La commune d’Avesnes-les-Aubert a souhaité, dans le cadre de la mise en place de la procédure d’élaboration de son PLU, être accompagnée du bureau d’étude Verdi Conseil Nord de France (VCNDF).

Le présent courrier fait suite au retour en date du 1 Aout 2016 de l’autorité compétente en matière de demande d’examen au cas par cas indiquant que le dossier est incomplet et demandant des précisions sur certains points :

* **Remarques n°1 : « *les documents transmis prévoient un besoin de consommation d’espace de 7 ha d’ici 2030, mais le SCOT du Cambrésis définit un besoin de consommation d’espaces de 5.5 ha d’ici 2020 : fixer un objectif intermédiaire de consommation d’espace à échéance 2020, conforme aux prescriptions du SCOT, la consommation d’espace supplémentaire envisagée après 2020 devant être réévaluée le moment venu, selon la révision du SCOT considéré et selon l’évolution constatée des besoins* »**

Le site de développement en extension représente une surface totale de **7 ha**. La première phase d’aménagement respectera le compte foncier du SCoT fixé à 5.5 ha à l’horizon 2020. Ce phasage permet de ne pas rompre brutalement l’équilibre de la commune (surchauffe des équipements, congestion des voies de circulation...). La surface restante sera urbanisée dans un second temps, parallèlement à la révision du SCOT.

* **Remarques n°2 : « *Mettre en cohérence les surfaces des dents creuses, égales à 6ha dans le volet A du formulaire et à 6.5 ha dans le volet B* »**

La surface disponible au sein de l’enveloppe urbaine est de 6.5 ha.

* **Remarques n°3 : « *les documents transmis prévoient une majoration de la densité minimale de logements par ha, sans toutefois la définir, ce qui conduit à un calcul du besoin de consommation d’espace basé sur la densité minimale de logements non majorée (18 log/ha) : définir sans attendre cette majoration, de façon globale ou pour chaque zone d’habitations, de sorte à pouvoir calculer les besoins réels de consommation d’espace.* »**

Les trois friches identifiées au sein de l’enveloppe urbaine seront reconverties en quartier à vocation résidentielle. Le principe d’aménagement, exposé dans les OAP, privilégie une mixité programmatique et typologique. Ce parti pris permet de majorer la densité sur certains secteurs :

* Reconversion d’une friche rue Sadi Carnot : L’opération se décompose en deux zones. La seconde est destinée à l’implantation de logements individuels et petits collectifs avec une densité de 18 logements à 40 logements à l’hectare (cf OAP en pièce jointe).
* Reconversion de la friche rue Henri Barbusse : la frange sud de l’opération fera l’objet d’une densité plus importante avec l’implantation d’habitats groupés et de petits collectifs (cf OAP en pièce jointe).
* Reconversion de la friche Henri Barbusse : Les parcelles intégrées au tissu bâti de la rue Barbusse feront l’objet d’une densité de 20 log/ha avec l’aménagement d’une offre d’habitat groupé (cf OAP en pièce jointe).
* **Remarques n°4 : « *les documents transmis prévoient un objectif de croissance de population de 5 % ha d’ici 2030, mais le SCOT du Cambrésis définit un objectif de croissance de population de 2.5% d’ici 2020 : fixer un objectif intermédiaire de croissance de population à l’échéance 2020, conformément aux prescriptions du SCOT, l’objectif de croissance de population supplémentaire envisagé après 2020 devant être réévaluée le moment venu, selon l’évolution constatée de la population. La baisse de la population de 0.7% entre 2007 et 2012, qui ne traduit pas un potentiel de croissance de la population manifeste, mérite d’être prise en compte pour définir l’objectif de croissance* ».**

Le rythme de construction de ces dernières années était insuffisant pour favoriser une bonne rotation du parc et ainsi maintenir la population. Le diagnostic identifie un besoin en termes de construction pour dans un premier temps stabiliser la population sur le territoire. L’enveloppe de logements estimée varie de 137 à 213 logements en fonction du taux de desserrement.

S’ajoute à cela, une croissance de 5% de la population à l’horizon 2030. A ce titre, la construction de 82 à 86 logements supplémentaires est nécessaire.

Cette croissance se fera de manière échelonnée dans le temps, en respectant les objectifs du SCoT soit l’équivalent de 2.5% de croissance à l’horizon 2020.

L’objectif de croissance a également été évalué en prenant en compte la loi SRU. Cette dernière s’applique désormais sur Avesnes-les-Aubert suite au dépassement du plafond des 15 000 habitants sur Caudry. Pour rappel, 20% du parc des résidences principales devra être à vocation sociale d’ici 2025.

* **Remarques n°5 : « *L’orientation d’aménagement et de programmation 3 porte sur 7 ha urbanisables à des fins de logements et l’OAP 5 désigne 3ha urbanisables à des fins d’activités économiques ; le formulaire évoque l’ouverture à l’urbanisation de 4 ha à des fins de logements et de 3 ha des fins d’activités économiques : mettre en cohérence formulaire et OAP* ».**

Le secteur en extension représente un total de **7 ha** urbanisables mais fait l’objet d’un phasage sur toute la durée du PLU. Une première frange de l’îlot sera aménagée dans la limite du compte foncier inscrit dans le SCoT. La surface restante sera aménagée par la suite, parallèlement à la révision du SCoT.

Les **3 ha** urbanisables à des fins d’activités économiques font référence à l’aménagement de la zone du paradis.

* **Remarques n°6 : « *Figurent au schéma de principe au Plan d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) les deux OAP 3 et 5, ainsi que trois friches à valoriser. Fournir les OAP relatives aux aménagements de friches évoqués dans le formulaire au titre de l’utilisation des dents creuses* ».**

Voir PJ :

* Avesnes-les-aubert\_OAP\_2v2
* Avesnes-les-aubert\_OAP\_4v2
* Avesnes-les-aubert\_OAP\_1v2

**Ces documents sont provisoires et pourront être modifiés par la suite.**

* **Remarques n°7 : « *Préciser la nature des friches à urbaniser et leurs enjeux potentiels (écologie, sol pollué etc …*».**

Les friches industrielles présentes rue Henri Barbusse et rue Sadi Carnot appartenaient à la société SFM, spécialisée dans la fabrication de meubles, placée en liquidation judiciaire en 2014. Les deux sites sont toujours occupés par des friches bâties. Une convention entre l’EPF et la commune a été signée pour leur requalification. Parmi ses missions, l’EPF assure la remise en état des terrains permettant ainsi de régler les problématiques liées à la pollution des sols.

L’ancien site de la société COMAFER, spécialisée dans récupération de matières métalliques recyclables, est situé rue Barbusse. Un diagnostic environnemental comportant des prélèvements et analyses de sol, a été réalisé. L’interprétation de l’Etat des Milieux (IEM) conclut qu’ « *il est possible de considérer, sur base des hypothèses retenues et les résultats des investigations de la présente étude que l’état des milieux est compatible avec les usages constatés.*». Dans le cadre d’une opération d’aménagement, il reviendra à l’aménageur ou au responsable du changement d’usage de s’assurer que l’état de contamination de la zone est compatible avec l’usage envisagé.

* **Remarques n°8 : « *Préciser les modalités de gestion de gestion du risque de ruissellement et d’inondation au niveau de l’OAP 3 rue Jacques Duclos ».***

Pour limiter les risques de ruissellement, le règlement énonce que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils n’aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Par ailleurs, il est stipulé qu’une infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera recherchée.

Des fascines ainsi que des haies pourront également être aménagées en amont des axes de ruissellement.

* **Remarques n°9 : « *Fournir le plan de zonage actuel du POS et son règlement et y faire figurer les changements d’affectation des sols envisagés ».***

Modifications majeures d’affectation des sols entre le POS et le PLU :

* Réduction de la zone 1NAa à 3 ha (zone d’activités du paradis),
* Réduction des surfaces à urbaniser. Les zones 1 NAb et 1 NAc ont été basculées en zone UA ou UB (en cas d’urbanisation passée) ou en zone A (agricole). Seule la zone 1 NAb1 entre la rue Sadi Carnot et rue Vaillant Couturier a été conservée en zone 1AU.
* La limite des zones urbaines (UA, UB et UC) ont été légèrement revu pour être au plus juste par rapport à l’enveloppe urbaine.
* Les zones 2 NA ont été supprimées et basculées en zone Agricole.

***VOIR PJ : Modifs POS\_Avesnes-les-Aubert***