

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DU DOUAISIS

Direction des Affaires Juridiques
Actions Foncières et Urbanisme

REÇU LE *AS*
17 SEP. 2018

Douai, le

11 SEP. 2018 *N*

Monsieur Alain BOULANGER

Maire

Hôtel de Ville

PLACE DU GENERAL DE GAULLE

59265 AUBIGNY-AU-BAC

Nos Réf : GG/CU/CS/82018/n° 222642

P.J : carte des liaisons douces, liste des installations ANC

Affaire suivie par Christine URBAN

Objet : Plan Local d'Urbanisme – Arrêt projet

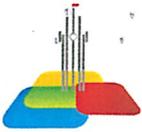
Monsieur le Maire,

Votre Plan Local d'Urbanisme arrêté le 25 mai 2018 appelle de ma part les observations suivantes:

Concernant le Programme Local de l'Habitat :

- Le scénario démographique retenu est élevé (+ 5 % de croissance) mais n'est pas incohérent par rapport à ce que l'on a pu observer les années précédentes (+ 5,1% de population communale entre 2008 et 2013). D'ailleurs le projet de PLU semble bien prendre en compte la question du calibrage des services à la population avec le projet d'agrandissement de l'école et du cimetière.
- Comme indiqué page 335 du rapport de présentation, « sur la période 2018-2030 (horizon estimé pour le PLU), au minimum 55 logements seraient à prévoir sur la commune pour répondre aux objectifs du PLH. » Aussi, le nombre de 81 logements à prévoir d'ici 2030 indiqué page 228, est donc supérieur aux objectifs du PLH mais n'est pas incohérent au regard de l'attractivité résidentielle de la commune, du projet logistique, des temporalités du PLU et du PLH, du très faible taux de construction enregistré sur la commune entre 2014 et 2017, de la densité minimale imposée sur les zones ouvertes à l'urbanisation et les possibilités de renouvellement urbain, de la compatibilité avec le compte foncier d'ouverture à l'urbanisation du SCOT, du phasage des OAP.
- Le projet communal prévoit le développement de petites typologies pour répondre à la demande.
- Le taux de logements locatifs sociaux est respecté.

.../...



-2-

- Par contre le développement de l'accès abordable à la propriété (accession sociale et accession à coûts maîtrisés), qui est un des objectifs du PLH n'est pas abordé.
- Enfin, il est indiqué un objectif minimum 50 % de logements locatifs sociaux dont au moins 25% de logements destinés à des populations vieillissantes, de type béguinage. Il faut rappeler que le logement social ne peut fléchir tel ou tel type de population (notamment sur un critère d'âge), à l'exception que le bailleur remplisse un dossier spécifique de programmation. La formulation « logements destinés à des populations vieillissantes, de type béguinage » ne semble donc pas appropriée. Pour rappel, les bailleurs sociaux sont limités dans la production de béguinages (maximum 5% de leur programmation). Dans le cadre de la conférence intercommunale du logement et de la convention intercommunale d'attributions (document approuvé en conseil communautaire le 05/07/2018), il s'agit d'avoir une politique d'attribution à l'échelle de la CAD, non discriminante, et veillant à un meilleur équilibre social. En outre, si on regarde la demande locative sociale sur la commune (données SNE au 31/12/2017) les 2/3 de la demande concernent des ménages de moins de 60 ans.

Concernant la problématique assainissement :

- Sur le secteur sud de la commune à l'aval de la rue Léo Lagrange et le long du canal, un certain nombre de logements type « habitats légers de loisirs » ne sont desservis ni en eau et ni en assainissement.
Des demandes d'urbanisme nous sont déjà parvenues avec une difficulté à répondre sur la pose d'équipement sanitaire combiné avec des systèmes de fosse. Compte-tenu de cette configuration délicate, il me paraît nécessaire d'indiquer si ces logements doivent être pérennisés et donc desservis en réseaux ou s'ils ont vocation à ne plus exister pour des raisons urbanistiques ou environnementales (classement en zone N).
- Certaines zones sont urbanisées à ce jour mais une partie des réseaux d'assainissement attenants n'a pas fait l'objet de procédure de transfert. Il s'agit des lotissements Paul Delamette, Joliot Curie, la Rue Maurice Facon construits par différents aménageurs.
L'absence de transfert conduit à des situations délicates. En effet, nous ne pouvons pas répondre au DICT, ni agir en cas d'anomalies signalées par la commune ou les riverains. Pour éviter d'hériter de travaux coûteux issus de malfaçons, il conviendrait d'inciter les aménageurs concernés à régulariser cette situation.

Aussi, nous vous communiquons la liste des installations d'ANC mise à jour avec un état des conformités et des réserves pour votre bonne information.

Pour les installations non conformes, nous saisissons cette opportunité pour solliciter votre appui auprès des propriétaires concernés afin de les convaincre dans la réalisation de leurs travaux et les orienter vers mes services.

.../...



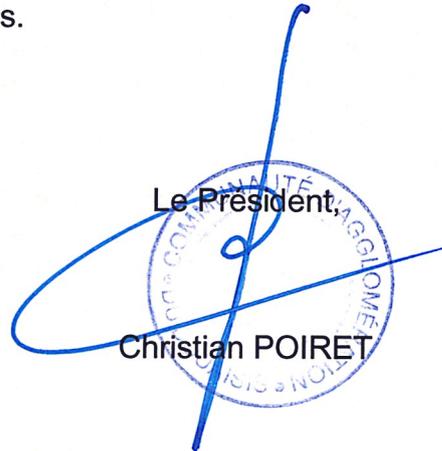
Concernant le règlement et le zonage :

- Je vous prie de bien vouloir trouver annexé à la présente, une carte des liaisons douces vous permettant de compléter le tracé par le sentier situé à l'Est de l'étang qui permet de relier le cheminement de la berge Nord et le chemin agricole.
- Actuellement, le classement en zone N de la berge Est de l'étang interdit les équipements légers (type abris) permettant l'accueil de groupes scolaires. Un classement en zone Nc ou U1 permettrait la construction de tels abris.
- En zone N, autoriser les clôtures de type ursus ou barbelés destinés à la délimitation de parcs d'éco-pâturage permettrait de maintenir et restaurer les milieux ouverts.

Vous remerciant de la prise en compte de ces remarques et restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,

Christian POIRET



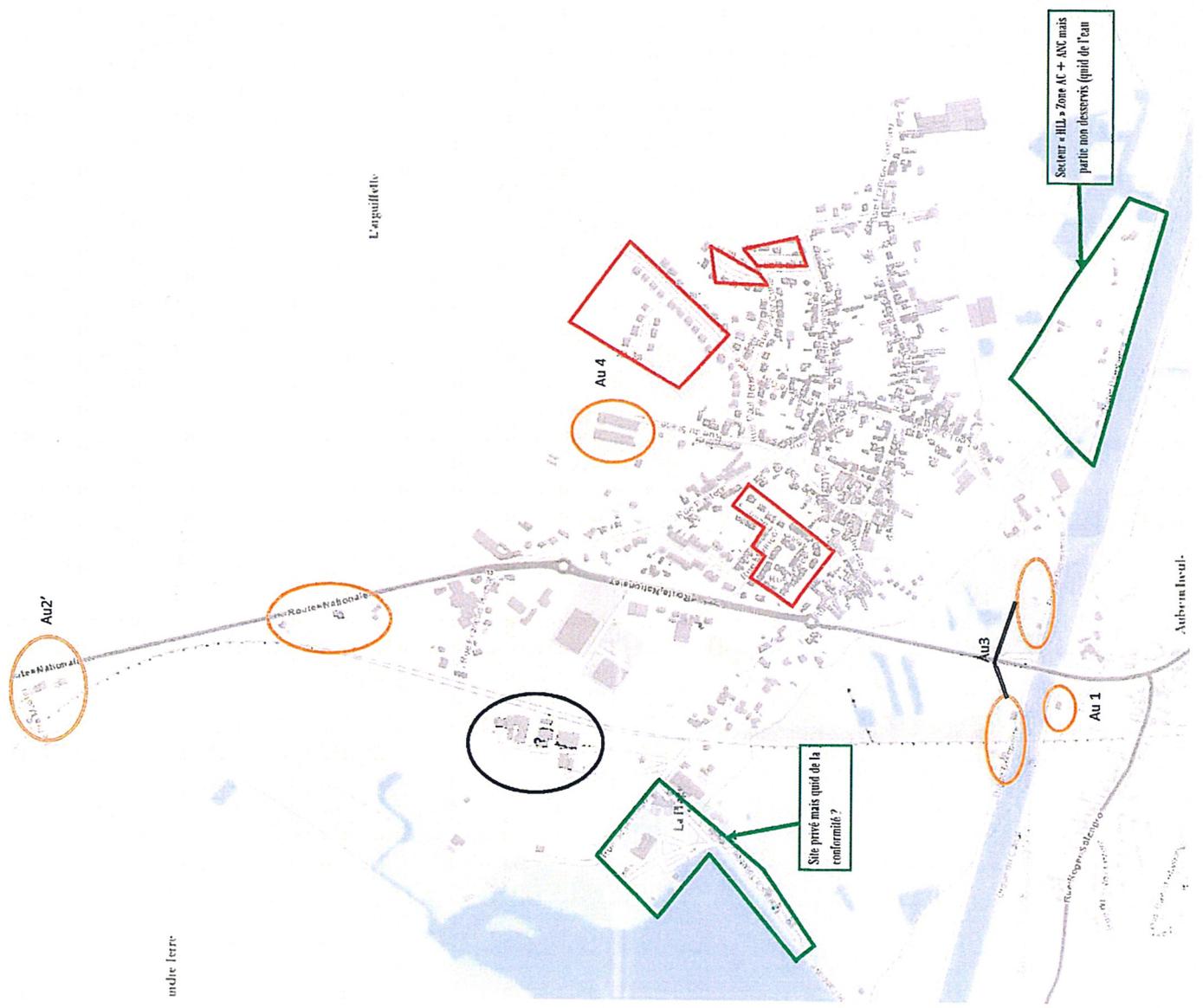
Légende

Indie terre



Zone ANC

Réseaux assainissement non transférés, sans information sur le réseau Eau pluviales



Sector = HLL = Zone AC + ANC mais partie non desservie (quid de l'eau)

Site perre mais quid de la conformité ?

Site perre mais quid de la conformité ?

TRACE DU SENTIER D'INTERPRETATION



Légende

— TRACE DE LA BOUCLE