

Département du Nord



REVISION ALLEGEE DU PLU n°1

Note de présentation

Plan local d'urbanisme approuvé le 6 avril 2018

Service Urbanisme opérationnel et projets de développement – commune d'Avesnes-les-Aubert

A.M.O. Verdi Conseil Nord de France

SOMMAIRE

Partie 1 : Contexte et justifications de la procédure

1. Objet de la révision et contexte réglementaire

- 1.1. Objet de la révision allégée
- 1.2. La procédure de la révision allégée
- 1.3. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2. Contexte local et présentation du projet

- 2.1. Présentation de la commune
- 2.2. Présentation du site
- 2.3. Les enjeux du projet

Partie 2 : Adaptation du PLU – modifications proposées

1. Les adaptations du zonage
2. Les adaptations du rapport de présentation
3. Tableau des surfaces du PLU suite à la révision allégée n°1

Partie 3 : Evaluation des incidences sur l'environnement

1. Situation de la zone et risques recensés sur le territoire
2. Incidence sur l'environnement
3. Incidence sur l'agriculture
4. Compatibilité avec le SCOT

Conclusion

Partie 1 : Contexte et justifications de la procédure

1. Objet de la révision et contexte réglementaire

1.1. L'objet de la révision allégée

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en conseil municipal le 6 avril 2018.

Par délibération en date du 5 décembre 2020, la commune a décidé de lancer une révision allégée de son document d'urbanisme. Cette révision allégée a pour objet de permettre le reclassement d'une zone agricole (A) en zone urbaine (UB) afin d'y accueillir un béguinage de 20 logements à destination des personnes âgées autonomes ou semi-autonomes ainsi qu'aux personnes handicapées vieillissantes. Le projet est porté par le bailleur social Clésence et par l'association ACCES (association pour la création et la coordination d'équipements médicaux sociaux).

Cette évolution entraîne :

- Une modification du zonage
- Une modification du rapport de présentation
- La création d'une OAP sectorielle

Ce projet ne porte pas atteinte aux orientations du P.A.D.D. Les élus ont par ailleurs débattu du P.A.D.D. en conseil municipal du 24 septembre 2021 afin de vérifier en quoi ce projet de béguinage répondait bien aux orientations du P.A.D.D.

1.2. La procédure de la révision allégée du P.L.U.

Conformément à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme, un plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision allégée lorsque le projet a uniquement pour objet de « réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance ».

1.3. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Les orientations du PADD fixent deux axes forts en faveur du développement communal.

- Le renforcement de la centralité d'Avesnes-les-Aubert dans l'armature urbaine du Cambrésis
- La promotion d'un développement urbain soucieux des impacts sur l'environnement

La révision allégée du PLU s'inscrit dans ces deux axes. Elle permettra le développement de l'offre de logements et répond ainsi à la troisième orientation de l'axe 1 : « Adapter l'offre de logements aux ménages », notamment dans le cadre du vieillissement de la population et des besoins en petites typologies.

Elle s'inscrit également dans le respect de la 5^{ème} orientation de l'axe 2 « Gérer la ressource en eau » par l'intégration d'une réflexion et d'aménagements dans le cadre du risque ruissellements.

La révision allégée n°1 ne porte donc pas atteinte aux orientations du PADD et vise à répondre à ses objectifs.

2. Contexte local et présentation du projet

2.1. Présentation de la commune

Avesnes-les-Aubert est une commune d'environ 3 640 habitants¹ qui connaît un taux de variation annuel de sa population de 0.2%². Sa superficie est de 9 km² pour une densité de population de 404 habitants au km². Elle se situe au nord du Cambrésis à environ 15 minutes de Cambrai, la ville-centre de l'arrondissement.

Avesnes-les-Aubert est membre de la Communauté d'agglomération du Caudrésis-Catésis qui compte 46 communes pour un total de 64 906 habitants autour de la ville-centre de Caudry. La Communauté d'agglomération ne dispose pas de la compétence urbanisme.

La commune est couverte par un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 6 avril 2018. Ce plan est compatible avec le SCOT du Pays du Cambrésis, actuellement en cours de révision.

La commune connaît également un vieillissement de sa population et un taux de vacance du logement qui s'accroît. Le parc de logements est principalement ancien et constitué de grandes habitations alors que la commune compte de plus en plus de personnes âgées et de familles monoparentales. Elle manque cruellement de logements de petites typologies par rapport aux besoins et aux attentes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis, approuvé en 2012, a permis de définir un enjeu majeur pour le territoire du Cambrésis face à la perte de population des principaux centres urbains : « le renforcement de l'armature urbaine cambrésienne par la détermination de plusieurs pôles de centralités ».

Face à la perte de population des principaux centres urbains de l'arrondissement de Cambrai, le Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis, approuvé en 2012 et actuellement en cours de révision, a déterminé plusieurs « pôles de centralité » dont le défi principal est celui du renforcement de l'armature urbaine.

Avesnes-les-Aubert en fait partie, et apparaît bien sur le territoire comme un pôle-relais où est attendu un renforcement des services et équipements à la population, ainsi que le développement de l'offre de logements adaptés aux besoins de la population dans une forme urbaine plus dense et économique en termes de foncier.

En termes d'emploi et de niveau de vie, le taux de chômage avoisine les 22% (contre 18% à l'échelle départementale). Les actifs occupés exercent majoritairement leur emploi à l'extérieur de la commune. Les secteurs économiques les plus représentés sont l'administration, les services et le commerce. Les deux catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont celles des ouvriers et des employés. Le revenu moyen est plus faible que la moyenne départementale (19 147 € contre 24 531 €).

¹ Données INSEE 2017

² Taux annuel moyen entre 2012 et 2017

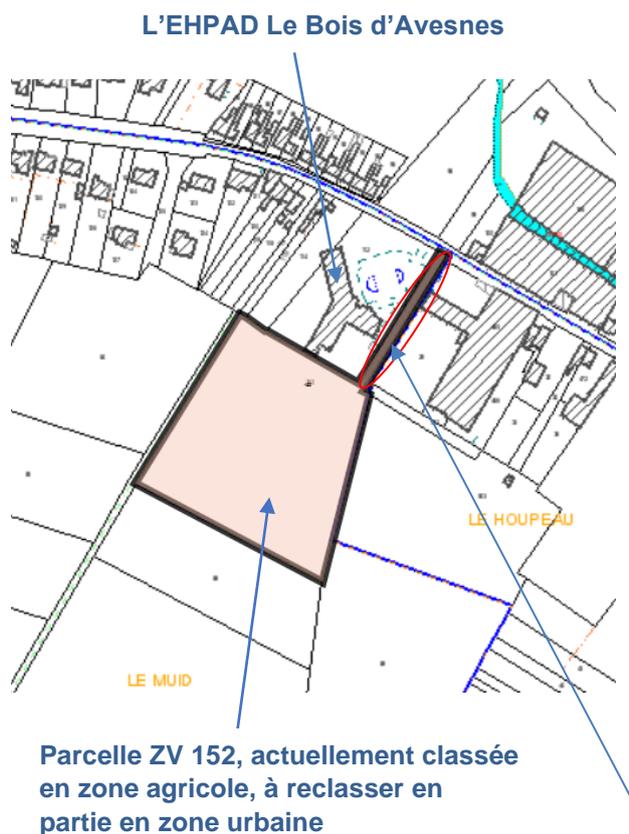
2.2. Présentation du site

La parcelle concernée par la procédure de révision du PLU se situe rue du 19 mars 1969, à l'arrière de l'EHPAD. Il s'agit de la parcelle cadastrée ZV 152, d'une surface totale de 15 223 m².

14 663 m² sont situés en zone agricole. Le projet a pour objectif de réduire cette zone agricole sur 10 500 m². Le reste sera conservé en zone agricole.

L'association A.C.C.E.S. en est le propriétaire.

C'est également le propriétaire et gestionnaire du site de l'EHPAD.



2.3. Les enjeux du projet

L'association A.C.C.E.S. porte un projet de béguinage composé de 20 logements, qui serait situé à l'arrière de l'EHPAD.

L'association souhaite porter ce projet avec le bailleur CLESENCE qui réalisera les travaux de construction et d'aménagement.

A.C.C.E.S. ambitionne d'apporter une solution d'hébergement adaptée aux personnes âgées à faibles ressources. Grâce à cette localisation derrière l'EHPAD, il s'agit de permettre aux résidents de continuer à vivre en autonomie le plus longtemps possible dans un cadre sécurisé tout en proposant des services à la personne optimisés.

En effet, la présence des équipes de l'EHPAD permettra s'assurer une sécurité 24h/24, l'accès à des animations et activités collectives ainsi que des services tel que l'aide à domicile, la restauration, le traitement du linge,

Ce projet répond aux besoins identifiés en matière de logement de petite typologie, adapté au vieillissement et favorisant le maintien à domicile le plus longtemps possible

Le projet



La localisation des logements à toute proximité de l'EHPAD permet d'offrir aux résidents des services et un apport en termes de sécurisation des lieux.

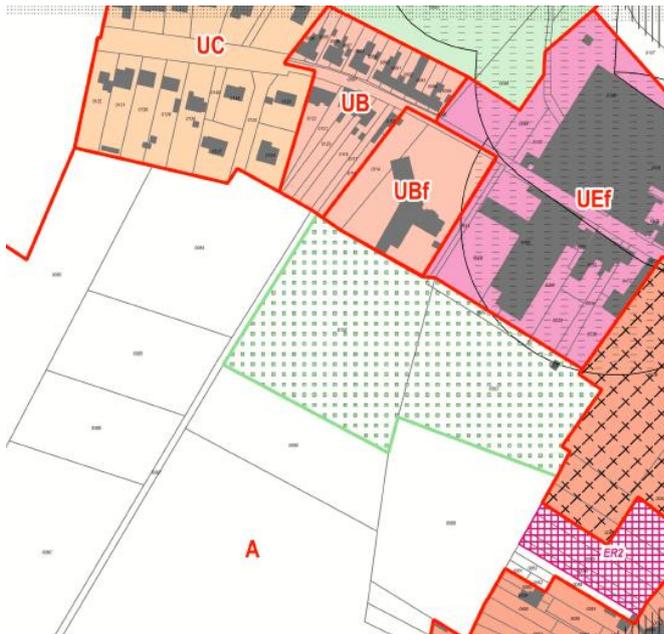
En outre, ces logements se situeront dans un cadre de vie agréable, loin de tout axe de circulation et dans un environnement grandement végétalisé.

Partie 2 : Adaptation du PLU – modifications proposées

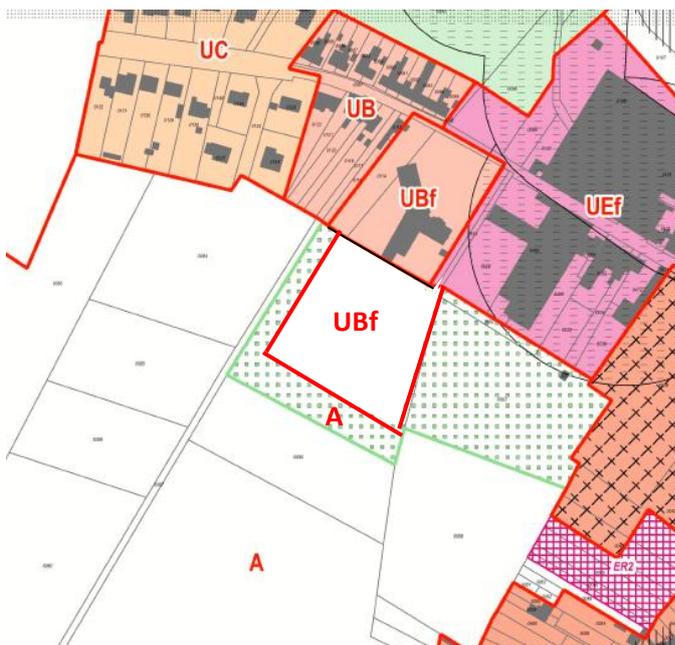
1. Les adaptations du zonage

Afin de permettre la réalisation d'un béguinage de 20 logements, la révision allégée n°1 du PLU prévoit le reclassement d'une partie de la parcelle ZO 152 initialement classée en zone agricole en zone urbaine.

Extrait du zonage du PLU approuvé en 2018



Extrait du zonage PLU adapté à la révision allégée



- ⇒ Classement de 10 500 m² en zone UBf
- ⇒ Conservation de 4163 m² en zone agricole et du classement en élément paysager protégé.

2. Les adaptations du rapport de présentation

En page 132 du rapport de présentation, il convient d'apporter la modification suivante :

Evolution de la zone UBf située rue du 19 mars 1962 dans le cadre de la réalisation d'un projet de béguinage.

Modifications des cartographies situées en pages 135 et 161.

3. Tableau des surfaces du PLU suite à la révision allégée n°1

NOM DES ZONES PLU	SUPERFICIE (HA)
Zone Urbaine U	153,39

UA 61,48

UB 66,8

UC 20,55

UE (activité) 3,56

Zone à urbaniser AU	9,8
----------------------------	------------

1AU (habitat) 4,7

1AUe (activité) 3

2AU 2,1

Zone agricole A	710,9
------------------------	--------------

Zone naturelle N	29
-------------------------	-----------

TOTAL	902 ha
--------------	---------------

NOM DES ZONES PLU	SUPERFICIE (HA)
Zone Urbaine U	153,39

UA 61,48

UB 67,85

UC 20,55

UE (activité) 3,56

Zone à urbaniser AU	9,8
----------------------------	------------

1AU (habitat) 4,7

1AUe (activité) 3

2AU 2,1

Zone agricole A	709,85
------------------------	---------------

Zone naturelle N	29
-------------------------	-----------

TOTAL	902 ha
--------------	---------------

4. Création d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Localisation

Le site d'une surface de 14 663 m² est situé à l'arrière d'une maison de retraite, rue du 19 mars 1962.

C'est actuellement un espace de jardins, arbres et bosquets divers.

Vocation

10 500 m² ont été classés en zone urbaine de façon à accueillir un béguinage. La vocation principale du site est donc l'habitat à destination des personnes âgées sous la forme de petits logements locatifs et adaptés au vieillissement.

Principe d'aménagement et d'insertion paysagère

La règle applicable à la zone est celle de la zone UB. Le site est classé en sous-secteur UBf, ce qui implique une prise en compte particulière tant en termes d'études que d'aménagements des risques liées aux inondations par ruissellements.

Le site intègre un élément paysager protégé sur les 4 163 m² conservés en zone agricole : les éléments naturels existants seront donc pris en compte dans les futurs aménagements. Le projet veillera à avoir le moins d'impact possible sur son environnement.

La densité minimale sera de 18 logements à l'hectare.

Le traitement paysager permettra une bonne insertion du projet dans son environnement. Une attention particulière sera apportée à l'intégration des aménagements créés pour la gestion du risque inondations.

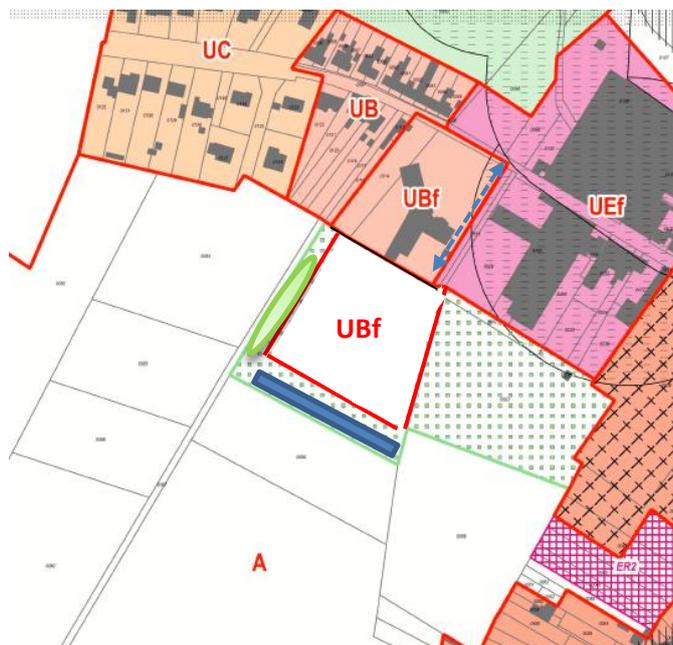
Principe de desserte

La desserte est assurée par les entrées et sorties communes à la maison de retraite depuis la rue du 19 mars 1962.

Le bouclage interne sera assuré. Les aménagements de voirie et de cheminements piétons seront adaptés aux personnes à mobilité réduite en raison de la vocation donnée au site. Les aménagements par des modes doux seront systématisés.

Le projet prévoit la mise en place de stationnements adaptés aux vélos.

-  Végétal à préserver
-  Gestion du risque ruissellement
-  Accès au site



5. Proposition de compensation du foncier agricole classé en zone urbaine

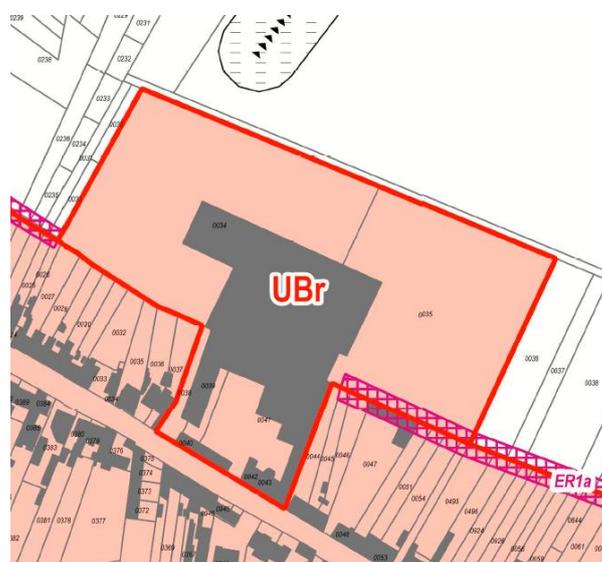
Le Plan Local d'Urbanisme prévoit une ouverture à l'urbanisation de 7 hectares à l'horizon 2030 avec une première phase de 5.5 hectares à horizon 2020. Ceci afin de répondre aux objectifs fixés en termes d'évolution démographique et de construction de logements, la commune étant par ailleurs reconnue commune SRU au moment de l'élaboration du document d'urbanisme.

Les projets d'habitat se concentrent en premier lieu sur du foncier situé en renouvellement urbain, la commune faisant de la reconversion d'anciennes friches en milieu urbain sa priorité.

Aussi, 56 logements inclusifs verront le jour en cœur de bourg sur un ancien site EPF, des lots à bâtir seront aménagés après reconversion d'un site communal pollué et 14 logements destinés à l'accueil des familles de gendarmes et une nouvelle caserne verront le jour sur une autre friche aujourd'hui remise en état.

Soucieuse de respecter les objectifs fixés dans le PLU en termes d'ouverture à l'urbanisation, la commune prévoit de modifier le classement d'un foncier situé en zone UBr en zone agricole. Il s'agit d'un foncier appartenant à l'EPF et en partie cultivé. L'emprise concernée par le déclassement en zone agricole est de 10 500 m².

Une modification en modalités allégées sera réalisée simultanément afin de procéder au classement en zone agricole et ainsi permettre une compensation conforme au compte foncier.



Extrait du zonage PLU actuel

Site EPF après démolitions

Reconversion du site envisagée :

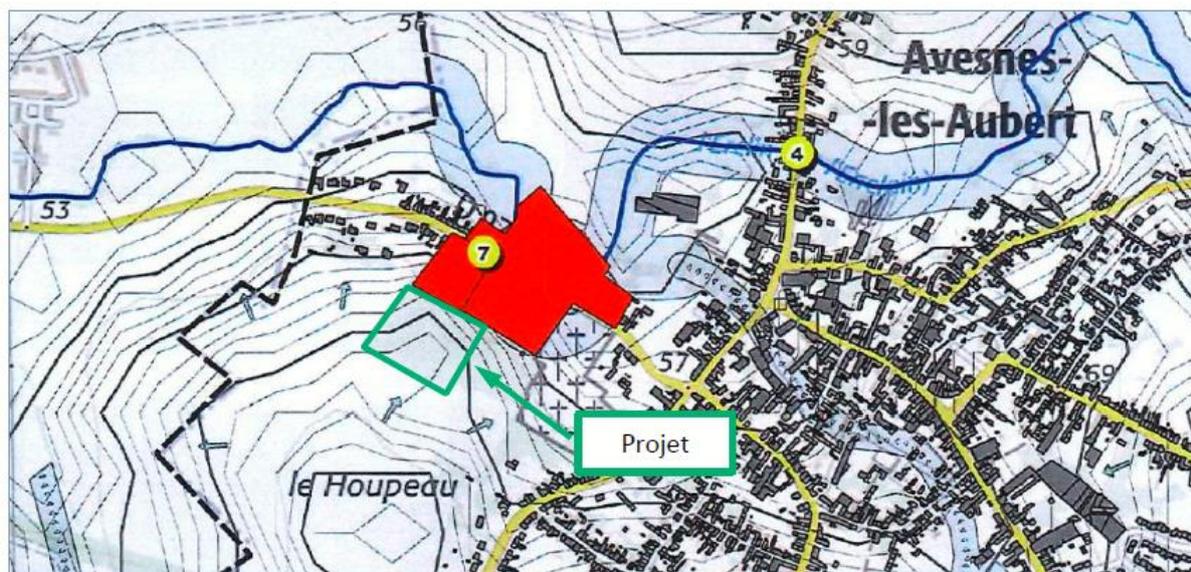
- ⇒ Une caserne de gendarmerie et 14 logements de fonction
- ⇒ Classement du foncier en culture en zone A

Partie 3 : Evaluation des incidences sur l'environnement

1. Situation de la zone et risques recensés sur le territoire

Le PLU a permis l'identification et la prise en compte de zones potentiellement inondables par débordement et par ruissellement.

Un secteur à risque d'inondations par débordement est situé en limite de la zone projet.



En revanche, la parcelle est en aval d'un versant sujet à des ruissellements.

Le bassin versant intercepté ainsi que la surface du projet implique la réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau. Ce dossier a été déposé par le maître d'ouvrage (Clésence) et est actuellement en instruction auprès des services de l'Etat.

2. Incidence sur l'environnement

Un **élément paysager protégé** se situe sur la parcelle du projet. Ce classement sera conservé pour partie, uniquement sur l'emprise de la parcelle destinée à rester en zone agricole.

Il est à noter que la partie bâtie du projet se situe sur la zone la moins dense en termes de végétation et que le projet dans sa globalité limite tant que possible la dénaturation de l'existant.

C'est également à ce titre qu'un inventaire faune flore a été réalisé en 2020. Sur l'ensemble des habitats recensés, aucun n'est d'intérêt communautaire. Les milieux sont sans grande valeur patrimoniale, sans espèce déterminante et non représentatifs de ZNIEFF. La majeure partie du site est ainsi occupée par un terrain en friche dépourvu de strate arborescente. Au niveau de la faune, aucune espèce rare n'est recensée, l'avifaune est commune à très commune et aucune espèce de chiroptère n'est observée ou écoutée.

3. Incidence sur l'agriculture

Le projet sera réalisé sur une parcelle située en zonage agricole mais celle-ci n'est pas occupée par des cultures agricoles.



La parcelle concernée par le déclassement appartient au propriétaire de la parcelle voisine sur laquelle se trouve une maison de retraite. Elle ne participe donc pas au développement de l'activité agricole dans la commune.

Il n'y aura aucun impact sur l'activité agricole.

Seul le tableau des surfaces de la zone agricole évolue.

4. Compatibilité avec le SCOT du Pays du Cambrésis

La présente révision est compatible avec le SCOT de part :

- Le renforcement du pôle-relais représenté par la commune d'Avesnes-les-Aubert par l'accroissement du nombre de logements et le développement de services à la personne
- La non-atteinte à l'activité agricole
- La diversification de la production de logements pour « loger toutes les catégories de population et combler le déficit en logements aidés »

Extrait des orientations : « favoriser la construction de logements plus petits, tant en locatif qu'en accession. L'adaptation des produits aux difficultés des personnes âgées moins mobiles, ou des personnes à mobilité réduite constituent également un besoin à satisfaire ».

CONCLUSION

Le PLU approuvé le 06 avril 2018 est donc revu :

- **Au niveau du zonage**
- **Au niveau du rapport de présentation**
- **Il propose une nouvelle OAP**

La révision allégée n°1 ne contrarie pas les orientations du PADD.

Ces adaptations sont accompagnées de mesures visant la prise en compte des conséquences sur l'environnement et notamment le risque ruissellements (étude Loi sur l'Eau, zonage UBf).

Il n'y a pas de changement sur l'activité agricole puisque cette parcelle n'est pas cultivée.

L'intérêt général du projet justifie la légère augmentation de la constructibilité de la zone UB.

- ⇒ **Ainsi, cette révision allégée est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.**

De plus, la commune prévoit en parallèle une compensation de la diminution de la zone agricole par le classement d'une partie d'un secteur UBr et zone A (rue Henri Barbusse).

Ce classement fera l'objet en parallèle de cette procédure d'une modification allégée du PLU.