14) les zones N comme « *des zones naturelles, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.* » Il précise (page 154) que dans la zone N des secteurs Np et Npt « *sont définis autour des sites qui accueillent des activités et des usages non agricoles ou forestiers ; dans ces secteurs des dispositions particulières sont édictées afin de permettre le maintien et le développement limité de ces activités* ». Les destinations et sous-destinations autorisées en secteur Np sont énumérées en page 157 : artisanat et commerce de détail (sous condition), restauration, hébergement hôtelier et touristique, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Le tome 2 du rapport de présentation, consacré à la justification du projet de PLU, reprend sensiblement les mêmes informations en page 47 à propos des sous-secteurs Np, en précisant qu'il s'agit de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées). Dans son mémoire en réponse, la CCCA précise que la page 82 indique que « **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.** » La CCCA ajoute que l'appartenance à un parc d'un château ou d'une ancienne grande demeure constitue une condition nécessaire pour que des parcelles puissent être classées en zone Np. Elle en déduit que les parcelles constituant l'unité foncière située à l'ouest de la rue du château remplissent bien cette condition mais que celles situées à l'est de cette rue, objet de la présente révision, ne la remplissent pas et que c'est donc par erreur qu'elles ont été classées en zone Np.

Il m'a été indiqué verbalement que l'erreur pourrait s'expliquer par le fait que le zonage aurait été fait dans le secteur à partir de photos aériennes sans visite sur le terrain et que sur la photo aérienne on ne distingue pas la rue du château, masquée par une végétation qui apparaît continue d'un côté à l'autre de la rue.

La disposition limitant le sous-secteur Np aux sites de châteaux et anciennes grandes demeures et à leurs parcs constitue-t-elle une condition nécessaire au classement en zone Np, dans la mesure où elle ne figure que dans le rapport de présentation (définissant la méthodologie du zonage, selon la CCCA) et non dans le règlement ?

Même si un doute me semble permis sur ce point, je constate que les dispositions du règlement concernant le secteur Np ne semblent pas adaptées à l'unité foncière concernée, qui ne me paraît pas avoir vocation à accueillir des constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique ou d'équipements sportifs. De même l'objectif de développement d'activités de loisirs et d'accueil du public ne me semble pas adapté au site.

En revanche, le classement des parcelles concernées en zone UA me semble cohérent avec les dispositions du règlement relatives aux zones U (page 14) : « secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». « La zone UA correspond au cœur des villes, bourgs et villages... elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat, du commerce et des services, des activités tertiaires et des équipements et des services publics et d'intérêt général » (règlement page 23). L'unité foncière concernée est desservie par les réseaux en façade sud (PV de la réunion d'examen conjoint).

En définitive, même si on peut s'interroger sur la pertinence de la qualification d'erreur matérielle, j'estime que les parcelles concernées par la procédure ne présentent pas les caractéristiques justifiant un classement en zone Np, si l'on admet qu'elles n'ont pas d'intérêt du point de vue esthétique ou écologique (ce que le dossier ne démontre pas de façon suffisamment détaillée à mon avis mais qui me semble vraisemblable). En revanche leurs caractéristiques sont bien compatibles avec un classement en zone UA.

Mon appréciation sur ce thème sera donc plutôt positive.

Le cas de la parcelle AD86 (voir plans en annexes 3 et 8)

Le dossier n'inclut pas la parcelle AD86 dans la liste de celles qui seraient reclassées en zone UA. Cette parcelle rectangulaire d'environ 3,5m x 2,5m (surface de 9 m² d'après le cadastre) est enclavée dans la parcelle AD350. Elle correspondrait, d'après le responsable urbanisme de la CCCA, à l'emprise d'un ancien transformateur électrique. Elle n'est pas identifiable sur le terrain. Son maintien en zone Np constituerait à mon avis une anomalie. Je proposerai donc qu'elle soit reclassée en zone UA.

2.4 La régularité de la procédure

Le recours à la procédure allégée de révision est justifié : objet limité à la réduction d'une zone naturelle et pas d'atteinte portée aux orientations du PADD.

La dispense d'évaluation environnementale est justifiée. La surface concernée ne dépasse pas cinq hectares et un dix-millième du territoire couvert par le PLUi, ce qui permet d'appliquer la procédure d'examen au cas par cas. L'absence d'incidence notable sur l'environnement, validée par avis conforme de la MRAE, permet de ne pas effectuer d'évaluation environnementale.

Les dispositions du code de l'urbanisme sur la procédure de révision et du code de l'environnement sur l'organisation et la conduite de l'enquête publique ont été respectées. L'information donnée sur le site internet de la CCCA aurait pu être rendue plus visible si elle avait été placée en haut de la page d'accueil plutôt qu'à la fin. De même un affichage de l'avis d'enquête sur la clôture de l'unité foncière, affichage non obligatoire dans le cas présent, aurait pu éviter que les voisins avec lesquels je me suis entretenu ignorent la tenue de l'enquête.

Appréciation positive pour ce critère.

2.5 La qualité du dossier et de l'étude

La composition du dossier est conforme à la réglementation pour ce qui concerne la liste des pièces constitutives.

En revanche je déplore le caractère très succinct de certaines pièces, notamment la notice explicative et l'auto-évaluation.

La notice décrit, explique et justifie longuement la procédure mais ne contient aucune description physique de l'unité foncière concernée au-delà de sa superficie, de la liste des parcelles cadastrales, d'une vue en plan et d'une photo aérienne non datée qui n'est pas entièrement conforme à la réalité actuelle (une partie de la parcelle AD349 apparaît cultivée sur la photo alors qu'elle ne l'est plus).

La vue en plan et la photo peuvent laisser penser que le secteur est plat alors qu'une simple visite sur place révèle une topographie très différente avec une différence de niveau significative entre la rue Anneuse au Sud et la rue du général Barbot au nord, beaucoup plus basse, d'où une pente assez forte vers le nord de la rue du Château (uniquement accessible aux piétons) et de la rue Ansart. Le dossier ne permet pas de constater la situation en surplomb par rapport à ces deux rues, le long desquelles les parcelles concernées sont bordées par des murs de soutènement. Une différence de niveau importante existe aussi avec les parcelles limitrophes côté nord.

Je déplore qu'aucune description de l'occupation des sols ne soit présentée ; un inventaire sommaire de la végétation et des arbres présents aurait dû être effectué, de préférence par un écologue afin de pouvoir affirmer qu'aucune espèce intéressante n'était présente et que la construction n'allait pas entraîner d'incidence négative notable. Un abattage d'arbres (voir photos n°7, 8 et 11 en annexes 6 et 7) et un débroussaillage partiel ont été effectués entre ma première visite à l'extérieur du site le 18 février et ma visite à l'intérieur le 9 avril, et ont partiellement modifié l'occupation du sol.

Comme indiqué plus haut, le dossier justifie l'absence d'incidence notable sur les différents thèmes évoqués en s'appuyant principalement sur la situation du site dans la partie actuellement urbanisée de la commune.

Le dossier ne rappelle pas les dispositions du règlement du PLU et ne fait état d'aucune réflexion sur le nombre de logements constructibles sur le site. Seul le mémoire en réponse de la collectivité fournit des indications à ce sujet.

En définitive, bien que conforme à la réglementation, le dossier me semble d'une qualité nettement perfectible.

2.6 Les contributions du public

Celles-ci ne concernent pas les parcelles faisant l'objet de la révision. Il n'y a donc pas lieu de les prendre en compte dans mon avis.

La collectivité indique dans son mémoire en réponse que les mêmes observations avaient été formulées lors de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLU, à savoir une demande de classement en zone AU de parcelles classées en zone agricole. Elle rappelle les raisons pour lesquelles elle n'avait pas donné une suite favorable à cette demande.

3 Conclusions motivées

Mes conclusions découlent des appréciations développées dans le chapitre précédent à propos des différents sujets analysés. Elles reposent sur les mêmes éléments.

3.1 Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté du président de la communauté de communes la prescrivant, tant en ce qui concerne sa durée, les permanences, les modalités d'accès au dossier, les modalités de dépôt des observations et propositions par le public ainsi que de consultation de ces observations au siège de l'enquête et sur le site internet de la communauté de communes.

Les dispositions prises pour informer le public de la tenue de l'enquête et de ses modalités étaient conformes à la réglementation (affichage, publication dans deux hebdomadaires locaux et sur les sites internet de la Communauté de communes et de la ville d'Aubigny-en-Artois).

Même si l'information aurait pu être améliorée par une publication en tête de la page d'accueil du site internet de la communauté de communes (au lieu d'être placée en bas d'une page relativement longue), par un affichage de l'avis d'enquête sur le site et par la publication sur un journal ayant une plus large diffusion, je considère que les dispositions mises en œuvre étaient en principe suffisantes pour permettre au public de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations et propositions.

3.2 Sur la composition et le contenu du dossier

La composition du dossier mis à la disposition du public (voir chapitre 5.4 de mon rapport) était conforme à la réglementation.

Je considère toutefois que son contenu était nettement perfectible car il ne contenait aucune description physique des parcelles concernées et de leur occupation, aucun rappel des dispositions du règlement et de la méthodologie d'élaboration du PLU justifiant précisément la qualification d'erreur matérielle attribuée au classement des parcelles en zone Np.

3.3 Les incidences potentielles sur l'environnement

L'auto-évaluation figurant au dossier conclut à l'absence d'incidence notable sur l'environnement. Malgré la validation de cette conclusion par l'autorité environnementale et son avis conforme à la décision de dispense d'évaluation environnementale, je regrette le caractère sommaire de l'analyse et le recours quasi systématique à l'argument de la situation du site dans la partie actuellement urbanisée de la commune. Une description de l'occupation des parcelles et des espèces végétales présentes aurait étayé la conclusion sur l'absence d'impact sur les milieux naturels. Une description de la géométrie et de la topographie singulière aurait permis de préciser l'impact de futures constructions sur le paysage, notamment du point de vue des riverains situés en contre bas des parcelles, côté nord.

Après ma visite à l'intérieur du site et malgré mon manque de compétence en la matière, je pense néanmoins que celui-ci ne constitue pas un milieu présentant un intérêt écologique justifiant une protection. En revanche la règle limitant la constructibilité à une bande de 30m longeant la voie de desserte n'évitera vraisemblablement pas l'impact de visibilité d'une

future construction sur les parcelles situées en contrebas² (AD84 en particulier, voir annexe 3). Ce point ne me semble toutefois pas s'opposer au classement du site en zone UA.

Les incidences seront en définitive l'artificialisation possible d'une surface de 0,24 ha et l'exposition à un risque faible de retrait gonflement des argiles.

Ma conclusion sur le thème sera donc que le caractère sommaire de l'auto-évaluation figurant au dossier ne justifie pas un avis défavorable ou une réserve.

3.4 La contribution à la densification urbaine et à la gestion économe de l'espace

Le dossier met en avant le fait que le projet contribuera à la densification urbaine et à la gestion économe de l'espace et qu'il respecte ainsi les orientations du PADD et les objectifs du SCOT de l'Arrageois. La CCCA soutient que la création d'une OAP pour le site afin d'optimiser cette densification n'aurait pas été conforme à la méthodologie d'élaboration du PLUi en raison de l'absence d'enjeu paysager. Même si la situation du site en point haut me semble justifier une réflexion en vue de limiter l'impact des constructions en termes de visibilité, je suis d'avis qu'une OAP aurait au mieux permis de passer de 2 à 3 logements. En effet, compte tenu de la longueur de façade sur la rue Anneuse inférieure à 60m (57m environ mesuré sur le site internet du cadastre) et des contraintes topographiques, il ne me paraît pas certain que l'hypothèse de 3 logements évoquée par la CCCA dans son mémoire en réponse soit réalisable.

Le projet respecte bien les orientations du PADD mais sa contribution à la densification urbaine et à la gestion économe de l'espace sera vraisemblablement limitée.

Ma conclusion sur ce point sera néanmoins favorable.

3.5 Le classement en zone Np : erreur matérielle ?

Dans son mémoire en réponse la CCCA démontre l'existence d'une erreur matérielle en se référant à une disposition du tome 2 du rapport de présentation selon laquelle le sous-secteur Np couvre certains sites de châteaux et d'anciennes grandes demeures et leurs parcs. Même si cette disposition n'est pas reprise dans le règlement, la CCCA considère qu'elle constitue une condition nécessaire au classement en zone Np. Ainsi le classement en zone Np des parcelles situées à l'ouest de la rue du château est justifié car elles supportent une « maison de maître » et son parc. En revanche les parcelles objet de la révision, situées à l'est de cette rue (et appartenant à un propriétaire différent) ne sont pas en continuité avec le parc et ne remplissent pas les conditions pour être classées Np.

Si on supposait que la disposition susvisée, non reprise dans le règlement, ne constitue pas une condition nécessaire au classement en zone Np on pourrait néanmoins appliquer le raisonnement suivant.

Bien que le dossier ne démontre pas de façon suffisamment détaillée à mon avis que les parcelles concernées ne présentent pas d'intérêt sur le plan écologique ou esthétique (car il ne fournit pas de description de l'occupation du site et de la végétation présente), je considère après mes visites sur place que cette affirmation n'est pas déraisonnable.

Dans ces conditions, il apparaît que le site ne présente pas les caractéristiques définies par le règlement du PLU pour les zones N (zones naturelles à protéger) et les secteurs Np (définis autour de sites qui accueillent des activités et des usages non agricoles ou forestiers

² Les problèmes de stabilité du terrain compte tenu de la différence de niveau nécessiteront peut-être de rapprocher davantage les constructions de la rue Anneuse.

et pour lesquels des dispositions sont édictées afin de permettre le maintien et le développement limité de ces activités). En revanche il présente bien les caractéristiques définies par le règlement pour les zones U (secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter) et en particulier les zones UA (cœurs des villes, bourgs et villages... ayant vocation à accueillir principalement de l'habitat, du commerce et des services...).

En conclusion, même si on pourrait contester la notion d'erreur matérielle et sa démonstration par référence à la « condition nécessaire » qui serait posée par le rapport de présentation, l'incohérence du classement en zone Np avec les dispositions du règlement me semble bien réelle.

Ma conclusion sur ce thème sera favorable.

Le projet ne prévoit pas le classement en zone UA de la parcelle AD86 qui est enclavée dans la parcelle AD350. Cette parcelle d'une surface de 9m² d'après le cadastre serait l'emprise d'un ancien transformateur électrique. Le maintien de son classement en zone Np constituerait à mon avis une anomalie et je proposerai son classement en zone UA.

3.6 Conclusion générale

Le classement en zone UA constructible des parcelles objet de la présente procédure de révision, actuellement classées en zone naturelle Np, respecte les orientations du plan d'aménagement et de développement durables du PLUi et les objectifs du SCOT de l'Arrageois car il contribuera à la densification urbaine et à la gestion économe de l'espace mais de façon très modeste : deux ou trois logements sur une superficie de 0,24 ha, soit une densité inférieure à celle de 18 logements par ha retenue par le SCOT pour les zones à urbaniser des communes classées comme pôles.

Même si le dossier ne le démontre pas de façon suffisamment précise à mon avis, faute de description du site concerné, de ses contraintes topographiques, de son utilisation actuelle et de la végétation présente, le projet ne devrait pas avoir d'incidence notable sur l'environnement, ce que l'autorité environnementale a d'ailleurs validé.

Le site ne présentant pas par lui-même un intérêt justifiant une protection et étant physiquement séparé par la ruelle du château des parcelles supportant une « maison de maître » et son parc il ne présente pas les caractéristiques définies par le règlement du PLU pour une zone Np. Dès lors, son classement en zone urbaine UA, dont il possède les caractéristiques, s'impose logiquement pour assurer la cohérence avec le règlement.

J'émettrai donc un avis favorable au projet de révision proposé mais je formulerai la recommandation suivante :

Reclasser également en zone UA la parcelle AD86 qui est « enclavée » dans la parcelle AD350.

4 Avis du commissaire enquêteur

Sur la base des conclusions développées ci-dessus, j'émetts l'avis suivant.

AVIS FAVORABLE

A la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal
du nord de la Communauté de communes des Campagnes de l'Artois

Arras, le 21 mai 2025

Le commissaire enquêteur



André BERNARD