

**Département du Nord
Arrondissement de DOUAI
Communauté d'Agglomération du Douaisis
Commune d' Arleux**

**Enquête publique
portant sur le projet de la révision du plan local d'urbanisme de
la commune d'Arleux du jeudi 21 aout 2025 à 9h00 au jeudi 25
septembre 2025 à 17H00**

Dossier comprenant 4 parties

1. Rapport d'enquête
2. Conclusions et avis
3. Pièces jointes
4. Mémoire en réponse aux avis des PPA et au procès-verbal du commissaire enquêteur

**4ème partie – Mémoire en réponse aux avis des PPA et au procès-verbal du
commissaire enquêteur**

Transmis à

- M. le Président du Tribunal administratif de Lille
(version numérique)
- M. le Sous-Préfet de Douai
(version papier)
- Commune d'Arleux
(version numérique et version papier)

Références :

- Décision du Tribunal administratif de Lille du 26 mai 2025 (E25000077 / 59)
- Arrêté municipal n° 2025-00095 en date du 1^{er} juillet 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Arleux
- Code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 et s., R 123-1 et s.
- Code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-41 à L 153-44

Maître d'ouvrage :

Commune d'Arleux

Siège de l'enquête :

Mairie d'Arleux

Commissaire enquêteur titulaire :

Michel DOCO

VERDI



Révision du PLU d'Arleux

Mémoire de réponse aux PPA et la MRAe

Le document d'arrêt de projet du PLU a fait l'objet d'une consultation des différents services associés à son élaboration, entre **le 25 mars 2025 et le 25 juin 2025** conformément à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme :

« Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;
[...]

La liste des personnes publiques associées consultées est disponible en annexe du présent document.

A la suite de cette consultation, certains services consultés ont émis des avis, accompagnés de remarques.

Afin de garantir la sécurité juridique de son document de planification stratégique, la commune a choisi de tenir compte de ces différents avis. Le présent cahier a pour but d'informer des modifications qui vont être apportées au PLU en vue de son approbation, à la suite de l'enquête publique.

Pour rappel, les avis émis par les différentes instances sont les suivants :

- Préfecture du Nord : **Avis favorable** sous réserve de la prise en compte des remarques formulées
- CDPENAF :
 - **Avis favorable** sur le projet
 - **Avis défavorable** sur les STECAL
 - **Avis défavorable** sur les extensions et les annexes en zone A et N
- SCoT Grand Douaisis : Projet de PLU **compatible** sous réserve de la prise en compte des remarques
- Département du Nord : Avis **favorable** sous réserves de prise en compte des remarques et demandes
- Douaisis Agglo : **observations**
- Chambre d'Agriculture Nord – Pas-de-Calais : **observations**
- Voies Navigables de France : **observations et remarques**
- SNCF : **observations**
- Communes de Hamel, de Goeulzin : **Pas de remarques**
- Commune de Hamel : **Avis favorable**

Le PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique, l'autorité environnementale a également été consultée.

L'avis de l'autorité environnementale est un avis rendu par une autorité administrative de l'Etat désignée par la réglementation. Tous les documents de planification soumis à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'un avis de l'autorité environnementale.

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple (par opposition à un avis conforme), qui peut contenir des suggestions, mais que la personne publique responsable de l'élaboration du document n'est pas tenue de suivre. Ce dernier fait également l'objet d'une analyse.

Remarques sur l'implantation de projets photovoltaïques en zone A et N

Je souhaite toutefois attirer votre attention sur les droits à construire en zone agricole et naturelle.

Tout d'abord, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire dans l'ensemble des zones A et N. Si je partage votre volonté de développer les énergies renouvelables, cet essor ne peut se faire au détriment de la préservation des terres agricoles et de la biodiversité.

La consultation sur le document-cadre de la chambre d'agriculture du Nord-Pas-de-Calais définissant les conditions d'implantation des projets photovoltaïques en zone agricole est en cours. Dans l'attente de cette approbation, les projets envisagés en zone agricole et naturelle doivent respecter les conditions fixées par le code de l'urbanisme, à savoir être compatibles avec le maintien d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Les premiers cas étudiés montrent que ces conditions sont difficilement respectables dans notre département. Aussi, en l'état de la législation, je souhaite que vous n'autorisez pas le photovoltaïque dans ces secteurs. Ce point pourra être revu au regard des éléments qui seront apportés lors de l'approbation des zones d'accélération liées aux énergies renouvelables et du document-cadre de la chambre d'agriculture.

Il conviendrait donc de préciser ces secteurs dans le PLU, ou à défaut, de revoir cette disposition pour qu'elle soit conforme au code de l'urbanisme.

Remarques sur les STECAL

Enfin, je vous précise que la réglementation impose que les droits à construire soient strictement limités au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Ainsi, je note qu'au sein des secteurs NL et NS1, vous limitez la superficie des constructions à, respectivement, 200 m² et 40 m². Toutefois, le nombre de constructions n'est pas plafonné. Aussi, ces zones peuvent être entièrement construites, ce qui ne correspond ni à votre objectif ni à la législation. L'écriture de ces règles doit, par conséquent, être complétée.

Concernant le STECAL Nc correspondant au camping, vous permettez les constructions à hauteur de 50 % de l'unité foncière. Il convient de préciser la superficie de l'unité foncière encore aménageable afin d'estimer si le volume de constructions répond au cadre défini par le code de l'urbanisme.

Réponses et précisions sur l'implantation de projets photovoltaïques :

Les dispositions du règlement seront adaptées de manière à interdire l'implantation de projets photovoltaïques sur les zones A et N.

Réponses et précisions sur les STECAL :

Les dispositions du règlement seront revues de manière à limiter strictement les droits à construire sur les secteurs identifiés.

Sur le STECAL NI, nous proposons de reformuler et de compléter le règlement de la manière suivante :

« L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas dépasser les 200 m² au total et avec un maximum de 5 constructions. La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres. »

Sur le STECAL Ns1, nous proposons de reformuler et de compléter le règlement de la manière suivante :

« La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 25 m² au total avec un maximum de 3 constructions. »

Sur le STECAL Nc, l'emprise au sol des constructions existantes capitalisent près de 390 m². Le règlement sera adapté de manière à autoriser la construction de 50% de l'emprise au sol des constructions relevées au cadastre soit 195 m² maximum.

Remarques sur le projet de PLU

Les membres saluent la volonté de la commune de présenter un projet qui se situe au sein de la tâche urbaine ainsi que le désir de renaturation., permettant ainsi de réduire l'artificialisation des sols.

Néanmoins, la commission constate que le règlement permet le développement de projet photovoltaïque dans l'ensemble de la zone agricole et naturelle. L'audition de la commune a permis de constater que ce choix ne correspondait pas à l'esprit du document. Aussi, la commission demande à ce que ces projets ne soient pas autorisés dans ces secteurs, étant entendu que la commune n'a pas souhaité repérer des zones d'accélération de production d'énergie renouvelable.

Remarques sur les STECAL

La commission rappelle que les zones agricoles et naturelles ont vocation à être préservées de l'urbanisation. Dans ce cadre, la création de STECAL doit demeurer strictement encadrée, leur nombre limité, et leurs dimensions proportionnées aux seuls besoins avérés du territoire. Or, la commission relève que certaines prescriptions relatives aux emprises au sol, hauteurs et modalités d'implantation ne traduisent pas cette exigence de sobriété. Elle invite en conséquence la commune à revoir ces paramètres en veillant à une meilleure justification des projets inscrits, à une limitation des surfaces constructibles, et à une meilleure adaptation des règles aux usages réellement envisagés.

Remarques sur les extensions et les annexes

Les membres demandent une réécriture du règlement des extensions et annexes en zone naturelle, afin que les dispositions applicables ne puissent faire l'objet d'aucune interprétation. La commission demande également que le nombre d'annexes autorisé soit limité en zone agricole et naturelle, et ceci dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles.

Réponse et précisions sur le projet de PLU :

Les dispositions du règlement seront adaptées de manière à interdire l'implantation de projets photovoltaïques sur les zones A et N.

Réponse et précisions sur les STECAL :

Les dispositions du règlement seront revues de manière à limiter strictement les droits à construire sur les secteurs identifiés.

Les modifications présentées au sein des STECAL ont été détaillées sur la page de réponse dédiée aux remarques de la Préfecture.

Réponse et précisions sur les extensions et les annexes :

Les règles d'emprises au sol des extensions et des annexes seront modifiées de la manière suivante :

« A partir de la date d'approbation du PLU, une seule extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

A partir de la date d'approbation du PLU, une construction d'annexe et une dépendance pour les constructions à usage d'habitation existante sont autorisées dans la limite de 30 m² cumulés sur l'unité foncière de la construction principale.

Les annexes des habitations doivent se situer sur la même unité foncière et s'implanter à une distance de 15 mètres maximum de la construction principale. Les dépendances doivent s'implanter à une distance de 30 mètres maximum. Une seule annexe ou dépendance est autorisée sur une même unité foncière, y compris celle déjà existante. »

Remarques sur le volet « articulation avec les autres plans et programmes »

L'analyse de la compatibilité de la révision du PLU avec le plan de déplacements urbains (PDU) du Douaisis 2015-2025, devenu plan de mobilité depuis 2021, n'est pas réalisée.

Il existe en effet une non compatibilité avec l'axe 1 « Articuler les politiques d'urbanisme et de transport » et l'axe 4 « Renforcer la mobilité pour tous et offrir les conditions favorables pour développer la pratique des modes doux », décliné dans l'orientation « Favoriser la pratique du vélo par l'aménagement d'infrastructures cyclables sûres et continues ». Or le projet de PLU ne présente aucune réflexion sur l'aménagement du quartier de la gare d'Arleux alors que des réflexions sont menées sur le projet de service express régional métropolitain Hauts-de-France.

L'autorité environnementale recommande d'assurer la compatibilité de la révision du PLU avec le plan de mobilité du Douaisis.

Réponse et précisions sur l'articulation plans et prog. :

La compatibilité avec le PDU du Douaisis sera réalisée.

Remarques sur le volet « emplacements réservés»

Les emplacements réservés :

Plusieurs sont prévus en secteurs naturel et agricole et peuvent entraîner de la consommation d'espace, notamment pour les plus grands (page 147 du rapport de présentation) :

- le confortement et l'aménagement d'un chemin rural de 9 909 m² (n°7) ;
- la création d'aménagements piétonniers de 7 343 et 5 821 m² (n°10 et 11) ;
- la création d'une aire de stationnement de 6 162 m² (n°8).

L'autorité environnementale recommande de prendre en compte la consommation d'espace liée aux emplacements réservés.

Réponse et précisions sur les emplacements réservés :

Le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols précise que les seuils de référence à partir desquels pourront être qualifiées les surfaces artificialisées sont de « 5 mètres de large pour les infrastructures linéaires ».

Les emplacements réservés dédiés aux déplacements dépassent le plus souvent les emprises nécessaires à la réalisation de l'infrastructure linéaire en elle-même. Les infrastructures linéaires prévues par les emplacements réservés n°7, 10 et 11 n'excèderont pas les 5 mètres de manière à ne pas être compatibilisés comme générant une artificialisation des sols.

L'emplacement réservé n°8 est déjà propriété de la commune. Il constitue une erreur matérielle et sera retiré.

Remarques sur le volet « atténuation au changement climatique »

L'urbanisation de nouvelles surfaces avec la réalisation de bâtiments et de voiries, les consommations énergétiques associées pendant les travaux puis pendant toute la phase d'exploitation, ainsi que les nouveaux déplacements induits par le projet d'aménagement génèrent des émissions de gaz à effet de serre. L'artificialisation des terres agricoles et des prairies, les défrichements engendrés par les différents projets auront des conséquences sur les capacités de stockage de carbone du territoire.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale :

- *en réalisant une évaluation des émissions de gaz à effet de serre et des pertes de capacité de stockage de carbone générées par le projet de PLU en utilisant par exemple le logiciel Ges Urba du Cerema³ ;*
- *en prenant en compte les puits de carbone à préserver de l'urbanisation que sont les boisements et les prairies ;*
- *en prenant en compte les postes les plus émetteurs de gaz à effet de serre (GES) pour définir un projet d'aménagement s'inscrivant dans une trajectoire compatible avec l'objectif national de neutralité carbone en 2050 ;*
- *en identifiant des mesures concrètes d'évitement, de réduction et de compensation des émissions de GES et en prévoyant un suivi sur les mesures retenues et les émissions de GES.*

Réponse et précisions :

Les éléments issus de l'application Ges Urba pourront être réintégrés dans l'évaluation environnementale.

L'évaluation a analysé les impacts du PLU sur la qualité de l'air et le climat. Il est indiqué que :

« La révision du PLU a été conduite afin de prendre en compte les orientations du SCoT et donc du PCAET.

La densification recherchée, une urbanisation de proximité avec notamment le choix de la localisation du secteur d'extension au plus proche de la centralité permettra :

- De réduire de fait les besoins en déplacements et les émissions de GES.
- De favoriser l'utilisation des transports en commun et des modes doux.
- Une optimisation énergétique du bâti.

▪ De faciliter la gestion des réseaux d'apport.

Le PLU permet de mettre en œuvre une véritable politique durable en matière de mobilité douce en favorisant les continuités inter quartiers et interurbaines.

Le PLU prévoit une offre nouvelle en matière de logements. Ces nouvelles constructions se feront selon des normes environnementales de plus en plus poussées. Par conséquent, le bilan global en termes d'émission par logement, sur le territoire devrait être moins important qu'actuellement.

L'ensemble des dispositions prises en faveur de la préservation des espaces naturels aura un impact positif sur la qualité de l'air.

Les grandes entités boisées étant protégées, elles continueront leur rôle de puits de carbone permettant de piéger ce dernier.

La protection des zones humides permettra également de maintenir son rôle de thermo-régulation.

De plus, la volonté de préserver les éléments de nature en ville permettra également de réduire les effets d'ilots de chaleur urbain. A ce titre, l'ensemble des prescriptions réglementaires et l'écriture des principes au sein des OAP favorisent la végétalisation du tissu urbanisé. »

A noter que le projet de PLU permet de couvrir une période de 10 ans. Par conséquent, le document est une base solide afin d'inscrire le territoire dans une logique durable et dans la perspective d'atteindre les objectifs nationaux.

Remarques sur le volet « vulnérabilité et adaptation au changement climatique»

L'adaptation au changement climatique doit marquer tous les choix d'aménagement, afin de garantir aux habitants actuels et futurs des conditions de vie pérennes où les risques sont minimisés au regard de l'évolution rapide du climat et des conséquences qui en découlent. Ces dernières peuvent s'exprimer à plusieurs niveaux : modification du régime des pluies, augmentation des phénomènes climatiques extrêmes, raréfaction de la ressource en eau, augmentation de la fréquence et de l'intensité des îlots de chaleur, perte accélérée de biodiversité, etc.

L'évaluation environnementale précise pages 118-119 et 147 comment le PLU a tenu compte du changement climatique : intégration des risques, protection des zones humides pour maintenir leur rôle de thermorégulation et d'éléments de nature en ville pour réduire les effets d'îlots de chaleur. Pour aller plus loin, le PLU pourrait par exemple maintenir une part des unités foncières en espaces verts de pleine terre (par l'application d'un coefficient d'espaces verts de pleine terre) pour limiter la vulnérabilité des projets au changement climatique.

L'autorité environnementale recommande d'étudier des mesures visant à renforcer la résilience du territoire au changement climatique afin de limiter les impacts de l'imperméabilisation des parcelles et les effets d'îlots de chaleur.

Réponses et précisions :

La carte des îlots de chaleur urbains disponibles en annexe dénote d'une part de formation d'îlots de chaleur plus fort sur les espaces publics que sur les espaces verts privés.

Dans son OAP TVB, la commune insiste sur la prise en compte de la végétalisation de l'espace public comme levier de lutte contre le changement climatique.

Le règlement ne sera pas modifié concernant la mise en œuvre d'un coefficient d'espaces verts de pleine terre.

Remarques sur le volet « milieux naturels, biodiversité et Natura 2000 »

La zone 1AU du secteur Petit Marais – Héron Cendré de 3,62 hectares fait l'objet d'une analyse des sensibilités pages 134 à 136. Il est relevé une sensibilité écologique très faible à l'exception des franges boisées aux extrémités. Les mesures prévues page 135 sont le maintien du linéaire boisé existant à l'est exigé par l'orientation d'aménagement et de programmation (page 134) et des passages à petite faune pour les clôtures à l'est en limite de zone naturelle demandé par le règlement écrit page 32. Des passages à petite faune devraient être prévus systématiquement pour toutes les nouvelles clôtures.

L'incidence du STECAL N1 concernant les hébergements du centre de répit est analysée page 137 de l'évaluation environnementale. Une étude faune-flore a été réalisée, mais n'est pas jointe. Selon le dossier, cette étude relève que le site ne présente pas de diversité écologique majeure mais recèle de réelles potentialités à valoriser dans le cadre du projet. La conservation du cours d'eau et de ses berges, des saules têtards ou encore de quelques vieux fruitiers et d'alignements arborés est évoquée. Cependant, aucune orientation d'aménagement et de programmation ne reprend ces mesures. La zone est seulement reprise au plan de zonage au titre des prairies à conserver du L151-23 du code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale recommande de :

- prévoir systématiquement des passages à petite faune pour toutes les nouvelles clôtures ;
- joindre au dossier de PLU l'étude faune-flore concernant le secteur d'hébergement du centre de répit mentionnée page 137 de l'évaluation environnementale ;
- réaliser une orientation d'aménagement et de programmation pour le STECAL N1 du centre de répit reprenant les mesures de conservation prévue par l'étude faune-flore.

Réponse et précisions :

Le règlement sera modifié en ce sens concernant les clôtures.

Le dossier faune-flore est disponible en annexes.

Le projet d'aménagement du centre de répit se limite à l'implantation d'habitat léger et réversible. Le règlement du STECAL encadre les prescriptions sur ce secteur.

Remarques sur le volet « milieux naturels, biodiversité et Natura 2000 »

➤ Qualité de l'évaluation des incidences et prise en compte des sites Natura 2000

L'étude d'incidence sur les sites Natura 2000 est présentée pages 138 et suivantes de l'évaluation environnementale et prend en compte les quatre sites situés dans un rayon de 20 kilomètres. Aucune incidence n'est relevée page 141, mais les aires d'évaluation spécifiques des espèces des sites Natura 2000⁴ n'ont pas été prises en compte.

L'autorité environnementale recommande de réaliser l'évaluation des incidences Natura 2000 en prenant en compte l'ensemble des sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 kilomètres⁵ autour du territoire communal sur lesquels le projet de plan local d'urbanisme peut avoir une incidence et en analysant les aires d'évaluation spécifiques des espèces ayant justifié la désignation de ces sites.

Réponse et précisions :

L'analyse des incidences au regard des sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 kilomètres sera complétée.

Une première analyse ne remet pas en cause les conclusions de l'étude. En effet, le projet n'est pas de nature à remettre en cause la désignation des sites Natura 2000 les plus proches.

Remarques sur le volet « milieux naturels, biodiversité et Natura 2000 »

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de la ressource en eau et des milieux aquatiques

L'extension du domaine du Fucus et le site de la briqueterie sont situés en périmètre de protection rapproché de captage. L'orientation d'aménagement et de programmation du domaine du Fucus le rappelle et le règlement renvoie aux prescriptions prévues par les déclarations d'utilité publique des captages (page 110 de l'évaluation environnementale). De plus, le plan de zonage reprend les périmètres de protection rapproché et éloigné de captage, respectivement par des indices p1 et p2.

L'ARS a émis un avis défavorable le 25 janvier 2025 au permis d'aménager concernant le domaine du Fucus et a demandé la réalisation d'une expertise par un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique pour permettre de s'assurer de l'absence d'impact du projet sur la ressource en eau.

Les deux zones à urbaniser habitat (domaine du Fucus et quartier du Marais) ne sont pas situées en zone à dominante humide ou en zone humide. Une étude de caractérisation de zone humide aurait été réalisée et aurait confirmé l'absence de zone humide sur le quartier du Marais d'après la page 135 de l'évaluation environnementale, mais celle-ci n'est pas jointe en annexe contrairement à ce qui est mentionné.

Les hébergements du centre de répit en STECAL N1 de 0,71 hectare sont situés à la fois en zone à dominante humide du SDAGE et en zone humide du SAGE. Une étude de caractérisation de zone humide aurait été réalisée pour le STECAL et aurait conclu à leur absence d'après la page 137 de l'évaluation environnementale, mais celle-ci n'a pas été jointe.

L'autorité environnementale recommande de joindre au dossier de PLU les études de caractérisation de zone humide concernant la zone à urbaniser du quartier du Marais et les hébergements du centre de répit en STECAL N1 mentionnées pages 135 et 138 de l'évaluation environnementale.

Réponse et précisions :

Les études sont jointes et disponibles en annexe.

Remarques sur le volet « milieux naturels, biodiversité et Natura 2000 »

Concernant l'alimentation en eau potable, l'évaluation environnementale estime page 108 le volume supplémentaire nécessaire à 7 070 m³ par an. Il n'est pas indiqué si les ressources seront suffisantes.

L'autorité environnementale recommande de démontrer que la ressource en eau disponible est suffisante pour alimenter la nouvelle population et d'analyser l'impact de ces prélèvements supplémentaires en prenant en compte les effets du changement climatique.

Concernant l'assainissement des eaux usées, l'évaluation environnementale indique page 108 que l'assainissement de la commune est relié à la station d'épuration d'Arleux dont la capacité nominale est de 7 050 équivalents-habitants pour des charges entrantes de 3 371 équivalents-habitants en 2020, mais le document ne se prononce pas sur la capacité de l'équipement à traiter les eaux usées supplémentaires, car plusieurs autres communes y sont raccordées.

L'autorité environnementale recommande de justifier que la station d'épuration d'Arleux sera en capacité de traiter les eaux usées supplémentaires liées à l'accueil de la nouvelle population.

Réponse et précisions :

Les analyses complémentaires seront réalisées ultérieurement.

Remarques sur le volet « cadre de vie et santé »

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte des déplacements

Pour réduire la circulation routière, l'évaluation environnementale met en avant page 124 :

- la localisation des différents sites d'extension à vocation d'habitat au plus proche de la centralité, ce qui leur permet de bénéficier d'une offre de transport en commun permettant de réduire les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre associés ;
- les différents chemins piétonniers prévus par les emplacements réservés pour assurer la continuité des déplacements doux sur le territoire ;
- les orientations d'aménagement et de programmation prenant en compte les accès piétons (petit marais, Fucus).

Cependant, le règlement écrit page 70 exige au minimum trois places de stationnement par logement, ce qui paraît excessif, sachant que la commune est bien desservie par les transports en commun avec le train et les bus.

L'autorité environnementale recommande de revoir à la baisse l'exigence de trois places de stationnement par logement, qui paraît excessive au vu de la bonne desserte de la commune assurée par les transports en commun, train et bus.

Réponse et précisions :

Le règlement ne sera pas modifié.

Remarques sur le diagnostic territorial

Toutefois, le rapport de présentation transmis pour l'arrêt de projet est une version de travail. Des annotations sont présentes sur l'ensemble du rapport de présentation, ne permettant pas de savoir si le document instruit constitue la version finale (carte de l'évolution de l'occupation du sol par exemple, analyse des dents creuses et taux de rétention). A noter également que plusieurs incohérences demeurent (dates incohérentes, erreurs de calcul sur le diagnostic de stationnement) nuisant à la compréhension du document. Il est recommandé de lever ces incohérences pour l'approbation du PLU.

Remarques sur le volet agricole

Le projet de PLU arrêté permet de concilier l'activité agricole avec le tissu urbain existant et à venir. Le maintien des accès aux exploitations et parcelles agricoles est un enjeu bien identifié dans le PADD. Le plan de zonage met en évidence des bâtiments agricoles mais il n'est pas précisé s'il s'agit des sièges d'exploitation et l'intégralité de ces derniers n'est pas représentée. Il pourrait être opportun de compléter le plan de zonage en ce sens afin de s'assurer de l'accessibilité des sièges d'exploitation et de maîtriser les occupations du sol à leur abord immédiat pour limiter les conflits d'usage.

Réponse et précisions :

La mention des annotations présentes sur les documents finaux est due à une erreur matérielle.

Les incohérences levées seront corrigées et harmonisées.

Le plan de zonage sera complété de manière à identifier l'ensemble des sièges d'exploitations présents sur la commune.

Remarques sur le volet commercial

Le PLU autorise toutefois l'extension des commerces existants à l'approbation du PLU au sein du secteur UB, correspondant à la zone urbaine mixte de faible densité. Au sein de la zone UB, sont autorisées les annexes et extensions destinées aux commerces et activités de service existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 300 m² de surface de plancher à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage. Dans le secteur UBcp1, sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser 450m² de surface de plancher, l'extension de commerces et d'activités de services existantes à la date d'approbation du PLU.

Le SCoT fixe un seuil à 450m² pour la centralité urbaine commerciale complémentaire qui a pour vocation de répondre aux besoins d'hyper proximité. Afin de respecter ce seuil, il pourrait être pertinent de faire évoluer la règle en zone UB, à l'instar de celle rédigée pour la zone UBcp1, afin d'autoriser l'extension du commerce sous réserve de ne pas dépasser 450m² de surface de plancher.

Remarques sur le volet urbanisme / santé

Le projet de PLU arrêté, via son projet de renaturation d'une partie de la Briqueterie, contribue au développement d'espaces naturels et la création d'îlots de fraîcheur. Ces projets revêtent des enjeux majeurs dans le contexte du changement climatique. Enfin, s'agissant de l'adaptation des constructions au changement climatique, il pourrait être pertinent de questionner le règlement quant aux teintes foncées (coloris à faible albédo qui absorbent davantage de rayonnement solaire) permises pour les toitures et façades qui accentuent le phénomène d'îlots de chaleur urbain. De surcroît, le fait d'imposer les toitures en double pente ne permet pas la création de toitures végétalisées.

Réponse et précisions :

Le règlement sera modifié de manière à autoriser l'extension du commerce en zone UB en limitant le seuil à 450 m² de surface de plancher.

Réponse et précisions :

Le règlement ne sera pas questionné sur ce point.

Remarques sur le volet stationnement

D'un point de vue qualitatif, le projet de PLU d'Arleux vise à améliorer l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des places de stationnement (chaussée drainante, plantée, faciliter le cheminement des piétons et cycles, maîtrise de l'offre sur l'espace public...).

Le PLU intègre également les besoins de stationnement des cycles afin d'inciter aux déplacements décarbonés. Par ailleurs, le règlement associé aux secteurs UA et UB définit un nombre minimum de trois places de stationnements par logement, pour les nouvelles constructions. Cette règle pourrait être interrogée eu égard aux enjeux liés à la décarbonation des mobilités et à la densification du tissu urbain. En effet, cette règle peut être un frein dans le cas de projet de divisions de logements.

Il est à noter que le PLU d'Arleux ne prévoit pas d'offre de stationnement pour les véhicules électriques mais la nouvelle réglementation nationale (loi LOM) fixe des objectifs en ce sens. Les mesures prises dans le projet de PLU arrêté participe à la mise en œuvre des orientations du SCoT concernant la maîtrise de l'offre de stationnement.

Réponse et précisions :

Le règlement ne sera pas questionné sur ce point.

Remarques sur le volet espaces naturels et continuités écologiques

La ville d'Arleux n'est pas concernée par les Opérations de Reconquête de la Qualité de l'Eau (ORQUE). De plus, l'évaluation environnementale démontre une incidence faible à modérée des zones d'extension sur les zones humides ou à dominante humide. Les zones naturelles concernées par le parcours de santé et le centre de répit sur lesquelles des constructions (réversibles) sont permises sont couvertes par ces zones sensibles. L'évaluation environnementale pourrait ainsi être complétée pour ce secteur étant donné l'analyse centrée sur les zones AU.

Les prairies constituent des milieux à fort enjeu écologique et hydrologique. Le SCoT vise à les préserver. La ville d'Arleux est concernée par la présence de prairies au Sud de son territoire. Si ces dernières sont classées en N dans le plan de zonage, et identifiées au titre de l'Art. L151-23 du code de l'urbanisme afin d'en assurer la préservation dans le respect des orientations du SCoT. En matière de préservation de la trame verte, le plan de zonage ainsi que le règlement identifient les boisements à protéger (espaces boisés classés) ainsi que les haies et alignements d'arbres à préserver (L151-23 du code de l'urbanisme). Ces derniers sont néanmoins peu visibles sur le plan de zonage. De manière générale, il est conseillé d'améliorer la visibilité des éléments à préserver inscrits au plan de zonage.

Réponse et précisions :

L'évaluation environnementale sera complétée sur ce secteur à l'appui de l'étude faune flore.

La lisibilité des éléments identifiés comme à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sera améliorée.

Remarques sur le volet espaces naturels et continuités écologiques

Le règlement prévoit que les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées en zone N, à l'exception des habitations légères de loisirs. Les constructions autorisées au sein de la zone N et de ses sous-secteurs (N1, associé au centre de répit, Nc camping) sont bien limitées à l'exercice des activités associées aux sous-secteurs. Ces dispositions contribuent à limiter l'urbanisation en zone naturelle. Le règlement prévoit également qu'en limite de zone N ou A, les clôtures doivent obligatoirement être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune. Pour aller plus loin, le règlement reprend quelques exemples illustrés. Les OAP sectorielles mériteraient d'être précisées en matière d'intégration et de traitement des interfaces naturelles et agricoles. En effet, il est simplement fait mention d'une intégration à favoriser. Or, des principes de construction aux abords des zones naturelles sont présentés dans l'OAP trame verte et bleue. Ces principes d'aménagement pourraient donc être repris dans les OAP sectorielles afin d'accompagner les opérateurs dans la préservation de la trame verte et bleue en lien avec la mise en œuvre du projet de PLU.

La commune est couverte au Sud par des réservoirs de biodiversité identifié dans le SCoT. Le projet de règlement du PLU classe ses secteurs en zone N, Np2, Ns1. Compte-tenu de l'objectif du SCoT d'interdire toute nouvelle urbanisation dans ces secteurs, il convient de réinterroger la pertinence des occupations du sol autorisées au sein de la zone N, en particulier les destinations relatives aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire. Il convient également de réinterroger la pertinence des occupations du sol admises au sein de la zone Np2. S'agissant de la zone Ns1, correspondant au terrain de moto-cross, le règlement de la zone autorise les constructions et installations liées à l'activité, ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre. Dans la mesure où le site est déjà artificialisé et au regard de la nature de l'occupation du sol, le règlement de la zone est compatible avec le SCoT.

Réponse et précisions :

Les OAP sectorielles renverront à l'OAP TVB qui précise certaines dispositions en termes d'intégration paysagère.

Réponse et précisions :

Les dispositions du règlement seront adaptées de manière à interdire l'implantation de projets photovoltaïques sur les zones A et N.

Les modifications présentées au sein des STECAL ont été détaillées sur la page de réponse dédiée aux remarques de la Préfecture.

Remarques sur le volet paysage

Les dispositions générales du règlement autorisent les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie sous réserve d'une intégration dans l'environnement architectural. À ce titre, le règlement prévoit pour les nouvelles constructions que les dispositifs solaires implantés en toiture recherchent une harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Pour rappel, le PLU autorise dans les zones naturelles la possibilité d'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Si les mesures sont prises dans le règlement pour assurer l'intégration paysagère des dispositifs d'énergie renouvelable, il convient de préciser que ces installations ne sont pas autorisées au sein des coupures d'urbanisation à vocation paysagère afin d'être compatible avec le SCoT.

La prise en compte de ces conditions dans le règlement permet une bonne intégration des dispositifs de production d'énergie dans les nouvelles constructions.

Réponse et précisions :

Les dispositions du règlement seront adaptées de manière à interdire l'implantation de projets photovoltaïques sur les zones A et N.

Remarques sur Environnement et Espaces Naturels du Nord

S'il convient de souligner la prise en compte dans le PLU et l'intégration dans le règlement, de la problématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, les annexes du PLU ne font pas figurer le schéma d'écoulement des eaux pluviales sur le territoire de la commune. En effet, l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit au même titre que le zonage d'assainissement, la réalisation d'un zonage des mesures à prendre pour limiter les difficultés liées à l'écoulement des eaux pluviales (inondations, pollutions...) et son insertion dans les documents de planification.

- L'Evaluation Environnementale Stratégique (EES) évoque, page 35, quatre points de captage sur le territoire communal. Or, la carte à la page suivante n'en matérialise que 3. Il convient d'harmoniser ces deux données ;
- Concernant la hiérarchisation des enjeux liés aux caractéristiques physiques du territoire (EES page 101), il paraît souhaitable que les premier, troisième et quatrième enjeux soient de niveau « fort ». Ceci en lien avec les descriptions du territoire des pages précédentes sur la thématique du sous-sol et de la ressource en eau (notamment pages 34 – captages d'eau potable, et page 41 - rejet non autorisé dans le réseau d'assainissement), et également en lien avec la proximité de la nappe libre et de la zone humide ;
- A la page 136 de l'EES, il serait pertinent d'ajouter dans la liste de synthèse des sensibilités, le fait que la zone soit potentiellement sujette aux inondations de cave voire débordement de la nappe et d'en qualifier l'impact (modéré à minima) ;
- Concernant les profils de sol effectués le 6 octobre 2022, la sécheresse ayant marqué l'été et le début d'automne 2022, le niveau des nappes était très bas, il convient d'être vigilant quant à l'exploitation des résultats.
- Sur la zone de la rue du héron cendré, les tableaux paraissent contradictoires en matière de traces d'oxydation : le premier tableau de profil pédologique type des sondages non humides indique une oxydation entre 40 cm et 1,20 m, tandis que le tableau suivant indique une apparition de ces traces de 30 à 60 cm. Ces données sont à préciser et permettront de qualifier le risque de remontée de nappe sur cette zone.

Réponse et précisions :

La commune ne possède pas de zonage pluvial. Il ne sera pas intégré dans les annexes du règlement.

L'évaluation environnementale stratégique sera réajustée sur les points de captage, la hiérarchisation des enjeux et la liste de synthèse des sensibilités.

Remarques les cheminements doux et les itinéraires de randonnées

3. Cheminements doux et itinéraires de randonnées

La commune présente des itinéraires de cheminement doux, dont plusieurs sont recensés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) :

- Autour du marais ;
- Circuit des Aulx ;
- Circuit des canaux ;
- Circuit du domaine des trous incluant le circuit du grand mont.

Il y a lieu d'ajouter ce dernier circuit dans le rapport de présentation. Par ailleurs, contrairement à ce qui y est écrit, ces circuits font partie du PDIPR du Nord et non du Pas-de-Calais.

Afin d'assurer la bonne information autour de ce/ces dernier(s), le Département demande que le **plan joint à cet avis et dans lequel apparaissent les cheminements existants inscrits au PDIPR soit intégré aux annexes du PLU**. Les tracés sont approuvés par le Conseil municipal. Il est nécessaire de s'assurer, avant inscription au PLU, du statut juridique des chemins, étant donné leur possible appartenance à des personnes privées.

Remarques les infrastructures et transports

Par ailleurs, **hors agglomération**, les marges de recul des nouvelles constructions devront respecter la « loi Barnier » du 2 février 1995 (articles L.111-6 du Code de l'urbanisme) pour les routes Départementales concernées par les classements suivants :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation,
- 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération.

Les exceptions prévues à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

Dans le dossier d'arrêt de projet du PLU d'Arleux, cette règle apparaît respectée et inscrite dans les dispositions communes du règlement. **Cependant, contrairement à l'exception qui est mentionnée page 21 du règlement, celle-ci prévaut sur les reculs inscrits au plan de zonage et dans les dispositions de chaque de zones, dès lors que la construction se situe en dehors des parties urbanisées. Il y a donc lieu de supprimer cette exception.**

Réponse et précisions :

Le plan joint à l'avis sera intégré aux annexes du PLU disponible également en annexe du mémoire de réponse sous réserve du statut juridique des chemins.

Le règlement sera modifié au sens de la remarque.

Remarques sur les servitudes d'utilité publique

Le Département est détenteur d'une servitude d'alignement le long de la RD 65 (ex-chemin de la grande d'Epinoy à Arleux N°2) établie le 24/08/1904. Cependant, la dénomination et le visuel de cette servitude sur la planche des SUP jointe en annexe de l'arrêt de projet ne sont pas corrects. Les informations concernant cette SUP ont été communiquées aux services de l'Etat en vue de la transmission des données exactes à la Mairie d'Arleux avant l'approbation du PLU.

Réponse et précisions :

Le document sera réactualisé dès la réception du plan modifié par les services de l'Etat.

Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

a. OAP sectorielle

- l'OAP Fucus : le Département salue l'initiative de la commune concernant la prise en compte du dénivelé du terrain et de l'importance de la gestion des eaux de ruissellements de l'OAP. Néanmoins, il conviendrait aussi de proposer un traitement qualitatif des zones tampons en franges du site de projet avec les parcelles agricoles de l'amont.

b. OAP thématique : TVB

Le Département salue la volonté de préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleu (TVB) et d'utiliser ceux-ci comme supports pour le développement des modes actifs. L'OAP TVB met également en avant la valorisation et la protection de l'eau sous toutes ses formes comme marqueur important du territoire de l'Arleusis.

L'OAP sectorielle Fucus sera amendée au sens de la remarque.

Remarques diverses

- Au plan de zonage, il serait souhaitable d'indiquer le nom des communes voisines.
- Concernant la hauteur des clôtures, il est nécessaire de prévoir une exception pour les constructions d'intérêt collectif ou de service public (le collège de la Sensée notamment), où des impératifs de sécurité peuvent nécessiter l'édition de clôtures supérieures à 2 m.

Les remarques diverses seront prises en compte.

Observations et remarques de la Chambre d'Agriculture Nord – Pas-de-Calais

Remarques sur le diagnostic agricole

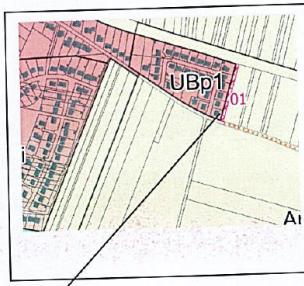
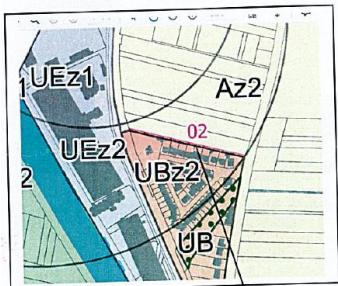
Le diagnostic agricole en page 44 à 46 du rapport de présentation reste limité en termes d'information sur les différentes exploitations. Il serait intéressant d'y intégrer la localisation et la vocation du bâti agricole avec par exemple un zoom (photos aériennes) sur les différents sièges d'exploitation de la commune ainsi qu'un recensement des projets agricoles sur la commune.

Réponse et précisions :

Le diagnostic agricole pourra être complété ultérieurement.

Remarques sur les emplacements réservés

Les emplacements réservés n°01 et 02 pour la création d'espace vert d'entrée de ville sont situés sur des parcelles agricoles. Nous demandons que ces emplacements réservés soient déplacés sur des secteurs de moindres impacts (delaissés, zone urbaines ...).



Demande de suppression des ER n°1 et 2

L'emplacement réservé n°19 pour la création d'un cheminement piétonnier passe le long d'une parcelle exploitée par M. Merlin. Ce projet ne nous semble pas justifié car il existe déjà un chemin qui permet de relier la RD 47 au chemin de la Rivière du Moulin. Nous demandons la suppression de cet emplacement réservé.



Les emplacements réservés permettent d'assurer l'intégration des franges et des entrées de ville et d'assurer les continuités en modes actifs à l'échelle de la commune.

Les emplacements réservés seront maintenus.

Remarques sur le zonage

Des terres labourables ont été classées en zone naturelle (zone N et Np1) et ne nous semble pas justifiée. Nous demandons une modification de zonage avec un classement en zone agricole de l'ensemble des terres.



Demande de classement en
zone agricole

Réponse et précisions :

La commune évaluera ultérieurement la pertinence de la modification du zonage.

Remarques sur le changement de destination

Des bâtiments agricoles repris en zone agricole n'ont pas été identifiés pour permettre une possibilité de changement de destination, comme le prévoit l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (par exemple l'exploitation Rue Le Becquet). Nous demandons que ce travail soit effectué pour permettre à ces bâtiments agricoles d'évoluer.

Aucun bâtiment agricole n'a fait l'objet d'une identification plus précise quant au changement de destination.

Remarques sur le règlement

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, nous remarquons que l'implantation de nouvelles exploitations agricoles est interdite à moins de 100 mètres des zones urbaines et 1AU (article A2 page 78). Cette interdiction va au-delà de la réglementation en vigueur et risque de bloquer tout nouveau projet agricole sur la commune. Nous demandons qu'elle soit retirée.

En zone agricole, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, sous certaines conditions. Nous rappelons que l'implantation de centrales photovoltaïques au sol n'est pas autorisée en zone agricole, sauf lorsque les terrains concernés sont identifiés dans le document-cadre prévu à l'article L.111-29 du Code de l'urbanisme.

Nous demandons que ce paragraphe soit supprimé du règlement applicable à la zone agricole.

Réponse et précisions :

La mention de la règle d'implantation sera retirée.

Le règlement sera modifié de manière à interdire l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

Remarques sur le règlement

Le règlement :

Page 12, la rubrique « travaux de façades » reprend la rubrique précédente sur « l'édification de clôtures » alors qu'il s'agit de travaux de ravalement.

Page 29, le lien vers la cartographie des remontées de nappe du site « Géorisques » ne fonctionne pas. Une cartographie de ce risque serait la bienvenue.

La règle sur les abris de jardin de la page 46 (zone UAC) doit être dupliquée aux pages 54 (zone UB) et 68 (zone 1AU).

Page 52, il s'agit du secteur UBz2 et non du secteur UBz1.

Réponse et précisions :

Le règlement sera modifié :

- En page 12 de manière à réajuster le paragraphe sur les travaux de ravalement, le titre sera modifié
- En page 29, le lien sera réajusté et un extrait de cartographie de ce risque sera ajouté
- En page 54 et 68, la règle sur les abris de jardins sera dupliquée
- En page 52, la mention du sous-secteur sera modifiée

Remarques sur le zonage

Le zonage :

Le réseau hydrographique de surface d'intérêt communautaire n'est pas suffisamment identifié.

Le zonage sera ajusté de manière à faire apparaître plus clairement le réseau hydrographique de surface.

Remarques sur les enjeux environnementaux

Un secteur Ns1, dédié au terrain de moto-cross et situé sur l'ancien site de gestion sédimentaire n°88, est inscrit au PLU. Le règlement admet « *les constructions et installations liées au terrain de moto-cross, ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre* ». Les études environnementales menées sur ce site ont révélé la présence de traces de plomb entre 30 et 50 cm de profondeur dans le sol. **Compte tenu de ce risque, je propose d'ajouter la mention suivante : « *Les affouillements doivent être interdits sans analyse de sol prouvant l'absence de pollution* »** dans les dispositions applicables au secteur Ns1.

Réponse et précisions :

Le règlement sur ce secteur sera complété de la mention suivante :

« *Dans le secteur Ns, le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.* »

VERDI
I



Révision du PLU d'Arleux

Mémoire de réponse au procès-verbal du
commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique

Contexte

L'enquête publique de la révision du PLU d'Arleux s'est déroulée du 21 août au 25 septembre 2025.

Le procès-verbal du déroulement de l'enquête a été transmis à la commune le 03 septembre 2025. Il fait état de 19 remarques remises synthétisées dans le tableau suivant :

Registres		Courriers	Courriels	Total
Observations écrites ou orales	Notes ou mémoire			
7	0	3	9	19

Au regard des différentes remarques abordées où certaines abordent le même sujet, il a été proposé de les regrouper afin d'y apporter une réponse commune.

Pour rappel, les différentes réponses apportées tiennent compte :

- De l'intérêt général porté par le document d'urbanisme,
- De la maîtrise de la consommation foncière portée par la Loi Climat et Résilience,
- De la prise en compte des avis et des premières réponses formulées par les Personnes Publiques Associées et plus particulièrement celles exprimées par les services de l'Etat.

Remarques concernant le projet de territoire du PLU

M. CANDELIER GERARD	OBSERVATION
02/09/2025 (web)	<p>1.On déplore l'absence d'une ZA zone artisanale dans le PLU. Nos artisans Arleusiens ont quitté Arleux pour rejoindre la ZAC des Tuilleries à Bugnicourt.?</p> <p>2. Le PPRT Total Gaz, cité dans les documents, est-il toujours en vigueur ! car Total Gaz a cessé ses activités depuis quelques années !</p> <p>A la place un projet photovoltaïque au sol, pourrait combler l'espace rendu libre !</p> <p>3.Energies renouvelables: Les éoliennes domestiques, sont elles autorisées! Quelle est la législation.</p> <p>4. J'encourage vivement la commune a intensifier la plantation d'arbres, notamment dans les terrains vides ou friches (voir celui derrière la salle Marcel Paul). Les plantations doivent contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique.</p> <p>5. D'équiper tous les bâtiments communaux, de panneaux photovoltaïques.</p>

Réponse et précisions apportées par la commune :

1. La stratégie de développement économique est portée notamment par Douaisis Agglo qui a statué notamment sur le retrait du site de la Briqueterie afin de favoriser sa renaturation. Le potentiel de confortement de l'existant est privilégié au sein de l'objectif 3 du PADD « intégrer la présence des activités existantes » et plus particulièrement sur « le potentiel de développement économique et notamment fluvial avec la présence de bords à canal mais aussi avec la proximité du raccordement du projet de canal Seine Nord. »
2. Le PPRT fait état d'une servitude d'utilité publique toujours active. Bien que le site ait cessé ses activités depuis des années, le maintien de cette servitude doit rester intégré au document.
3. Le PLU encourage l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables. Les éoliennes domestiques sont autorisées sous réserve toutefois d'une bonne intégration au volume bâti existant.
4. Le projet de territoire porté par le PLU et son OAP TVB encourage la végétalisation de l'espace public, la réhabilitation des friches, mais aussi la préservation de la vallée de la Sensée via sa politique de résorption des habitats légers de loisirs.
5. Le PADD du PLU s'inscrit dans la démarche portée par le PCAET du Grand Douaisis qui a pour vocation d'encourager la prise en compte des énergies renouvelables et de récupération.

Remarques concernant le règlement du PLU

M. Eric MAQUET	OBSERVATION
25/09/2025 (mairie)	<p>J'ai une remarque à envoyer sur la section 3 équipements et réseaux du projet de PLU de la ville d'Arleux. Il est indiqué : « les voies nouvelles en impasses sont interdites ».</p> <p>Cette interdiction est en mon sens un frein pour l'exploitation de surfaces constructibles situées dans des zones appelées « dents creuses ». Une derogation pourrait être appliquée dans ce cas de figure ?</p>

Réponse et précisions apportées par la commune :

La réglementation sur les impasses est issue du SCoT (cf. D00 – Paysages – 1.4.8) et doit être retranscrite au sein du PLU.

Remarques concernant le projet « Petit Marais – Héron Cendré »

Mme JOURNEE Clémentine	OBSERVATION
21/08/2025 (mairie)	Nous avons signé un compromis de vente avec un espace vert devant notre logement. Nous avons dû changer nos plans pour respecter cet espace vert. Nous avons été informé d'un projet de route juste devant notre maison qui n'est pas conforme à notre compromis de vente STEMPNIAK. N°PA 059 015 19 O 0002.

M. LENOIR	OBSERVATION
21/08/2025 (web)	Je m'oppose fermement au projet de passage des voitures du lotissement Norevie empruntant lotissement rue du Martin Pêcheur Ce dernier ne doit pas être une autoroute , faites passer le flux par la rue du 8 mai afin que les 2 lotissements soient indépendants l un de l autre (c est un lotissement indépendant que nous avons acheté)

M. Brousse Olivier	OBSERVATION
21/08/2025 (web)	Dans notre lotissement un accès pompiers ou espace vert est prévu donnant accès au nouveau lotissement norevie. Nous ne voulons pas d'autre possibilités de passage pour les habitants du lotissement derrière chez nous afin d'éviter le passage intempestifs de véhicules qui nuirais à la sécurité de notre lotissement

M. Deprez Nicolas	OBSERVATION
25/08/2025 (web)	nous nous opposons fermement a la création d une route reliant le nouveau lotissement norevie a la rue du marais.celle ci va traverser notre lotissement rue du Martin pêcheur et engendrer des nuisances sonores importantes ainsi que des gènes pour les résidents de notre lotissement.il existe une solution alternative de l autre côté de la résidence norevie.

M. Florian.B et Mme Charline.G	OBSERVATION
06/09/2025 (web)	Résidant dans le nouveau lotissement rue du Marais, nous souhaitons garder la tranquillité qui y règne en évitant des passages top important si une route venait à voir le jour entre notre lotissement et celui de Norevie. D'autant plus que la rue du Martin Pêcheur est en sens unique et que l'entrée coté Rue du Marais est étroite (passage d'une voiture à la fois obligatoire). Si une route venait à être créée, cela engendrerait bien plus de croisement de voitures ce qui serait plutôt compliqué avec l'entrée actuelle. Nous nous opposons donc à la création d'un passage reliant notre lotissement à celui de Norevie. Un simple passage piéton serait plus correcte.

Anonyme	OBSERVATION
22/08/2025 (web)	je suis inquiet quant au passage se faisant entre le lotissement de la rue du marais (rue du martin pêcheur) et le lotissement norevie qui est en cours de construction. J'aimerais que ce passage reste un espace piéton et non une route pour la tranquillité de tous. Ma maison est collée à ce passage et je crains d'être gêné par le passage de voitures tout le temps.

Réponse et précisions apportées par la commune :

Le projet de PLU est venu intégrer les différents coups partis correspondant aux sites de projet portés par l'OAP « Petit Marais – Héron Cendré ».

L'OAP correspondant a été définie en ce sens en venant indiquer une continuité entre les deux opérations.

La faisabilité de la connexion viaire ne dépend pas du document d'urbanisme.

Remarques concernant le zonage

M. CARON	OBSERVATION
11/09/2025 (courrier remis en mairie lors de la permanence)	<p>M. CARON de la société FLOREVIE pour le compte de la société NOREVIE un courrier de demande de modification d'un emplacement réservé.</p> <p>La société NOREVIE est propriétaire des parcelles sises à ARLEUX - Rue de Douai, cadastrées ZC 110 à 115, pour une surface de 3 707 m².</p> <p>Le projet de P.L.U. mis à enquête publique, prévoit le maintien sur la parcelle ZC 110 d'un emplacement réservé d'une largeur d'environ 21 m sur l'ensemble de la profondeur de la parcelle.</p> <p>L'objectif de cet emplacement réservé est de permettre la desserte de la zone située à l'arrière de la parcelle ZC 110, constituée de la parcelle ZC 70, d'une surface de 24 014 m².</p> <p>La problématique que la société NOREVIE rencontre, résulte du positionnement de l'emplacement sur l'entité foncière dont elle est propriétaire.</p> <p>En effet, tel qu'il est situé, l'emplacement réservé vient impacter de manière substantielle la constructibilité de l'entité foncière.</p> <p>Or, il existe une possibilité de localiser cet emplacement sur les parcelles communales ZC 108 et ZC 109.</p> <p>Cette modification aurait plusieurs intérêts :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) Ne pas impacter la constructibilité du ténement foncier constitué par les parcelles ZC 110 à ZC 115, et ainsi permettre la réalisation d'un projet débrouinage financé en logements locatifs sociaux à destination de nos aînés, 2) De maintenir la desserte future de la parcelle ZC 70. <p>Il est important de noter que la société NOREVIE a rencontré récemment Monsieur le Maire afin de lui présenter le projet et que celui-ci a recueilli son assentiment.</p>

Réponse et précisions apportées par la commune :

La vocation de l'emplacement réservé consiste à aménager un principe de desserte pouvant répondre à plusieurs enjeux d'accessibilité encore à l'étude notamment sur les ténements fonciers communaux au sud.

La largeur dévolue à la voirie prévue reste encore à définir bien que l'emplacement réservé concerne l'ensemble de la parcelle ZC 110.

L'emplacement réservé sera maintenu.

Remarques concernant le zonage

SCI BOUCLY de La Sensée Monsieur BOUCLY	OBSERVATION
21/08/2025 (mairie)	demande que la parcelle ZC 58 à ARLEUX soit mise en terrain à bâtrir. Suite à la contribution des habitations la parcelle ZC 58 ne bénéficie plus de servitudes adaptées pour l'activité agricole.

Réponse et précisions apportées par la commune :

La révision du PLU est assujettie à un certain nombre de documents cadres et se doit de justifier toute consommation foncière au regard du besoin en logement. Ce besoin est cadré à l'échelle du SCoT par un objectif de croissance moyen de 2% à l'horizon 2040.

Le projet de PLU s'est essentiellement attaché à intégrer les sites de projet communaux considérés comme des coups partis. Ceux-ci génèrent une consommation foncière et une croissance de la population de 4% qui répond déjà aux objectifs de positionnement du territoire comme pôle intermédiaire du SCoT du Grand Douaisis.

Tout ensemble de parcelles complémentaires qui seraient rendues constructibles viendrait fragiliser l'équilibre global du document en venant augmenter la consommation foncière, mais aussi l'objectif de croissance. Le respect de la Loi Climat et Résilience au sein du document ne saurait être garanti.

L'ensemble des coups partis ont fait l'objet d'investigations environnementales dans le cadre de leur autorisation d'urbanisme. La commune ne dispose pas de plus de données complémentaires sur les parcelles évoquées qui permettraient de qualifier plus précisément les enjeux environnementaux sur ce secteur. Rendre constructibles ces parcelles sans en connaître les impacts potentiels déséquilibrerait l'évaluation environnementale globale du document d'urbanisme.

La parcelle ne sera pas positionnée en tant que terrain à bâtrir.

Remarques concernant le zonage

M. jules Thierry	OBSERVATION
21/08/2025 (mairie)	Demande sur les parcelles du lieu Aquarleux le passage de zone NDI en ND2 parcelle 1539P - Demande sur la parcelle D 636 la suppression du retrait de 25 mètres en suivant la préconisation du SCOTT

Réponse et précisions apportées par la commune :

La révision du PLU est assujettie à un certain nombre de documents cadres et se doit de justifier toute consommation foncière notamment au regard des espaces naturels sensibles de la Vallée de la Sensée. Le SCoT y interdit toute nouvelle implantation d'habitat léger de loisirs.

Le zonage N a pour vocation de garantir la constructibilité limitée sur ce secteur. De fait, les règles de recul ne peuvent être adaptées ponctuellement.

Mme Sara JULES	OBSERVATION
11/09/2025 (courrier déposé en mairie et relayé par un courriel)	J'ai déposé ce jour en mairie une demande de changement de destination pour mon bien immobilier situé rue de la chaussée, classé en zone ND2. Je souhaite agrémenter ma demande déposée. Mon bien est composé d'une maison récente actuellement destinée à l'hébergement touristique. Un changement de destination est souhaité mais si un changement de zonage peut-être envisagé pour le terrain, alors je souhaite en faire la demande pour une classification de zone UB qui me permettrait de proposer mon bien en hébergement pérenne.

Réponse et précisions apportées par la commune :

La zone N initialement prévue a pour vocation de garantir la constructibilité limitée au regard des enjeux environnementaux de la vallée de la Sensée.

Le zonage ne sera pas modifié.

M. RIQUOIR Victor	OBSERVATION
21/08/2025 (mairie)	La zone UBi doit être étendue vers le sud d'une parcelle (N°1258 et N°1259) pour intégrer l'habitation existante présente sur le nouveau plan et absente sur la version actuelle (Chemin des Biselles).

Réponse et précisions apportées par la commune :

Le zonage sera réadapté à la marge sur ce secteur

Remarques concernant le zonage

M. Dominique LORGE	OBSERVATION
11/09/2025 (mairie)	<p>Je porte une réclamation sur les parcelles B462 et B 2213 (ancien PLU) qui ont changé de destination et sont aujourd'hui classées en zone N interdisant toute construction alors que je l'ai acheté le 11 février 2020 en tant que terrain constructible.</p>
M. Julien OWCZORZ	<p>OBSERVATION</p> <p>Je souhaite attirer votre attention sur le projet de déclassement de mes terrains situés sur les parcelles cadastrées 000 B 1824 et 000 B 460, actuellement classées en zone UbB et envisagées en reclassement en zone N dans le cadre de la révision du PLU. pj1_Ancien PLU.PNG</p> <p>Ces terrains représentent environ 3 500 m² de fonds de jardin, attenants à ma propriété, au sein d'une parcelle globale de près de 5 000 m². Ils constituent pour ma famille une réserve foncière en vue d'une éventuelle cession lors de notre retraite, afin de réduire la charge d'entretien d'un terrain aussi vaste et de sécuriser notre patrimoine par une valorisation financière.</p> <p>À cette fin, j'ai récemment acquis la parcelle 000 D 2085, me permettant un accès direct à la voie publique via la parcelle 000 D 2087 et rendant possible la future viabilisation de ces terrains. pj2_Accessibilite_Cadastre_2085.png</p> <p>Ainsi, l'argument d'un défaut ou d'une difficulté d'accès ne saurait être retenu : l'accès est désormais assuré, conformément aux exigences habituelles en matière d'urbanisme et de constructibilité. Le classement en zone naturelle ne peut donc se justifier par ce motif. pj3_extrait_PLU-p78.png pj3_extrait_PLU-p81.png</p> <p>Je tiens à souligner que : ces parcelles sont des zones de pelouse régulièrement entretenues, elles ne présentent ni zone humide, ni habitat de faune protégée, ni éléments naturels remarquables.</p> <p>Elles n'ont pas de caractéristiques écologiques particulières pouvant, à ma connaissance, justifier un reclassement en zone naturelle.</p> <p>Ainsi, je considère que ce déclassement entraînerait une atteinte disproportionnée à mes droits patrimoniaux et une perte financière significative, sans que cela ne soit compensé par un intérêt environnemental réel et avéré.</p>

Réponse et précisions apportées par la commune :

La révision du PLU est assujettie à un certain nombre de documents cadres et se doit de justifier toute consommation foncière au regard du besoin en logement. Ce besoin est cadré à l'échelle du SCoT par un objectif de croissance moyen de 2% à l'horizon 2040.

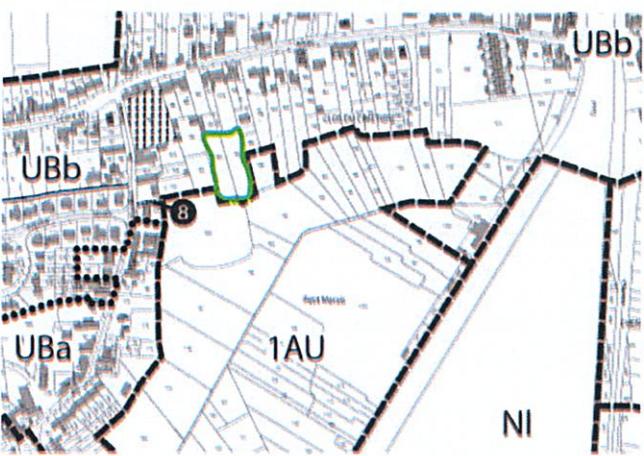
Le projet de PLU s'est essentiellement attaché à intégrer les sites de projet communaux considérés comme des coups partis. Ceux-ci génèrent une consommation foncière et une croissance de la population de 4% qui répond déjà aux objectifs de positionnement du territoire comme pôle intermédiaire du SCoT du Grand Douaisis.

Tout ensemble de parcelles complémentaires qui seraient rendues constructibles viendraient fragiliser l'équilibre global du document en venant augmenter la consommation foncière, mais aussi l'objectif de croissance. Le respect de la Loi Climat et Résilience au sein du document ne saurait être garanti.

Sur le plan de zonage (aplat vert), les prairies mésophiles et humides identifiées à partir des données de l'Occupation des Sols (OCS 2D 2021) ont été intégrées suite à la demande des personnes publiques associées en tenant compte des objectifs spécifiques de chaque zone. Il a été choisi de classer exclusivement les prairies localisées en zone N (Naturelle) afin de garantir leur préservation. Elles font donc potentiellement état d'enjeux environnementaux.

L'ensemble des coups partis ont fait l'objet d'investigations environnementales dans le cadre de leur autorisation d'urbanisme. La commune ne dispose pas de plus de données complémentaires sur les parcelles évoquées qui permettraient de qualifier plus précisément les enjeux environnementaux sur ce secteur. Rendre constructibles ces parcelles sans en connaître les impacts potentiels déséquilibrerait l'évaluation environnementale globale du document d'urbanisme.

Remarques concernant le zonage

M. Julien OWCZORZ	OBSERVATION
	<p>Je déplore que ces zones soient reclassées sans fondement réel apparent autre que celui d'assurer à la commune une part de zones Naturelles réglementaires.</p> <p>En conséquence, je sollicite le maintien du classement constructible (UbB) pour les parcelles concernées.</p> 

Réponse et précisions apportées par la commune :

La révision du PLU est assujettie à un certain nombre de documents cadres et se doit de justifier toute consommation foncière au regard du besoin en logement. Ce besoin est cadré à l'échelle du SCoT par un objectif de croissance moyen de 2% à l'horizon 2040.

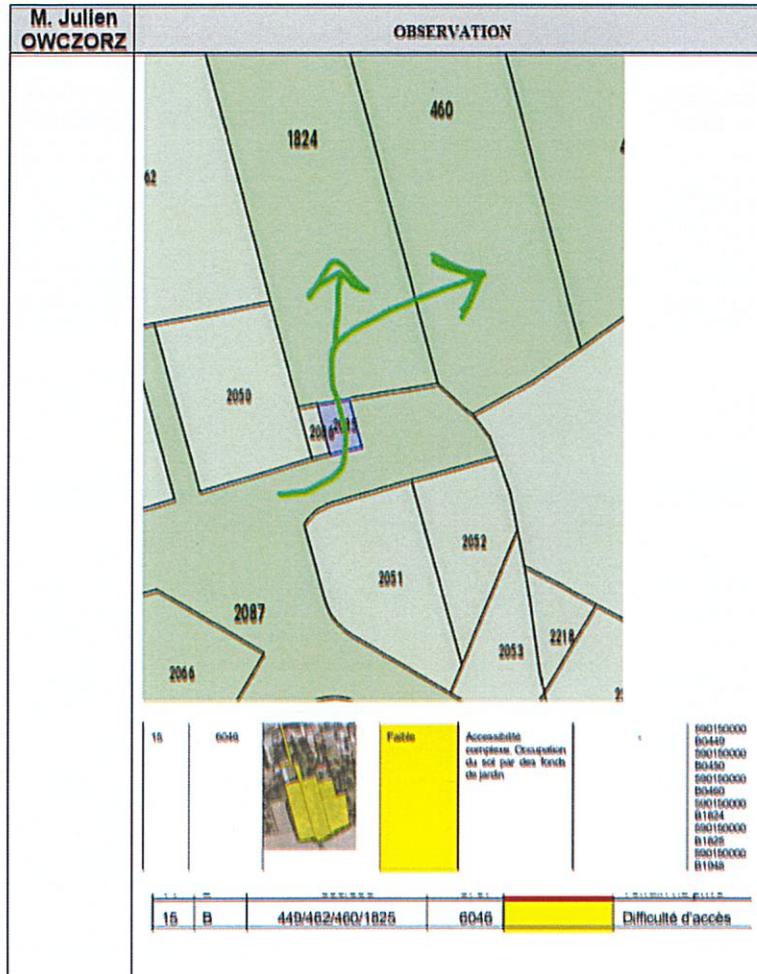
Le projet de PLU s'est essentiellement attaché à intégrer les sites de projet communaux considérés comme des coups partis. Ceux-ci génèrent une consommation foncière et une croissance de la population de 4% qui répond déjà aux objectifs de positionnement du territoire comme pôle intermédiaire du SCoT du Grand Douaisis.

Tout ensemble de parcelles complémentaires de près de 2,5 ha qui seraient rendues constructibles viendrait fragiliser l'équilibre global du document en venant augmenter la consommation foncière, mais aussi l'objectif de croissance. Le respect de la Loi Climat et Résilience au sein du document ne saurait être garanti.

Sur le plan de zonage (aplat vert), les prairies mésophiles et humides identifiées à partir des données de l'Occupation des Sols (OCS 2D 2021) ont été intégrées suite à la demande des personnes publiques associées en tenant compte des objectifs spécifiques de chaque zone. Il a été choisi de classer exclusivement les prairies localisées en zone N (Naturelle) afin de garantir leur préservation. Elles font donc potentiellement état d'enjeux environnementaux.

L'ensemble des coups partis ont fait l'objet d'investigations environnementales dans le cadre de leur autorisation d'urbanisme. La commune ne dispose pas de plus de données complémentaires sur les parcelles évoquées qui permettraient de qualifier plus précisément les enjeux environnementaux sur ce secteur. Rendre constructibles ces parcelles sans en connaître les impacts potentiels déséquilibrerait l'évaluation environnementale globale du document d'urbanisme.

Remarques concernant le zonage



Réponse et précisions apportées par la commune :

La révision du PLU est assujettie à un certain nombre de documents cadres et se doit de justifier toute consommation foncière au regard du besoin en logement. Ce besoin est cadre à l'échelle du SCoT par un objectif de croissance moyen de 2% à l'horizon 2040.

Le projet de PLU s'est essentiellement attaché à intégrer les sites de projet communaux considérés comme des coups partis. Ceux-ci génèrent une consommation foncière et une croissance de la population de 4% qui répond déjà aux objectifs de positionnement du territoire comme pôle intermédiaire du SCoT du Grand Douaisis.

Tout ensemble de parcelles complémentaires de près de 2,5 ha seraient rendues constructibles viendrait fragiliser l'équilibre global du document en venant augmenter la consommation foncière, mais aussi l'objectif de croissance. Le respect de la Loi Climat et Résilience au sein du document ne saurait être garanti.

Sur le plan de zonage (aplat vert), les prairies mésophiles et humides identifiées à partir des données de l'Occupation des Sols (OCS 2D 2021) ont été intégrées suite à la demande des personnes publiques associées en tenant compte des objectifs spécifiques de chaque zone. Il a été choisi de classer exclusivement les prairies localisées en zone N (Naturelle) afin de garantir leur préservation. Elles font donc potentiellement état d'enjeux environnementaux.

L'ensemble des coups partis ont fait l'objet d'investigations environnementales dans le cadre de leur autorisation d'urbanisme. La commune ne dispose pas de plus de données complémentaires sur les parcelles évoquées qui permettraient de qualifier plus précisément les enjeux environnementaux sur ce secteur. Rendre constructibles ces parcelles sans en connaître les impacts potentiels déséquilibrerait l'évaluation environnementale globale du document d'urbanisme.

Remarques concernant le zonage

M. Pierre ANSART	OBSERVATION
11/09/2025 (mairie)	Je porte réclamation concernant 3 parcelles ZD 176p, ZD 178 et ZD 177 (ancien PLU). Celles-ci deviennent dans le projet "zone naturelle" alors qu'elles sont aujourd'hui constructibles avec même un permis de construire accepté. Je demande que celles-ci restent constructibles.

Mme SLOMA Nathalie	OBSERVATION
22/09/2025 (web)	<p>Suite au projet de révision du PLU, j'ai constaté que mes parcelles ZD176, ZD177 et ZD178 ne de douai pourraient être classées en zone naturelle.</p> <p>Les parcelles ZD176 et ZD178 achetées à la commune d'Arleux sont classées en terrain constructible avec même un permis de construire accordé pour ma fille ANSART Eloïse (voir pièce jointe) et un autre en projet pour ma deuxième fille ANSART Lilou.</p> <p>La parcelle ZD177 a également été achetée à la commune d'Arleux afin de pouvoir prolonger nos parcelles ZD176 et ZD178 (et même la parcelle ZD175 qui m'appartient également).</p> <p><u>Je souhaite attirer votre attention sur les points suivants:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- ces parcelles sont desservies par les réseaux publics et se situent à proximité immédiate de zones urbanisées.- ce classement porte une atteinte manifeste à mon droit de propriété et à la valeur de mes biens. <p>En conséquence, je vous demande de bien vouloir réexaminer ce projet et de supprimer ce classement en zone naturelle de mes parcelles.</p>

Réponse et précisions apportées par la commune :

Les parcelles concernées par les deux remarques sont positionnées en zone UBp1 et restent de fait urbanisable.

Concernant l'aplat vert correspondant à l'outil de protection des prairies à préserver, le rapport de présentation précise que : « Sur le plan de zonage, les prairies mésophiles et humides identifiées à partir des données de l'Occupation des Sols (OCS 2D 2021) ont été intégrées en tenant compte des objectifs spécifiques de chaque zone. Il a été choisi de classer exclusivement les prairies localisées en zone N (Naturelle) afin de garantir leur préservation. Cette décision repose sur le fait que l'identification en zone A (Agricole) peut aller à l'encontre du développement de l'activité agricole, de même que l'identification en zone U (Urbanisée) peut s'avérer être en contradiction avec les opportunités de valorisation du foncier en densification de la trame urbaine. »

Constatant que l'aplat vert s'inscrit en zone urbaine et qu'il constitue une erreur matérielle, ce dernier sera retiré sur ce secteur.

Remarques concernant le zonage

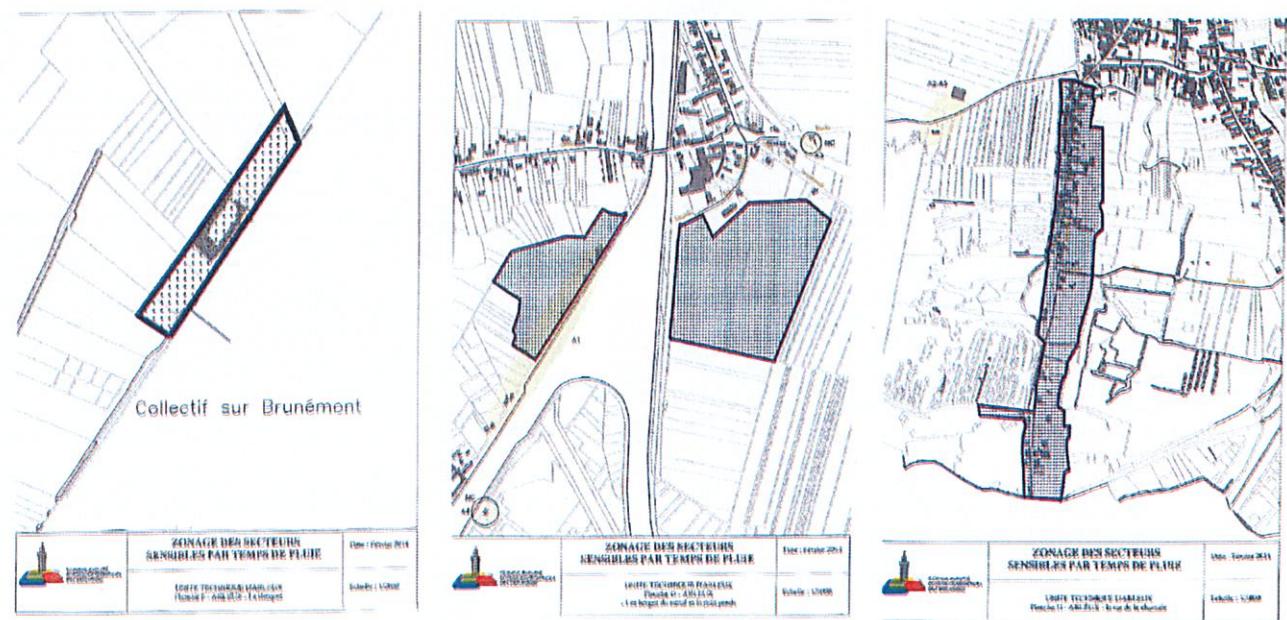
M. Gregory	OBSERVATION
24/09/2025 (web)	<p>Lors de l'acquisition de mon terrain, aucun risque d'inondation n'était mentionné, y compris sur la plateforme Géorisques.</p> <p>Or, sur les documents consultable sur le site de la mairie, ma parcelle figure désormais en zone UBi : zone urbaine soumise à un risque d'inondation.</p> <p>Ce classement entraîne une décote sur la valeur de ma propriété.</p> <p>Par ailleurs, certaines parcelles situées à une altimétrie plus basse que la mienne apparaissent en zone N et non Ni, ce qui interroge sur la cohérence du zonage.</p> <p>Ne s'agit-il pas d'une erreur manifeste d'appréciation ?</p>

Réponse et précisions apportées par la commune :

Aucune parcelle n'a été mentionnée par le pétitionnaire afin d'apporter plus de précisions au regard de l'observation.

Toutefois afin de compléter la réponse au regard de l'observation, une étude de 2014 menée par la Communauté d'Agglomération du Douaisis (aujourd'hui Douaisis Agglo) avait défini un zonage sensible par temps de pluie avec des prescriptions à respecter sur 4 secteurs (cf. plan ci-dessous).

Au regard du risque identifié, il est, selon le code de l'urbanisme obligatoire d'intégrer des prescriptions adaptées à la hauteur des enjeux sur ces secteurs.



Remarques concernant le zonage

Mme et Mr PORA Albert	OBSERVATION
25/09/2025 (web et dépot d'un courrier en mairie lors de la permanence)	<p>À l'examen du nouveau zonage envisagé par la commune d'Arleux, nous constatons que nos parcelles, susceptibles d'être constructibles, seraient désormais, pour leur plus grande part, classées en zone naturelle, tandis que notre habitation et les surfaces voisines (corps de ferme) seraient incluses dans une zone réservée. Pour des raisons bien détaillées dans le rapport de Maître Philippe MEILLIER ci-joint (Réf. 57251 - PORA/COMMUNE D'ARLEUX - PM//FDO), nous nous opposons à ce nouveau zonage et souhaitons que nos observations soient prises en considération pour le modifier.</p> <p>Monsieur le Commissaire enquêteur, Je suis saisi des intérêts de Monsieur et Madame Albert PORA, demeurant 8 rue du Château 62181 ARLEUX.</p> <p>Mes clients sont propriétaires de plusieurs parcelles sur lesquelles se trouve, par ailleurs, leur immeuble d'habitation, parcelles cadastrées :</p> <p>D n°171, 172, 327, 1570, 1571, 1617, 1604, 341, 1567, 1568, 1828 et 1830 le tout représentant 2 ha 97 a 17 ca</p> <p>Ces parcelles sont actuellement classées en zone UB au plan local d'urbanisme applicable.</p> <p>Vous avez été nommé en qualité de commissaire enquêteur à l'occasion de la refonte du plan local d'urbanisme de la commune.</p> <p>Le nouveau zonage envisagé est actuellement soumis à enquête.</p> <p>A l'examen du nouveau découpage envisagé par la commune d'ARLEUX, mes clients constatent avec stupeur que deux parcelles, susceptibles d'être à bâti, seraient désormais pour leur plus grande part, classées en zone naturelle, cependant que leur habitation et une partie des surfaces voisines seraient incluses dans une zone réservée.</p> <p>Connaissance prise du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il s'avère que le classement de ces parcelles en zone naturelle va à l'encontre du projet de la municipalité de densifier le centre-bourg à raison de 30 logements/hectare, d'augmenter la population avec un objectif de croissance démographique de 4% et de combler les dents creuses.</p>

Réponse et précisions apportées par la commune :

La révision du PLU est assujettie à un certain nombre de documents cadres et se doit de justifier toute consommation foncière au regard du besoin en logement. Ce besoin est cadré à l'échelle du SCoT par un objectif de croissance moyen de 2% à l'horizon 2040.

Le projet de PLU s'est essentiellement attaché à intégrer les sites de projet communaux considérés comme des coups partis. Ceux-ci génèrent une consommation foncière et une croissance de la population de 4% qui répond déjà aux objectifs de positionnement du territoire comme pôle intermédiaire du SCoT du Grand Douaisis.

Tout ensemble de parcelles complémentaires de près de 2,5 hectares qui seraient rendues constructibles viendraient fragiliser l'équilibre global du document en venant augmenter la consommation foncière, mais aussi l'objectif de croissance. Le respect de la Loi Climat et Résilience au sein du document ne saurait être garanti.

Sur le plan de zonage (aplat vert), les prairies mésophiles et humides identifiées à partir des données de l'Occupation des Sols (OCS 2D 2021) ont été intégrées suite à la demande des personnes publiques associées en tenant compte des objectifs spécifiques de chaque zone. Il a été choisi de classer exclusivement les prairies localisées en zone N (Naturelle) afin de garantir leur préservation. Elles font donc potentiellement état d'enjeux environnementaux.

L'ensemble des coups partis ont fait l'objet d'investigations environnementales dans le cadre de leur autorisation d'urbanisme. La commune ne dispose pas de plus de données complémentaires sur les parcelles évoquées qui permettraient de qualifier plus précisément les enjeux environnementaux sur ce secteur. Rendre constructibles ces parcelles sans en connaître les impacts potentiels déséquilibrerait l'évaluation environnementale globale du document d'urbanisme.

Concernant les emplacements réservés, ceux-ci seront maintenus.

Remarques concernant le zonage

Mme et Mr PORA Albert	OBSERVATION
	<p>En effet, les parcelles de mes clients sont situées à l'ouest du centre bourg entre des parcelles bâties au nord, au sud et à l'est.</p> <p>Elles reposent, en outre, sur un immeuble d'habitation qui constitue le siège de l'exploitation PORA, elles ne sont à proximité d'aucune zone naturelle répertoriée.</p> <p>Ces parcelles ne reposent aucune zone humide, aucun bois et sont éloignées de la senne et du canal du Nord.</p> <p>Elles ne sont nullement à proximité des zones que la commune entend renaturer situées dans la zone dite « de la briquetterie » et la zone du site de l'ancienne auberge au contact de l'ancien cours d'eau.</p> <p>Que ces deux zones soit très éloignées des parcelles de mes clients.</p> <p>Le PADD fait référence à une vingtaine de terrains disponibles à titre de deni creuse et à la possibilité de bâtir sur la zone qui recevait autrefois l'ancien EHPAD sur le site WAUDRICHE ou encore le site de la rue Ducas.</p> <p>Toujours selon le PADD, ces deux sites représentent environ 1 hectare, ce qui correspond donc au regard de la densité moyenne recherchée, à 30 logements.</p> <p>Si l'on ajoute les 20 denis creusés, la disponibilité en surface à bâtir représente approximativement 50 logements sur les 170 logements nouveaux nécessaires pour permettre l'évolution désirée au titre du PADD.</p> <p>Mes clients, dans ces conditions, ne comprennent absolument pas le déclassement de leurs parcelles qui s'étendent sur un peu plus de 2,5 hectares.</p> <p>Cette surface permettrait de réaliser approximativement 50 logements supplémentaires, ce qui est encore moins des besoins de la commune.</p> <p>Leur incompréhension est d'autant plus vive, une fois encore, qu'il n'y a dans le secteur aucune parcelle présentant un intérêt environnemental.</p> <p>Il ajouterait à ces observations que la parcelle D1617 constitue une deni creuse située entre la parcelle D1604 recevant leur corps de ferme et donc actuellement bâtie notamment à usage d'habitation et les parcelles situées au nord, cadastrées D1540, 1541 et 1572 recevant des immeubles d'habitation et les parcelles à l'est cadastrées 178 et 352 également bâties.</p> <p>Cette parcelle 1617 devrait être classée en zone U, sachant que sa surface de 40 a 94 permettrait d'accueillir immédiatement 8 habitations en tenant toujours une densité de 20 maisons par hectare.</p> <p>Cette parcelle se trouve à proximité immédiate des réseaux et ne nécessite guère d'aménagement en termes de desserte des réseaux de viabilisation.</p> <p>Au plan des réseaux de communication, mes clients constatent que l'ouverture à l'urbanisation de leurs parcelles, permettrait d'élargir l'axe allant du centre bourg vers BUGNICOURT et permettrait de relier les nouveaux habitants à la ville de COUBLAIN et au-delà de DOUAI au nord ou de PALLUÉ et ECOURT SAINT QUENTIN au sud.</p> <p>Mes clients sollicitent donc que leurs parcelles soient maintenues en zone UEA pour leur plus grande part et soient classées en zone U pour la parcelle D1677.</p> <p>S'agissant de la zone réservée relevant l'intégralité de la parcelle D1604, mes clients ne connaissent aucun projet définitif de la commune relatif à ces parcelles.</p> <p>La lecture du PADD ne révèle aucun aménagement alors que les voies douces tendant à relier le centre bourg à la zone de la briquetterie ou à la zone l'ancienne auberge au contact de l'ancien cours d'eau semble longer leur propriété et non emprunter leur axe.</p> <p>Quand bien même en tout état de cause, ces voies emprunteraient une partie de l'assiette de la propriété des concitans, il ne nécessite absolument pas que soit constituée une zone réservée sur la totalité des surfaces du corps de ferme.</p> <p>Mes clients s'opposent à la constitution d'une telle zone qui n'a, à la lecture du PADD, aucune raison d'être.</p> <p>Je vous remercie de bien vouloir joindre le présent courrier à votre registre d'observations et de bien vouloir tenir compte des observations qu'il contient pour émettre un avis négatif au classement en zone N et à la constitution d'une zone réservée sur les parcelles, propriétés de mes clients.</p>

Le 17/10/2025

Monsieur le Maire
Bruno VANDEVILLE

