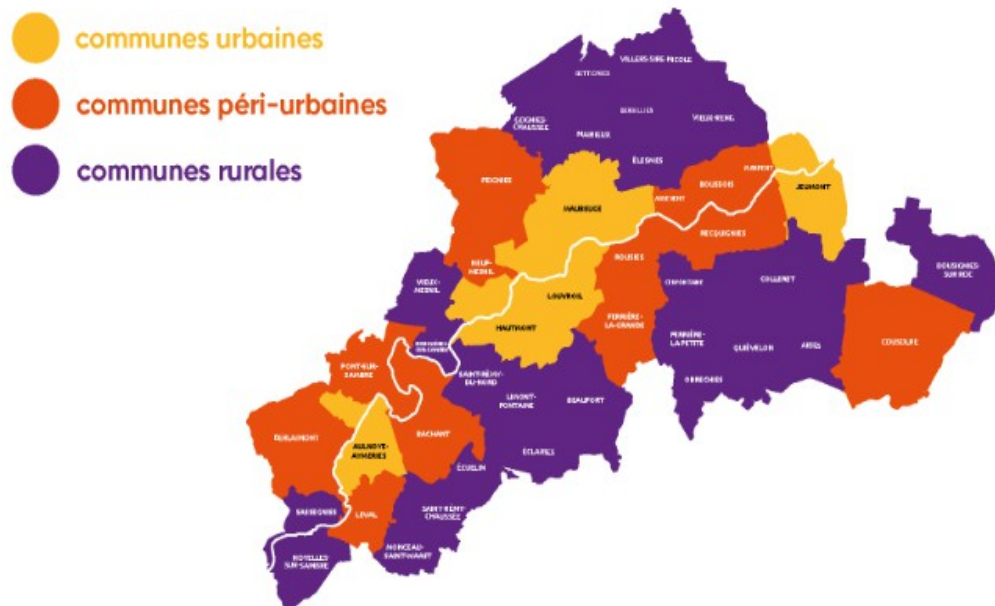


Département du Nord  
Arrondissement de MAUBEUGE  
Communauté d'Agglomération  
Maubeuge Val de Sambre

**Dossier n° E25000142/59**

Enquête Publique  
Du 2 décembre au 18 décembre 2025

**Enquête publique portant sur le projet de  
modification de droit commun n°2 du PLUi de la  
Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre**



## Conclusions du Commissaire Enquêteur

## SOMMAIRE

Objet et déroulement de l'enquête	p 3
Le contexte	
Déroulement de l'enquête	
Synthèse de la contribution publique	
Analyse des modifications apportées au PLUi	
La correction d'erreurs matérielles constatées depuis son approbation,	
L'adaptation ponctuelle du zonage et du règlement,	p 6
La création ou la suppression d'emplacements réservés,	p 9
L'actualisation de certaines orientations et protections.	p 10
– la réduction du nombre de logements sociaux	
– Modification des accès	
– Modifications concernant les logements ou la densité	
Les dispositions transversales ou d'ordre général	p 12
Analyse des observations	p 14
Les demandes des personnes publiques	
Les points soulevés lors de l'enquête	
– L'OAP à vocation économique « Village des Marques » sur la commune de Hautmont	
– L'OAP à vocation habitat « centre-bourg » sur la commune de Gognies-Chaussée	p 15
– Le dossier et la procédure d'enquête publique	p 16
– Sans lien avec la 2ème modification de droit commun	p 17
Le mémoire en réponse du responsable du projet	p 18
– L'OAP à vocation économique « Village des Marques » sur la commune de Hautmont	
– L'OAP à vocation habitat « centre-bourg » sur la commune de Gognies-Chaussée	
– Le dossier et la procédure d'enquête publique	
– Sans lien avec la 2ème modification de droit commun	p 19
Conclusions	p 21
Avis du commissaire enquêteur	p 22

## **I – OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Le PLUi de la CAMVS a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 12 décembre 2019 et est entré en vigueur en janvier 2020. Il fixe, à l'horizon 2030, les orientations et règles d'utilisation du sol applicables sur l'ensemble du territoire communautaire, dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

### **1. Le contexte**

L'enquête publique portait sur la modification de droit commun n°2, laquelle s'inscrit dans la continuité de la mise en œuvre du PLUi et a pour objet d'assurer l'actualisation et l'amélioration du document d'urbanisme, notamment par :

- la correction d'erreurs matérielles constatées depuis son approbation,
- l'adaptation ponctuelle du zonage et du règlement,
- la création ou la suppression d'emplacements réservés,
- l'actualisation de certaines orientations et protections.

Ces évolutions restent compatibles avec les orientations du PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUi, c'est pourquoi les modifications ne nécessitaient pas l'organisation d'une enquête environnementale avec l'élaboration d'une étude d'impact.

### **2. Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique, d'une durée minimale de 15 jours, s'est déroulée dans d'excellentes conditions, conformément à la réglementation et l'arrêté l'organisant, du 2 au 18 décembre 2025. S'agissant de modifications pouvant concerner tout le territoire communautaire plusieurs lieux de permanences ont été choisis pour faciliter l'expression citoyenne et être au plus près des territoires concernés par des modifications substantielles.

Un dossier complet au format papier, avec de grandes cartes pour chaque commune était disponible dans chaque lieu de permanence, ce dossier pouvait également être téléchargé depuis le site de la communauté d'agglomération.

### **3. Synthèse de la contribution publique**

Au total ce sont 11 observations qui ont été exprimées dans le créneau de consultation publique, provenant de 2 associations et de 5 personnes privées. Ces remarques ont pour la plupart été faites directement au commissaire enquêteur lors des permanences mais il y a eu aussi quelques courriels, notamment d'une association.

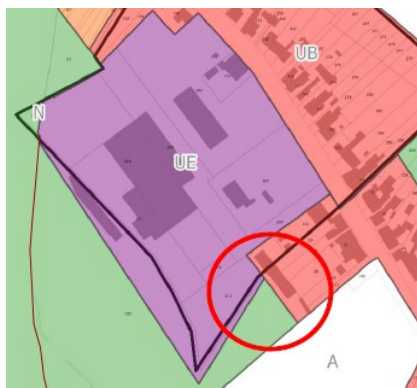
► *La procédure suivie pour les modifications envisagées est conforme à la réglementation et l'enquête publique s'est déroulée dans un bon climat et conformément à l'arrêté l'organisant.*

## **II – ANALYSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI :**

### **1. La correction d'erreurs matérielles constatées depuis son approbation**

La modification du classement d'une partie de la parcelle AR 313 à AULNOYE-AYMERIES, et d'une partie de la parcelle AC 122 à LEVAL de zone à vocation

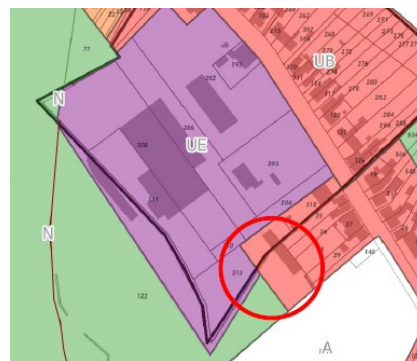
économique en zone à vocation résidentielle porte sur une partie artificialisée ainsi que le montrent les vues ci-dessous.



PLUi



Vue aérienne



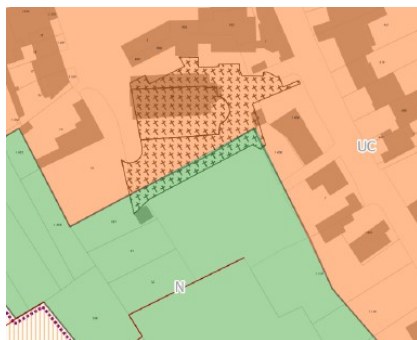
Modification envisagée

► *L'erreur matérielle semble incontestable*

Les parcelles A 177 et A 178 de BOUSSIERES SUR SAMBRE ont été classées en espace boisé classé (EBC), ce qui exclut toute modification nécessaire à l'entretien des berges non arborées de la Sambre et du chemin de halage. La réduction du périmètre de l'espace boisé classé a pour objectif d'assurer le bon fonctionnement des aménagements existants.

► *La réduction de l'espace boisé classé apparaît judicieuse.*

A GOGNIES-CHAUSSEE : Les parcelles B 817, B 012, B 013 ainsi que la parcelle non cadastrée correspondant à un équipement sportif, une fraction du parking du cimetière ainsi que des jardins ont été classées en zonage naturel au lieu de zone à vocation résidentielle (UC).



PLUi



Vue aérienne



Modification envisagée

► *L'erreur matérielle semble incontestable*

La suppression des OAP densités sur les parcelles A 169 et B 781, route d'Avesnes et rue de Leval à MONCEAU-SAINT-WAAST entraîne une réduction de 3 logements du potentiel de construction sur la commune, alors que le PLH identifiait un besoin de 11 logements et le PLUi prévoyait initialement 14 logements sur la période 2025-2030.

► *La modification envisagée ne remet pas en cause le plan local de l'habitat et permet de préserver l'accès aux parcelles agricoles.*

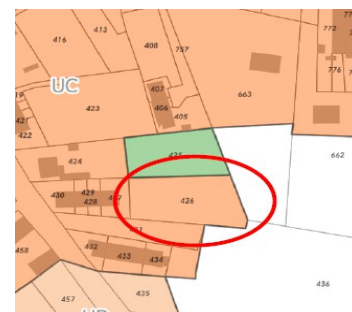
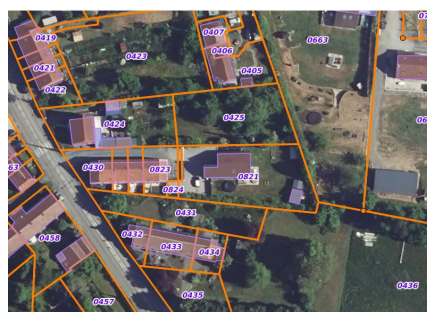
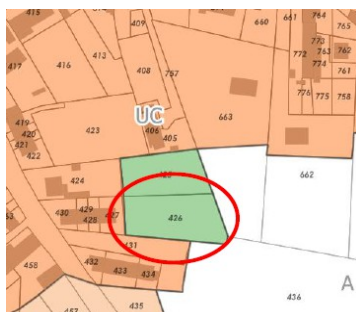
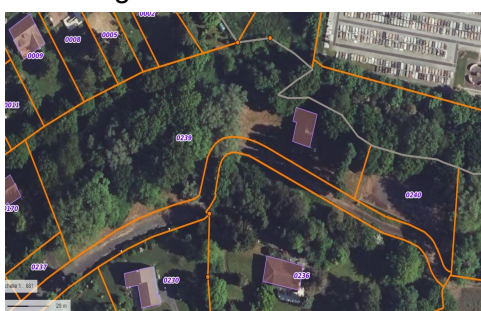
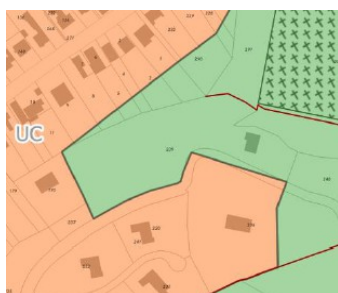


La parcelle AB 413, à LOUVROIL, a été classée comme urbanisation à court terme (1AUS) alors qu'elle accueille déjà une piscine. Le classement en zone US urbaine spécifique à vocation d'équipements publics et de loisirs est plus approprié.

Toujours à LOUVROIL, les parcelles AI 641 et AI 642, sur lesquelles sont situés des logements, ont été classées en zone US (zone urbaine spécifique à vocation d'équipements publics et de loisirs) au lieu de UA (zone urbaine mixte centrale).

► *L'erreur matérielle semble incontestable*

La parcelle construite AH 239 à ROUSIES, allée des Marronniers, a été classée intégralement par en zone N, alors qu'une partie aurait dû être classée en UC. De même, la parcelle AM 426 a bénéficié de droits antérieurs à construire au PLUi et a été classée en zone naturelle au lieu d'un zonage urbain.



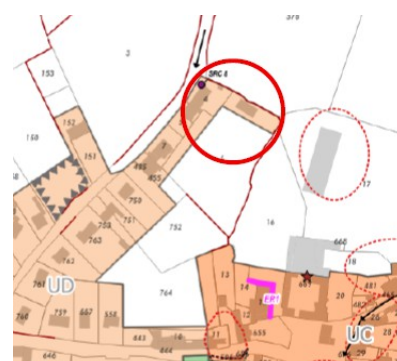
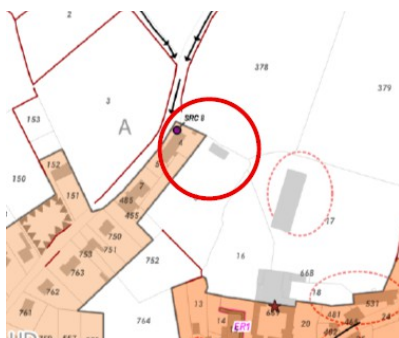
PLUi

Vue aérienne

Modification envisagée

► *L'erreur matérielle semble incontestable*

A SAINT-REMY-CHAUSSEE, la parcelle 0B 006 a été classée intégralement en zone agricole alors qu'une surface de 686 m2, construite, aurait dû être classée en zone urbaine UD.



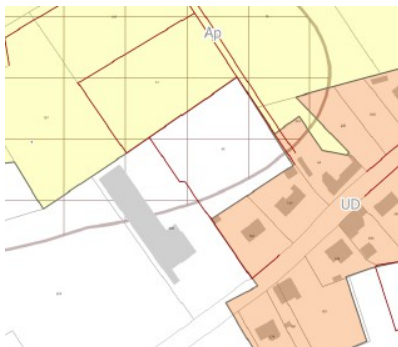
PLUi

Vue aérienne

Modification envisagée

► **L'erreur matérielle semble incontestable**

La parcelle AK 208 à SAINT-REMY-DU-NORD, occupée par un bâtiment, a été classée en zonage à vocation agricole alors qu'elle constitue une zone à vocation économique UE, pour sa totalité.



PLUi



Vue aérienne



Modification envisagée

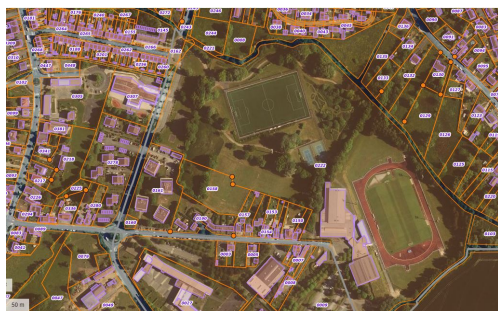
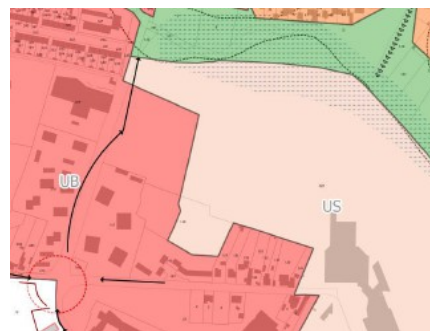
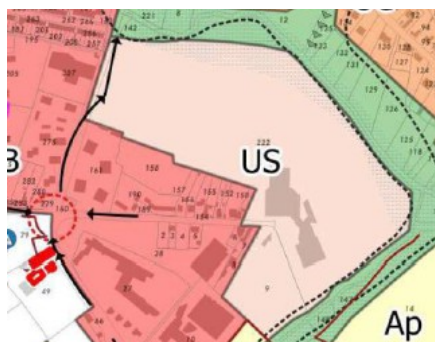
► **L'erreur matérielle semble incontestable**

La sous destination « Lieu de culte » a été créée par décret et intégrée dans le règlement écrit par la modification simplifiée n°4 du PLUi, cependant, le schéma des dispositions générales n'a pas été corrigé.

► **Le schéma des dispositions générales doit donc être mis en adéquation.**

**2. l'adaptation ponctuelle du zonage et du règlement :** modification du règlement graphique

Le « quartier des Explorateurs » à FEIGNIES est modifié par extension du zonage UB sur la parcelle BN222 pour une superficie de 10 599 m<sup>2</sup> et par extension du zonage US sur la parcelle BN158 pour une superficie totale de 3554 m<sup>2</sup>.



PLUi et vue aérienne

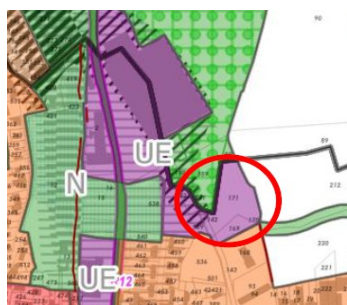


Modification envisagée et justification



► *La modification envisagée conduit à une réduction de la surface dédiée aux équipements sportifs par augmentation de celle dédiée à l'habitation. La superficie d'un terrain de football pour adultes étant comprise entre 4 050 m<sup>2</sup> et 10 800 m<sup>2</sup>, le commissaire enquêteur s'interroge sur la faisabilité du projet de terrain de football après validation de la modification. Ce point pourra faire l'objet d'une recommandation.*

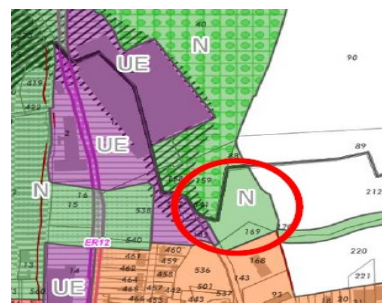
À FERRIERE-LA-GRANDE, les parcelles AE 143, AE 171 et AE 169 ont été classées en zone urbaine à vocation économique UE, alors qu'elles sont occupées actuellement par des terrains boisés et adjacentes à des parcelles de la commune de Rousies classées en zone N.



PLUi



Vue aérienne



Modification envisagée

► *Le classement des parcelles AE 143, AE 171 et AE 169 en zone N apparaît plus cohérent.*

La rue de la Sablonnière à FERRIERE-LA-PETITE est soumise au ruissellement et a connu des phénomènes de coulées de boues qu'il convient de prendre en considération dans le règlement graphique.

► *La prise en compte des risques dans le document graphique semble tout à fait pertinente.*

À MAIRIEUX, huit chemins ruraux sont à inscrire sur le plan de zonage afin qu'ils soient protégés et l'avenue du Floricamp a connu des épisodes de coulées de boue qu'il convient d'identifier au plan de zonage de la commune.

► *La prise en compte de ces éléments dans le document graphique semble tout à fait pertinente.*

Afin de préserver les locaux commerciaux des avenue Franklin Roosevelt et rue Georges Paillot à MAUBEUGE l'extension du linéaire commercial protégé UAa est envisagée.



PLUi

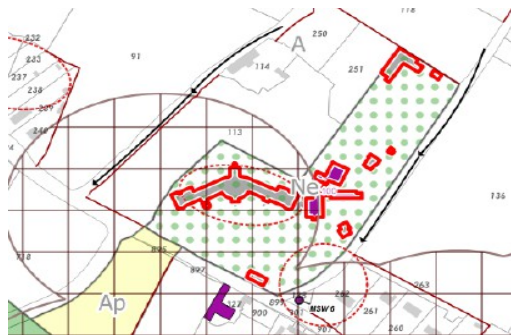


Modification envisagée

► *La modification va dans le sens de la dynamisation du commerce de centre-ville ce qui apparaît conforme aux orientations du Plan Local d'Urbanisme.*

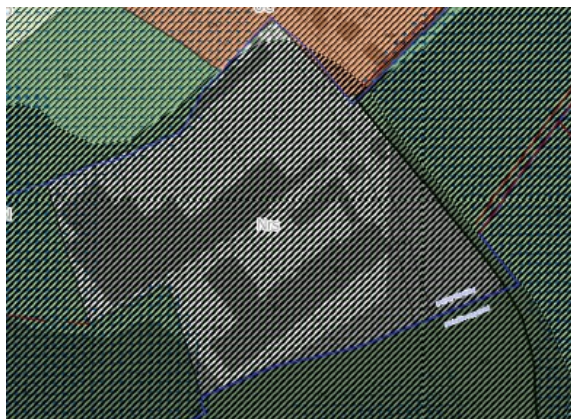
À MONCEAU-SAINT-WAAST : Ouverture au changement de destination de la parcelle A 291 (25 914 m<sup>2</sup>) laquelle ne correspond pas à une zone agricole et sur laquelle

est édifié un bâtiment désaffecté. Cette modification implique le reclassement de la zone NC à la zone NE, à l'intérieur de laquelle les changements de destination des constructions existantes sont admis.



► La parcelle était classée en zone NC afin de protéger l'exploitation agricole, elle est située à proximité du centre de village. Dans la mesure où le changement de destination ne nuit pas aux activités agricoles, il semble possible d'admettre le changement de destination.

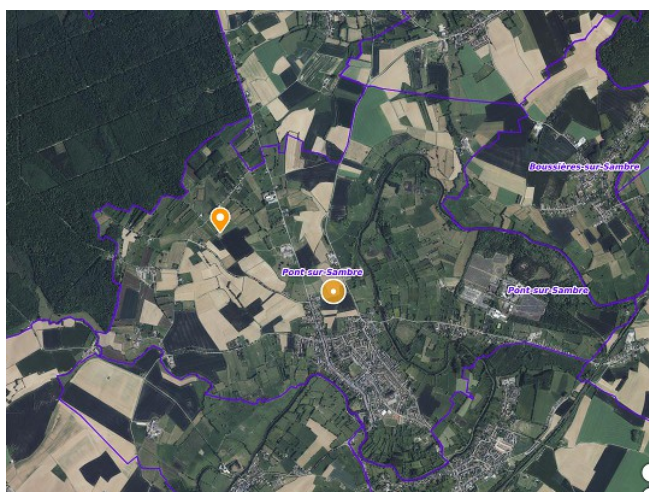
Par suite de la déconstruction d'une ancienne scierie à PONT-SUR-SAMBRE, les parcelles C 176, C 315, C 314, C 177, C 416, C 414, C 325, C 324, C 321, C 320, C 319, C 322, C 326, C 412, C 329 et C 323, d'une superficie totale de 3,3 hectares, ont perdu leur vocation économique (UE).



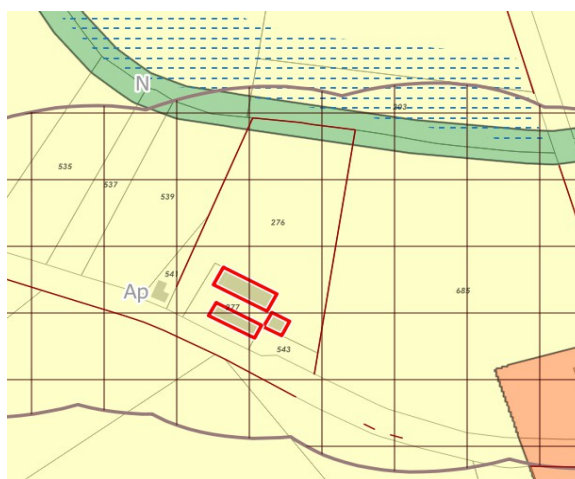
► Le reclassement de ces parcelles en zonage à vocation naturelle destiné à la renaturation (Nrs) apparaît logique.

À PONT-SUR-SAMBRE : Modification du plan de zonage afin de classer les bâtiments à usage agricole présents sur les parcelles D 250, D 277 et D 276, situées en zone Ap, en tant que bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination.





Parcelle D250



Parcelles D 276 et 277

► La parcelle D 250 est assez éloignée des zones d'habitation, à l'inverse les parcelles D 276 et 277 en sont proches mais situées en zone à risque d'effondrement localisé faible. Le changement de destination ne doit pas affecter l'agriculture. Beaucoup d'immeubles construits en zone agricole à PONT-SUR-SAMBRE sont déjà susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Le commissaire enquêteur recommande de privilégier les changements de destination concernant des immeubles proches des zones urbanisées et en tenant compte des risques existants.

À SAINT-REMY-CHAUSSEE : Classement d'une haie d'environ 180 mètres présente sur les parcelles B 006, B 016, B 017 et B 378 en linéaire de haie protégé. Le PADD du PLUi en vigueur précise que « le maintien des éléments du paysage qui contribuent au fonctionnement et à la qualité des milieux et qui luttent contre l'érosion des sols (mares, prairies, haies, talus) est fondamental. »

► Le classement de cette haie est conforme aux orientations du PLUi.

À VILLERS-SIRE-NICOLE, la parcelle ZE 124 correspondant au site industriel DAMETA n'a plus lieu d'être inscrite en Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) Ae mais en zonage à vocation naturelle Nrs pour une surface de 10 242 m<sup>2</sup>, en tant que site pollué. Or, le règlement « Communes rurales » ne comporte pas de zone Nrs (cf page 60 où sont listées les différents secteurs).

► Le commissaire enquêteur ne voit pas d'obstacle au nouveau classement sous réserve que ce zonage soit précisé dans le règlement.

### 3. la création ou la suppression d'emplacements réservés

À BEAUFORT : suppression de l'emplacement réservé pour extension de l'école rue Pasteur sur la parcelle OD 0622. Cette suppression est justifiée par la construction d'une nouvelle école rue Briand.

► Le maintien de l'emplacement réservé n'est plus nécessaire.

À GOGNIES-CHAUSSEE : suppression de l'emplacement réservé n°5 sur les parcelles B 1530, B 1531, B 1533 et B 1534. Situé en zone UC, cet emplacement réservé devait permettre un accès à la parcelle B 1534, où se trouve l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle Habitat « centre-bourg ». Et suppression de l'emplacement réservé n°1, prévu pour desservir cette zone 1AU, sur les parcelles B 1268, B 1269, B 35 et B 34 situées en zones UC et N.

► La suppression des emplacements réservés n°1 et 5 fait l'objet d'un examen ci-après en raison d'observations formulées pendant l'enquête publique.

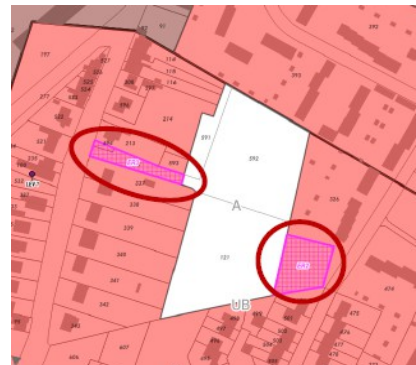
Création de deux emplacements réservés à LEVAL n°3 sur les parcelles AD 594, AD 595 et n°2 sur la parcelle AD 181, situées en zone UB, afin d'anticiper un futur aménagement des cœurs d'îlots (parcelles UB 591, UB 592 et UB 121) aujourd'hui classés en zone A (création de voirie et desserte de la zone).



PLUi



Vue aérienne



Modification envisagée

► *Les parcelles agricoles sont enclavées en zone urbanisée, et pourraient faire l'objet, en cas de modification ultérieure du plan local d'urbanisme, d'un aménagement. La création d'emplacements réservés permet de conserver des voies de desserte dans cette perspective mais interdit au propriétaire de construire. Il peut toutefois faire usage de son droit de délaissement tel qu'il est prévu par l'article L 152-2 du code de l'urbanisme.*

#### 4. l'actualisation de certaines orientations et protections.

##### a) Réduction du nombre de logements sociaux

L'OAP à vocation habitat « rue du Moulin » à ECLAIBES prévoyait un seuil minimal de logements locatifs sociaux alors que la commune n'est pas tenue, en raison de son nombre d'habitants, à respecter ce critère qui peut donc être supprimé.

Modification de l'OAP rue Roger Salengro à JEUMONT afin de réduire la production de logements locatifs sociaux puisque la commune n'est pas tenue à en accueillir à hauteur d'au moins 70% du programme.

Modification de l'OAP à vocation habitat « Friche La Violaine » à MAUBEUGE visant à réduire la part de logements locatifs sociaux, de 85 % à 30 % la commune affichant un taux de logements sociaux de 30,4 %.

La réduction du périmètre de l'OAP habitat « Secteur de l'Escrière » à RECQUIGNIES entraîne une diminution du nombre de logements et du taux minimal de logements sociaux qui passe de 45 à 20 %.

► *Le taux de 25 % de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants. Ce taux peut être ramené à 20 % lorsque les communes sont situées dans une agglomération ou un EPCI qui ne nécessitent pas un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux. Les modifications envisagées sont donc conformes à la loi.*

##### b) Modification des accès

Les accès et dessertes de l'OAP « Ruisseau Hauts Sarts » à FEIGNIES sont modifiés : L'accès principal s'effectuera par l'impasse du Paradis. Celui par la rue Keyworth (parcelles BX 51, BX83 et BX 86) pourra constituer un accès secondaire en particulier pour les modes doux.

► Cette modification a pour objectif de modifier les accès obligatoires et les principes de desserte externe de l'OAP afin de réduire l'impact foncier et le coût financier des nouveaux aménagements. Elle n'appelle pas de remarque particulière.

Les accès à l'OAP Centre-bourg de GOGNIES-CHAUSSEE sont réduits.

► Ce point fait l'objet du paragraphe sur les emplacements réservés et est étudié avec les observations formulées au cours de l'enquête.

c) Modifications concernant les logements ou la densité

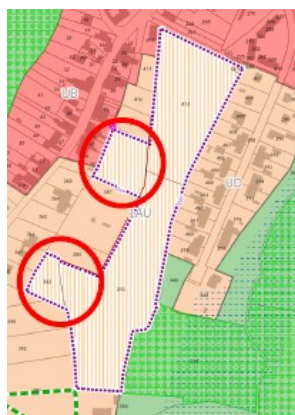
À HAUTMONT : Modification de l'OAP à vocation habitat « Secteur de la Tornade » afin d'inclure la reconstruction de la Salle Jean Damien dans l'espace dédié aux équipements publics. La zone réservée aux équipements est étendue à l'ensemble de la parcelle AY 94 et à la frange Est de la parcelle AY 31. L'opération mixte est déplacée sur la parcelle AY 2. Pour compenser la perte de logements dans le secteur Est, la zone a été ajustée pour accueillir 6 logements supplémentaires, passant ainsi de 42 à 48 logements. La densité a été abaissée de 34 à 30 logements par hectare. La surface a été réduite de 2,14 hectares à 1,60 hectare, afin d'être compatible avec la densité et le nombre de logements prévus.

► Les modifications apportées garantissent le maintien du nombre total de logements sur l'ensemble de l'opération et n'appellent pas de remarque particulière.

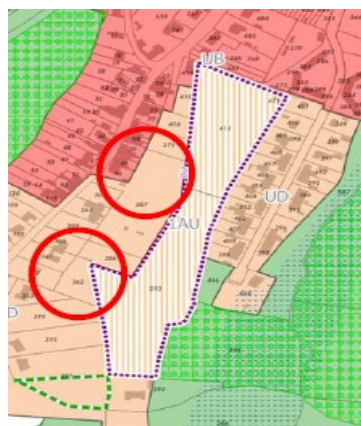
Modification de l'OAP à vocation habitat « La Justice » à JEUMONT dont le règlement avait omis de prendre en compte une zone de corridor vert identifiée comme une trame végétale existante à préserver, ce qui entraîne une diminution de 59 logements pour une surface de 1,68 hectares.

► Cette modification affecte le nombre de logements locatifs sociaux produits mais la commune n'a pas d'obligation en la matière et cela n'entrave pas non plus l'atteinte des objectifs de construction sur le territoire communal.

Modification de l'OAP habitat « Secteur de l'Escrière » à RECQUIGNIES afin d'en exclure les parcelles A 387 et A 362 totalisant 3 803 m<sup>2</sup>. Leur zonage passe de 1AU à zonage à vocation résidentielle UD. La part des logements locatifs sociaux est abaissée de 45 à 20 % tandis que le nombre de logements individuels, intermédiaires et/ou semi-collectifs baisse de 6. La production de logements collectifs ou semi-collectifs reste inchangée. La desserte interne est aussi modifiée pour tenir compte de la topographie.



PLUi



Modification envisagée

► Cette modification affecte le nombre de logements locatifs sociaux produits mais la commune n'a pas d'obligation en la matière et cela n'entrave pas non plus l'atteinte des objectifs de



**construction sur le territoire communal. Le changement de la desserte interne n'appelle pas de remarque.**

Réduction de l'OAP à vocation habitat « Secteur Phénix » à ROUSIES aux seules parcelles AL 18, AL 20 et AL 233 (secteur dit de la Vacqueresse). Les parcelles AL 28 et AL 29 totalisant 8 867 m<sup>2</sup> sont reclassées en zonage mixte à long terme à vocation principale habitat (2AU). Le nombre de logements est réduit (16 logements en moins) sans changement de leur densité minimale. Le taux de remplissage des OAP « Saint-Lazare » et « Impasse des Bouleaux » est supprimé pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de construction de logements.

- Développer, à l'aide des outils mis à disposition dans les PLU, PLUI ou PLH la diversité des produits pour répondre à l'ensemble des besoins déterminés dans les diagnostics.
- Dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat ou des PLUI Habitat, chaque EPCI devra définir avec les communes membres un objectif de production de logements sociaux, en fonction des spécificités locales (centralités, équipements, retard accumulé dans la constitution du parc social, rythme de renouvellement du parc, accessibilité en transport en commun, rééquilibrage demande/offre...). Les EPCI définiront ainsi les objectifs de production commune par commune, ou par type de communes.
- Le SCoT Sambre-Avesnois laisse le soin aux documents d'urbanisme locaux de déterminer le seuil, en nombre de logements ou de surface plancher construite, à partir duquel une opération doit contribuer à la production de logements locatifs sociaux ainsi que dans cette dernière hypothèse le taux minimal de logement social par opération.
- À ce titre, les opérations d'aménagement devront, le cas échéant, contribuer à la mixité sociale de l'habitat et à l'atteinte d'objectifs de productions de logements locatifs sociaux, notamment via le biais d'outils mobilisables dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme locaux ou intercommunaux.
- Veiller à favoriser la mixité sociale à l'échelle des communes, mais également des quartiers, voire des opérations en localisant de manière pertinente et en veillant à l'intégration urbaine des logements à vocation sociale.
- Chercher à développer des produits en accession afin de maintenir une population aux revenus intermédiaires sur le territoire ;
- Chercher à développer une offre en accession prioritairement dans le parc ancien afin de promouvoir une attractivité du patrimoine existant, pour le maintien des familles et des jeunes ménages.
- Interroger et produire un argumentaire le cas échéant, dans les documents d'urbanismes locaux, les Programmes Locaux de l'Habitat, les opérations d'aménagement, les ZAC, la nécessité d'introduire dans les projets :
  - du logement social ;
  - une mixité sociale et spatiale ;
  - une mixité générationnelle en évitant la réalisation de projets sociaux réservés à une seule catégorie de population, du fait de son âge ou de sa composition familiale. Il faut en effet éviter les programmes de logements qui ne laissent pas la place à une offre différenciée ;
  - dans le pôle supérieur majeur Maubeuge-Hautmont-Louvrol, et, le cas échéant, dans les pôles supérieurs secondaires et intermédiaires vis-à-vis du développement universitaire souhaité, une offre étudiante, mais aussi de l'attention portée sur la sédentarisation de filières de recherche et de formation professionnelle et qualifiante ainsi que de l'offre de stages locaux ;
  - une mixité programmatique.

Extrait du  
Document  
d'Orientations et  
d'Objectifs du  
Schéma de  
Cohérence  
Territorial  
Sambre-  
Avesnois.

Les dispositions concernant la réutilisation des stationnements présents sur l'opération côté Impasse Williame afin de ne pas imperméabiliser davantage ce secteur de l'opération sont supprimées. De même les dispositions relatives à la mixité des formes bâties (individuel, intermédiaire, semi-collectif) et à la mixité d'occupation n'apparaissent plus. Aucun objectif de logements sociaux n'est mentionné alors que la commune compte plus de 3 500 habitants.

► *Les modifications apportées sur le territoire de la commune de ROUSIES apparaissent peu justifiées au regard des objectifs de lutte contre l'imperméabilisation des sols, de création de logements et de mixité mis en avant notamment par le DOO du SCoT Sambre-Avesnois. Le commissaire enquêteur recommande que la réduction du nombre de logements envisagés soit compensée par une meilleure prise en compte de la lutte contre l'imperméabilisation des sols et une amélioration de la mixité de l'habitat et de son occupation.*

À SAINT-REMY-DU-NORD, la phase Nord de l'OAP « rue d'Haumont », située sur la parcelle AD 283 devient prioritaire par rapport à la phase Sud, située sur la parcelle AD 79. Le schéma de voirie est modifié en conséquence, la desserte se faisant par la rue d'Haumont.

► *Cette inversion des priorités à l'intérieur de l'OAP n'appelle pas de remarque particulière.*

## **5. Les dispositions transversales ou d'ordre général**

### **a) les clôtures**

Le changement vise à permettre la perméabilité des clôtures (et non simplement des murs) dans les zones présentant des enjeux de ruissellement, de risques d'inondation et de coulées de boues.

► *La modification envisagée correspond à une nécessité environnementale.*

b) les annexes

Le changement vise à rendre plus flexible la réglementation et à permettre de nouveaux types de structures tels que les car-ports en augmentant l'emprise au sol et la hauteur.

► *La modification envisagée n'appelle pas de remarque particulière.*

- Modification des ouvertures des bâtiments neufs et existants afin de permettre d'avantage de possibilités dans la composition des ouvertures non visibles depuis le domaine public

c) l'isolation thermique par l'extérieur

Un débord de 30 cm est autorisé et des tolérances d'aspect sont ajoutées.

► *Ces dispositions visent à rendre possible une isolation qui ne pourrait être réalisée autrement, elles n'appellent pas d'objection.*

d) les aspects extérieurs

Le bardage en bois sera préférentiellement de teinte naturelle.

► *Il s'agit d'un choix esthétique qui n'appelle aucune remarque du commissaire enquêteur.*

e) les ouvertures

Les ouvertures et menuiseries sur la ou les façades visibles depuis le domaine public, devront présenter une cohérence entre elles, obtenue à partir de la composition d'ouvertures simples, rythmées et plus hautes que larges. Pour les façades visibles depuis le domaine public, les châssis devront être en cohérence avec le reste des ouvertures de la façade et les châssis de toit ne pourront avoir une largeur supérieure à 1,2 mètre. Elles devront être en cohérence avec le reste des ouvertures de la façade. Enfin, Pour les façades non visibles du domaine public, les châssis de toit veilleront à s'intégrer de façon à ne pas perturber la cohérence architecturale de l'ensemble bâti.

La commune de Feignies avait souhaité que soit précisé le terme « cohérence ».

► *Il semble difficile de définir le terme cohérence au niveau du Plan Local d'Urbanisme, la cohérence relève davantage d'une appréciation au cas par cas lors de l'examen des demandes d'autorisations de construire. Les modifications apportées s'apparentent à des choix esthétiques qui n'appellent aucune remarque du commissaire enquêteur.*

f) le stationnement vélo

► *Les modifications apportées visant à respecter les nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation, elles n'appellent aucune remarque.*

g) sous-destination lieu de culte en zones N et A

La modification vise à exclure la possibilité d'installer des lieux de cultes en zones N et A.

► *Cette modification n'appelle pas de remarque particulière.*

h) zonage 1AUS

Le zonage correspondant à « une urbanisation future à destination de grands équipements d'intérêt collectif et services publics » est supprimé.

► *Cette modification n'appelle pas de remarque particulière.*

i) Modifications du rapport de présentation induites

► *Le tableau des surfaces montre que les modifications envisagées n'ont, globalement, que très peu d'incidence sur la part des surfaces urbaines, agricoles et naturelles, ce qui corrobore le choix de la procédure poursuivie.*

### **III – ANALYSE DES OBSERVATIONS**

#### **1. Les demandes des personnes publiques**

Les observations émises dans le cadre de la modification de droit commun n°2 émanent du Parc Naturel Régional Sambre-Avesnois, de la Chambre d'Agriculture, de NaTran, du Syndicat Mixte Sambre-Mobilités et de la commune de Feignies.

► *Ces remarques ont été prises en compte et ont, chaque fois que nécessaire, donné lieu à modification des documents soumis à l'enquête.*

#### **2. Les points soulevés lors de l'enquête**

a) L'OAP à vocation économique « Village des Marques » sur la commune de Hautmont

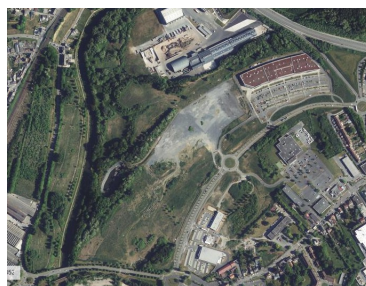
La modification vise à ouvrir ce terrain à l'installation d'autres formes de commerce à fort rayonnement, en cohérence avec le statut de site commercial majeur et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Il est proposé de renommer cet espace en « Zone Cockerill ». Les principes d'aménagement sont revus de la manière suivante :

- l'OAP divisée en deux secteurs : une zone Ouest, et une zone Nord et Est. La partie Ouest sera dédiée à l'accueil d'activités économiques non commerciales,
- la desserte interne et la voirie sont remplacées par trois accès de voirie interne,
- le principe de stationnement mutualisé est abandonné, de même que l'obligation de créer des cheminements piétons avec les bâtiments d'activités.

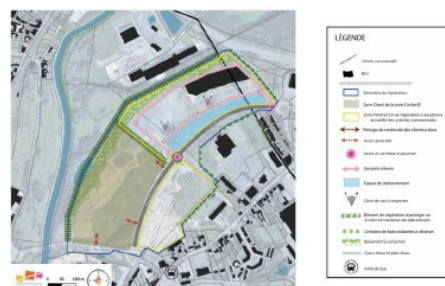
Les changements apportés à cette OAP sont contestés par le Président de l'Association Maubeuge Shopping en raison notamment des répercussions sur les commerces de centre-ville. Ce dernier invoque la non conformité avec le SCoT ainsi que le PADD, préconise la suppression de l'OAP et le reclassement des terrains en 1AUEa (comme pour les parcelles adjacentes).



PLUi



Vue aérienne



Modification envisagée

L'ensemble du site était dédié à l'accueil d'activités commerciales de magasins d'usine, ce projet a été abandonné. La modification apportée scinde le



site en deux zones, l'une, au Nord, dédiée à l'activité commerciale « à fort rayonnement », l'autre, à l'ouest, dédiée à l'accueil d'activités économiques, industrielles, logistiques, ou tertiaires (hors commerces et espaces de loisirs). Les aménagements en sont revus en conséquence.

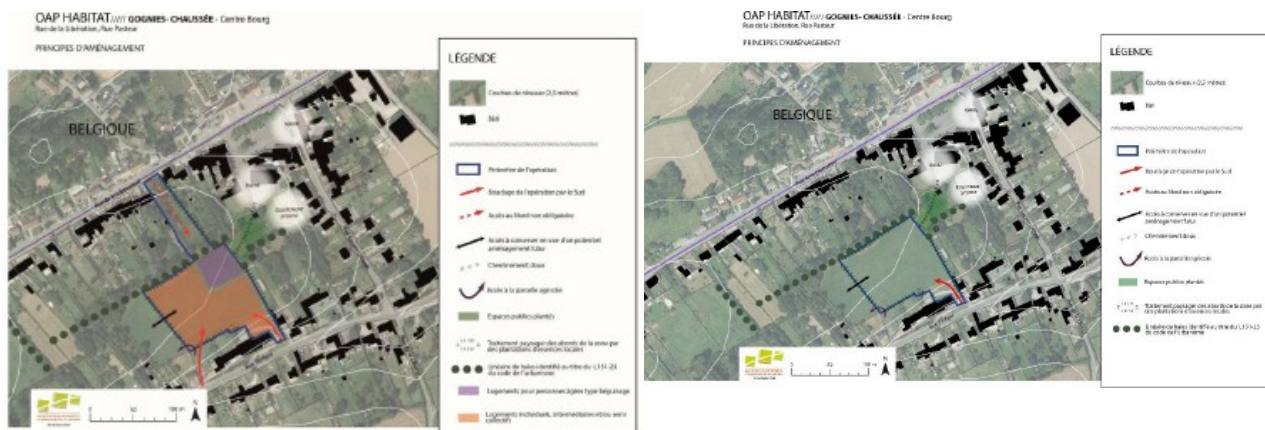
Le DOO du SCoT prévoit dans ses orientations en faveur du commerce de :

- renforcer et optimiser les zones d'activités existantes ;
- veiller à la bonne intégration, dans le paysage, des nouvelles zones d'activités économiques et leurs bâtiments ;
- favoriser dans les villes et les bourgs un développement économique (artisanat, commerces, services) intégré à l'urbanisation existante ;
- redéployer le commerce en centre-ville ;
- définir des localisations préférentielles des commerces ;
- favoriser la densité des aménagements commerciaux dans une logique d'économie d'espace ;
- réduire les obligations de déplacements et les émissions de gaz à effet de serre en assurant une cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises ;
- améliorer l'intégration urbaine et la qualité environnementale, paysagère et architecturale des nouveaux sites commerciaux.

► *Le caractère économique de la zone est maintenu, avec une réduction des emprises dédiées au commerce au profit de celles dédiées aux activités économiques, industrielles, logistiques, ou tertiaires, et les modifications apportées correspondent à la demande de la commune et de l'aménageur. Il n'apparaît pas qu'il y ait contradiction avec les documents de planification supérieurs au PLUi.*

b) Modification de l'OAP à vocation habitat « centre-bourg » sur la commune de Gognies-Chaussée

La modification consiste en la suppression des emplacements réservés N°1 et N°5, prévus pour la desserte de la zone, ne laissant qu'un seul accès, via la rue Pasteur. Le périmètre de l'opération est réduit par extension du zonage UC sur les parcelles B0035, B1268, B1269 et une fraction de la parcelle B0034. Il est à noter que cette parcelle correspond à une prairie louée à un agriculteur du village pour les besoins de son exploitation. Par suite du déplacement du projet de béguinage, le nombre de logements à construire est d'environ 23, sans modification de la densité minimale brute moyenne (20 logements à l'hectare) ni de la part des logements locatifs à caractère social (25 %).



PLUi

Modification envisagée

Ainsi qu'on le remarque sur les graphiques ci-dessus, le périmètre de l'opération passe au raz d'une construction, située juste à côté du seul accès maintenu pour la zone.

Le propriétaire de cette construction conteste le tracé de l'OAP et l'accès retenu en raison de sa topographie et des conséquences pour l'accès à sa propriété. Le remplacement de la prairie par un lotissement pourrait occasionner un risque d'inondation pour les riverains.



Vue aérienne montrant le seul accès maintenu pour l'OAP

► *La question du tracé de l'OAP a fait l'objet d'une réunion dont le compte-rendu est annexé au rapport d'enquête, il devra être corrigé de manière à s'éloigner des bâtiments et en préserver l'accès. La communauté de commune s'y est engagée (cf 3.3.b) Ce point fera l'objet d'une réserve.*

► *La réduction du nombre des accès à une parcelle appelée à compter environ 23 logements, pour n'en conserver qu'un seul, en pente débouchant sur une route départementale me paraît peu judicieux, surtout qu'il s'agit d'une voie utilisée par le plaignant pour accéder à l'arrière de ses bâtiments. La conservation d'une autre voie de desserte de la parcelle destinée à recevoir de nouveaux logements, débouchant dans l'idéal rue de la Libération (emplacement réservé n°1) fera l'objet d'une recommandation.*

S'agissant des risques d'inondation, la commune de GOGNIES-CHAUSSEE a connu plusieurs épisodes d'inondation (8 classées en risque naturel depuis 1995).

► *L'intérêt de préserver la prairie pour, à la fois capter le CO2, préserver l'agriculture et lutter contre les inondations est certain. Toutefois, l'enquête publique ne porte pas sur la création de l'opération à vocation d'habitat mais sur la réduction de son emprise et de ses accès. La réduction d'emprise ne peut donc qu'être encouragée.*

#### c) Remarques concernant le dossier et la procédure d'enquête publique

##### ➡ Concernant les modalités de participation du public

► *L'avis d'enquête m'a paru complet, mentionnant que le public pouvait faire ses observations sur le registre ouvert à la CAMVS, par courrier adressé au commissaire enquêteur à la CAMVS ou par*

*courriel. Plusieurs courriels ont d'ailleurs été transmis cela n'exclut certes pas un dysfonctionnement mais l'information du public m'a paru correctement réalisée.*

- ➔ Concernant la prise en compte du contournement Nord de Maubeuge.

La création de l'emplacement réservé lié au projet du contournement Nord de Maubeuge impactant les communes d'Assevent, Boussois, Feignies, Mairieux et Maubeuge a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 20 mai 2025.

► *Le commissaire enquêteur considère que la modification n°2 porte sur des points bien spécifiques et pas sur l'emplacement réservé lié au contournement de Maubeuge lequel a fait l'objet d'une procédure spécifique au cours de laquelle le public a pu s'exprimer. L'emplacement réservé aurait, certes, pu être intégré au dossier d'enquête mais cela n'aurait pas eu énormément d'incidence sur le déroulement de l'enquête dont ce n'était pas l'objet.*

- ➔ Concernant la lisibilité du dossier notamment de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine ».

Il s'agit d'imprécisions ou de manques pouvant nuire à la lisibilité de l'OAP, sans toutefois remettre en cause les orientations et objectifs qu'elle porte.

► *Le commissaire enquêteur recommande que des ajustements de forme et de présentation, visant à améliorer la compréhension par le public soient effectués dans le document final.*

d) Remarques diverses sans lien avec la 2ème modification de droit commun

- ➔ La demande d'annulation de la mise en emplacement réservé de la parcelle AD 79 à SAINT-REMY-DU-NORD afin de permettre la création d'une ferme pédagogique couplée à une activité de médiation animale et de facilitation des relations entre animaux et personnes en situation de handicap ainsi qu'une pension pour chiens, chats et chevaux. Ce projet nécessitant de pouvoir disposer des terrains attenants aux bâtiments.

► *Cette observation ne concernant pas les modifications soumises à l'enquête publique et malgré l'intérêt du projet présenté, le commissaire enquêteur ne peut que la transmettre aux autorités chargées de l'élaboration du plan local d'urbanisme.*

- ➔ la parcelle cadastrée B 441, située sur la commune de COLLERET est actuellement classée en zone A alors qu'y sont présentes des habitations.
- ➔ la parcelle cadastrée C 165, à SAINT REMY DU NORD, construite depuis plus de soixante-dix ans, est actuellement classée en zone agricole au PLUi.

La présence de constructions ou d'équipements ne fait pas obstacle au classement d'un hameau en zone A ou N (CAA Nancy 2 juillet 2009, n° 08NC00465, CAA Bordeaux, 26 novembre 2009, n° 08BX00510 ; CAA Bordeaux 10 mars 2008, n°06BX00635 ).



L'article L. 151-12 du code de l'urbanisme permet d'autoriser extensions et annexes pour les constructions d'habitations existantes « dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

► *Des hameaux peuvent faire l'objet d'un classement en zone agricole, il appartient aux auteurs des PLU d'effectuer un diagnostic fin du devenir de ceux présents sur leurs territoires, de les hiérarchiser selon leurs enjeux de développement et de définir les règles les mieux adaptées pour permettre leur évolution dans le respect de la vocation agricole dans laquelle ils s'insèrent.*

➔ La demande de suppression de l'OAP « route de Feignies » à MAUBEUGE.

L'Association de Défense du Quartier Saint-Hubert formule cette demande « en l'absence de prise en compte explicite du projet de Contournement Nord de Maubeuge (CNM) dans les documents soumis à enquête publique ; de prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ; en raison de la non-conformité persistante de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « Route de Feignies » au regard du projet de CNM, des règles issues de la loi dite « Barnier » et des orientations générales du PLUi. »

L'OAP « route de Feignies à Maubeuge n'est pas concernée par les modifications introduites par la procédure en cours.

► *L'absence de prise en compte du contournement de Maubeuge a été évoquée ci-dessus (3.2.c) et les avis des personnes publiques concernant la modification de droit commun n°2 ont été pris en compte. S'agissant de la conformité de cette opération avec la loi « Barnier » et les orientations générales du PLUi, le commissaire enquêteur ne peut donner d'avis que sur le projet qui lui est présenté et non sur l'intégralité du PLUi, toutefois, cette remarque est transmise aux autorités chargées de l'élaboration du plan local d'urbanisme.*

### 3. Le mémoire en réponse du responsable du projet

#### a) L'OAP à vocation économique « Village des Marques » sur la commune de Hautmont

« Réponse apportée : Il est précisé que la modification de droit commun n°2 du PLUi ne préjuge en aucun cas des décisions susceptibles d'être prises par la CNAC ou par toute autre autorité compétente en matière d'aménagement commercial. Les règles du PLUi applicables aux zones concernées demeurent inchangées et conformes aux orientations du PADD. »

► *Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui rejoint son analyse et recommande que les décisions en matière d'aménagement commercial ne portent pas atteinte aux intérêts des commerces de centre-ville, que le plan local d'urbanisme entend protéger et même dynamiser.*

#### b) Modification de l'OAP à vocation habitat « centre-bourg » sur la commune de Gognies-Chaussée

➔ En ce qui concerne l'erreur matérielle dans l'illustration graphique de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle à vocation habitat sur la commune de Gognies-Chaussée.

« Réponse apportée : La correction de cette erreur matérielle sera reprise dans le dossier d'approbation afin de mettre en conformité le périmètre du projet repris dans l'illustration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle à vocation habitat pour être en conformité avec le périmètre de la zone à urbaniser et du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation également repris au plan de zonage. »

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée*

- ➔ En ce qui concerne l'accès retenu à l'OAP Habitat en raison de sa topographie et le risque d'inondation.

« Réponse apportée : Au regard de l'objet et du niveau de précision des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la contestation formulée par Monsieur LONGLE Jean-Pierre n'appelle pas de modification de l'OAP à vocation habitat dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLUi.

Il est rappelé que les questions relatives aux accès, à la topographie du site et à la gestion des eaux pluviales devront être prises en compte lors de l'élaboration du projet opérationnel et de l'instruction des autorisations d'urbanisme, dans le respect des règles en vigueur et sans préjudice pour les propriétés riveraines. »

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.*

c) Remarques concernant le dossier et la procédure d'enquête publique

- ➔ Concernant les modalités de participation du public

« Réponse apportée : La CAMVS considère que les modalités d'information et de participation du public ont été conformes aux exigences réglementaires et ont permis une participation effective du public à l'enquête publique. Cette observation est prise en compte au titre de l'information du public, mais n'appelle pas de modification du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi. »

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.*

- ➔ Concernant la prise en compte du contournement Nord de Maubeuge.

« Réponse apportée : La CAMVS considère que le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi a été soumis à enquête publique dans des conditions régulières et conformes au cadre juridique applicable.

Le projet de Contournement Nord de Maubeuge, relevant d'une procédure distincte et déjà couvert par une déclaration d'utilité publique et des évaluations propres, n'avait pas à être intégré de manière exhaustive dans le dossier d'enquête publique de la présente modification.

En conséquence, cette observation est prise en compte au titre de l'information du public, mais n'appelle ni complément du dossier soumis à enquête publique, ni reprise de la procédure, ni modification du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi. »

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.*

- ➔ Concernant la lisibilité du dossier notamment de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine ».

« Réponse apportée : La CAMVS prend en compte cette observation. Les éléments signalés feront l'objet de corrections et de compléments dans le dossier d'approbation, afin d'améliorer la clarté et la lisibilité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine », notamment par la mise à jour des identifiants et la complétude des fiches associées, sans modification des orientations de fond. »

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.*

d) Remarques diverses sans lien avec la 2ème modification de droit commun

- ➔ Cas de la parcelle AD 79 à SAINT-REMY-DU-NORD, concernée par un emplacement réservé inscrit au PLUi en vigueur, destiné à la réalisation de logements sociaux.

« Réponse apportée : Au regard de l'existence de l'emplacement réservé affectant la parcelle AD 79 et de l'objet limité de la modification de droit commun n°2 du PLUi, la demande formulée par Monsieur HEDON ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente procédure.

Il est rappelé que toute évolution concernant la suppression ou la modification d'un emplacement réservé relève d'une décision de la collectivité et, le cas échéant, d'une procédure spécifique d'évolution du PLUi. En l'état, la modification de droit commun n°2 n'a pas vocation à remettre en cause les emplacements réservés existants. »

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.*

- ➔ La parcelle cadastrée B 441, située sur la commune de COLLERET

« Réponse apportée : Au regard de l'objet et du périmètre de la modification de droit commun n°2 du PLUi, la demande formulée par Monsieur MARCQ concernant la parcelle cadastrée B 441 à Colleret ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente procédure. Il est rappelé que toute évolution du zonage agricole relève d'une décision de la CAMVS, et le cas échéant, d'une procédure spécifique d'évolution du document d'urbanisme, distincte de la présente modification. »

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.*

- ➔ La parcelle cadastrée C 165, à SAINT REMY DU NORD

« Réponse apportée : Au regard de l'objet et du périmètre de la modification de droit commun n°2 du PLUi, la remarque orale relative à la parcelle C 165 ne conduit pas à une modification de son classement en zone agricole. Il est rappelé que les possibilités d'évolution des constructions existantes en zone agricole sont encadrées par le règlement du PLUi et pourront être examinées, le cas échéant, dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme. »

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée*

- ➔ La demande de suppression de l'OAP « route de Feignies » à MAUBEUGE.

« L'OAP « Route de Feignies » a été créée lors de l'élaboration initiale du PLUi approuvé en 2019. Elle n'est pas créée ni substantiellement modifiée dans le cadre de la modification de droit commun n°2.



La présente procédure n'a ni pour objet ni pour effet de remettre en cause les choix d'aménagement portés par cette OAP, ni de statuer sur la légalité des autorisations d'urbanisme délivrées sur son périmètre. Les permis de construire évoqués par l'association relèvent de procédures individuelles d'instruction, distinctes de la planification, et ne peuvent être appréciés dans le cadre du présent mémoire.

En outre, la modification de droit commun n°2 du PLUi ne modifie pas les règles relatives aux marges de recul prévues par la réglementation nationale, lesquelles demeurent applicables indépendamment des orientations portées par une OAP.

Les critiques formulées par l'association concernant la compatibilité de l'OAP « Route de Feignies » avec le projet de CNM excèdent ainsi le champ et l'objet de la présente procédure de modification.

Réponse apportée : Au regard de l'ensemble de ces éléments, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre considère que :

- La modification de droit commun n°2 du PLUi a été régulièrement conduite ;
- Le projet de Contournement Nord de Maubeuge relève d'une procédure distincte et n'avait pas à être intégré de manière exhaustive dans le dossier soumis à enquête publique ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées ont été recueillis et pris en compte conformément aux dispositions réglementaires ;
- La demande de remise en cause de l'OAP « Route de Feignies » excède le champ de la présente modification de droit commun.

En conséquence, la contribution n°3 de l'Association de Défense du Quartier Saint-Hubert est prise en compte au titre de l'information du public, mais n'appelle pas de modification du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi. »

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée*

#### **IV – CONCLUSIONS**

Les modifications consécutives à des **erreurs matérielles** n'ont pas donné lieu à contestation et les rectifications n'appellent pas de remarque de la part du commissaire enquêteur.

Les **adaptations ponctuelles du zonage et du règlement graphique** n'ont pas suscité d'observation de la part du public mais le commissaire enquêteur souhaite attirer l'attention sur les points suivants :

- La modification « quartier des Explorateurs » à FEIGNIES conduit à une réduction de la surface dédiée aux équipements sportifs par augmentation de celle dédiée à l'habitation. La superficie d'un terrain de football pour adultes étant comprise entre 4 050 m<sup>2</sup> et 10 800 m<sup>2</sup>, le commissaire enquêteur s'interroge sur la faisabilité du projet de terrain de football après validation de la modification.
- Le zonage Nrs n'apparaît pas dans le règlement.
- Les immeubles situés en zone agricole et susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont parfois nombreux, éloignés des zones urbanisées et concernés par

des risques naturels, ces facteurs sont à prendre en considération pour à la fois préserver l'agriculture et éviter la dispersion de l'habitat au sein de zones non urbaines.

Les créations et suppressions d'**emplacements réservés** n'ont pas appelé de remarques du public ou du commissaire enquêteur. A l'exception toutefois de la suppression des emplacements réservés à la desserte de l'opération « centre-bourg » à GOGNIES-CHAUSSEE. Le maintien de l'emplacement réservé n°1 paraissant le plus approprié, compte-tenu de la topographie, pour aménager une voie d'accès.

Les modifications visant à **actualiser certaines orientations et protections** telles que la réduction du nombre de logements sociaux, les changements d'accès, l'adaptation de la densité ou du nombre de logements n'ont pas suscité les remarques du public et n'appellent pas d'objection de la part du commissaire enquêteur. Toutefois, en ce qui concerne la commune de ROUSIES, le commissaire enquêteur estime qu'elles sont peu justifiées au regard des objectifs de lutte contre l'imperméabilisation des sols, de création de logements et de mixité mis en avant notamment par le DOO du SCoT Sambre-Avesnois.

Les **dispositions transversales ou d'ordre général** n'appellent aucune remarque.

S'agissant des **observations formulées par le public**, on distingue celles qui portent sur la procédure et les modalités de l'enquête, celles qui concernent les modifications envisagées, celles qui portent sur le PLUi mais ne relèvent pas de la modification de droit commun n°2. Il y a eu aussi une observation exprimée hors délai, qui figure dans le rapport mais n'est pas reprise dans l'analyse du projet.

– En ce qui concerne la procédure et les modalités de l'enquête, le commissaire enquêteur considère que le dossier était valablement constitué et que le public a eu toute latitude pour faire valoir ses observations. Toutefois, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine » pourrait faire l'objet d'ajustements de forme et de présentation, visant à améliorer la compréhension par le public.

– Les modifications envisagées, pour lesquelles le public est intervenu sont l'OAP Village des Marques/Cockerill à HAUMONT et l'OAP Centre-bourg à GOGNIES-CHAUSSEE. En ce qui concerne cette dernière, une rectification de tracé devra être effectuée conformément aux engagements pris lors d'une réunion organisée en décembre. En ce qui concerne la zone industrielle et commerciale de HAUMONT, le commissaire enquêteur considère que la protection des commerces de centre-ville est importante et qu'il conviendra d'y veiller lors de l'examen des demandes d'implantations commerciales.

– Les remarques concernant le PLUi mais ne relevant pas de la modification de droit commun n°2 ne peuvent pas faire l'objet d'une prise en compte dans le cadre de la présente enquête mais sont transmises à la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val-de-Sambre.

## **V - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Attendu

- que l'enquête publique s'est déroulée sans difficulté, conformément aux dispositions de l'arrêté la prescrivant ;
- que le dossier était complet ;
- que le public a été correctement informé de l'enquête et a eu toute latitude pour faire valoir ses observations ;

Considérant

- que les modifications envisagées restent compatibles avec les orientations du PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUi ;

- qu'il y a lieu de corriger des erreurs matérielles ;
- que des adaptations du zonage et du document graphique sont nécessaires mais ne doivent pas nuire à la réalisation des projets communaux ;
- que la création ou la suppression d'emplacements réservés doit tenir compte de leur intérêt pour la desserte des opérations ;
- que les réductions apportées au pourcentage des logements sociaux sont compatibles avec la réglementation en la matière ;
- que les modifications apportées à la densité de logements et au nombre de logements produits doivent être justifiés au regard des objectifs de lutte contre l'imperméabilisation des sols, de création de logements et de mixité mis en avant notamment par le DOO du SCoT Sambre-Avesnois ;
- que les modifications transversales et d'ordre général apportées n'appellent pas de remarque particulière ;
- que toutes les observations écrites et orales formulées au cours de l'enquête publique ont fait l'objet d'un examen ;
- que des ajustements et des rectifications complémentaires sont nécessaires pour une meilleure information du public ou la correction d'erreurs signalées au cours de la procédure ;
- que certains immeubles présents en zone agricole et susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont très éloignés des zones urbanisées et parfois concernés par des risques naturels.

Donne un **avis Favorable** sur Cet avis est assorti de 2 RESERVES et de 6 RECOMMANDATIONS.

Réserve 1 : Les limites de l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg » à GOGNIES-CHAUSSEE devront être rectifiées sur certains plans, de manière à être alignés sur les limites des parcelles bâties le long de la rue Pasteur.

Réserve 2 : Le changement de zonage d'une parcelle de\_Ae à Nrs devrait s'accompagner d'une description de ce zonage dans le règlement.

Recommandation 1 : Les modifications apportées au « quartier des Explorateurs » à FEIGNIES ne compromettent pas la réalisation des équipements sportifs envisagés.

Recommandation 2 : La réduction du nombre de logements dans les orientations d'aménagement et de programmation devrait être compensée par une meilleure prise en compte de la lutte contre l'imperméabilisation des sols et une amélioration de la mixité de l'habitat et de son occupation afin d'être en concordance avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Sambre-Avesnois.

Recommandation 3 : La réduction du nombre des emplacements réservés pour création d'une voirie de desserte de l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg » à GOGNIES-CHAUSSEE devrait être reconsidérée de manière à conserver deux accès sur deux routes différentes.

Recommandation 4 : L'orientation d'aménagement et de programmation « Patrimoine » devrait être complétée dans le document final afin d'en faciliter la lisibilité.

Recommandation 5 : Les décisions en matière d'aménagement commercial devraient veiller à ne pas porter atteinte aux intérêts des commerces de centre-ville, que le plan local d'urbanisme entend protéger et même dynamiser.



Recommandation 6 : Pour les immeubles situés en zone agricole susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, il semble préférable de privilégier ceux qui sont proches des zones déjà urbanisées et de tenir compte des risques existants.

**Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 15 janvier 2026**

**Le commissaire enquêteur,**



**Stéphane DEVOUCOUX.**