



Plan Local d'Urbanisme
De Auby

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Notice explicative



VERDI

Sommaire

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	3
1.1 TEXTE DE REFERENCE	4
1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE.....	4
1.3 LA CONCERTATION	5
1.4 PROCEDURES ANTERIEURES CONCERNANT LE PLU.....	5
2 PRESENTATION DU PROJET.....	6
2.1 DESCRIPTION DU PROJET	7
2.1.1 PRESENTATION DU SDIS	7
2.1.2 L'ACTUEL CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS D'AUBY.....	7
2.1.3 LOCALISATION DU PROJET	9
2.1.4 LE FUTUR CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS D'AUBY	11
2.2 COUT ESTIMATIF DU PROJET	13
2.3 UNE EVOLUTION NECESSAIRE DU PLU	14
3 ARTICULATION AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES.....	15
3.1 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SRADDET DES HAUTS-DE-FRANCE	16
3.2 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SCOT DU GRAND DOUAISIS	18
3.3 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE PCAET DU GRAND DOUAISIS.....	20
3.4 LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU D'AUBY.....	21
4 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	22
4.1 ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE.....	23
4.2 ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT.....	25
4.3 ÉVOLUTION DES JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION	29
4.4 IMPACTS SUR LE PADD APPLICABLE.....	36
5 ANNEXE	38
5.1 DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE.....	39

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1.1 TEXTE DE REFERENCE

Une opération revêtant un **caractère d'intérêt général** peut faire l'objet d'une **déclaration de projet**, portée par les collectivités ou l'Etat (article L300-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette procédure permet une **mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, à savoir une adaptation des règles et orientations du document pour permettre la réalisation du projet.

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du document d'urbanisme est régie par les dispositions des articles L 300-6, L.171-1, L.153-54, L.153-52, L.153.53, L.153-55 L.153-57, L.153-58 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

La procédure fait donc l'objet d'une évaluation environnementale (Cf. Annexe).

1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE

La procédure peut se résumer selon les points ci-dessous :

- **Réalisation du dossier de déclaration** : présentation du projet, justification de l'opportunité du terrain d'implantation, de l'intérêt général et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU, réalisation du formulaire au cas par cas.
- **Transmission du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA)** 1 mois minimum avant la réunion d'examen conjoint ;
- **Une réunion d'examen conjoint avec les PPA** sera organisée. L'examen conjoint sera formalisé par l'établissement d'un procès-verbal (article R. 153-16 du code de l'urbanisme) qui sera joint au dossier d'enquête publique ;
- **Une enquête publique** d'une durée d'un mois minimum sera formalisée. La saisine du tribunal administratif permettra la désignation d'un commissaire-enquêteur pour le suivi de l'enquête publique ;

A la réception de l'avis du commissaire enquêteur dans un délai d'un mois après la fin de l'enquête publique, la collectivité dispose de deux mois pour modifier le projet au vu des divers avis (examen conjoint, avis du commissaire enquêteur, observations du public) et approuver la mise en compatibilité du PLU (article 153-58 du code de l'urbanisme).

- **Approbation de la déclaration de projet par l'EPCI.**

Affichage de la délibération qui modifie le PLU pendant un mois à la mairie et à l'EPCI.

1.3 LA CONCERTATION

Conformément aux articles L 103-2 et L 103-3 du code de l'urbanisme et à l'article L.122-1 du code de l'environnement, la commune d'Auby a décidé d'organiser une **concertation préalable** relative à la mise en compatibilité du PLU.

Les modalités de concertation avec la population ont été fixées par délibération du conseil municipal le 9 avril 2024.

Le dossier de concertation préalable est mis à disposition du public sur le site Internet de la ville d'Auby et mis à disposition du public à la mairie aux heures et jours habituels d'ouverture du public.

Le public dispose de différents moyens pour faire connaître ses observations et propositions pendant cette période de concertation :

- Information de l'engagement de la concertation sur le site internet municipal,
- Mise à disposition du public en mairie du dossier et d'un cahier accompagnant le dossier de concertation aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Prise de contact par message électronique ou courrier.

1.4 PROCEDURES CONCERNANT LE PLU

ANTERIEURES

La commune d'Auby dispose d'un PLU approuvé le 29 juin 2005. Il a fait et fait l'objet de procédures d'évolution listées ci-dessous :

Date d'approbation du PLU	Type d'évolution	Date d'approbation	Raison de l'évolution - Observations
Jun 2005	A – Révision 1 B – Révision 2	A – Approbation le 17 décembre 2018 B – Délibération le 7 octobre 2021	A – Incompatibilité avec plusieurs évolutions réglementaires importantes : SCOT du Grand Douaisis approuvé le 19 décembre 2007, la loi Grenelle II de 2010, la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de 2010, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové de 2014, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014, le SDAGE Artois Picardie de 2015, le PLH de 2016 B – Incompatibilité avec le SCOT du Grand Douaisis approuvé le 17 décembre 2019 / mettre le PLU en conformité avec les nouvelles exigences réglementaires et mener une réflexion sur le développement communal à l'horizon de 10 ans

A noter qu'une autre procédure de déclaration de projet est en cours afin de permettre un projet de centrale photovoltaïque. La présente notice ne tient pas compte des évolutions apportées par cette dernière.

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 DESCRIPTION DU PROJET

2.1.1 Présentation du SDIS

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) est chargé conformément à l'article L.1424-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), différentes missions de **service public**.

Les SDIS sont des acteurs majeurs de la défense et de la sécurité civile. Il dépend du conseil départemental auquel il est rattaché. Dans le cadre de leurs compétences, les Sapeurs-Pompiers exercent les missions suivantes :

- Prévention et évaluation des risques de sécurité civile,
- Préparation des mesures de sauvegarde et organisation des moyens de secours,
- Protection des personnes, des biens et de l'environnement, secours d'urgence aux personnes victimes d'accidents, de sinistres ou de catastrophes ainsi que leur évacuation.

2.1.2 L'actuel Centre d'Incendie et de Secours d'Auby

L'activité opérationnelle du CIS Auby :

L'actuel centre d'incendie et de secours d'Auby a une activité opérationnelle soutenue avec 1248 interventions en 2022 dont 844 de secours à victime.

Le CIS Auby couvre en 1er appel 3 communes (Auby, Flers-en-Escrebieux, Lauwin-Planque) portant ainsi assistance à 15 134 habitants.

Ce secteur d'intervention prioritaire est adjacent :

- Au Sud et à l'Est avec le secteur de Douai ;
- Au Nord et à l'Ouest avec le département du Pas-de-Calais.

En cas de sur-sollicitation sur ces secteurs, le CIS Auby est susceptible d'être déclenché sur 5 communes supplémentaires (Cuincy, Roost-Warendin, Raimbeaucourt, Esquerchin, Douai pour partie) couvrant près de 18 000 âmes supplémentaires. Ce secteur est susceptible d'évoluer en fonction des études menées dans le cadre des interventions patrimoniales du SDIS du Nord sur son territoire (équipement véhicules, adaptations de CIS, ...) et permettant notamment de déterminer la meilleure réponse opérationnelle

Pour remplir ses missions, le CIS Auby compte 60 sapeurs-pompiers volontaires. Il dispose d'une remise n'ayant pas de travées bien déterminées. Cette remise héberge des véhicules d'intervention de type :

- 1 Fourgon Pompe Tonne (FPT),
- 1 Véhicule de secours et d'assistance aux victimes (VSAV),
- 1 Véhicule de Reconnaissance et d'Intervention (VRID),

L'activité opérationnelle du CIS Auby :

Le centre de secours actuel d'Auby est actuellement implanté 27, rue Victor Hugo sur les parcelles cadastrées section B n°1281 et 1277 d'une contenance de 729 m², propriété du SDIS du Nord.

Le centre de secours accueille 60 sapeurs-pompiers volontaires dans un bâtiment R+2 jouté de plusieurs extensions RDC totalisant une surface cumulée de 392 m² de locaux. La surface de locaux est **particulièrement inadaptée** pour répondre aux besoins de l'effectif du CIS.





Le bâtiment R+2 d'une surface de 105 m² correspond à une ancienne maison de ville. Elle y héberge le standard, les fonctions administratives et l'amicale.

Le remisage des véhicules d'intervention actuellement à disposition des sapeurs-pompiers se réalise dans un bâtiment attenant se prolongeant lui-même à l'arrière sur une surface totale de 192 m². S'est insérer dans cette surface les sanitaires douches et vestiaires ainsi que la zone de préparation physique.

Toujours à l'arrière, se développant sur le côté Ouest, de nouveaux bâtiments préfabriqués abritent la salle d'instruction de 57 m², un local de réarmement (des véhicules), de fait éloigné du remisage véhicule, un local habillement et différents dépôts.

Ces bâtiments sont dans l'ensemble bien entretenus et ne présentent pas d'état de vétusté avancée. Pour autant, les **conditions de vies sont très précaires** pour les sapeurs-pompiers tant **les surfaces ne sont pas adaptées à l'activité**. Avec la présence de six personnels féminins dans les effectifs du CIS, les bâtiments actuels ont dû être adaptés pour répondre aux besoins de la mixité du personnel ce qui a encore réduit les espaces dédiés à d'autres fonctions.

D'une superficie de 729 m² et enclavées dans l'îlot, les parcelles actuelles du CIS ne disposent **pas de réelles possibilités d'extension** pour répondre aux besoins des 60 sapeurs-pompiers volontaires sur son tènement actuel.

La rue Victor Hugo est une rue étroite à sens unique située en centre-ville. Le CIS ne dispose pas de place de parking et le stationnement environnant est limité. L'étroitesse de la rue se trouve ainsi renforcée par l'encombrement de la rue notamment au niveau de certains établissements recevant du public. Ceci **impacte très fortement et négativement l'accessibilité lors des départs et retour d'intervention**, rallongeant le délai de rassemblement aux heures de pointe, notamment à cause du passage piéton des écoles et de la crèche.

Le bilan suivant peut être tiré du constat réalisé :

- **Saturation des locaux** par rapport au nombre de sapeurs-pompiers volontaires et à l'accueil des personnels féminins ;
- **Locaux non adaptés** aux besoins des sapeurs-pompiers (vestiaires dans les remises...) ;
- **Saturation du stationnement** pas toujours disponible ;
- Localisation dans le centre-ville générant des **problématiques de trafic** et pouvant **allonger le temps d'intervention**.
- Rangement exigü des véhicules rendant les entrées / sorties complexes et les **circulations étroites et dangereuses pour le personnel et les avoisinants** (notamment lors de la sortie des écoles) ;
- **Manœuvres incendie difficiles** par manque de place.

Fort de ces conclusions, le SDIS 59 et le maire de la commune d'Auby se sont réunis et ont étudiés différents sites d'implantation pour envisager la reconstruction d'un nouveau centre d'incendie et de secours sur un autre site.

Finalement, une emprise foncière de 3500 m² de surface située en entrée de ville le long de la RD 120 à proximité immédiate du cimetière d'Auby a été retenue.

2.1.3 Localisation du projet

Le nouveau site d'implantation envisagé pour le futur Centre de Secours Incendie d'Auby est situé au Sud-Ouest du territoire communal, en entrée de ville le long de la **rue Léo Lagrange**, au lieu-dit « Le Ruchon », à proximité immédiate du cimetière de la commune.

Ce nouveau site, d'une superficie totale d'environ 3.500 m² sera issu, après l'établissement d'un nouveau document d'arpentage, d'un découpage parcellaire de la parcelle cadastrée section **B n°1818**, propriété communale d'Auby.

Le site d'implantation a été retenu afin de répondre aux **enjeux de desserte opérationnelle et d'accessibilité du SDIS 59** qui sont identifiées par le SDACR pour couvrir efficacement son périmètre d'intervention. Il se situe à environ 1 kilomètre du centre de secours actuel.

En effet, à vol d'oiseau, le futur centre de secours se situe à environ :

- 1,6 km du centre-ville de la commune de FLERS-EN-ESCREBIEUX,
- 2,17 km du centre-ville de la commune de LAUWIN-PLANQUE,
- 2,26 km du centre-ville de la commune de COURCELLES-LES-LENS,
- 3,08 km du centre-ville de la commune de CUINCY,
- 3,98 km du centre-ville de la commune de ROOST-WARENDIN,

Ses caractéristiques surfaciques correspondent à l'usage qui doit en être fait. La localisation du site en limite de zone urbaine la facilite les déplacements intercommunaux.



Localisation du projet (Source : VCNDF)

Le nouveau positionnement du CIS Auby permettra d'assurer avec davantage d'efficacité la réponse opérationnelle donc de garantir un niveau de sécurité optimisé pour la population.

Dans un souci de confort et de bon fonctionnement du service d'incendie et de secours, voici les intérêts du terrain proposé :

- Un impact positif sur le délai de rassemblement des sapeurs-pompiers volontaires Flersois, Lauwinois voire Cuincynois (gain 2 minutes) et aucun inconvénient pour les sapeurs-pompiers volontaires de Auby
- Un accès direct à un rond-point desservant toutes les directions,
- Un accès autoroutier facilité en passant directement par la zone des Près Loribes mais également par le centre commercial Carrefour de la ZAC de Lauwin Planque.
- Une défense extérieure contre l'incendie (DECI) satisfaisante.
- Terrain plat facilement aménageable ;
- Surface de 3 500 m² permettant la construction d'un centre moderne et fonctionnel avec des possibilités d'évolutions ;
- Zone comportant peu d'habitations.

2.1.4 Le futur Centre d'Incendie et de Secours d'Auby

Pour rappel, le centre de secours actuel dispose d'une surface de 392 m² de locaux sur une parcelle de terrain de 729 m² pour assurer l'accueil et la mixité des 60 Sapeurs-Pompiers Volontaires.

Le pôle Groupement Construction et travaux du SDIS du Nord a procédé au dimensionnement optimal des constructions et surfaces associées à envisager sur le site de projet pour la réalisation du nouveau CIS.

Afin de répondre aux besoins réels des effectifs sur site, les surfaces minimales à prévoir en termes de bâtiment se situe entre **500 et 700 m² de surfaces de planchers** à construire selon les orientations des études de faisabilité. Ces surfaces seront précisées lors des études programmatiques.

Au sein du futur bâtiment à construire, il est possible de distinguer 3 zones répondant à des fonctions précises :

Une « zone opérationnelle » d'une surface utile estimée à 400 m² comprenant notamment :

- Une remise permettant le stationnement des véhicules de secours d'urgence et d'assistance aux personnes, de lutte contre les incendies et interventions diverses ou spécialisées,
- Un local à vocation de standard, de gestion des alertes et des opérations,
- Des vestiaires – sanitaires – douches hommes,
- Des vestiaires – sanitaires – douches femmes,
- Un espace de rangement,
- Des locaux techniques,
- Un local de stockage de bouteille d'oxygène type ARI,
- Un local de réarmement,
- Un pylône support d'antennes hertziennes ...

Une « zone d'administration et commandement » d'une surface utile estimée à 40 m² comprenant notamment :

- Un bureau pour le chef de centre,
- Un bureau pour l'amicale,
- Une salle de réunion et de formation,
- Un local archive,
- Des locaux techniques et local chaufferie,
- ...

Une « zone de lieux de vie » d'une surface utile estimée à 185 m² comprenant notamment :

- Une salle de préparation physique et de renforcement musculaire,
- Des sanitaires « hommes et femmes »,
- Un foyer,
- Un local type buanderie,
- ...

Les surfaces associées au bâtiment ont également fait l'objet d'un travail et d'un dimensionnement du SDIS 59 pour aboutir à un besoin d'une zone extérieure d'une surface estimée à **1 500 m²** comprenant :

- Un parking extérieur pour le stationnement des véhicules légers des sapeurs-pompiers et pour l'accueil des visiteurs (10 à 15 places de stationnement),
- Un local pour le stationnement des 2 roues,
- Un local poubelles,
- Une zone de manœuvre.

Au total, les besoins en surface utiles sont donc estimés à **2 000 m² minimum**. L'emprise foncière dévolue au projet est en adéquation avec les besoins exprimés par les services du SDIS 59.

Le futur ensemble parcellaire présente une largeur de façade d'environ 45 mètres pour s'étendre sur une profondeur d'environ 65 mètres. L'accès au site se fera directement sur la route communale.



Schéma directeur (Source : SDIS59)

Situé en entrée de ville, le projet devra s'inscrire dans son environnement, tant en termes de conception, de matériaux employés, que des teintes mises en œuvre. La hauteur du bâtiment n'excédera pas 10 m. Un pylône haubané, support d'antennes hertziennes pourra être situé en toiture ou en autoporté, directement fixé au sol. La hauteur reste à définir.



Exemple de réalisation (Gauche : CIS VIEUX CONDE, Droite : Le Quesnoy)

2.2 COUT ESTIMATIF DU PROJET

Dans le cadre des opérations immobilières projetées par le SDIS 59, le nouveau centre de secours d'Auby apparaît dans la rubrique « reconstructions » des projets à mener entre 2022 et 2028 pour un montant prévisionnel de 2 M €.

Ce projet est en effet repris en annexe 1 du Plan Pluri annuel d'Équipement du SDIS 59 reprenant la liste des opérations immobilières à mener pour le SDIS 59 sur la période allant de 2022 à 2028.

Annexe 1 : LES OPERATIONS IMMOBILIERES

La politique immobilière est réalisée dans l'objectif d'adapter aux besoins réels, de moderniser et de standardiser le parc immobilier par un programme ambitieux de nouveaux CIS.

Elle repose sur des reconstructions, des réhabilitations et des aménagements des actuelles implantations du SDIS au sein du département.

a. Les reconstructions

Etablie à partir de critères opérationnels, techniques, fonctionnels et environnementaux, la liste ci-dessous regroupe les projets menés entre 2022 et 2028. L'écart de 0,2 M€ avec le total de l'autorisation de programme 12 provient du montant de la reprise de la construction du CIS de Cambrai de l'autorisation de programme 2 pour le même montant.

Localisation	Montant estimatif (M€)
CIS DUNKERQUE+ G1 + STA+ STB*	20
CIS SAINT AMAND LES EAUX	8
CIS HAZEBROUCK	7
CIS AVESNES SUR HELPE	7
CIS ORCHIES	4
CIS LE CATEAU CAMBRESIS	4
CIS BERGUES	2
CIS SEBOURG	2
CIS AUBY	2
Total	56

* Groupement 1, Service territorialisé Ateliers, service territorialisé Bâtiments

Par ailleurs, le retour d'expérience de ces dernières années en matière de reconstruction montre l'importance d'anticiper l'acquisition de terrains, compte tenu du temps nécessaire à leur recherche et à leur validation.

C'est pourquoi, ce plan d'équipement intègre dès à présent une liste de CIS susceptibles d'être reconstruits sur la période 2029-2034.

Voici la liste actuelle des projets immobiliers concernés :

La mission de service public du SDIS et le projet nécessaire à son bon fonctionnement revêtent donc un caractère d'intérêt général certain. Le projet apparaît comme essentiel pour garantir à la population, la délivrance de secours réactifs, efficaces et sécurisés.

2.3 UNE EVOLUTION NECESSAIRE DU PLU

Il convient d'apporter plusieurs modifications aux pièces du document d'urbanisme afin de permettre l'implantation du projet en limite Sud du tissu urbanisé de la commune d'Auby

Premièrement, il s'agit d'apporter un ajustement au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, au regard de la cartographie le l'Orientation 5 « Poursuivre le développement économique », il convient d'apporter un ajustement.

Il s'agit ici d'un simple ajustement car le projet ne remet pas en cause l'atteinte des objectifs et l'économie générale du PADD.

Deuxièmement, le projet est localisé en zone Agricole « **Ap** ». Au sein de cette zone, « Dans toute la zone et dans tous les secteurs, les aménagements, installations et constructions autorisés ne doivent pas compromettre le caractère agricole de la zone. »

La présente Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU sera donc également l'occasion de **faire évoluer le zonage et son règlement en créant un nouveau secteur indicé** à la zone urbaine pour permettre la réalisation du projet.

Evolutions apportées au plan de zonage

N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Documents modifiés
1	Création d'un secteur « ULc » et de son règlement	Permettre l'implantation du projet de caserne. Ceci nécessite la délimitation d'un sous-secteur spécifique dans la zone UL	Ap->ULc	Zonage Règlement Rapport de présentation

3 ARTICULATION AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES

3.1 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SRADDET DES HAUTS-DE-FRANCE

La région Hauts-de-France a adopté le SRADDET lors de la séance plénière du 30 juin 2020. Il a été partiellement annulé le 6 février 2023.

Le SRADDET a défini 3 partis-pris, eux-mêmes déclinés en orientation pour dessiner la région de 2030 :

Parti-pris I : Une ouverture maîtrisée, une région mieux connectée

- Orientation 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant les ressources régionales
- Orientation 2 : Valoriser les opportunités de développement liées au positionnement géographique
- Orientation 3 : Impulser trois mises en système pour favoriser l'ouverture et développer les connexions

Parti-pris II : Une multipolarité confortée en faveur d'un développement équilibré du territoire régional

- Orientation 1 : Activer cinq dynamiques régionales de mobilisation des territoires au service d'un développement équilibré
- Orientation 2 : Conforter le dynamisme de la métropole lilloise et affirmer Amiens comme second pôle régional
- **Orientation 3 : Révéler les atouts des pôles d'envergure régionale**
- Orientation 4 : Valoriser les fonctions des espaces ruraux et périurbains dans leur diversité et renforcer les pôles intermédiaires
- Orientation 5 : Intégrer les territoires en reconversion et/ou en mutation dans les dynamiques de développement

Parti-pris III : Un quotidien réinventé s'appuyant sur de nouvelles proximités et sur une qualité de vie accrue

- **Orientation 1 : Conforter la proximité des services de l'indispensable : santé, emploi et connaissance**
- Orientation 2 : Favoriser le développement de nouvelles modalités d'accès aux services et de nouveaux usages des services
- Orientation 3 : Développer une offre de logements de qualité, répondant aux besoins des parcours résidentiels et contribuer à la transition énergétique
- Orientation 4 : Renforcer l'autonomie alimentaire, portée par les circuits de proximité
- Orientation 5 : Intégrer l'offre de nature dans les principes d'aménagement pour améliorer la qualité de vie

Ossature régionale	Nom du pôle	Commune(s) concernée(s)
Pôles d'envergure régionale	Compiègne	Compiègne
		Margny-lès-Compiègne
		Thourotte
		Venette
	Creil	Creil
		Liancourt
		Montataire
		Nogent-sur-Oise
		Saint-Leu-d'Esserent
	Douai	Auby
		Brebières
		Cuincy
		Dechy
		Douai
		Flers-en-Escrebieux
		Lallaing
		Lambres-lez-Douai
		Pecquencourt
		Sin-le-Noble
		Vitry-en-Artois
Waziers		

Définition de l'armature et des polarités du SRADDET HDF

Auby fait partie des communes qui constituent le pôle d'envergure régionale de Douai. Les polarités du territoire ont été définies au regard de la concentration d'équipement.

Le renforcement des équipements sur la commune permettra in fine de renforcer l'armature territoriale déclinée au sein du SRADDET des Hauts de France mais participera également à conforter la proximité des services indispensables à la population.

Le projet de Caserne répond donc aux directives du SRADDET des Hauts-de-France.

3.2 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SCOT DU GRAND DOUAISIS

Selon les dispositions de l'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCoT.

Le SCoT du Grand Douaisis a été approuvé le 17 décembre 2019, il concerne les territoires suivants :

- La communauté d'agglomération Douaisis Agglo,
- La communauté de communes de Cœur d'Ostrevent.

Le PADD du SCOT fixe les ambitions thématiques de celui-ci. Une ambition transversale est affichée, résumée dans la formule « Douaisis Territoire d'excellence Environnemental et Energétique (DT3E) »

Cette démarche se décline en 3 axes :

- 1) Responsabilité vis-à-vis des enjeux climatiques et environnementaux planétaires.
- 2) Solidarité vis-à-vis des fractures sociales et territoriales afin d'améliorer le vivre ensemble.
- 3) Prospérité : s'assurer de choisir un modèle économique de développement économique durable.

Cette ambition est déclinée dans les 8 thématiques principales du SCoT :

- **L'économie, au travers du triptyque « Diversifier, Exceller, Réinventer »**
- **Le commerce, au travers du triptyque : « Reconquérir, Recentrer, Rayonner »**
- **L'habitat : « Satisfaire les besoins, Requalifier et rénover thermiquement, Préserver le patrimoine »**
- **La cohésion sociale : « Inclure, Apporter du bien-être, améliorer le vivre ensemble »**
- **La mobilité : « Se déplacer moins et mieux »**
- **L'environnement : « Protéger les espaces naturels, adapter le territoire »**
- **La mosaïque des paysages : « Requalifier, Améliorer le cadre de vie, Positiver l'identité collective et l'attractivité du territoire »**
- **L'organisation territoriale : « Se recentrer, Aménager le territoire avec sobriété, Etre attractif, Améliorer le vivre ensemble »**

Cohérence avec l'armature urbaine du SCOT et l'offre en équipement :

Auby est considérée comme une polarité intermédiaire au sein du SCOT. Comme indiqué au sein du DOO, les pôles intermédiaires participent à la structuration du territoire par la gamme d'équipements qu'ils offrent et les services rendus à la population.

L'objectif de repolarisation du Grand Douaisis doit amener ces polarités à pérenniser et conforter leur offre de services intermédiaires qui répondent à des besoins moyennement courant (enseignements secondaires, services publics, médecins spécialistes, librairie...).

Par ailleurs, le projet de développement inscrit dans les documents d'urbanisme prévoit les services et équipements nécessaires (école ...) pour satisfaire les besoins de la population actuelle et future.

Cohérence avec les enjeux paysagers :

Le SCOT Identifie une coupure d'urbanisation ainsi qu'un parvis agricole sur le secteur.

A noter que ces éléments ont été affichés afin de prendre en compte la proximité de l'autoroute ainsi que la présence du patrimoine minier.

A noter que le SCOT a été sollicité en amont de la procédure. Il s'avère que le projet est pleinement compatible avec les orientations du SCOT au regard de son implantation et de sa superficie. Une attention particulière devra être portée concernant l'insertion du projet dans son environnement.

Le projet de caserne d'Auby répond donc aux orientations du SCoT du Grand Douaisis.

Préserver les coupures d'urbanisation sur la commune de AUBY



Légende :

Principales coupures d'urbanisation :

- Préserver les perspectives paysagères en y autorisant l'implantation de nouveaux bâtiments à usage agricole sous réserves d'une insertion paysagère
- Préserver les continuités écologiques et les perspectives paysagères en y interdisant toutes nouvelles constructions
- Préserver les continuités écologiques en y autorisant uniquement l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles sous réserves de prise en compte des continuités écologiques
- Préserver les continuités écologiques et les perspectives paysagères en y interdisant toutes nouvelles constructions sur les parcelles identifiées par le SCoT



Sources : Orthophoto 2018
Géo2France, BD Topo 2018, SM
SCoT Grand Douaisis

Traitement : SM SCoT Grand
Douaisis 06-2020

SCoT GRAND
DOUAISIS
Territoire d'ambition
énergétique

3.3 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE PCAET DU GRAND DOUAISIS

Le PCAET a été approuvé le 15 décembre 2020, son ambition est de « faire du Douaisis **un territoire sobre et neutre en carbone à l’horizon 2050** » (p 13, *Stratégie*).

Cet objectif se décline en 3 étapes :

1) **Engager un « virage sociétal »**

Celui-ci induit « un fort niveau de changements des pratiques et des modes de consommation » (*Ibid*, p 19).

2) **Devenir un territoire à énergie positive**

Cet objectif peut être atteint en 2046 à condition de « **réduire fortement les consommations d’énergie** » et « d’accélérer la **production d’énergies renouvelables** » (*Ibid*, p 20).

3) **Atteindre la neutralité carbone**

Cette dernière étape a 2 leviers pour atteindre la neutralité carbone d’ici 2050 :

- Soutenir la « séquestration carbone [...] en préservant au maximum les espaces naturels et agricoles » (*Ibid*)
- Soutenir la « **compensation carbone** » qui vise à financer les réductions d’émissions de CO2 (plantations d’arbres...)

Pour réaliser ces 3 étapes, 6 axes stratégiques sont définis dans le programme d’actions du PCAET dont 5 thématiques :

- « Consommer et produire l’énergie de façon responsable
- Aménager le territoire et développer les mobilités décarbonées
- Accompagner la transition vers une agriculture et une alimentation locale et durables
- Accompagner l’économie territoriale vers l’exemplarité, l’économie de ressources et de déchets
- Adapter, séquestrer et compenser »

Au regard de la nature du projet, ce dernier n’est pas incompatible avec les stratégies énoncées dans le PCAET.

3.4 LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU D'AUBY

Le PADD du PLU d'Auby fixe quatre grandes orientations :

Orientation du PADD	Compatibilité du projet
POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE TRAITEMENT DES FRICHES EN FAVEUR D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE	L'objectif 2 « Poursuivre la modernisation des équipements publics » indique que la commune a engagé une politique volontariste de reconstruction de ses équipements publics. Il est également indiqué que « elle [la politique volontariste] sera poursuivie par des réflexions menées pour la crèche et le local des sapeurs-pompiers notamment ». Le projet étant spécifiquement nommé au sein du PADD, ce dernier est pleinement compatible avec l'orientation.
RESPECTER LES RESSOURCES NATURELLES ET SE METTRE A L'ABRI DES RISQUES	Le projet est localisé au sein d'un aléa fort du phénomène de retrait gonflement des argiles. Si une attention particulière devra être portée sur la présence de cet aléa, notamment par le biais d'étude géotechnique à réaliser dans le cadre du projet, ce dernier n'est pas incompatible avec l'atteinte de l'orientation.
REVELER LES PATRIMOINES ET LES PAYSAGES	Au regard de sa nature et de son implantation, le projet n'est pas de nature à porter de grave atteinte au paysage et au patrimoine communal. Néanmoins, au regard de son positionnement en entrée de commune, une attention particulière devra être portée sur l'intégration paysagère de l'aménagement.
REAMORCER UNE HAUSSE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE A L'ECHELLE DE CHAQUE QUARTIER	Le projet ne génère pas de création de nouveaux logements. Les objectifs de diminution de la consommation en lien avec le projet économique, démographique et le développement de l'habitat n'est pas remis en cause par la procédure. A noter que l'emprise de l'ancienne caserne a été intégrée dans le projet de renouvellement du centre-ville. Cet espace contribuera à l'atteinte de l'objectif 1 de l'orientation 1 qui consiste à engager une deuxième phase de renouvellement urbain.
POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Avec une superficie de 0.35 ha, l'impact sur l'activité agricole sera faible. Par conséquent, l'objectif 3 « Maintenir la présence de l'activité agricole », ne sera pas remis en cause. A noter qu'un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre de la procédure de révision du PLU mené en parallèle. Aucun enjeu agricole n'a été relevé sur la parcelle concernée par le projet. Il s'avère néanmoins d'apporter un ajustement à la cartographie de cette orientation afin d'intégrer le projet.

Si le projet apparait compatible avec les grandes orientations du PADD, il nécessite néanmoins un ajustement à la marge ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de territoire du PLU.

4 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La liste des modifications apportées aux pièces règlementaires du PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Documents modifiés
1	Création d'un secteur « ULc » et de son règlement	Permettre l'implantation du projet de caserne. Ceci nécessite la délimitation d'un sous-secteur spécifique dans la zone UL	Ap->ULc	PADD Zonage Règlement Rapport de présentation

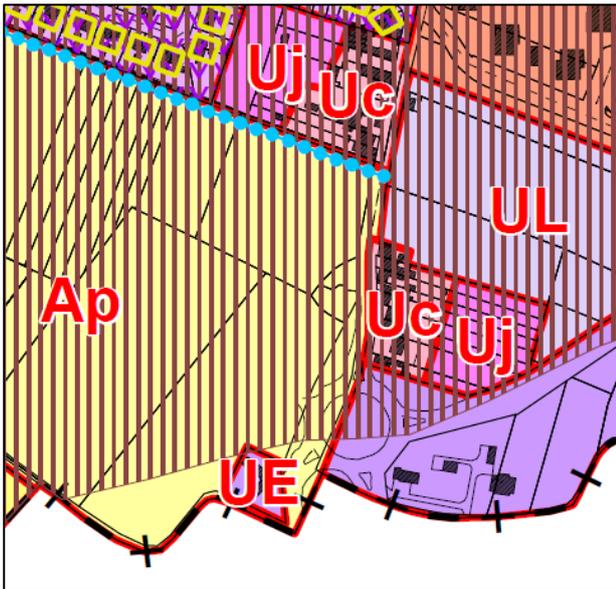
4.1 ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

Le point de modification a pour effet d'effectuer le passage d'une superficie actuellement en « Ap » vers un nouveau secteur urbain indicé « ULc ».



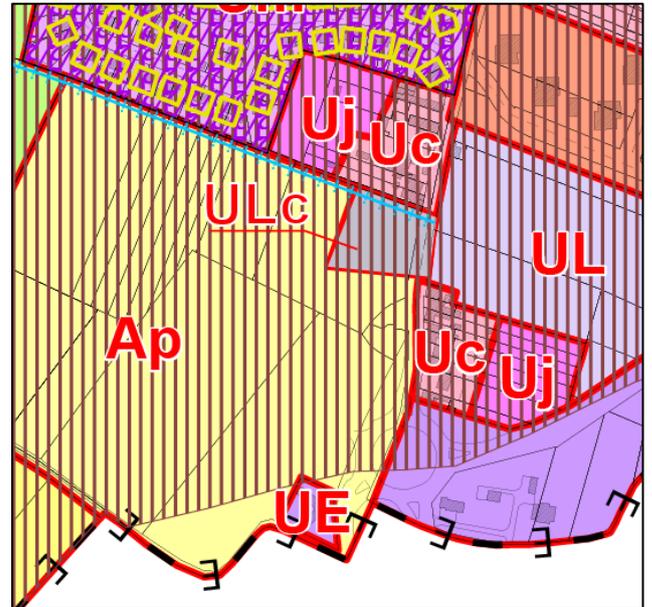
Modification engendrée par la procédure de Déclaration de Projet (Source : VCNDF)

A noter que le nouveau secteur représente une surface de 4148m². Cette superficie est supérieure au besoin du projet car le secteur intègre la voirie afin de satisfaire aux règles de numérisation des documents d'urbanisme.



- UL : Secteur urbain à vocation principale d'équipements publics
- ULn : Secteur urbain à vocation principale d'équipements publics soumis à des remontées de nappes

Extrait du plan de zonage avant procédure de mise en compatibilité du PLU



- UL : Secteur urbain à vocation principale d'équipements publics
- ULc : Secteur urbain à vocation principale d'équipements publics pour l'implantation de la caserne du SDIS
- ULn : Secteur urbain à vocation principale d'équipements publics soumis à des remontées de nappes

Extrait du plan de zonage après procédure de mise en compatibilité du PLU

4.2 ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés.

- Page 3 & 4

« **Section 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U) et ses secteurs Ua, Uai, Uan,Uani, Ub, Uc, Ucb1, Ucn, Ucni, Uj, Uji, Ul, ULc, Uln, Ulni, Ulzh et Um** »

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole	X		Uniquement l'extension des bâtiments existants.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X	Dans les secteurs Uj, Uji, Ul, <u>ULc</u> , Uln, Ulni et Ulzh	Dans le secteur Uj seules les annexes d'habitation sont autorisées et les extensions des habitations existantes.
	hébergement	X	Dans les secteurs Uj, Uji, Ul, <u>ULc</u> , Uln, Ulni et Ulzh	Dans le secteur Uj seules les annexes d'habitation sont autorisées et les extensions des habitations existantes.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X	Dans les secteurs Uj, Uji, Ul, <u>ULc</u> , Uln, Ulni et Ulzh	Si la surface de plancher est inférieure à 500 m ²
	restauration	X	Dans les secteurs Uj, Uji, Ul, <u>ULc</u> , Uln, Ulni et Ulzh	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	Dans les secteurs Uj, Uji, Ul, <u>ULc</u> , Uln, Ulni et Ulzh	
	hébergement hôtelier et touristique	X	Dans les secteurs Uj, Uji, Ul, <u>ULc</u> , Uln, Ulni et Ulzh	
	cinéma	X	Dans les secteurs Uj, Uji, Ul, <u>ULc</u> , Uln, Ulni et Ulzh	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt	X		Uniquement s'ils constituent un complément indispensable aux sous-destinations admises
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X	Dans les secteurs Uj, Uji, UI, ULc Uln, Ulni et Ulzh	

- **Page 7 & 8**

« Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions »

Hauteur :

En cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

En cas d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec une hauteur qui ne pourra être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur d'une construction principale mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- 10 mètres à l'égout du toit dans les secteurs Ua, Uai, Uan et Uani
- 12 mètres à l'égout du toit dans le secteur Ub ;
- 6 mètres à l'égout du toit dans les secteurs Uc, Ucb1, Ucn et Ucn1 ;
- La hauteur maximale (mesurée à l'égout du toit) de la plus haute des constructions situées sur une parcelle voisine ou contiguë dans le secteur Um
- 15 mètres à l'égout du toit dans les secteurs UI, **ULc**, Uln, Ulni et Ulzh ;

Dans toute la zone la hauteur des constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15 mètres.

En secteur ULc, la hauteur maximale autorisée ne s'applique pas dans le cas d'installations techniques spéciales. Ainsi, les pylônes et autres éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la règle générale. »

- **Page 8**

« Recul par rapport aux voies et emprises publiques : »

Dans l'ensemble de la zone, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la RD 120.

En cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

En cas d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

A - Constructions principales :

Dans toute la zone :

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m et respectant les prescriptions sur les Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Dans le cas de constructions présentant un front bâti continu, l'isolation par l'extérieur doit être réalisée simultanément sur l'ensemble des constructions contiguës.

[...]

Dans les secteurs UI, Uln, Ulni et Ulzh, les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre mesuré depuis l'alignement.

Dans toute la zone, pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, la construction doit être implantée à l'alignement ou avec un recul minimal de 0,10 mètre mesuré depuis l'alignement **à l'exception du secteur ULc ou le retrait maximal autorisée par rapport à l'emprise publique est de 30 mètres. »**

- **Page 11**

«

B - Les clôtures (sauf dans le secteur Um **et ULc**)

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

La clôture n'est pas obligatoire.

- à l'alignement, les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir seront constituées :
 - o soit d'un mur bahut en matériaux d'aspect traditionnel ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé ou non de plantations et surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie,
 - o soit d'un grillage rigide de type serrurerie ou une grille doublé ou non d'une haie vive (lamelles de clôtures).

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles ...).

- en limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, par rapport au niveau du terrain avant travaux, seront constituées :
 - o soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
 - o soit d'un dispositif à claire voie, dont la partie pleine, en base, ne pourra excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie vive.
 - o Un dispositif plein (aspect béton interdit).
- les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau d'aspect identique à celui de la construction ; d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement, ils ne devront pas excéder 6 mètres de longueur par rapport au nu de la façade arrière du bâtiment principal.

Dans le secteur ULc,

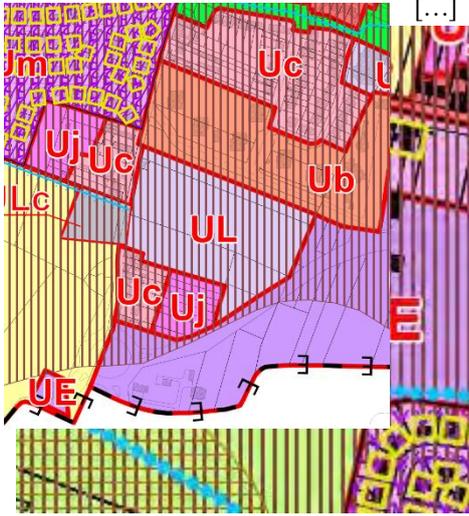
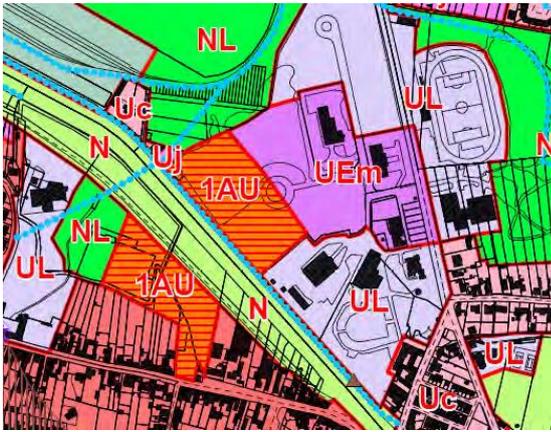
Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles devront être constituées soit :

- **De haies vives composées d'essence locale selon la liste jointe en annexe,**
- **De grilles ou grillages dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune, associés d'une haie vive d'essences locales, »**

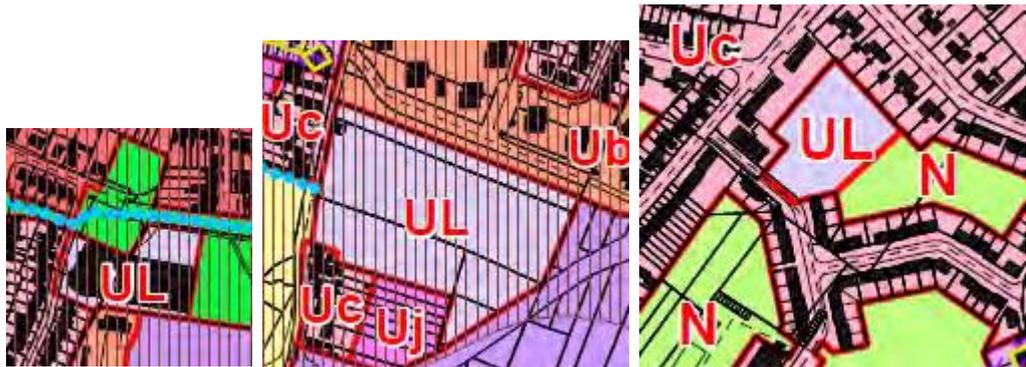
4.3 ÉVOLUTION DES JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés.

- **Pages 273 à 274**

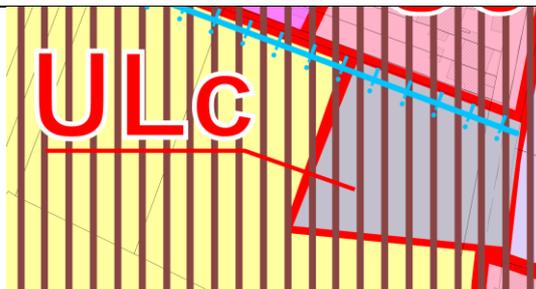
Zone	Extrait(s) du règlement graphique	
<p>[...] Le secteur UL (secteur urbain à vocation principale d'équipements publics)</p>		<p>Secteur UL à l'Ouest du territoire (ateliers municipaux)</p>
		<p>Secteur UL (lycée Ambroise Croizat)</p>
		<p>Secteur UL correspondant à la mairie, à la piscine, et à des équipements sportifs.</p>
	<p>Secteur UL au niveau du cimetière et du complexe sportif.</p>	

Autres secteurs UL notamment aux Asturies



Ces secteurs sont déjà artificialisés :





Secteur ULc pour l'implantation de la caserne du SDIS



Secteur ULn soumis à des risques de remontées de nappe



Secteur ULzh au niveau de la station d'épuration

Justifications du règlement graphique

La zone U est une zone urbaine mixte à dominante habitat. Elle comprend des tissus urbains de morphologies très diverses avec le centre-ville, les cités minières, des secteurs d'habitat collectif, des secteurs pavillonnaires, des secteurs d'équipement public...

La zone U comprend de nombreux secteurs afin d'appréhender cette diversité, mais également les nombreux enjeux et contraintes présents à Aubry :

- **Le secteur Ua recouvre le centre-ville**, un tissu urbain dense et mixte (habitat, commerces, services, équipements publics). Le règlement graphique comprend des déclinaisons du secteur Ua pour prendre en compte les remontées de nappe et le risque inondation :
 - Uan : secteur urbain de centre-ville soumis à des remontées de nappe,
 - Uani : secteur urbain inondable de centre-ville soumis à des remontées de nappe.
- **Le secteur Ub** recouvre les extensions urbaines denses,
- **Le secteur Uc** recouvre les extensions pavillonnaires. Le règlement graphique comprend des déclinaisons du secteur Uc pour prendre en compte les remontées de nappe, le risque inondation, et le risque industriel :
 - Ucn : secteur urbain des extensions pavillonnaires soumis à des remontées de nappe,
 - Ucni : secteur urbain inondable des extensions pavillonnaires,
 - Ucb1 : secteur urbain des extensions pavillonnaires d'autorisation b1.
- **Le secteur Uj** correspond à un secteur urbain de jardin, que les élus ne souhaitent pas voir densifié.
- Le règlement graphique comprend également un Uji (secteur urbain inondable de jardin) :
 - Uji : secteur urbain inondable des jardins.
- **Le secteur UL**, secteur urbain à vocation principale d'équipements publics. Le règlement graphique comprend des déclinaisons du secteur UL pour prendre en compte **l'implantation de la caserne du SDIS**, les remontées de nappe, le risque inondation, et la présence de zones humides :
 - **ULc : secteur urbain à vocation principale d'équipements publics pour l'implantation de la caserne du SDIS,**
 - ULn : secteur urbain à vocation principale d'équipements publics soumis à des remontées de nappe,
 - ULni : secteur urbain à vocation principale d'équipements publics inondable et soumis à des remontées de nappes,
 - ULzh : secteur urbain à vocation principale d'équipements publics et protection des zones humides.
- **Le secteur Um**, qui recouvre les cités minières et ouvrières.

Les **objectifs du PLU** pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- Préserver la morphologie urbaine et architecturale, et notamment celle des cités minières et ouvrières ;
- Maintenir une diversité de fonctions compatibles avec l'habitat, en particulier dans le centre-ville ;
- Maintenir des possibilités de densification du tissu urbain ;
- Maintenir des possibilités d'aménagement d'équipements publics ;
- Protéger les personnes et des biens contre le risque de remontée de nappe, le risque inondation, et le risque industriel.

La zone U mesure ~~215,32~~ 215,67 ha, soit 30,3 % de la surface totale de la commune.

La surface des différents secteurs est la suivante :

- Ua : 54,13 ha (7,6 %),
- Uan : 5,18 ha (0,7%),
- Uani : 5,7 ha (0,8%),
- Ub : 11,03 ha (1,6%),
- Uc : 49,79 ha (7%),
- Ucn : 13,94 ha (2%),
- Ucni : 0,80 ha (0,1%),

- Ucb1 : 3,05 ha (0,4%),
- UL : 20,63 ha (2,9%),
- **ULc : 0,35 ha (0,05%),**
- ULn : 0,18 ha (0,03%),
- ULni : 0,03 ha (0,004%),
- ULzh : 1,61 ha (0,2%),
- Um : 36,77 ha (5,2%),
- Uj : 12,29 ha (1,7%),
- Uji : 0,27 ha (0,04%).

Justification du règlement écrit dans la Zone U		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	[...] Volumétrie et implantation des constructions	<p>[...]</p> <p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>La réglementation des hauteurs est différente selon les secteurs, afin de prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales de chacun d'entre eux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en Ua (et ses déclinaisons) : la hauteur est limitée à 10 m à l'égout de toit, • en Ub : la hauteur est limitée à 12 m à l'égout de toit, • en Uc (et ses déclinaisons) : la hauteur est limitée à 6 m à l'égout de toit, • en Um : la hauteur à l'égout de toit ne peut pas dépasser la construction voisine la plus haute, • en UL (et ses déclinaisons) : la hauteur est limitée à 15 m. <p>Dans tous les secteurs la hauteur des constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15 mètres.</p> <p>En secteur ULc, la hauteur maximale autorisée ne s'applique pas dans le cas d'installations techniques spéciales. Ainsi, les pylônes et autres éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la règle générale.</p> <p>Concernant le recul par rapport aux voies et emprises publiques, elles sont adaptées au caractère et à la destination de chacun des secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le secteur Ua et ses déclinaisons, la règle édictée prévoit de préserver les alignements existants : le recul doit être identique à l'une des constructions voisines (sauf demande du gestionnaire de la voie), • dans les secteurs Ub, Uc, et leurs déclinaisons : le choix est laissé entre l'alignement avec une construction voisine et un recul d'au moins 5 m. En effet, dans ce secteur, l'alignement bâti n'est pas systématique. • dans le secteur Um, la règle d'alignement est représentée sur le règlement graphique. Cette disposition vise à préserver le caractère urbain des cités minières et ouvrières. • dans le secteur Ul et ses déclinaisons, un recul minimal de 0,10 m est imposé à l'exception du secteur



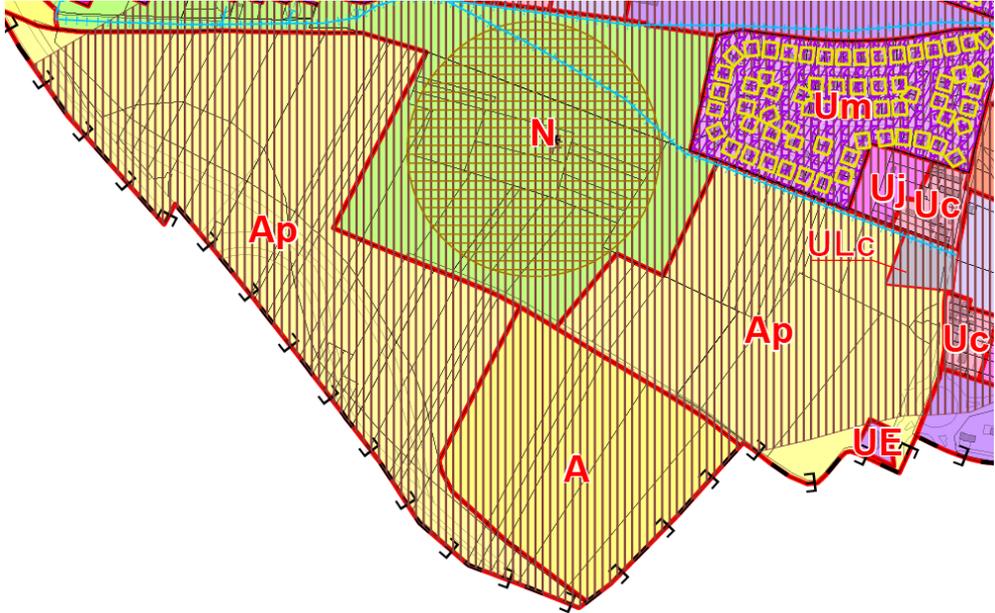
		ULc ou le retrait maximal autorisée par rapport à l'emprise publique est de 30 mètres.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe différencient les secteurs Um et ULc des autres secteurs. En effet, les secteurs Um et ULc présentent des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères particulières à préserver.</p> <p>[...]</p> <p>En secteur ULc, les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De haies vives composées d'essence locale selon la liste jointe en annexe, - De grilles ou grillages dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune, associés d'une haie vive d'essences locales

- **Pages 300 à 302**

La zone agricole comporte un **secteur Ap**, créé afin de protéger les qualités paysagères de la commune, et un **secteur An** pour prendre en compte le risque de remontée de nappe.

La zone A totalise **100,54 100,19** hectares. Au sein de cette zone A, **53,33 52,98** ha sont en secteur Ap et **9,22** en secteur An.

A. Extraits du règlement graphique

Zone	Extrait(s) du règlement graphique
<p>La zone A, et ses secteurs An (secteur agricole soumis à des remontées de nappe) et Ap (secteur agricole de protection paysagère)</p>	<p>[...]</p>  <p>La zone A et le secteur Ap au Sud-Ouest du territoire communal.</p>

B. Justification du règlement graphique

Justifications du règlement graphique
<p>La zone agricole a été délimitée afin de regrouper les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole (non concerné par les sites d'urbanisation).</p> <p>La zone comporte un secteur An destiné à prendre en compte le risque de remontée de nappe, et un secteur Ap qui a pour objectifs de protéger les paysages communaux, notamment l'entrée de ville, et les abords des cités minières inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO.</p> <p>La zone A totalise 100,54 100,19 hectares soit 14,13 14,07 % du territoire intercommunal. Au sein de cette zone A, 53,33 52,98 ha sont en secteur Ap (soit 7,4 % du territoire intercommunal), et 9,22 ha en secteur An (1,3 %).</p>

4.4 IMPACTS SUR LE PADD APPLICABLE

Le projet de caserne pour le SDIS est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable mais des ajustements restent à définir.

Le projet doit répondre pleinement à **l'objectif 3 de l'orientation 2 dédié à la mise à l'abri des populations face aux risques naturels** : « Outre les aléas liés à l'histoire industrielle et minière de la commune, le territoire est soumis à des risques naturels. Ces risques sont présents au travers de l'aléa remontées de nappes qui sont sub-affleurantes sur plusieurs secteurs de la commune. Plusieurs zones inondées ont été constatées ces dernières années et notamment en 2005 et 2016. Le risque sismicité de niveau 2 et l'aléa retrait/gonflement des argiles concernent également l'ensemble du territoire pour le premier et quelques secteurs de l'ouest pour le second. »

Dans le cadre de la présente procédure, il est proposé de compléter les justifications de **l'objectif 3 de l'orientation 2** dans le rapport de présentation du PLU avec une section sur le projet de la caserne du SDIS (en rouge) :

- **Page 224 :**

« Protéger les biens et les personnes des risques est un des objectifs des documents d'urbanisme, ce qui justifie cette orientation. **Le projet de caserne ne viendra pas à l'encontre de cet objectif. En effet, le projet est localisé au sein d'un aléa fort au retrait/gonflement des argiles. Une étude géotechnique sera donc réalisée dans le cadre du projet.** »

Le projet doit également répondre pleinement à **l'objectif 4 de l'orientation 3 dédié aux patrimoines et aux paysages** : « La diversité des occupations du sol du territoire et les nombreuses infrastructures de transport qui le traversent composent des paysages diversifiés dont la qualité est à développer. Ainsi, le projet communal permet le maintien des coupures d'urbanisation, le maintien des boisements, l'ouverture de la ville sur le canal et la mise en valeur des entrées de ville. »

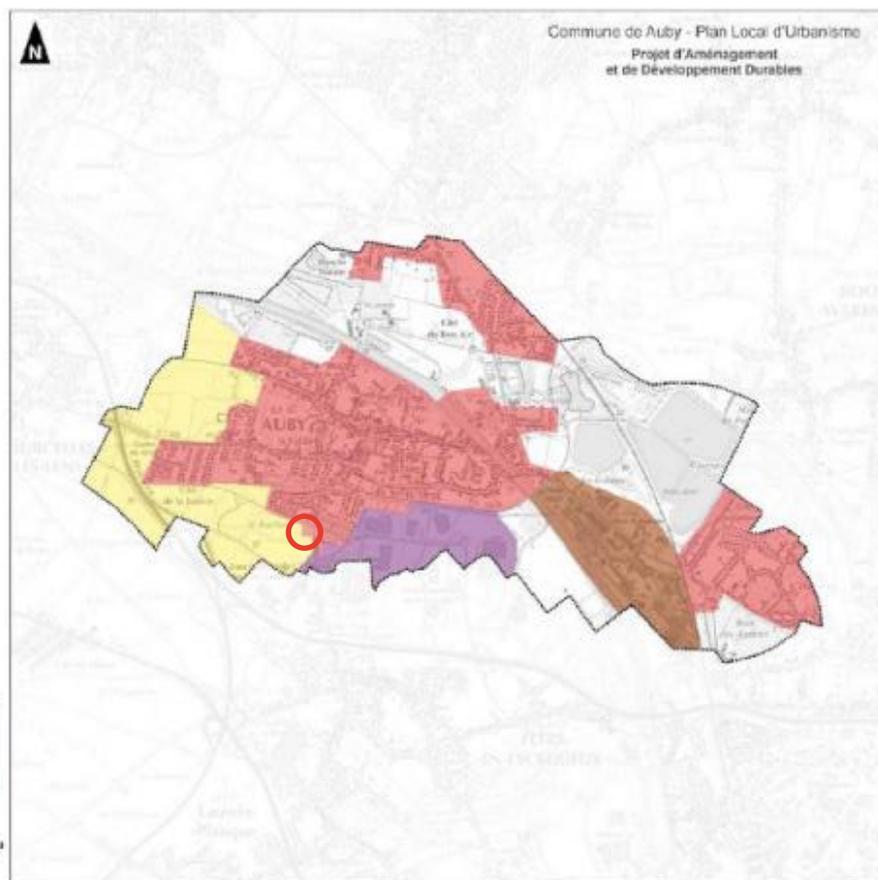
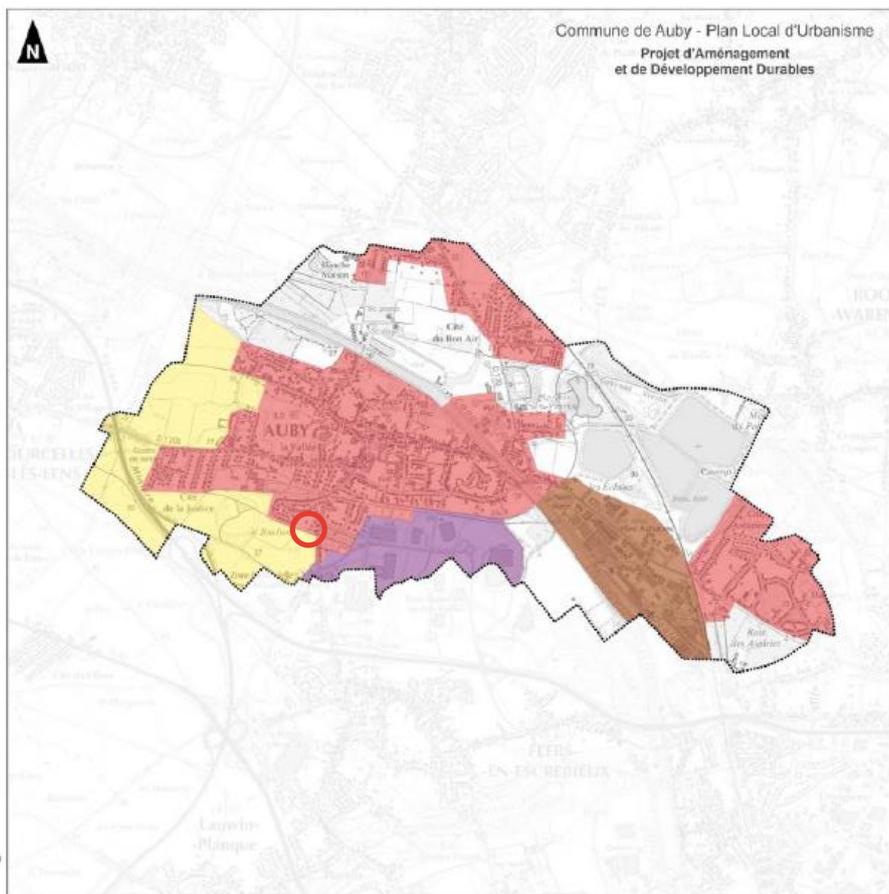
De la même manière, il est proposé de compléter les justifications de **l'objectif 4 de l'orientation 3** dans le rapport de présentation du PLU avec une section sur le projet de la caserne du SDIS (en rouge) :

- **Page 228 :**

« Cette orientation fait partie des leviers que la commune souhaite activer pour améliorer son attractivité. En effet, certains atouts de la commune comme le canal sont aujourd'hui peu mis en valeur. Des marges de progrès importantes existent donc. **Au regard du positionnement du projet de caserne du SDIS en entrée de commune, une attention particulière devra être portée sur l'intégration paysagère de l'aménagement.** »

Avec une superficie de 0.35 ha, l'impact sur l'activité agricole sera faible. Par conséquent, **l'objectif 3 « Maintenir la présence de l'activité agricole » de l'orientation 5 « Poursuivre le développement économique »**, ne sera pas remis en cause.

Il s'avère néanmoins d'apporter un ajustement à la cartographie de cette orientation afin d'intégrer le projet (voir page suivante).



5 ANNEXE

5.1 DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE



VILLE D'AUBY – DEPARTEMENT DU NORD
Registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance ordinaire du 09 avril 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le neuf avril à 18 heures, le Conseil Municipal, convoqué le deux avril, s'est réuni en séance ordinaire, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Christophe CHARLES, Maire

Le Maire de la ville d'Auby certifie que la convocation du Conseil Municipal et le compte-rendu de la présente délibération ont été affichés à la Mairie, conformément à l'article L. 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales

Conseillers en exercice :

Étaient présents : Christophe CHARLES, Franck VALEMBOSIS, Abdelmalik SINI, Marie-José FACQ, Didier SZYMANEK, Lydie VALLIN, Chantal WAGON, Georges LEMAITRE, Brahim NOUI, Rudy CARLIER, Djamel BOUTECHICHE, Arlette PLOUVIN, Françoise PLATEAU, Monique MARLAIRE, Yves VALIN, Corinne DESPREZ, Dorothee LORTHIOS, Christophe LOURDAUX, Bernard MOREL, Marie-Pascale SALVINO, Freddy KACZMAREK, Carine FIEUW, Bernard GORA

Absents avant donné procuration : Mathilde DESMONS à Franck VALEMBOSIS, Bernard CZECH à Didier SZYMANEK, Laurent JOVENET à Rudy CARLIER, Jean-Pierre LESAGE à Carine FIEUW, Annick BARTKOWIAK à Freddy KACZMAREK,

Absente : Séverine LASNEAU

Madame Chantal WAGON a été désignée secrétaire de séance

38 - PROJET D'IMPLANTATION D'UN CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS (CIS)- DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE AU PLAN LOCAL D'URBANISME – DEFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

I. Contexte et présentation du projet

Monsieur SZYMANEK expose à l'assemblée que la Ville d'Auby et le SDIS du Nord souhaitent implanter un Centre de Secours et d'Incendie (CIS) plus accessible et plus adapté aux besoins des sapeurs-pompiers au Sud-Ouest du territoire communal, en entrée de ville, le long de la rue Léo Lagrange. Ce site d'implantation a été retenu afin de répondre aux enjeux de desserte opérationnelle et d'accessibilité du SDIS 59 qui ont été identifiés par le SDARCR (Schéma départemental d'analyse et de couverture des risques) pour couvrir efficacement son périmètre d'intervention. D'une superficie d'environ 3500 m², ce futur site de secours se situera sur la parcelle cadastrée B n°1818 pour partie.

II. Procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le projet présente aujourd'hui quelques points d'incompatibilité avec le PLU :

- D'une part, en raison du règlement et du zonage du PLU : la parcelle actuellement classée en zone AP à vocation agricole interdit et limite certains usages et affectations des sols, constructions et activités : « dans toute la zone et dans tous les secteurs, les aménagements, installations et constructions autorisés ne doivent pas compromettre le caractère agricole de la zone ».
- D'autre part, au regard du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il est partiellement compatible au regard de l'objectif 3 de l'orientation n° 5 qui est de maintenir la présence de l'activité agricole.

Une révision générale a été lancée le 7 octobre 2021 mais ne pourra être finalisée avant l'été 2025. Compte tenu des délais et des aléas d'une telle procédure, la ville a souhaité engager une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du

38_21_DELIB_20240409_SZYMANEK_IMPLANTATION_CENTRE_INCENDIE_DECLARATION_DE_PROJET_MISE_EN_COMPATIBILITE_DU_PLU_DEFINITION_OBJECTIFS_ET_MODALITES_DE_CONCERTATION

PLU au titre de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme. Ainsi, le bureau d'études Verdi Conseil a été désigné en janvier pour mener à bien la mission. Les évolutions à apporter aux pièces du PLU porteront sur le PADD, l'évolution du plan de zonage et le règlement écrit.

La déclaration de projet de mise en compatibilité du PLU devra démontrer l'intérêt général du projet de caserne conformément à l'article L.300-6 du code de l'Urbanisme, et aux articles R. 104-8 à R 104-14 du même code.

Compte tenu de la présence d'un site Natura 2000 sur la commune, la déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale. Celle-ci est en cours de réalisation (à charge du SDIS, mais également réalisée par la société Verdi) et viendra alimenter la Déclaration de Projet.

En conséquence, conformément aux articles L 103-2 et L 103-3 du code de l'Urbanisme, la ville d'Auby doit organiser une concertation préalable relative à la mise en compatibilité du PLU.

III. Objectifs et modalités de concertation

1 - Objectifs de la concertation

Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU sont exposés ci-dessus, il s'agit de faire évoluer le document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet de Centre de Secours et d'Incendie. La concertation préalable vise à permettre au public de s'exprimer sur les adaptations du PLU rendues nécessaires.

2 - Modalités de concertation

La concertation se déroulera pendant un mois minimum.

Il est prévu la mise à disposition du dossier de concertation qui pourra être consulté :

- Sur le site Internet de la ville d'Auby à partir du lien suivant : (<https://www.auby.fr>);
- A la Mairie d'Auby (25 rue Léon Blum 59950 AUBY) aux jours et heures d'ouverture habituels au public ;

Le public disposera de différents moyens pour faire connaître ses observations pendant cette période de concertation :

- En les consignnant dans un cahier accompagnant le dossier de concertation qui sera mis en place dès l'ouverture de la concertation préalable à la Mairie d'Auby aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- En les adressant par écrit à l'attention service urbanisme à la Mairie d'Auby avec pour objet – déclaration de projet- concertation préalable ;
- En envoyant un message électronique à l'adresse : secretariat.urbanisme@aubys.fr avec pour objet – déclaration de projet- concertation préalable.

3 - Modalités d'information

Quinze jours au moins avant le début de la concertation, le public sera informé par un avis indiquant les dates de début et de fin de la concertation, rappelant son objet et précisant des modalités pratiques :

- Par voie d'affichage à la Mairie d'Auby,
- Par voie dématérialisée sur le site Internet de la ville d'Auby,
- Par voie de publication locale dans deux journaux régionaux ou locaux.

Cette concertation fera ensuite l'objet d'un bilan qui sera approuvé par l'organe délibérant de la Ville. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique, dans le cadre

38_2.1_DELIB_20240409_SZYMANEK_IMPLANTATION_CENTRE_INCENDIE_DECLARATION_DE_PROJET_MISE_EN_COMPATIBILITE_DU_PLU_DEFINITION_OBJECTIFS_ET_MODALITES_DE_CONCERTATION

de la procédure de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU ;

La commission urbanisme et le bureau municipal ont émis un avis favorable.

Il est demandé au conseil municipal :

- **D'Approuver** les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable engagée en application des articles L103-2 et L 103-3 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative au projet d'implantation de Centre de d'Incendie et de Secours.
- **D'Autoriser** Monsieur le Maire à procéder aux mesures de publicité et de notification requises par les textes et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le conseil municipal,

Après avoir délibéré,

A 23 voix pour et 5 abstentions,

Approuve les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable engagée en application des articles L103-2 et L 103-3 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative au projet d'implantation de Centre de d'Incendie et de Secours.

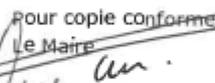
Autorise Monsieur le Maire à procéder aux mesures de publicité et de notification requises par les textes et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La Secrétaire de Séance


Chantal WAGON

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Sous-Préfecture le 16 AVR. 2024
Le Maire



Pour copie conforme
Le Maire

Christophe CHARLES



38_2.1_DELIB_20240409_SZYMANEK_IMPLANTATION_CENTRE_INCENDIE_DECLARATION_DE_PROJET_MISE_EN_COMPATIBILITE_DU_PLU_DEFINITION_OBJECTIFS_ET_MODALITES_DE_CONCERTATION