



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

Séance ordinaire du 1^{er} juillet 2026

L'an deux mille vingt-six, le 1^{er} juillet à 18 heures, le Conseil Municipal, convoqué le vingt-quatre juin s'est réuni en séance ordinaire, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Bernard CZECH, 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 publiés sur le site de la ville, conformément à la loi

Conseillers en exercice :

Etaient présents : Bernard CZECH, Aline LAUTRIE, Didier SZYMANEK, Lydie VALLIN, Abdelmalik SINI, Dorothée LORTHIOS, Djamel BOUTECHICHE, Brahim NOUI, Christophe LOURDAUX, Françoise PLATEAU, Marie-Paule PLESSIS, Bernard MOREL, Miguel VALLADARES, Amel SAIDI, Isabelle DOGIMONT, Anne-Sophie TASZAREK, Nicolas SKRZYSZOWSKI, Peggy ARTISSON, Laëtitia DEVAUX, Mohamed GUENDOUZ, Freddy KACZMAREK, Alexandra DANIELCZYK, Walid TRARI

Absents avant donné procuration : Rudy CARLIER à Dorothée LORTHIOS, Chantal WAGON à Christophe LOURDAUX, Corinne DESPREZ à Brahim NOUI, Anne-Cécile LEVRAY à Françoise PLATEAU

Absents : Eric ZELAZNY, Ludovic ALVAREZ

Monsieur Abdelmalik SINI a été désigné secrétaire de séance

9 - REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – BILAN DE LA CONCERTATION ET VALIDATION DE L'ARRÊT DE PROJET

Monsieur SZYMANEK expose à l'assemblée que :

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-11, L. 153-12, L. 153 14 et L. 103-2;

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2018;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Douaisis approuvé le 17 décembre 2019;

Vu le Plan Climat Air Energie Territoriale du Grand Douaisis arrêté le 17 décembre 2019 ;

Vu le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires des Hauts-de-France approuvé le 30 juin 2020 ;

Considérant que le PLU constitue pour la collectivité une opportunité de mener une réflexion sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé, il convient également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable, conformément aux principes fondamentaux énoncés par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Considérant que les objectifs généraux pour lesquels la révision du Plan Local d'Urbanisme est rendue nécessaire sont :

- o la mise en compatibilité avec l'ensemble des documents de gestion et de planification supra-communaux ;
- o l'évolution du projet communal.

VU la délibération en date du 07 octobre 2021, par laquelle la commune d'Auby a lancé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'établir un nouveau projet de territoire.

VU les réunions publiques qui ont eu lieu :

- le 15 décembre 2023 afin de partager les enseignements du diagnostic aux habitants.
- le 20 mars 2025 afin de partager le projet de territoire.

VU le rétroplanning suivant :

- o **Juillet 2026** : Arrêt projet au conseil municipal - le bilan de la concertation sera réalisé (étape obligatoire prévue par le code).
- o **De juillet à octobre 2026** : Le dossier arrêté sera envoyé aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis (délais de 3 mois)

Il faut prévoir un mois entre la fin de la consultation et le début de l'enquête publique afin de pouvoir échanger sur les éventuels remarques et observations des PPA. En effet, le dossier qui sera mis à l'enquête publique doit être accompagné d'un mémoire en réponse aux avis des PPA.

- o **Novembre 2026** : S'en suivra ensuite l'enquête publique d'1 mois minimum (+1 mois pour que le Commissaire Enquêteur remette son rapport et ses conclusions).

Il est donc possible de prévoir une approbation au **premier trimestre 2027**.

Le document aura un caractère opposable à compter de son téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU).

En parallèle le contrôle de légalité durera 2 mois.

Considérant l'arrêt de projet du PLU (ci-annexée) ;

Il est demandé au conseil municipal :

- **De tirer le bilan de la concertation** telle qu'elle est détaillée en annexe jointe à la présente délibération. Les éléments mis à disposition en Mairie ont entraîné des remarques qui ont été inscrites au registre prévu à cet effet.

Tous ces éléments et les débats au sein des deux réunions publiques ont fait apparaître les préoccupations suivantes :

- o Des demandes de particuliers souhaitant voir leurs parcelles constructibles
- o Des demandes de modification de zonage
- o Des préoccupations sur le développement de l'urbanisme du territoire (notamment le projet de redynamisation du centre-ville)
- o Intégration de la stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI)

La concertation a donc ainsi contribué à l'évolution du document tel qu'il est proposé d'être arrêté.

- **D'arrêter le projet de la révision de PLU** de la commune d'Auby tel qu'annexé à la présente délibération ;

- **De soumettre ce projet de PLU** aux avis des personnes publiques associées et des personnes consultées, puis à enquête publique ;
- **D'autoriser Monsieur le Maire** à entreprendre les démarches nécessaires pour poursuivre la procédure et à signer tous documents se rapportant à ces décisions.

Conformément au code de l'urbanisme et conformément aux articles L 153-16 et L 153, le projet de révision du PLU sera transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et aux organismes et Etablissements Publics de Coopération Intercommunales en ayant fait la demande.

Le dossier définitif du projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil Municipal est tenu à la disposition du public.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois et sera transmise en Sous-Préfecture de Douai.

**Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,**

A 19 voix pour, 3 contre (Freddy KACZMAREK, Alexandra DANIELCZYK, Walid TRARI),
5 refus de vote (Anne-Sophie TASZAREK, Peggy ARTISSON, Laëtitia DEVAUX, Nicolas SKRZYSZOWSKI, Mohamed GUENDOUZ)

Décide d'arrêter le projet de la révision de PLU de la commune d'Auby tel qu'annexé à la présente délibération ;

Décide de soumettre ce projet de PLU aux avis des personnes publiques associées et des personnes consultées, puis à enquête publique ;

Autorise Monsieur le Maire à entreprendre les démarches nécessaires pour poursuivre la procédure et à signer tous documents se rapportant à ces décisions.

Conformément au code de l'urbanisme et conformément aux articles L 153-16 et L 153, le projet de révision du PLU sera transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et aux organismes et Etablissements Publics de Coopération Intercommunales en ayant fait la demande.

Le dossier définitif du projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil Municipal est tenu à la disposition du public.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois et sera transmise en Sous-Préfecture de Douai.

Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
 - Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.
- Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Le Secrétaire de Séance

Abdelmalik SINI



Pour copie conforme,
Le Maire

Bernard CZECH

Envoyé en préfecture le 07/07/2026

Reçu en préfecture le 07/07/2026

Publié le

SLO

ID : 059-215900283-20260701-DEL_20260701_09-DE



Envoyé en préfecture le 07/07/2026

Reçu en préfecture le 07/07/2026

Publié le 07 JUIL. 2026

ID : 059-215900283-20260701-DEL_20260701_09-DE

S'LO

Note de synthèse

Version arrêt projet 2025

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

VERDI

TABLE DES MATIERES

Table des matières	2
1. Avant-propos	1
1.1 Revision du plan local d’urbanisme	1
1.2 Constitution du dossier PLU.....	2
1.3 La procédure de révision.....	4
2. La synthèse du diagnostic et identification des enjeux.....	5
3. Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable	7
3.1 Un projet de territoire décliné en 3 axes	7
4. Les choix retenus pour délimiter les zones et justifications des dispositions règlementaires.....	15
4.1 Un zonage fidèle au projet urbain	15
4.2 Un zonage adapté et simplifié	15
4.3 La mise en place d’un zonage en conformité avec le projet de territoire	16
4.3.1 La division du territoire opérée	16
5.1.1 Les outils graphiques	23
5.1.2 Superficie des zones et secteurs.....	25

1. AVANT-PROPOS

1.1 REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de AUBY a lancé par une délibération en date du 07 octobre 2021 la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme afin d'établir un nouveau projet du territoire à l'horizon 2040.

Sa révision vise les objectifs suivants :

D'inscrire le territoire communal dans l'ambition du SCOT de construire un territoire d'excellence énergétique et environnementale	
De rendre compatible le document d'urbanisme avec les évolutions réglementaires et les documents d'urbanisme de rang supérieur, notamment avec le SCOT Grand Douaisis	
De réinterroger l'objectif d'accueil de population de la commune au regard du scénario démographique retenu dans le SCOT	
De préserver l'identité paysagère et patrimoniale de la commune en lien avec les réflexions menées dans le cadre de l'ERBM	
De diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins de tous afin de rendre plus aisé le parcours résidentiel sur la commune et d'adapter le parc de logements aux nouveaux ménages à accueillir sur la commune	

La révision du document d'urbanisme permettra une meilleure prise en compte des contraintes environnementales, des risques, de la qualité urbaine et paysagère, des besoins en matière de développement démographique, économique et de l'habitat.

Portée du document :

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Ce sont principalement les articles ci-dessous qui régissent les dispositions applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme :

- **Partie législative du Code de l'Urbanisme** : Articles L.101-2 et L.101-3, L.131-4 à L.131-9, L.132-1 à L.132-16, L.151-1 à L.151-48, L.152-1 à L.152-9 et L.153-1 à L.153-60 ;
- **Partie réglementaire du Code de l'Urbanisme** : Articles R.151-1 à R.151-55, R.152-1 à R.152-9, Article R.153-1 à R.153-22.

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer les trois principes fondamentaux :

- Equilibre entre le développement urbain et le développement rural : préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements. A cet égard, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs.
- Principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.

1.2 CONSTITUTION DU DOSSIER PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

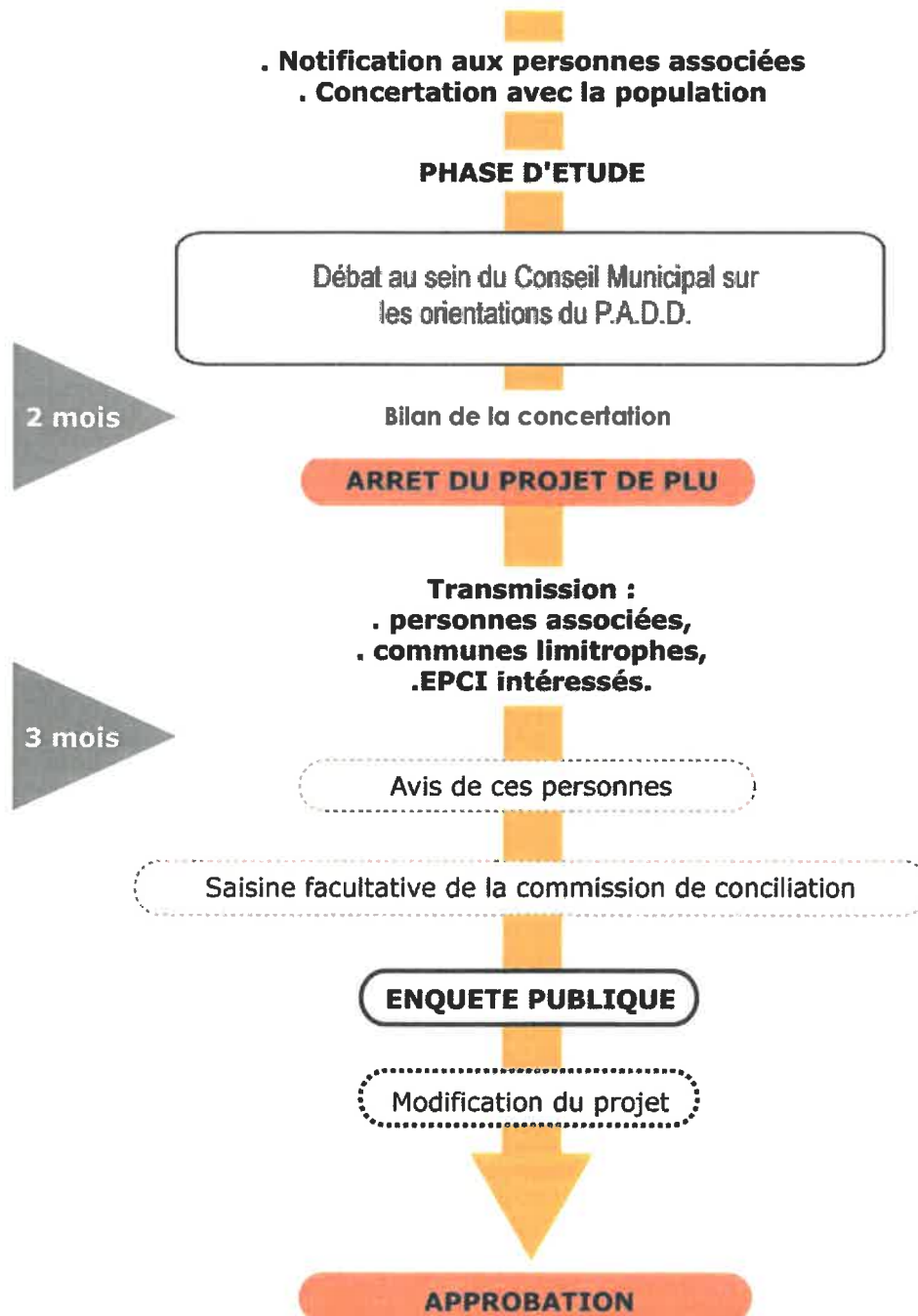
- **Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire. Il contient également l'évaluation environnementale ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** de la commune (PADD) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) ;
- **Le plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les différents outils graphiques mobilisés.
- **Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.
- **Les Servitudes d'Utilité Publique et Obligations Diverses**, portées à connaissance par les services de l'Etat ;

- **Les Annexes Sanitaires**, contenant les dispositions relatives aux réseaux et leur capacité.

Chaque pièce constitutive du PLU apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune. Cependant, il faut préciser que seules les orientations particulières d'aménagement et de programmation du PADD, les OAP, le règlement et le plan de zonage ont **un caractère réglementaire opposable aux tiers**. Les informations comprises dans les autres documents graphiques **sont inscrites à titre informatif**.

1.3 LA PROCEDURE DE REVISION

**Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
 (la délibération précise les modalités de concertation avec la population)**



2. LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

L'élaboration du PLU se décompose en plusieurs étapes. La première phase consiste en **l'élaboration d'un diagnostic transversal de la commune**, permettant par la suite de dégager les enjeux du territoire.

Le premier enjeu relatif au territoire concerne la démographie et son parc de logements. Les chiffres de l'INSEE démontrent une baisse de la population constante depuis 1999, néanmoins cette dernière apparaît nettement moins marquée ces dernières années (-2.2% entre 2013 et 2010), synonyme d'une inversion de la tendance en cours.

Ainsi, le maintien est envisagé au regard d'une attractivité très forte s'opérant sur le territoire en lien avec :

- Une position géographique avantageuse et sa desserte avec l'A21.
- Des projets structurants réalisés et ceux en cours (notamment le projet de redynamisation du centre-ville) qui va permettre de contribuer au maintien de la population et ainsi de donner de nouvelles perspectives à la commune.

Par ailleurs, la population est marquée par un phénomène de vieillissement de la population et de desserrement des ménages. Il conviendra donc de **rationaliser les tendances démographiques** afin de préserver le caractère rural du territoire et de produire du logement adapté aux besoins de la population actuelle et future. Il s'agira donc d'accueillir des jeunes ménages mais aussi d'appréhender le vieillissement de la population et adapter l'offre de services, d'habitat et d'équipements. Ceci devra nécessairement passer par la diversification du parc de logements pour accueillir les nouvelles populations et celles existantes dans le but de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Le diagnostic a également permis de mettre en exergue **la nécessité de favoriser un urbanisme plus compact** privilégiant la densité et la proximité avec la centralité afin de réduire l'impact de l'étalement urbain (pollution, qualité de l'air, etc.).

Le paysage et l'identité minière et industrielle sont également des enjeux forts du territoire. La cité de la justice nouvelle, son dispensaire et la cité-jardin du Moulin sont inscrits sur la liste des biens sous le numéro 37 et le terroir N°140 à proximité de l'étang du Paradis sous le N°36. Ils participent à **l'interprétation historique et paysagère du Bassin minier**.

Si la cité justice ainsi que la cité Moulin sont inscrites au Patrimoine de l'UNESCO. La cité Justice est la seule concernée à ce jour par le plan de rénovation thermique des logements miniers. Par ailleurs, le diagnostic a démontré que **les modifications effectuées sur les bâtiments sont de nature à remettre en cause l'homogénéité de certaines cités**.

Dans le cadre du programme visant à accomplir la métamorphose du territoire du bassin minier (ERBM) la commune souhaite mobiliser les outils nécessaires.

Bien que le territoire d'Auby soit fortement urbanisé et marqué par son passé industriel et minier, elle compte encore de **nombreux espaces naturels de qualité** que la commune souhaite valoriser et renforcer dans le cadre du document d'urbanisme.

Ces derniers contribuent à la trame verte et bleue du territoire du SCOT et l'ensemble des éléments qui la compose devra être valorisé et préservé dans le cadre du document d'urbanisme.

Les élus souhaitent également aménager **des « poches » de nature en ville** comme l'aménagement de **l'ilot de fraîcheur en centre-ville et mettre en valeur certains espaces comme la zone humide située rue Mirabeau en effectuant sa requalification en parc nature.**

Les risques naturels, liés aux inondations et au retrait gonflement des argiles, doivent être pris en compte dans les projets de développement.

La préservation des espaces naturels et agricoles est donc un enjeu majeur du territoire autant que la maîtrise de l'étalement urbain.

3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3.1 UN PROJET DE TERRITOIRE DECLINE EN 3 AXES

Par l'adoption de son projet de territoire, la commune affiche ses ambitions en termes de prise en compte des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Ainsi, le PADD décline une stratégie qui veille à rationaliser le développement urbain afin de limiter l'étalement, source de nombreux dysfonctionnements, (augmentation des déplacements, des pollutions, disparition de la ressource foncière...), à promouvoir un développement des équipements cohérent, à protéger les espaces et les ressources naturelles, à renforcer les dispositifs de circulation durable (transports collectifs, mode doux...).

Cette stratégie s'articule autour de de trois axes :

Axe 1	
Orientations	Explications et justifications des orientations
Renouer avec une évolution positive de la population	Au regard des tendances passées et des nombreux en cours de réalisation sur le territoire, la commune a fait le choix d'afficher une légère augmentation de la population de l'ordre de +0.5%. En effet, bien que la population de la commune baisse depuis 1999, cette baisse apparaît nettement moins marquée ces dernières années (-2.2 % entre 2013 et 2020 contre -3.62 entre 2008 et 2013), synonyme d'inversion des tendances. Ainsi, cette croissance est envisagée au regard de sa position géographique et sa desserte avec l'A21 mais surtout au regard des projets réalisés et à venir qui redonneront à la commune de nouvelles perspectives.
Permettre la stratégie menée sur la redynamisation du centre-ville	Auby a entamé depuis plusieurs années un renouvellement urbain de sa commune. Elle a su anticiper et projeter sa transformation en suivant un plan stratégique sur le temps long. Les étapes sont diverses et variées : acquisition du foncier, réalisation d'une charte de qualité des espaces publics, investissements sur les équipements publics.... Elles contribuent toutes au même but : améliorer le cadre de vie et l'image d'Auby. Pour y parvenir, la commune souhaite lancer une opération d'aménagement d'ampleur en restructurant son centre-ville. Les objectifs sont les suivants : ▪ Redynamiser la commune sur le plan économique afin de recréer une offre de commerces de proximité, ▪ Assurer la connexion de tous les quartiers de la commune entre eux, notamment par le biais de la revalorisation ou la création de cheminements doux, ▪ Privilégier la rénovation du bâti existant et les nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine

	afin de préserver les espaces agricoles, ▪ Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux évolutions démographiques de la commune, sachant que la municipalité envisage une légère croissance de la population, ▪ Améliorer le stationnement, ▪ Préserver le patrimoine végétal et structurer les opérations autour d'îlots de fraîcheur, ▪ Imaginer des liaisons et des porosités urbaines et paysagères. En lien avec cet objectif ambitieux de reconstruire la ville sur la ville, le document d'urbanisme devra être un outil facilitateur des réflexions menées à l'échelle de cette opération.
Proposer une offre de logements et d'équipements adaptée aux évolutions de la population	Le diagnostic sociodémographique identifie clairement une tendance au desserrement des ménages et au vieillissement de la population avec un indice de jeunesse en baisse sur les dernières périodes intercensitaires ainsi qu'une augmentation de la part des plus de 60 ans. L'enjeu sera donc de favoriser la création de logements adaptés afin de renforcer l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages mais surtout pour faire face aux modifications de la structure de la population. L'offre de logements proposée devra notamment répondre aux besoins des personnes âgées (petite typologie, plein pied, accessibilité, ...) mais également permettre à la commune de répondre aux obligations de production de logements sociaux sur la commune en lien avec la loi SRU. Ainsi, le projet du centre-ville permettra de répondre directement à cet enjeu. A l'instar du projet de béguinage sur l'ancienne friche Aldi (rue Jean Jaurès), la commune souhaite poursuivre sa politique volontariste de rénovation/reconstruction de ses équipements publics. C'est pourquoi l'ancien équipement sportif localisé rue Hubert Bouhaye (stade Hauzer) sera mobilisé pour répondre aux besoins en matière d'équipement
Permettre le maintien et le développement des activités sur le territoire	Comme l'indique le volet commercial du SCOT, Auby dispose d'une centralité regroupant un certain nombre de commerces et services de proximité qu'il convient de préserver et de renforcer dans les années à venir. Néanmoins, le diagnostic territorial a été l'occasion de mettre également en avant la présence de nombreuses activités notamment à vocation artisanale disséminées sur l'ensemble du tissu urbain. Le PLU devra ainsi prévoir le maintien et éventuellement le développement des activités présentes tout en s'assurant de ne pas créer de nuisances pour le voisinage des secteurs concernés.
Définir un développement maîtrisé	La limitation de la consommation foncière fait partie des enjeux forts affichés par le SCOT et plus généralement par les dernières lois promulguées. La commune y répond de

	diverses manières : D'une part, l'analyse du potentiel foncier mobilisable a révélé qu'environ 40 logements pourraient être construits au sein des dents creuses. D'autre part, le projet repose sur une volonté très forte de prioriser exclusivement le renouvellement urbain et de ne pas afficher de secteur d'extension de l'urbanisation. Le projet de centre-ville répondra à lui tout seul à remplir à minima 75 % des objectifs de production de logements à l'horizon du PLU (120 logements). Les formes urbaines moins consommatrices d'espace seront favorisées. Ainsi les logements produits présenteront une mixité des formes urbaines (habitat individuel, groupé, habitat collectif). Ce renouvellement urbain permettra également d'accueillir de nouveaux équipements notamment au stade Hauzer. La consommation de l'espace agricole et naturel affichée au document sera modérée avec 2.72 ha de consommation afin de répondre au principe de compatibilité avec le SCOT mais également pour anticiper les objectifs nationaux qui à terme doivent aboutir à la zéro artificialisation nette en 2050. Pour rappel, presque 11.6 hectares ont été consommés dans la période 2011-2021. De plus, comparativement au document en vigueur, il s'agit d'une diminution drastique de la consommation car ce dernier fait apparaître plusieurs zones 1AU non urbanisées à ce jour. A noter que la commune a entrepris de renaturer deux secteurs sur son territoire. 1.3 ha sont prévus pour la renaturation/ilot de fraîcheur et 5.54 ha pour le projet de renaturation de la friche des engrais du parc.
Poursuivre les actions en faveur de la mobilité	La réalisation du projet de renouvellement urbain du centre-ville allié au futur passage de la ligne de Bus à Haut Niveau de Service permettra de regrouper toutes les conditions nécessaires à favoriser les transports en commun. La commune compte également de nombreux sentiers renforcer par les derniers aménagements notamment la passerelle piéton cycliste permettant de traverser efficacement le canal de la Deûle et connecter le quartier du Bon Air et le centre-ville. Le document d'urbanisme devra donc favoriser la poursuite de la préservation et le renforcement du maillage doux.
Penser au développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication	Le développement de la commune est également lié aux communications numériques. Les projets de développement des infrastructures d'accès au haut et très haut débit aux bénéfices des habitants et des activités veilleront à être développés.
Axe 2	
Orientations	Explications et justifications des orientations
Affirmer la présence de la zone d'activité des Prés	Situé entre Flers-en-Escrebieux et Auby, ce parc d'activités de 52 hectares est en bordure de l'autoroute A21. Il dispose

Loribes	encore de quelques espaces libres qui doivent être aménagés. Le PLU devra permettre la bonne réalisation de la stratégie intercommunale et le remplissage du PA.
Préserver les possibilités de développement du site Nyrstar	La commune d'Auby a connu un développement économique et urbain important au siècle dernier grâce au développement de nombreux sites industriels. Le site de Nyrstar reste un des derniers rescapés de ce développement et le principal employeur du territoire communal. Ses possibilités de développement doivent être préservées afin que les perspectives de poursuite des activités soient maintenues.
Maintenir la présence de l'activité agricole	L'activité agricole est encore très présente sur la commune et contribue à son ambiance paysagère. Le projet de territoire porte donc une attention toute particulière sur le maintien de cette activité. C'est pourquoi il convient de : ▪ Prendre en compte la pérennité des exploitations dans le zonage réglementaire. ▪ Protéger l'activité agricole et en permettre le développement par : - La définition de zones réglementaires spécifiques (zones A). - La maîtrise du développement de l'urbanisation. - La possibilité de diversifier l'activité. Le maintien des accès adaptés aux exploitations et terres agricoles.
Permettre une mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain	Le SCOT a identifié une centralité commerciale sur le territoire. En effet, la commune dispose d'un système économique riche et varié. On retrouve notamment une concentration d'activités et de services de proximité rue du général de Gaulle et rue Léon Blum complémentaire au secteur commercial situé au Nord de la commune avec la présence du Lidl. Le PLU devra ainsi prévoir le maintien et éventuellement le développement des activités présentes tout en s'assurant de ne pas créer de nuisances.
Axe 3	
Développer la qualité écologique du territoire	Bien que le territoire d'Auby soit fortement urbanisé et marqué par son passé industriel et minier, elle compte encore de nombreux espaces naturels de qualité que la commune souhaite valoriser et renforcer dans le cadre de document d'urbanisme. Ces derniers contribuent à la trame verte et bleue du territoire du SCOT et l'ensemble des éléments qui la compose devra être valorisé et préservé dans le cadre du document d'urbanisme.

	Les élus souhaitent également aménager des « poches » de nature en ville comme l'aménagement de l'îlot de fraîcheur en centre-ville et mettre en valeur certains espaces comme la zone humide située rue Mirabeau en effectuant sa requalification en parc nature. Il sera nécessaire d'adapter le zonage et le règlement du PLU afin de répondre à ces objectifs.
Maintenir les coupures d'urbanisation et les cônes de vue	Des coupures d'urbanisation sont présentes sur le territoire communal. La faible topographie et les vastes espaces agricoles offrent ainsi des perspectives visuelles à prendre en compte. Les documents supra-communaux comme le SCOT ont ainsi identifié plusieurs éléments à préserver. Le PLU doit ainsi pouvoir mobiliser les outils à sa disposition pour assurer cet objectif en portant notamment une attention toute particulière au traitement des interfaces entre campagne et zones urbanisées.
Préserver l'identité minière de la commune en lien avec les réflexions menées dans le cadre de l'ERBM	La cité de la justice nouvelle, son dispensaire et la cité-jardin du Moulin sont inscrits sur la liste des biens sous le numéro 37 et le terriil N°140 à proximité de l'étang du Paradis sous le N°36. Ils participent à l'interprétation historique et paysagère du Bassin minier. Si la cité justice ainsi que la cité Moulin sont inscrits au Patrimonial de l'UNESCO. La cité Justice est la seule concernée à ce jour par le plan de rénovation thermique des logements miniers. Par ailleurs, le diagnostic a démontré que les modifications effectuées sur les bâtiments sont de nature à remettre en cause l'homogénéité de certaines citées. Dans le cadre du programme visant à accomplir la métamorphose du territoire du bassin minier (ERBM) la commune souhaite mobiliser les outils nécessaires
Intégrer en amont les questions des ressources, de l'approvisionnement et des consommations de la ville	Face aux défis climatique et énergétique, il convient d'apporter une attention particulière sur les impacts des mesures prises en matière d'aménagement. A ce titre, trois principaux enjeux sont à prendre en compte à ce titre : - Mettre en adéquation les capacités de production en eau potable avec les ambitions de développement ; - Accompagner la rénovation énergétique et thermique du bâti ; - Encourager la haute qualité environnementale (utilisation d'énergies renouvelables, facilitation d'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables, développement des réseaux énergétiques notamment au regard du potentiel existant au sein de la centralité). De façon globale, le PLU devra participer à l'atteinte des objectifs du PCAET du Grand Douaisis.

Intégrer la gestion des risques naturels et technologiques	Le PLU devra permettre une bonne connaissance des risques sur la commune pour les habitants et porteurs de projet. Il s'agira de tenir compte de l'ensemble des risques et notamment ceux provoquant une instabilité des terrains (retrait/gonflement des argiles). Il sera primordial de ne pas augmenter les risques de ruissellement et d'inondation en mettant en place une politique de gestion des eaux pluviales efficaces (limiter les surfaces imperméabilisées, privilégier l'infiltration à la parcelle). Le PLU devra permettre une bonne connaissance des risques sur la commune pour les habitants et porteurs de projet.
--	--

Axe 1 : Préserver l'identité patrimoniale, démographique en intégrant la transition vertueuse en faveur de la qualité du cadre de vie



Profiter des disponibilités foncières



Proposer un parc résidentiel et des équipements adaptés aux évolutions démographiques



Accompagner le parcours résidentiel des habitants



Permettre la redynamisation du centre ville



Favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable

Axe 2 : Poursuivre le développement économique



Affirmer la présence de la zone d'activité des Prés Ioribes



Préserver les possibilités de développement du site Nyrstar



Assurer le maintien et le développement de l'activité agricole



Permettre une mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain

Axe 3 : Garantir une qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les aménités



Développer la qualité écologique du territoire



Maintenir l'écrin de verdure de la commune et les éléments support d'une TVB locale / Veiller à l'insertion paysagère des aménagements



Mettre en place le principe de renaturation et/ ou de valorisation de certains espaces



Maintenir des espaces de respiration au sein du tissu urbain



Maintenir les coupures d'urbanisation et les cônes de vue



Préserver la qualité des entrées de ville



Préserver l'identité minière de la commune en lien avec les réflexions menées dans le cadre de l'ERBM



Valoriser les éléments du patrimoine communal



Intégrer en amont les questions des ressources, de l'approvisionnement et des consommations de la ville



Intégrer la gestion des risques naturels et technologiques (PPRT en lien avec Nyrstar)

Envoyé en préfecture le 07/07/2026

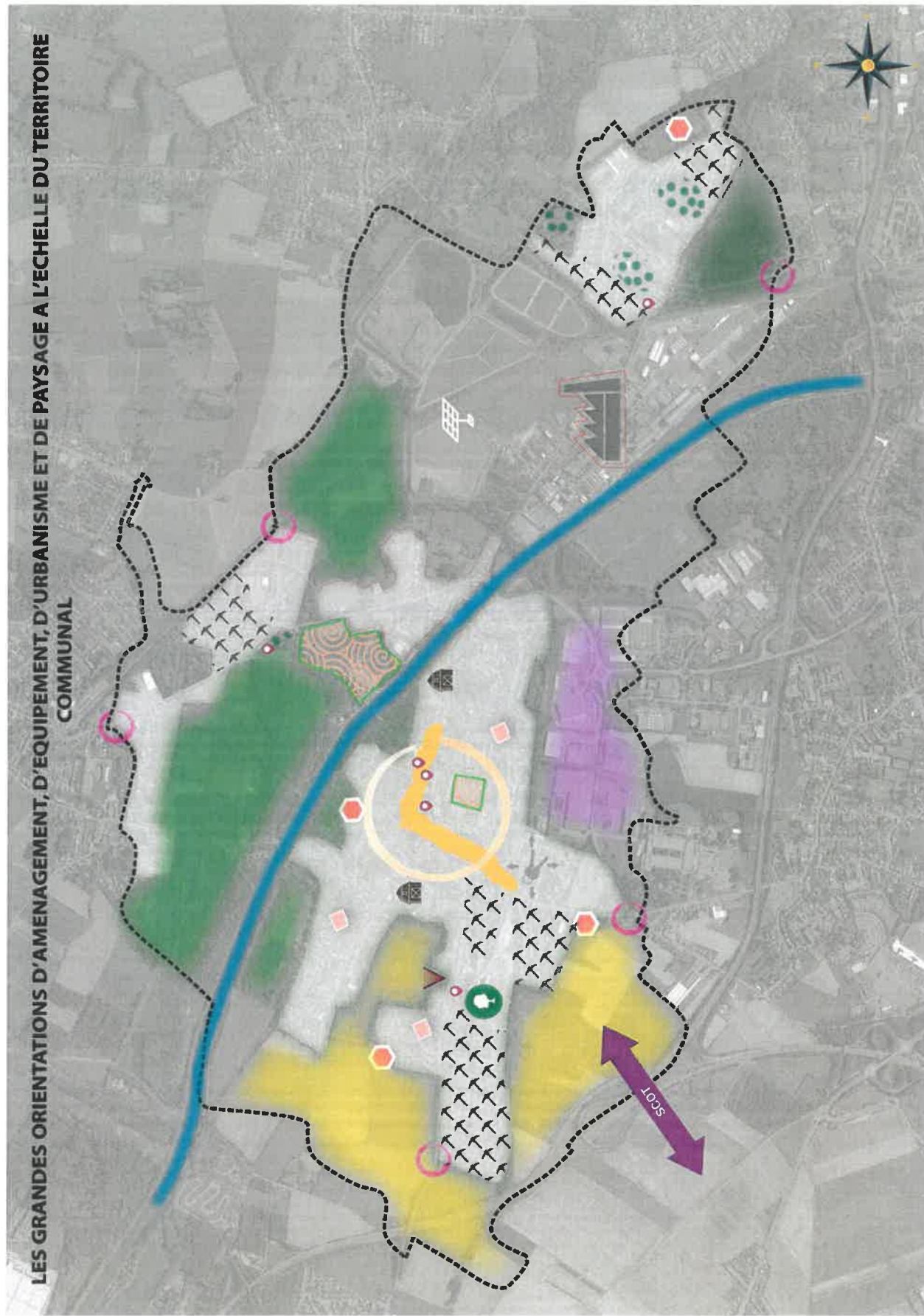
Reçu en préfecture le 07/07/2026

Publié le

ID : 059-215900283-20260701-DEL_20260701_09-DE

SLO

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL



4. LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

4.1 UN ZONAGE FIDELE AU PROJET URBAIN

C'est à travers les enjeux du diagnostic que le projet de territoire d'AUBY s'est construit. La municipalité a donc mis en œuvre un zonage réglementaire qui répond à ses besoins futurs tout en respectant les nouvelles pratiques de l'urbanisme.

4.2 UN ZONAGE ADAPTE ET SIMPLIFIE

Le zonage du précédent PLU a évolué pour laisser place à un zonage prenant en compte les dernières modifications de l'occupation du sol. A ce titre, ce dernier apparaît donc plus fidèle à l'image du territoire.

Parmi les zones d'extension prévues par l'ancien PLU, celles qui ont été urbanisées a été intégrée à la zone urbaine. Beaucoup ont été supprimées afin de répondre aux évolutions réglementaires récentes.

Le projet répond donc davantage aux nouveaux enjeux du territoire. Le projet n'affiche plus de zone d'extension de l'urbanisation et privilégie ainsi la densification et le renouvellement urbain.

Le zonage ou règlement graphique, permet également :

- L'intégration des évolutions législatives et réglementaires intervenues cette dernière décennie ;
- La mise en œuvre du projet d'aménagement en adaptant le classement des terrains à leurs vocations projetées ;
- Intégrer les enjeux environnementaux dans l'écriture du règlement graphique.

4.3 LA MISE EN PLACE D'UN ZONAGE EN CONFORMITE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE

Le règlement divise le territoire communal en zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et permet de fixer les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

4.3.1 LA DIVISION DU TERRITOIRE OPEREE

La zone Urbaine (U) correspond à la zone dans laquelle les capacités des réseaux ainsi que des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.	La zone spécifique UA Cette zone correspond au tissu urbanisé central et mixte de Auby. Cette zone comprend Un secteur spécifique UAr correspondant aux secteurs de renouvellement urbain et un secteur UAc correspondant à la centralité commerciale d'Auby.
	La zone UB correspondant à une zone urbaine à vocation mixte de densité moyenne.
	La zone UC Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte de faible densité. Elle comprend un secteur UCb1 d'autorisation b1 (Cf. PPRT de Nyrstar Umicore)
	La zone UM Correspondant aux cités minières et ouvrières.
	La zone UJ correspondant à une zone de fond de jardin à préserver en continuité du tissu urbain existant.
	La zone UL à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend deux secteurs spécifiques Un premier ULc en lien avec la présence de la caserne du SDIS et un second ULv pour le secteur d'accueil des gens du voyage.
La zone Agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.	La zone UE Cette zone est à vocation principale économique. Elle comprend les secteurs : UEa reprenant le périmètre du parc d'activités des Prés Loribes UEu, UEub2, UEuR, UEur1, UEur2 et UEur3 correspondant à l'entreprise Nyrstar Umicore et à l'application de son PPRT. UEupv correspondant aux anciens bassins de stockage de Nyrstar et permettant l'implantation d'un parc photovoltaïque
	La zone Agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle inclut un secteur spécifique Ap : Secteur agricole protégé en raison de sa qualité paysagère.
La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.	La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle inclut plusieurs secteurs spécifiques : Nr correspondant au secteur de renaturation et de valorisation de certains espaces Npvpo autorisant les constructions et installations liées au parc photovoltaïque et concerné par une pollution des sols Nb correspondant aux bassins en exploitation par l'entreprise Nyrstar NI destiné à l'accueil d'équipements publics. Nt autorisant les aménagements légers en lien avec la valorisation du terroir. Np autorisant les constructions et installations liées à l'activité de pêche.

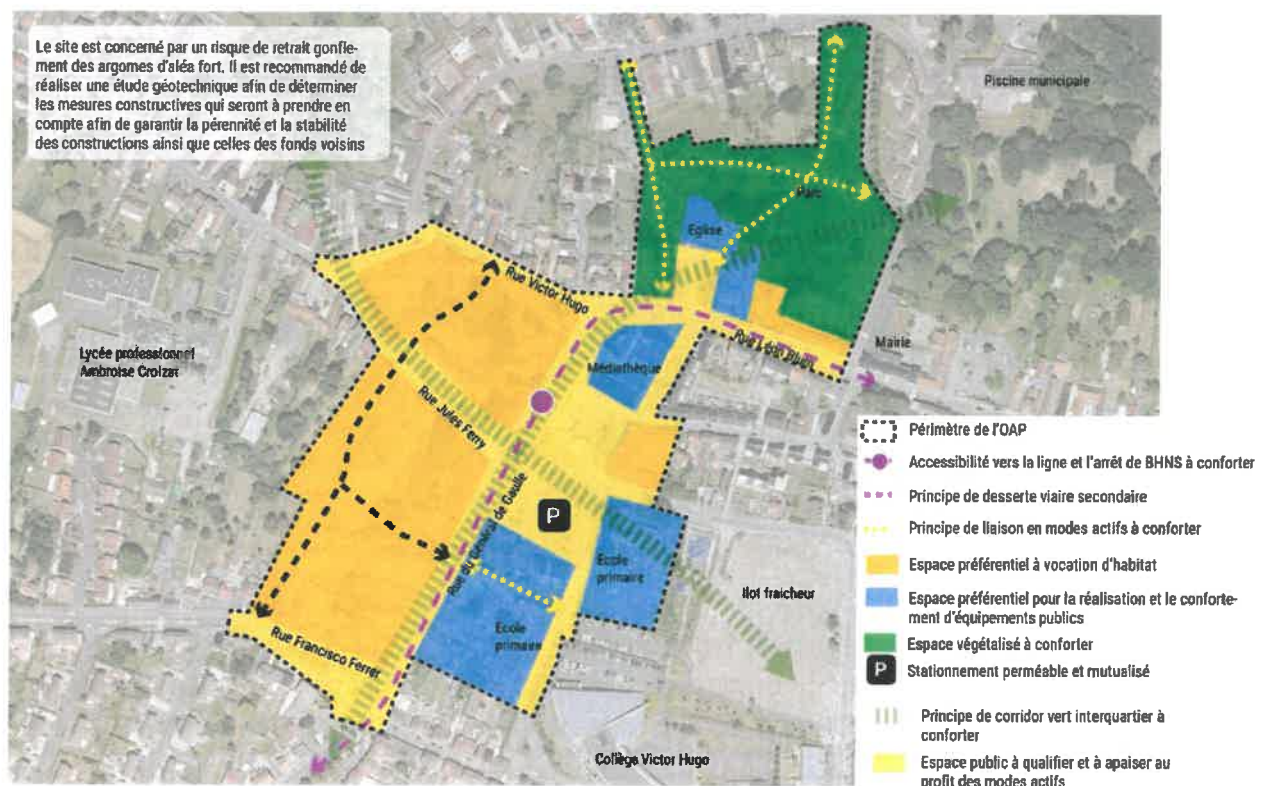
4.3.1.1 La zone urbaine à vocation mixte

La zone urbaine mixte reprend les secteurs déjà urbanisés. La zone urbaine U, correspondant au tissu urbain existant à vocation dominante d'habitat, a pour objectif de répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles par le biais d'une mobilisation des potentialités au sein de la trame urbaine. Elle se caractérise par son développement le long des principaux axes de communication et un bâti relativement homogène. De plus, la totalité des équipements présents sur le territoire se trouvent dans la zone urbaine.

Elle se décompose en 4 zones : UA, UB, UC et UM.

La zone UA est indiquée afin de prendre en compte la centralité commerciale identifiée dans le SCOT (UAc) mais également pour intégrer le projet de redynamisation du centre-ville (UAR).

La requalification du cœur de ville s'inscrit dans une vision stratégique sur le long cours dont l'évolution doit être encadrée par un phasage cohérent en adéquation avec les besoins identifiés. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a donc été réalisée.



La zone UM recouvre les cités minières et ouvrières. Les architectures et le paysage urbain exceptionnels de ces secteurs témoignent de l'histoire d'Auby et de la région et, à ce titre, ils doivent être préservés et valorisés.

A noter qu'une zone UJ a été inscrite afin de préserver les fonds de jardins végétalisés pour les parcelles disposant d'une profondeur importante.

4.3.1.2 Les zones urbaines à vocation spécifique

La commune de AUBY dispose d'équipement aux emprises importantes nécessitant un classement spécifique. C'est notamment le cas pour :

- **Les zones UL** d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette zone reprend l'emprise des équipements d'intérêt collectif et de services publics (complexe Jolio Curie, collège Victor Hugo, le Lycée professionnel Ambroise Croizat, la mairie, la piscine, les stades Aldebert Valette et Hauzer, la station d'épuration, l'école maternelle, le CCAS, la future Caserne du SDIS ou encore l'aire d'accueil des gens du voyage). L'objectif étant de maintenir la pérennité de ces équipements.

A noter que le stade Hauzer étant en grande partie occupé par les anciennes pelouses enrichies du stade, le site a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'une attention particulière dans le cadre de l'évaluation environnementale (étude de caractérisation de zone humide et inventaire faune flore)



- **La zone US** correspondant à l'emprise du centre Hélène Borel.

Les possibilités d'implantation du bâti et le type de bâti admis sur cette emprise justifient le fait de créer une zone spécifique. Les objectifs du PLU pour cet espace spécifique est l'affirmation du centre Hélène Borel, constituant le plus gros employeur de la commune.

- **La zone UE** à vocation d'activité économique qui reprend :

- L'activité de NYRSTAR affichant des indices spécifiques a en lien avec le PPRT mais également le projet de parc photovoltaïque. Le projet de parc à fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du précédent PLU.

- 19

- Le secteur **Nt** concernant le réaménagement du terri sur une superficie de 4.75 ha. Sur ce secteur ne sont autorisés que les installation et équipements légers liés à l'accueil du public et aux activités sportives et de loisirs sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Le règlement précise également la nécessité de prendre en compte l'aléa minier présent sur le site.



- Le secteur **Np** d'une superficie de 0.05 ha localisé en entrée de l'étang de pêche. L'objectif est d'apporter aux personnes pratiquant la pêche (plus de 150 licenciés) la possibilité de stocker le matériel nécessaire. A noter qu'un bâtiment était autrefois présent mais a été brûlé. Aujourd'hui un conteneur a été installé. L'objectif est donc de permettre une construction, qui au regard des règles du PLU, s'intègre davantage au sein de cet environnement.



- Les secteurs **Ni**, d'une superficie totale de 6.62 ha :

- La voie verte existante permettant de longer le tissu urbain centre au Sud de la commune et séparant la zone habitée du secteur économique :



- L'espace de loisirs situé rue Henri Wallon qui permet pour ce secteur éloigné de la centralité d'Auby d'apporter une offre en équipements



- Les abords de la passerelle et son parc aménagé récemment permettant aux habitants de disposer d'un cadre qualitatif.



- Un espace de délaissé que la commune souhaite aménager afin de renforcer l'offre en équipement pour ce quartier excentré composé de maisons individuelles, rue Henri Pollet de nombreuses familles avec enfants sont présentes.

- Le secteur **Nr** d'une superficie de 7.65 hectares constitue la suite de l'aménagement des abords de la passerelle. Ce vaste projet de renaturation permettra de valoriser une ancienne friche industrielle (friche des engrais) afin d'apporter un parc verdoyant pour les Aubyeois.



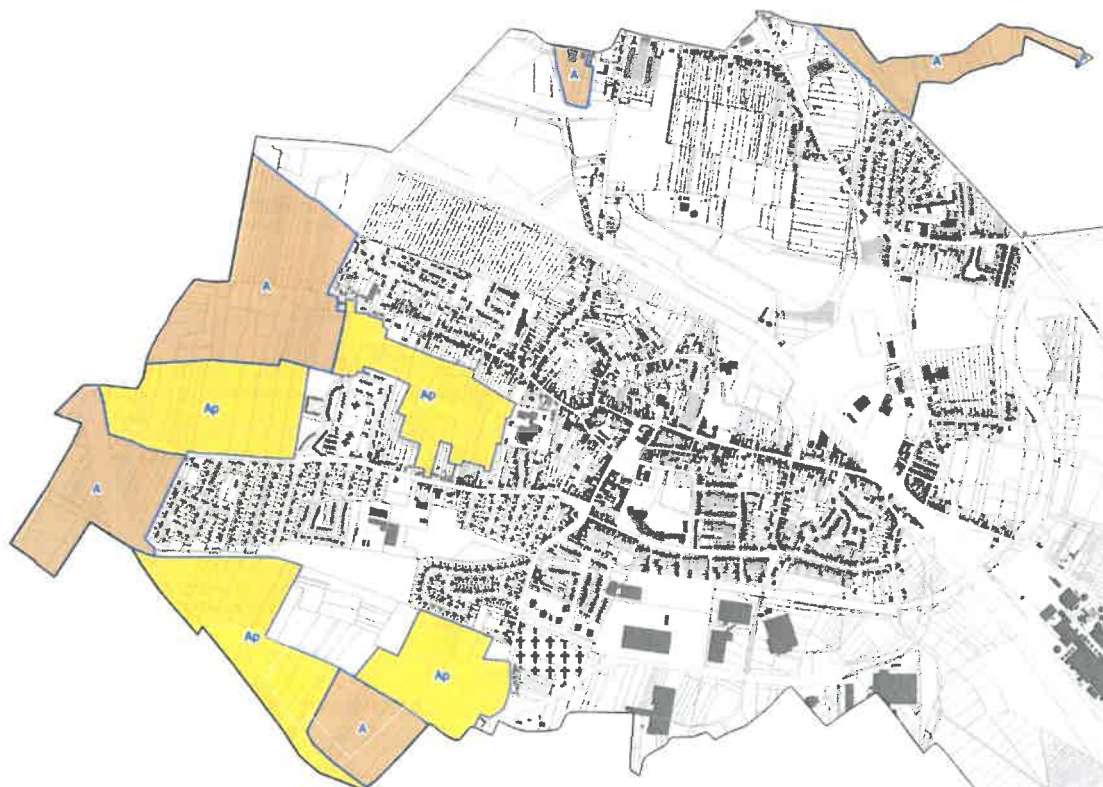
- Le secteur Nvpvo a été inscrit au précédent document d'urbanisme par le biais d'une procédure de déclaration de projet approuvée en octobre 2025 afin de permettre la réalisation du projet de parc photovoltaïque.
- Le secteur Nb a été inscrit afin de correspondre à l'occupation réelle des terrains (bassins).

4.3.1.4 La zone agricole

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Comme indiqué précédemment la majorité des exploitations agricoles ont été classées en zone «A » afin d'assurer le maintien et le développement de ces dernières.

Au regard des autres thématiques à enjeux (écologiques et paysagers) une zone indicée « Ap » a été créée. Cette dernière comprend des restrictions de vocations notamment au regard de la coupure d'urbanisation identifiée par le SCOT.



5.1.1 LES OUTILS GRAPHIQUES

5.1.1.1 Les éléments protégés au titre du paysage (L.151-23 du code de l'urbanisme)

La qualité paysagère de la commune se traduit aussi par la présence d'éléments ponctuels jugés remarquables par la mairie (alignement d'arbres, boisements, espaces verts, haies.) Le patrimoine naturel disséminé sur la commune constitue également le support de la trame verte et bleue qu'il convient de préserver.

De même, certains espaces verts font l'objet de cette protection car ils participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

Tout l'intérêt de cette mesure de protection réside dans le fait que les éléments paysagers identifiés dans le règlement du PLU ne peuvent être modifiés ou supprimés qu'après dépôt d'une déclaration préalable.

5.1.1.2 Les chemins à laisser ouverts au public

Conformément aux ambitions du PADD, des chemins ont été identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition permet de « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.* ».

5.1.1.3 Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés pour la réalisation de :

- Voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- D'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- D'espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- De programmes de logements qu'il définit dans le respect des enjeux de mixité sociale.

La liste des emplacements réservés figure sur le plan de zonage du PLU. Le tableau des emplacements réservés présente ceux définis au titre de l'article précité du Code de l'Urbanisme, leurs destinations, superficies, bénéficiaires et la zone du PLU concernée.

5.1.1.4 Le patrimoine bâti protégés au titre du L.151-19 du CU

Le diagnostic territorial a permis d'identifier un patrimoine bâti remarquable tant d'un point de vue esthétique qu'historique.

6 éléments ont donc été recensés, il s'agit :

- La chapelle du Bon Air
- Le château d'Auby qui accueille l'hôtel de ville
- La chapelle en face de la mairie
- Le kiosque à musique de la place principale de la ville d'Auby.
- L'ancienne entrée de la fosse n°8, emblématique du passé de la ville.
- La chapelle des Asturies marque l'entrée de la cité du même nom.



Les éléments protégés au titre du patrimoine au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions et recommandations spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

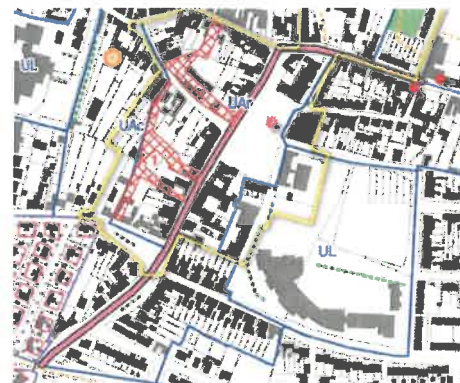
Par ailleurs tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur.

Les cités minières et ouvrières ont également fait l'objet d'une identification dans leur globalité.

5.1.1.5 La préservation du linéaire commercial de centre-ville

Un linéaire commercial a été créé en centre-ville afin de protéger le changement de destination des commerces sur ce secteur au titre de l'article L151-16 du CU.

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »



Linéaire commercial identifié au titre de l'article L151-16 du CU

5.1.2 SUPERFICIE DES ZONES ET SECTEURS

Type de zone		Superficie (ha)	Part (%)
Zone urbaine	UA	42,28	5,9
	UAc	15,7	2,2
	UAr	6,4	0,9
	UB	9,58	1,3
	UM	37,33	5,2
	UC	60,26	8,5
	UCb1	3,04	0,4
	UE	21,21	3,0
	UEa	23,78	3,3
	UEu	55,96	7,8
	UEub2	4,29	0,6
	UEupv	13,87	1,9
	UEuR	0,62	0,1
	UEur1	2,78	0,4
	UEur2	0,3	0,0
	UEur3	0,27	0,0
	UJ	11,53	1,6
	UL	30,74	4,3
	ULc	0,38	0,1
	ULv	0,69	0,1
	Total	341,01	47,8
Zone à urbaniser		-	-
Zone agricole	A	49,05	6,9
	Ap	50,71	7,1
	Total	99,76	14,0
Zone naturelle	N	204,98	28,7
	Nb	22,39	3,1
	Nl	6,62	0,9
	Np	0,05	0,0
	Npvpo	25,87	3,6
	Nr	7,65	1,1
	Nt	4,75	0,7
	Total	272,31	38,2
Total		713,08	100,0

Le tableau suivant permet de mettre en exergue les évolutions apportées à la classification du territoire par grandes typologies de zone entre le PLU approuvé en 2018 et le nouveau document d'urbanisme.

Type de zone	Précédent PLU	Nouveau PLU	Evolution en hectare	Evolution en %
Zone urbaine	352.16	341.01	-11.15	-3.16%
Zone à urbaniser	10.37	0	-10.37	-100%
Zone agricole	99.39	99.76	+0.37	+0.37%
Zone naturelle	249.49	272.31	+22.81	+9.15%