



Conseil Municipal du 8 novembre 2022
Convoqué le 28 octobre 2022

Présidé par M. Xavier BARTOSZEK, Maire
Conseillers Municipaux en exercice : 33

Présents : M. Xavier BARTOSZEK – Mme Jessica TANCA – M. Jean-Claude DENIS – Mme Mirtille STIEVENARD – M. Noël POIGNARD – Mme Catherine LERICHE - M. Yves CONDEVAUX – Mme Anne-Marie DERUELLE – M. Jean DEBEVE - Mme Léone TAISNE – MM. Yannick CAMBIER - David PARIS – Mmes Cathy LEFEBVRE (à partir de 19h35) - Séverine DENIS - Mélanie DEILHES - MM. Nicolas FACON – Jérémy DURAND – Mme Christelle CHARLON – MM. Michel MEURDESOLF – Eric WALRAEVE - Mme Christelle LUTAS - Mme Isabelle CHANTREAU (à partir de 18h10) - MM. Nazim FLICI – Rémy FLEURY - Nicolas TISON.
Excusés avec procuration : Mme Marie-Thérèse VALIN (proc. à M. POIGNARD) – M. Bruno COTTON (proc. à M. DEBEVE) - Mmes Cathy LEFEBVRE (proc. à Mme CHARLON jusqu'à 19h35) – Virginie BUYSENS (proc. à Mme DENIS) - Lydie JONNIAUX (proc. à Mme LERICHE) – Aurélie HAMMICHE (proc. à M. CAMBIER) – MM. Anthony BRASSART (proc. à M. DENIS) - Gwenaél DHEE (proc. à Mme TANCA) – Mmes Martine MOROGE (proc. à M. MEURDESOLF) - Isabelle CHANTREAU (proc. à Mme LUTAS jusqu'à 18h10).

SERVICE URBANISME

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME –
JUSTIFICATION DE L'UTILITE DE L'OUVERTURE A
L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU – NOTICE JOINTE EN
ANNEXE

Préambule :

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que le conseil municipal de la précédente mandature avait approuvé le Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 27 février 2020. Par courrier en date du 30 juin 2020, Monsieur le Sous-préfet invitait le Maire de l'époque à procéder au retrait de la délibération et à modifier le PLU en prenant en compte les observations du contrôle de légalité.

L'équipe municipale, nouvellement élue, a donc procédé au retrait de la délibération lors de la séance du conseil municipal du 16 juillet 2020.

Ce retrait induisait une nouvelle instruction des autorisations d'urbanisme sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui constitue le cadre des règles applicables à défaut de document d'urbanisme en vigueur sur le territoire d'une commune. **Dès lors, la commune soumise au RNU ne bénéficiait plus du droit de préemption urbain.**

La délibération de prescription de l'élaboration du PLU datant de février 2009, soit plus de 11 ans de procédure, il y avait urgence à prendre en compte les observations du contrôle de légalité et à disposer d'un PLU opposable puisque le POS était devenu caduc le 27 mars 2017 et qu'en conséquence, depuis cette date, la commune était soumise au Règlement National d'Urbanisme. C'est en cela que le PLU modifié a été adopté en séance du conseil municipal du 15 octobre 2020.

Pour autant, les enjeux identifiés dans le PLU ne sont pas totalement en adéquation avec les ambitions formulées par la nouvelle équipe municipale au regard du projet de territoire : végétalisation des espaces fortement minéralisés en centre-ville, développement d'un maillage de liaisons douces, réaménagement de certains sites situés en renouvellement urbain en vue d'accueillir de nouveaux équipements publics.

Bien que toutes ces orientations ne remettent pas en cause les orientations fixées dans le PADD, elles nécessitent néanmoins une adaptation par une modification du PLU.

Il en ressort que par délibération du 13 juin 2022, l'assemblée a adopté à l'unanimité la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme qui avait pour objet de :

- Classer en zone 1AU au lieu de 2AU, la phase 2 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « secteur situé entre la rue Elie Fendali et la rue Apollinaire Gaspard » afin de permettre la réalisation d'un programme de logements diversifiés à court terme.
- Classer, en contrepartie, en zone 2AU le site visant à la reconversion du terrain de sport de la rue Auguste Dubray.
- Modifier en conséquence les OAP et supprimer le phasage de l'OAP « secteur situé entre la rue Fendali et la rue Apollinaire Gaspard » de manière à permettre l'aménagement global du secteur.
- D'entrevoir des modifications et des adaptations réglementaires ponctuelles.

Par courrier en date du 12 août, au titre du contrôle de légalité, Monsieur le Sous-Préfet relevait les observations suivantes (exposé) :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi ALUR), dont l'un des objectifs est de renforcer la lutte contre l'étalement urbain, a instauré des outils permettant d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU des PLU.

L'article L 153-38 du code de l'urbanisme dispose en effet que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Il ressort de cet article que la délibération prescrivant la procédure de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit être motivée et constituer une justification de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation résiduelles

Ces dispositions doivent permettre de s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Il s'agit de contribuer ainsi à limiter le poids de l'urbanisation périurbaine ou détrimement de l'utilisation rationnelle des dents creuses et secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a eu lieu.

En l'espèce, votre délibération se borne à indiquer que le classement de la zone 2AU en zone 1AU doit permettre la réalisation d'un programme de logements diversifiés à court terme, sans justifier ce besoin, notamment au regard de l'état d'avancement des projets situés dans les secteurs en renouvellement urbain de votre commune.

Je vous rappelle toutefois que l'une des orientations de votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est de privilégier le renouvellement urbain. Votre PLU prévoit par ailleurs 13,69 hectares en renouvellement urbain destinés à de l'habitat.

De plus, votre PADD précise que « pour répondre aux objectifs du SCOT et réduire l'impact de l'urbanisation sur les terrains naturels et agricoles, la construction de nouveaux logements devra se faire en priorité au sein du tissu urbain existant, dans les dents creuses ou cœurs d'îlot. Le diagnostic foncier réalisé a permis de détecter des potentialités foncières existantes à l'intérieur du tissu urbain. Il s'agira donc de privilégier la requalification de ces espaces délaissés et mutables dans le tissu urbain existant pour éviter de consommer démesurément le foncier agricole et naturel sur la partie nord du territoire ».

La délibération devait par conséquent être motivée et justifier l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation déjà existantes en renouvellement urbain, le PADD privilégiant la construction de nouveaux logements en tissu urbain existant dans les dents creuses ou en cœur d'îlot.

Enfin, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit viser « à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre le développement urbain » et « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ». L'absence de justification dans la délibération ne permet pas de répondre positivement aux objectifs de développement durable visés l'article L 102-1 du code de l'urbanisme.

Afin de prendre en compte les observations exposées ci-dessus par le contrôle de la légalité, **une notice** en cohérence avec les enjeux et les objectifs des politiques d'aménagement et de développement de la commune, justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 du secteur situé entre la rue Fendali et la rue Apollinaire Gaspard, l'intégration de cette zone à la liste des opérations d'aménagement prévues en phase 1 (2020-2025) et le reclassement du secteur Dubray en **zone A** dédiée au maraîchage est **annexée à la présente délibération**. En résumé, **les enjeux et objectifs** des politiques d'aménagement et de développement de la commune, **les contraintes d'urbanisation** notamment en raison d'une dépollution partielle des friches industrielles situées en renouvellement urbain, **les mutations en cours de certains sites et dents creuses** et les sites en renouvellement urbain dont la surface d'urbanisation est insuffisante par rapport aux besoins attendus des aménageurs pour rendre opérationnel des projets d'aménagement mixte (lots libres, logements locatifs, ...) justifient cette ouverture à l'urbanisation.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que la modification permettra de :

- **Classer en zone 1AU** au lieu de 2AU, la phase 2 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « secteur situé entre la rue Elie Fendali et la rue Apollinaire Gaspard » afin de permettre la réalisation d'un programme de logements diversifiés à court terme.
- **Classer**, en contrepartie, **en zone A**, le site visant à la reconversion du terrain de sport de la rue Auguste Dubray.
- **Modifier** en conséquence les OAP et supprimer le phasage de l'OAP « secteur situé entre la rue Fendali et la rue Apollinaire Gaspard » de manière à permettre l'aménagement global du secteur.
- D'entrevoir des **modifications et des adaptations réglementaires** ponctuelles.

Considérant que la modification aura pour conséquence de porter à l'ouverture l'aménagement d'une zone, Qu'en ce sens, en application de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme, la procédure d'évolution est une procédure de modification de droit commun, avec enquête publique.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée délibérante :

- La nécessité d'engager une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet.
- Que pour la mise en œuvre de cette procédure, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une enquête publique.
- Que les modalités de la concertation sont les suivantes : la mise à disposition d'un registre en mairie et des pièces du dossier à leur état d'avancement.

Les modalités de l'enquête publique seront précisées par un arrêté du maire et seront portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et rappelées dans les huit premiers jours de celle-ci. La commission urbanisme-travaux réunie le 26 octobre a émis un avis favorable.

Monsieur le Maire sollicite l'accord de l'assemblée délibérante pour :

- L'autoriser à lancer la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant cette procédure.
- Prescrire la procédure de modification n°1 du PLU.
- Fixer les modalités de la concertation comme suit :
 - ✓ Certaines pièces du dossier de modification seront mises à disposition en mairie pendant la phase d'études aux jours et heures d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17h.
 - ✓ Un registre permettant au public de formuler ses observations sera mis à disposition en mairie aux jours et heures d'ouverture de la mairie indiqués ci-dessus.

Il précise que :

- Conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée au Sous-Préfet de l'arrondissement de Douai ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, à savoir :
 - ✓ Aux présidents du Conseil Régional des Hauts de France et du Conseil Départemental du Nord,
 - ✓ Aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
 - ✓ Au président de la Communauté de Communes du Cœur d'Ostrevent,
 - ✓ Au président du Syndicat Mixte du Scot Grand Douaisis,
 - ✓ Au président du Syndicat Mixte des Transports du Douaisis,
 - ✓ Aux maires des communes limitrophes : Somain, Abscon, Bruille-les-Marchiennes, Emerchicourt, Auberchicourt.
- Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le dossier sera notifié au Sous-Préfet de l'arrondissement de Douai ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme
- La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une publication au recueil des actes administratifs. La mention de cet affichage est insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R.153-20 et R.153-21 du code de l'Urbanisme.
- **La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au Sous-Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité. Elle annule et remplace la délibération du 13 juin 2022.**

Le Conseil Municipal,

Après avoir délibéré,

Autorise, à l'unanimité, Monsieur Le Maire, à :

- Lancer la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant cette procédure.
- Prescrire la procédure de modification n°1 du PLU.
- Fixer les modalités de la concertation comme suit :
 - ✓ Certaines pièces du dossier de modification seront mises à disposition en mairie pendant la phase d'études aux jours et heures d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17h.
 - ✓ Un registre permettant au public de formuler ses observations sera mis à disposition en mairie aux jours et heures d'ouverture de la mairie indiqués ci-dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le Maire



Xavier BARTOSZEK

i. MODIFICATION DU PLU - Annexe à la délibération du 8 novembre 2022

Contexte

La commune, de manière partenariale, avec l'appui de la DDTM, du SCOT, de la CCCO, du CAUE... a travaillé sur la définition et la mise en œuvre d'un projet de ville définissant les enjeux et les objectifs en matière de développement de son territoire.

Dans ce cadre, la commune a été labellisée « **Petites villes de Demain** ». Cette labellisation conforte les réflexions et démarches engagées par l'équipe municipale pour mener à bien son projet de développement urbain.

Le PLU a été adopté en octobre 2020 pour répondre à la nécessité d'avoir un document d'urbanisme opérationnel. Pour autant, ce PLU n'entre pas pleinement en adéquation avec la stratégie et les objectifs de l'équipe municipale nouvellement installée.

Les enjeux et objectifs des politiques d'aménagement et de développement de la commune, les contraintes d'urbanisation notamment en raison d'une dépollution partielle des friches industrielles situées en renouvellement urbain, les mutations en cours de certains sites et dents creuses et les sites en renouvellement urbain dont la surface d'urbanisation est insuffisante par rapport aux besoins attendus des aménageurs pour rendre opérationnel des projets d'aménagement mixte (lots libres, logements locatifs, ...) justifient cette ouverture à l'urbanisation.

L'objectif principal de cette modification du PLU, outre des ajustements réglementaires, est le passage de la phase 2 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « secteur situé entre la rue Elie Fendali et la rue Apollinaire Gaspard » en 1AU au lieu de 2AU, afin de permettre la réalisation d'un programme de logements à court terme.

En contrepartie et **suivant les recommandations du contrôle de légalité**, le site visant à la reconversion du terrain de sport de la rue Auguste Dubray sera affecté **en zone A au lieu de 1AU**. Ce changement s'inscrit également dans la continuité du projet de territoire, qui a été élaboré par la nouvelle municipalité, élue en 2020.

Justifications de l'implantation du projet par rapport aux autres sites d'urbanisation

Les terrains identifiés au PLU en zone de renouvellement urbain dédiée à l'habitat sont présentés dans le tableau ci-après :

ZONE DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN PREMIÈRE PHASE 2020-2025				
N°	Nom	Périmètre de l'OAP	Vocation	surfaces
1	Cœur d'îlot rue Moreau (Moulin Blanc)	1,52 ha	Logements	1,52 ha
2	Emprise ferroviaire	4,79 ha	Logements, nature, équipements, loisirs	Logements : 0,77 ha
3	Sud de la zone 1AU rue Fendali-Traisnel	1,64 ha	Logements	1,64 ha
4	Anciens abattoirs	0,63 ha	Logements	0,63 ha
5	Cœur d'îlot rue Jaurès/Ferry/Laisne	0,79 ha	Logements et espaces publics	Logements : 0,39 ha
6	Friche Boivin	0,13 ha	Logements	0,13 ha
7	Ecole primaire Saint-Joseph			
ZONE DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN DEUXIÈME PHASE 2025-2030				
N°	Nom	Périmètre de l'OAP	Vocation	Répartition des surfaces
8	SICOVER	1,70 ha	Logements	1,70 ha
9	EXPANVER	4,60 ha	Logements	4,60 ha
ZONE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DÉDIÉE AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE				
N°	Nom	Périmètre de l'OAP	Vocation	Répartition des surfaces
10	Secteur rue de la Gare Saint-Hyacinthe	1 ha	Economie	1 ha
ZONES CONCERNÉES PAR LA DEMANDE DE MODIFICATION DU PLU				
11	Ancien terrain de sport rue Dubray	2,31 ha	Logements	2,31 ha
12	Cité Traisnel Phase 2	2,31 ha	Logements	2,31 ha

La superficie de toutes les zones de renouvellement urbain s'élève à 18,11 hectares. 13,69 hectares ont une vocation habitat.

Légende

 Zones de renouvellement urbain



ANICHE - SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

0 250 500 m



Site 1 : Cœur d'îlot rue Moreau – dernière phase opération Moulin Blanc



Ce cœur d'îlot est situé à l'est de la commune. Actuellement, il est composé de jardins en friche.

Il fait la connexion entre le lotissement rue du Moulin Blanc et le boulevard Paul Vaillant Couturier. Sa vocation sera d'accueillir des logements.

La surface est plus restreinte que le projet envisagé sur la partie nord.

Ce secteur a pour objectif, sur le court terme, de bénéficier d'un programme d'urbanisation mixte et diversifié en partenariat avec la SA HLM Norvège, propriétaire d'une grande majorité des terrains.

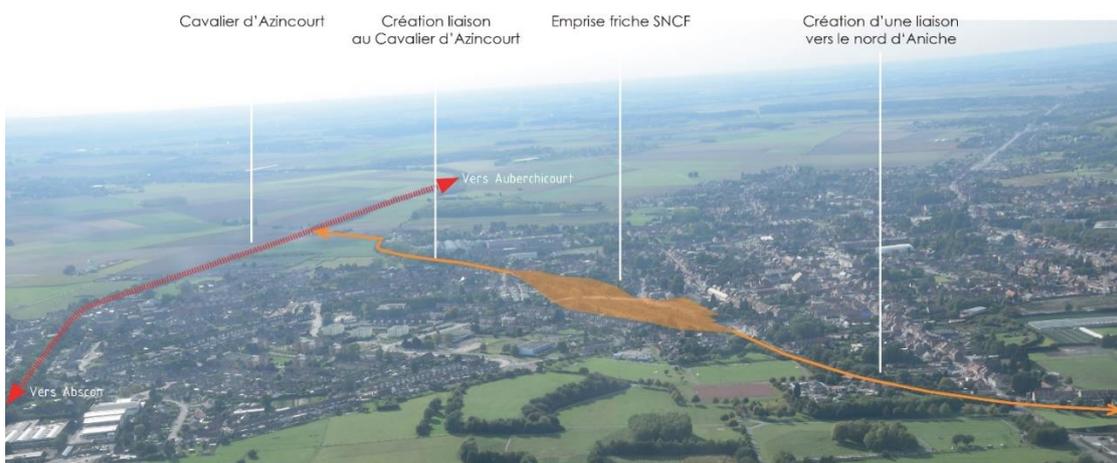
Site 2 : Emprise ferroviaire



Cet espace n'est plus en activité. Situé au cœur de la ville, il a une place stratégique. À l'initial, les orientations consistaient à mixer l'aménagement d'un parc végétalisé, d'un espace public et l'implantation d'habitats. Les nouveaux objectifs de la municipalité sont d'y développer un parc paysager couplé à des liaisons piétonnes, un espace de rencontre sur lequel un **pôle culturel pourrait être réalisé**. Par délibération en date du 29 juin 2021, le conseil municipal a sollicité un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier. Parallèlement, la SNCF a fixé le prix de cession à 4,35 € le m² suivant la destination future du site en espace paysager.

L'objectif est de créer une liaison Est-Ouest végétalisée qui permettra de renforcer la renaturation en ville et de compenser le caractère très minéral du centre-ville depuis l'arrivée du BHNS. Parallèlement, la collectivité souhaite maintenir l'emprise de la voie ferrée afin de la préserver, dans l'éventualité d'un développement du réseau ferroviaire en lien avec le canal Seine-Nord. On relève d'ailleurs que l'embranchement privé de Saint-Gobain est maintenu et ce jusqu'à la gare de triage de Somain. Il est à noter que cet espace paysager serait reconnecté à l'ouest (en limite de la commune d'Auberchicourt) au cavalier d'Azincourt identifié dans la trame verte de la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent.

Vue aérienne du projet



Plan de maillage du projet



Site 3 : Partie sud de la zone rue Fendali (anciennement phase 1 du projet).



Il s'agit de la phase 1 du projet global Fendali/Gaspart qui reste plus que jamais vouée à l'urbanisation puisque cet espace comptait, jusqu'en 1998, 58 camus hauts. Les démolitions de ces ensembles ont entraîné un délaissé de près de 2ha, entouré de merlons pour éviter le rassemblement des gens du voyage et au milieu duquel trône une résidence appartenant à SIA, composée de 12 logements, principalement occupés par des personnes âgées.

Site 4 : Les anciens abattoirs rue Gaspart



Il s'agit du périmètre des anciens abattoirs d'Aniche. L'objectif est de réinvestir un espace délaissé qui a déjà été urbanisé. L'aménagement de cet espace permettra de revaloriser la rue et d'améliorer son aspect visuel. Ce terrain présente une superficie trop peu importante par rapport au projet présenté ce qui n'empêche aucunement son urbanisation à court terme puisque le terrain est propriété de la commune. **Des aménageurs s'intéressent d'ores et déjà à l'urbanisation de ce site à court terme.**

Site 5 : Cœur d'îlot rue Jaurès / Ferry / Laisne et friche Boivin



Le cœur d'îlot se situe à proximité d'un béguinage. Son atout premier est sa localisation, puisqu'il se situe derrière la place centrale d'Aniche, à côté des commerces et des services. La majorité des terrains appartient à des propriétaires privés qui n'ont pas exprimé le souhait de vendre à court terme.

Il s'agit d'accompagner l'urbanisation par la formalisation d'une place de vie sur laquelle les marchés, foires et fêtes pourront se tenir. Eu égard à sa position stratégique et à la proximité commerciale, cet îlot nécessite une étude « à la couture » et éventuellement un portage par l'Etablissement Public Foncier.

La surface est insuffisante pour le projet présenté.

Site 6 : La friche Boivin

La friche Boivin se situe au sud du cœur d'îlot. Cet espace bénéficie lui aussi d'une proximité directe avec le centre. Ce site est une vraie opportunité de renaturation en cœur de ville mais c'est également une manière de compenser la minéralité de la Place Jaurès. Il fait l'objet d'une fiche projet dans le cadre du programme « Petites villes de Demain ». ***Il n'est donc plus question de le vouer à de l'habitat.***





FICHE PROJET : TRAITER LES FRICHES

FRICHE BOIVIN COEUR DE VILLE



Contexte :

Les bâtiments qui faisaient l'angle de la place Jean Jaurès et de la rue Patoux ont été démolis et l'EPF a traité le terrain. Cette friche attend désormais qu'un aménagement qualitatif y soit réalisé.

Proposition :

L'aménagement d'un jardin comme un espace de verdure en plein centre-ville offre de multiples opportunités. En effet, il n'existe actuellement, en centre-ville, aucun espace vert permettant de quitter un temps l'espace minéralisé de la ville ou de disposer d'un coin de repos calme. L'espace vert attirerait ainsi des familles en centre-ville et pourrait bénéficier aux commerçants locaux qui verraient le flux piéton augmenter. Une esplanade pourra être aménagée en bord de rue pour y développer des activités éphémères (marché, événements, etc.).



Besoins :

Etude et proposition paysagère pour constituer un marché et aménager l'espace.

Financements :

Département «plantation et renaturation»
(études préalables, diagnostics,
équipements et animation de jardins).
Plan arbre de la Région Hauts de France (ARBR).



Site 7 : Ecole primaire Saint-Joseph



Ce périmètre de renouvellement urbain reprend les locaux de l'ancienne école primaire Saint-Joseph. Les immeubles, propriétés de la commune ont été réhabilités et accueillent les élèves de l'école Marcel Cachin qui est en fin de réhabilitation.

Dès novembre 2022, ces immeubles accueilleront une école des arts dans laquelle seraient rassemblées l'école de musique municipale, la médiathèque, les activités culturelles et artistiques associatives.

Site 8 : SICOVER

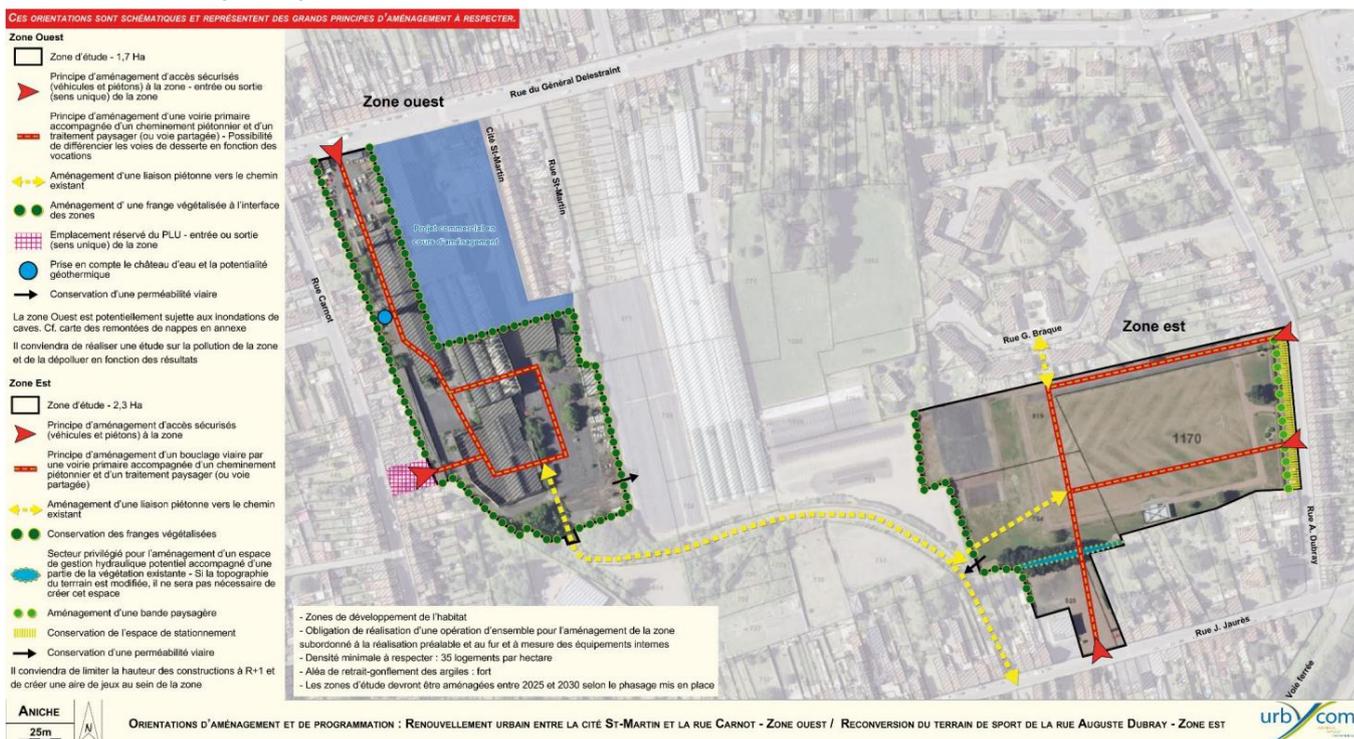


Il s'agit du site de l'ancienne verrerie SICOVER. La zone de renouvellement urbain ne reprend qu'une partie du site dans la mesure où l'autre partie accueille un supermarché depuis 2019. Il reste 1,7ha disponible à vocation d'habitat, donc une emprise insuffisante par rapport au projet envisagé. Un diagnostic de pollution des sols et des eaux souterraines et une revue des non-conformités environnementales et réglementaires a été réalisé par ENVIRO CONSEIL. 12 sondages de sol et un prélèvement d'eau du forage implanté sur le site ont été réalisés en 2009. Une analyse des eaux pluviales a aussi été effectuée en 2013.

Enfin, un arrêté préfectoral en date du 25 août 2017 stipule (extraits) :

- Que les pollutions résiduelles présentes sur le site permettent un usage de type industriel et qu'il convient toutefois de formaliser et d'attacher des limites d'utilisation du terrain, ce afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement et la santé des utilisateurs du site ;
- Que la présence de pollutions résiduelles dans les sols et les eaux souterraines au droit du site nécessite la mise en place de restrictions d'usage ;
- Qu'il convient d'interdire l'utilisation des eaux souterraines à des fins domestiques au droit du site ;
- Qu'en cela des servitudes d'utilité publique sont instaurées :
 - **Prescription 1** : Détermination des usages et des aménagements au moment de la mise en place de la restriction d'usage : l'ensemble du site a été remis en état pour permettre un usage industriel, artisanal ou de parking. Tout autre usage, notamment habitation, établissement scolaire, crèche et d'une manière générale les établissements susceptibles de recevoir des personnes sensibles est soumis au préalable à la mise en œuvre des prescriptions 2, 3 et 4.
 - **Prescription 2** : Changement d'usage du site : obligation d'une étude de risques préalable de compatibilité du projet avec l'état environnemental – mise en œuvre des dispositions constructives nécessaires pour garantir une absence de risque pour les usagers et réalisation des travaux conformément à la méthodologie applicable aux sites et sols pollués du ministère en charge.
 - **Prescription 3** : Précautions lors de travaux
 - **Prescription 4** : Couverture des sols de surface
 - **Prescription 5** : interdictions : les plantations d'arbres ou de plantes destinées à la consommation humaine ou animale sont interdites sur l'ensemble du site
 - **Prescription 6** : L'usage des eaux souterraines aux fins de consommation humaine, directe ou indirecte, animale ou d'irrigation des terrains est interdite.

Au regard de toutes ces contraintes, le site est plus enclin à recevoir des activités commerciales et/ou artisanales ou des logements collectifs mais dans un environnement asphalté donc très minéral. Le site a d'ailleurs été identifié en phase 2.



Site 9 : EXPANVER



Friche de l'ancienne usine EXPANVER, cet espace est actuellement exploité par la société RECY-BTP qui a obtenu en 2016 une autorisation administrative pour un projet de réaménagement du site : rehaussement, mise à niveau du terrain par des déchets inertes, démolition des bâtiments existants, réalisation d'une noue d'infiltration, réalisation d'un merlon en brise vue et anti-bruit, l'apport et la mise en œuvre d'une couche terreuse et l'engazonnement et l'édification d'une clôture. De plus, indépendamment de cette autorisation administrative, la **société RECY-BTP exploite actuellement le site dans le cadre de son activité économique en important et en broyant sur place des déchets inertes.**

Par ailleurs, tout projet d'aménagement du site y compris et surtout pour un projet de constructions de logements nécessitera de la part de l'aménageur d'effectuer une étude de sol pour vérifier la compatibilité de son projet avec les contraintes environnementales existantes sur place notamment la pollution du terrain résultant de l'ancienne activité économique. L'urbanisation ne peut donc pas se faire à court terme.



Site 10 : Secteur rue de la Gare Saint-Hyacinthe – vocation économique



L'espace donnant sur la rue de la Gare Saint-Hyacinthe correspond à un secteur en friche.

Il est situé au nord de la ville à proximité d'un récent béguinage. De plus, au sud de cet espace se trouve un parking utilisé pour une activité de transport (autocars).

Sa requalification permettra de mettre en valeur la rue et l'amorce du tissu urbain. Ce site est dédié exclusivement à l'activité économique, et non au logement puisqu'il est situé à proximité de la société SOLUVAL (groupe Vitamine T) dont l'activité est une casse-automobile.

Site 11 : Ancien terrain de sport rue Dubray



Cet ensemble a été, des années durant, occupé pour la pratique du football. Un complexe comprenant 3 terrains ayant été édifié sur la friche des Navarres, ce terrain a été délaissé. Il n'a jamais été urbanisé et la terre est de très bonne composition. L'équipe municipale antérieure a souhaité ouvrir ce terrain à l'urbanisation en 2^{ème} phase.

Conformément à la loi d'Avenir pour l'agriculture, la nouvelle équipe municipale entend prendre en compte un Projet Alimentaire Territorial de manière à relocaliser l'agriculture et l'alimentation sur son territoire tout en soutenant l'installation d'agriculteurs, les circuits courts ou les produits locaux de

qualité, les Anichois et surtout les personnes les plus vulnérables auront la possibilité de s'approvisionner localement à des prix abordables, tout en garantissant une juste rémunération du producteur. Le rôle moteur des projets alimentaires territoriaux n'est plus à démontrer. Il s'agit du seul terrain communal identifié sur le territoire qui peut accueillir ce projet. De plus, il est situé au sein d'un pôle agricole du fait de sa proximité avec le GAEC horticole.

Un appel à candidatures a donc été lancé, en concertation avec la CCCO et « Terres de lien ». La candidature de 2 jeunes agriculteurs a été retenue et une convention tripartite entre les exploitants, l'Association « à petits pas » et la ville a été formalisée.

La modification du PLU, reclassement de ce terrain en zone A est donc légitime. Elle permet d'entrevoir la pérennisation et le développement de cette activité. Élément non négligeable, on relèvera également la création de deux emplois sur le territoire.

Elle permet également au **PLU** de rester **compatible** avec le **Projet d'Aménagement et de Développement durable** en termes de production de logements en permettant la compensation entre les deux zones : Dubray devient non constructible et Traisnel 2^{ème} secteur d'aménagement devient constructible à court terme.

Schéma d'aménagement proposé par les futurs exploitants lors de l'appel à projet



Terrains situés en Zone 2AU partie comprise entre la rue Fendali et la rue Gaspart

Le projet de ville est divisé en 6 axes : la redynamisation et la valorisation du centre-ville et de ses abords, la requalification urbaine et paysagère du secteur Nord, la requalification du cimetière et d'une partie de la friche ferroviaire, la requalification de la zone d'activités économique de la verrerie d'en bas, un cœur de quartier pour le « champ de la Nation », un aménagement des entrées de ville et de quartier et des grandes artères routières.

Objectif : Reconnecter un quartier à la ville

L'aménagement d'un seul tenant du secteur situé entre la rue Fendali et la rue Apollinaire Gaspart permettra d'avoir un projet cohérent, d'ensemble, connecté au tissu urbain existant. En effet, le groupe d'habitations rue de la Cognée est actuellement déconnecté de la ville.



L'enjeu est de recréer un véritable quartier autour de cette rue, en le connectant à la rue du Cap Ferret, à la cité des Marronniers et au cavalier. Ce projet s'inscrit dans le projet de ville d'Aniche, dont l'orientation 2 est la requalification urbaine et paysagère du secteur Nord.



Rappel : Par arrêté ministériel du 14 février 2018, la commune d'Aniche a été classée en **bassin urbain à dynamiser dans le cadre de l'Engagement pour le renouveau du bassin minier**. Ce programme ambitieux vise à accomplir la métamorphose du bassin minier sur 10 ans et implique l'Etat, la Région Hauts de France, les départements du Nord et du Pas de Calais ainsi que 8 intercommunalités dont la Communauté de Communes de Cœur d'Ostrevent.

Afin de préparer un programme d'actions en lien avec la réhabilitation programmée de la cité Archevêque, il est apparu judicieux de disposer d'une étude globale étendue au périmètre des quartiers Nord (partie comprise entre la rue de Verdun et la cité des Loups) et avoir ainsi une vision prospective du renouvellement urbain, paysager et écologique d'une partie du territoire de la commune de manière à définir et fixer des principes d'aménagements qualitatifs et une stratégie opérationnelle de réalisation qui tiennent compte des équipements publics (écoles, salle de sports, locaux associatifs...), privés (commerces, entreprises...), des paysages remarquables, des liaisons viaires ou piétonnes et du peuplement actuel et à venir.

La commune a donc engagé une étude globale dont les conclusions ont été rendues en mai 2021.

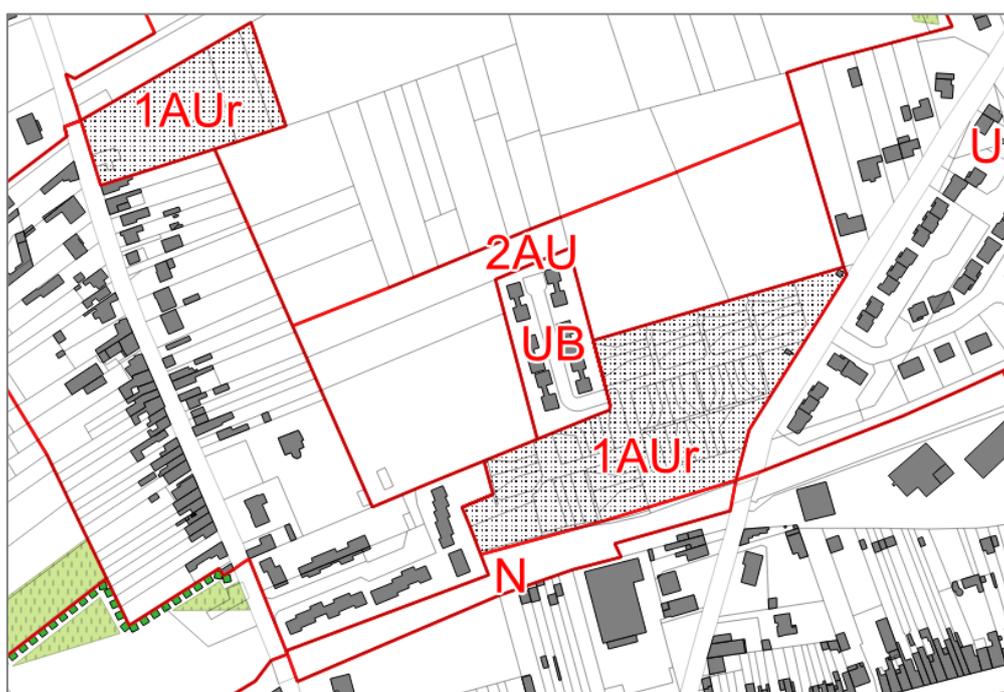
Le Conseil départemental a financé le coût de l'étude d'un montant de **45 000€ HT** à hauteur de 50% dans le cadre des Projets Territoriaux Structurants à enjeux territoriaux.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 du secteur rue Fendali/Gaspart permettrait de compenser l'affectation de l'ex-stade Dubray en espace dédié à l'agriculture. En termes de production de logements, les impacts sont les mêmes, les deux sites présentant la même superficie (2,3ha) et la même densité minimale (35 logements/ha avec mixité des typologies).

Pour rappel, le PADD (projet d'Aménagement et de développement Durables) d'Aniche fixe un objectif de 646 logements à l'horizon 2030. La modification envisagée ne remet pas cet objectif en cause, et s'avère donc compatible avec les orientations du PADD.

A l'origine, le projet est phasé en deux temps : la partie 1, d'une superficie de 2,1ha, aménageable entre 2020 et 2025. Elle correspond à la partie en friche. Cette zone est classée en 1AUr.

La partie 2 est classée en 2AU. Elle présente une superficie de 2,3ha et est occupée par des boisements et des espaces agricoles. L'aménagement était initialement prévu entre 2025 et 2030.

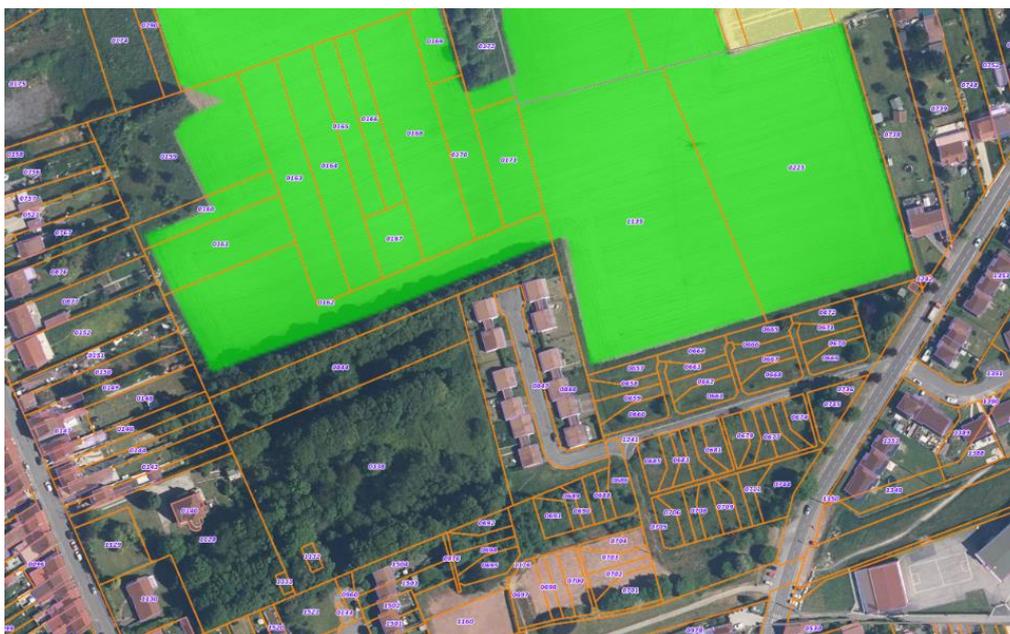


Extrait du zonage opposable

Actuellement, cette zone d'extension à une vocation agricole et naturelle. En effet, de la culture y est présente à droite de la zone et sur l'autre moitié il y a un espace boisé.



Concernant l'espace boisé, il ne s'agit pas d'un espace protégé et ne se trouve pas un inventaire particulier. En ce qui concerne l'espace de culture, lors de l'élaboration du diagnostic agricole, l'exploitant a confirmé qu'il ne s'agit pas de terres agricoles à enjeux pour lui. Dans le RPG 2020 (registre parcellaire graphique) cette parcelle est identifiée comme de la culture de maïs. La partie cultivée représente environ 1,3ha.



Extrait du Registre Parcellaire Graphique (Géoportail) 2020

Plan d'aménagement d'ensemble et principes

Il s'agira :

- De reconnecter la cité des Marronniers et la rue de la Cognée au quartier nouvellement créé.
- De créer et/ou de boucler des liaisons viaires. Chaque cheminement doux sera accompagné d'un traitement paysager.

- De créer un projet d'ensemble mixte tant en termes de mixité sociale, de typologie de logements que de public accueilli. L'habitat intergénérationnel sera favorisé en parfait adéquation avec de l'accession à la propriété ou des lots libres de constructeurs.
- Le quartier sera adossé au cavalier requalifié ce qui favorisera la mobilité douce et des zones de rencontre.
- La densité minimale sur le site est de 35 logements/ha, soit 74 logements pour la phase 1 et 80 logements pour la phase 2.

Afin de conserver un développement de l'offre en logement mesuré dans le temps, il est proposé **d'ouvrir à l'urbanisation la phase 2 du secteur Fendali** et de donner **une vocation Agricole au site du terrain de sport rue Auguste Dubray** (zone Est).

CONCLUSION

La synthèse qui précède démontre donc que les zones identifiées au PLU en renouvellement urbain sont :

- Soit destinées à être construites dans la période 2020-2025,
- Soit destinées à d'autres fonctions,
- Soit grevées de contraintes qui empêchent une urbanisation à court terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU partie comprise entre la rue Gaspart et la rue Fendali (2^{ème} phase) seule vraie porte d'entrée à un projet de construction de logements ambitieux et le déclassement du terrain Dubray en zone agricole dédiée au maraichage permettent de garantir un maintien des objectifs de logements, sans porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en termes d'objectif de production de logements. Il s'agit de mettre en œuvre le projet de territoire de la Ville, dont la requalification urbaine et paysagère est un enjeu majeur.



- HELIOS : comptabilité publique
- ACTES : contrôle de légalité

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : Aniche

Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètre de la transaction :

Type de transaction :	Transmission d'actes
Nature de l'acte :	Délibérations
Numéro de l'acte :	20221114D_URB33
Date de la décision :	2022-11-08 00:00:00+01
Objet :	MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU - NOTICE JOINTE EN ANNEXE
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1 - Documents d urbanisme
Identifiant unique :	059-215900085-20221108-20221114D_URB33-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
Nom métier :		
059-215900085-20221108-20221114D_URB33-DE-1-1_0.xml	text/xml	1109
Nom original :		
DELIBERATION_MODIF N_1 PLU.pdf	application/pdf	2431963
Nom métier :		
99_DE-059-215900085-20221108-20221114D_URB33-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	2431963
Nom original :		
ANNEXE_Modification n_1 du PLU.pdf	application/pdf	4840629
Nom métier :		
99_DE-059-215900085-20221108-20221114D_URB33-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	4840629

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
------	------	---------

	<i>En attente d'etre postee</i>	<i>15 novembre 2022 à 09h15min50s</i>	<i>Dépôt dans un état d'attente</i>
	<i>Posté</i>	<i>15 novembre 2022 à 10h26min25s</i>	<i>La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Jean-Claude POLLART</i>
	<i>En attente de transmission</i>	<i>15 novembre 2022 à 10h26min30s</i>	<i>Accepté par le TdT : validation OK</i>
	<i>Transmis</i>	<i>15 novembre 2022 à 10h26min43s</i>	<i>Transmis au MI</i>
	<i>Acquittement reçu</i>	<i>15 novembre 2022 à 10h26min49s</i>	<i>Reçu par le MI le 2022-11-15</i>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU NORD
Arrondissement de Douai



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Xavier BARTOSZEK, Maire de la ville d’ANICHE, certifie que la délibération prescrivant la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme a fait l’objet d’un affichage du 16/11/2022 au 16/12/2022.

En foi de quoi, le présent certificat est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à ANICHE, le 17 décembre 2022

Le Maire,

Xavier BARTOSZEK

COMMUNE D'ANICHE

Prescription de la procédure de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme

Par délibération en date du 8 novembre 2022, le conseil municipal a prescrit la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme qui porte sur :

- Le classement en zone 1AU du 2ème secteur d'aménagement cité Traisnel
- Le classement en zone agricole du terrain de sport situé rue Auguste Dubray
- Des modifications et des adaptations réglementaires ponctuelles

Ladite délibération est affichée en mairie pendant un mois à compter du 16 novembre 2022.

VSN 19/11/22