

URBA



5 rue Pilâtre de Rozier
9 500 DOUAI
3.27.98.21.00
contact@grand-douais.org



Monsieur Xavier BARTOSZEK
Maire
Mairie d'Aniche
6 rue Henri Barbusse
59580 ANICHE

Douai, le 17 SEP. 2023

Réf : LC/ML/09-2023/n° 118

Objet : Avis sur la modification du PLU d'Aniche

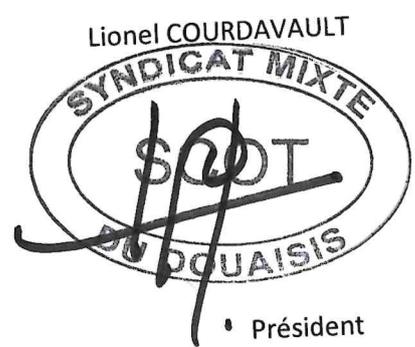
Monsieur le Maire, Cher collègue, *Xavier*

Vous avez notifié au SCOT Grand Douais le projet de modification du PLU d'Aniche le 16 juin dernier afin de rendre un avis sur la compatibilité des modifications apportées avec le SCOT exécutoire.

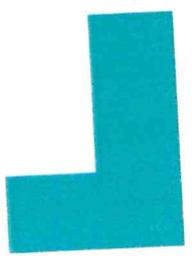
Vous trouverez joint au présent courrier le rapport d'analyse relatif à la compatibilité des modifications apportées au PLU avec le SCOT.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Cher collègue, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Lionel Courdavault



PJ : Analyse de la compatibilité de la modification simplifiée du PLU





AVIS DU SCOT GRAND DOUAISIS

Bureau syndical du 06/09/2023
Arrêt de projet de modification du PLU d'Aniche



Etat de la procédure

Date d'approbation du document d'urbanisme exécutoire : le PLU de la commune d'Aniche a été approuvé le 15/10/2020.

Objet de la procédure : 1^{ère} Modification du document d'urbanisme

Date de réception de l'arrêt de projet : 16/06/2023

Date limite d'envoi de l'avis : 16/09/2023

FICHE PROJET

| | |
|---------------------------------|---|
| Maîtrise d'ouvrage | Aniche |
| Maitre d'œuvre | Urbycom |
| Contexte | La commune se situe à l'Est du territoire du Grand Douaisis, sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent et au sein de l'arc urbain du territoire, correspondant à l'ancien bassin minier. |
| Objet de la modification du PLU | <p>Cette modification vise à modifier 2 OAP ainsi que le règlement concernant ces secteurs afin d'une part de permettre une opération à court terme sur l'ensemble d'un secteur d'OAP qui est actuellement phasé en 2 tranches et dont la 2nde tranche est zonée en 2AU et d'autre part pour favoriser le développement d'une activité maraichère sur le site d'un ancien terrain de foot, secteur d'OAP actuellement à vocation résidentielle et zoné en 1AU.</p> <p>Elle a également pour but d'apporter quelques ajustements au règlement écrit et de protéger de</p> |



nombreux éléments de patrimoine bâti recensés au titre du code de l'urbanisme.

Le SCoT Grand Douaisis a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé le 17 décembre 2019. Celui-ci est exécutoire depuis le 19 février 2020.

Conformément aux articles L 131-4 et L 131-6 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les documents en tenant lieu) sont compatibles avec le SCoT.

Conformément aux articles L 132-9, le SCOT Grand Douaisis PLU est considéré comme une personne publique associée. Le SCOT Grand Douaisis rend un avis sur la compatibilité des modifications apportées avec le SCoT exécutoire.

Le présent rapport expose l'analyse de la compatibilité des modifications apportées au PLU avec le SCoT exécutoire.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS DU SCoT GRAND DOUAISIS

Modifications apportées pour permettre un aménagement d'ensemble du secteur d'OAP de la rue Fendali

L'aménagement du secteur d'OAP de la rue Fendali, au Nord de la commune, est actuellement phasé en 2 tranches à vocation résidentielle. Ce phasage est également inscrit au plan de zonage avec un zonage 1Aur (zone à urbaniser en renouvellement urbain) pour la partie Sud de l'OAP correspondant à une ancienne cité aujourd'hui démolie (1,7 ha) et un zonage 2AU (zone à urbaniser à plus long terme car non équipée) pour la partie Nord en extension urbaine (2,7 ha).

La commune souhaite l'aménagement d'une opération à vocation résidentielle d'ensemble sur la totalité ce secteur d'OAP. Pour cela, la procédure de modification prévoit la suppression du phasage au sein de l'OAP ainsi que le passage de la zone 2AU en 1AU.

Cette modification se justifie par le fait que les autres secteurs d'OAP inscrits dans la première tranche du PLU à horizon 2025 sont finalement difficilement mobilisables pour la production de logements (friches complexes, secteurs ayant changé de vocation de projet...).

La partie actuellement cultivée au sein de la zone 2AU représente environ 1,3 ha. Lors de l'élaboration du diagnostic agricole, l'exploitant a confirmé qu'il ne s'agit pas de terres agricoles à enjeux pour son exploitation.

Cette modification est compatible avec les objectifs et orientations du SCoT, notamment en matière de localisation préférentielle des aménagement résidentiels en artificialisation (continuité du tissu urbain, pérennité de l'exploitation agricole) et de limitation de l'artificialisation des sols (respect du compte foncier de 3,15 hectares en artificialisation à vocation résidentielle-mixte et à horizon 2030 fixé par le SCOT pour la commune).

A noter que le projet de modification prévoit également d'abaisser la part de production de logements aidés dans cette opération à 20%, contre 45% dans le PLU exécutoire. Cette modification ne remet pas

en cause la mise en œuvre du SCoT étant donné que la commune d'Aniche est exemptée d'obligation de production de logement aidé par le SCOT, au regard des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) présents sur son territoire.

Modifications apportées pour favoriser une activité agricole

L'OAP de la rue Auguste Dubray prévoit actuellement un aménagement résidentiel. Le secteur est classé en zone 1AUr au plan de zonage. La commune souhaite y développer une activité maraîchère au sein du tissu urbain. L'exploitation agricole est aujourd'hui en place, la commune souhaite donc sécuriser ce projet et en garantir la pérennité en modifiant le zonage afin de passer ce secteur en zone agricole et en supprimant l'OAP correspondante. Le SCoT poursuit l'objectif de développer l'autonomie alimentaire du Grand Douaisis et de rapprocher le producteur du consommateur en soutenant l'agriculture urbaine au sein de l'enveloppe urbaine. **Cette modification est compatible avec les orientations du SCoT portant sur le développement de l'agriculture urbaine.**

Modifications apportées au règlement écrit

- Le projet de règlement écrit prévoit, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat (UA, UB, 1AU), d'interdire la réduction des ouvertures des façades donnant sur l'espace public sauf en cas d'aménagement d'un accès séparé dans le cadre d'un projet d'habitat aux étages de commerce. En zone agricole, cette disposition ne s'appliquerait qu'aux logements. **Cette modification est compatible avec les orientations du SCoT en termes de préservation du paysage urbain et de résorption de la vacance aux étages des commerces.**
- Le PLU actuellement exécutoire identifie un linéaire commercial de centre-ville à préserver au sein duquel les vitrines commerciales doivent être conservées en cas de changement de destination. Le projet de modification prévoit d'étendre ce linéaire commercial afin d'intégrer deux commerces au sud et d'y interdire le changement de destination afin de préserver l'activité commerciale de proximité. Ce linéaire commercial s'inscrit dans le périmètre de la centralité urbaine commerciale d'Aniche localisée dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Toutefois, il pourrait être pertinent de venir compléter les dispositions du règlement afin de tenir compte du plafond de surface plancher pour les nouvelles implantations ou extensions commerciales fixé par le DAAC (dans la limite de 2500m² de surface plancher). **Cette modification est compatible avec les orientations du SCoT en matière de redynamisation du commerce de centre-ville et celles du DAAC relative à la délimitation de la centralité urbaine commerciale.**
- Le projet de modification comprend une évolution de la réglementation concernant les projets d'isolation par l'extérieur : les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges et la suppression d'éléments de décoration ou d'ornementation présents sur la façade existante est interdite. Cette disposition s'appliquerait en zone agricole pour les constructions à usage d'habitation ainsi que dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat (UA, UB, 1AU), à l'exception de la zone indiquée UAm, correspondant à la cité minière de l'Archevêque, pour laquelle le règlement écrit comprend déjà des dispositions en faveur de la préservation du patrimoine bâti et de l'harmonie paysagère au sein de cette cité. **Cette modification est compatible avec les orientations du SCoT en termes de préservation du paysage urbain et de son harmonie paysagère.**

- La modification du PLU permet les constructions en retrait au sein de la zone UA, correspondant au centre de la commune, dans le but de faciliter l'implantation de nouvelles constructions au sein de cette zone et également la création d'espaces de stationnement privé au sein de cette marge de recul autorisée de 5 mètres. Afin de garantir l'harmonie urbaine au sein de la cité minière de l'Archevêque, cette disposition ne s'appliquerait pas à la zone indiquée UAm. **Cette modification n'a pas d'incidence sur la mise en œuvre du SCoT.**
- Afin de faciliter l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles actuelles relatives aux limites séparatives, la modification du règlement prévoit d'autoriser les extensions dans le prolongement du bâti existant en zone UA, UB et A, sous réserve de respecter des règles d'implantation relatives à la limite séparative et au retrait. **Cette modification n'a pas d'incidence sur la mise en œuvre du SCoT.**
- Le projet de modification porte également sur les règles relatives aux clôtures :
 - Autorisant les clôtures en gabion dans toutes les zones, en limitant leur hauteur à 0,8m ;
 - Tolérant les clôtures de 2 mètres de hauteur à l'intersection des voies dès lors que la sécurité n'est pas remise en cause pour des raisons de visibilité (disposition ajoutée pour les zones UA et UB, la hauteur étant déjà fixée à 2 mètres maximum dans les autres zones).**Cette modification n'a pas d'incidence sur la mise en œuvre du SCoT.**
- La modification du PLU vise à intégrer deux nouvelles sous-destinations dans le règlement permis par le code de l'urbanisme depuis un décret du 22 mars 2023, relatives aux lieux de culte (autorisés en zones UB, UH, UE et 1AU) et aux cuisines dédiées à la vente en ligne (autorisées en zones UB, UE et 1AU).

Protection d'éléments de patrimoine bâti

La commune a récemment réalisé une étude portant sur l'identification des bâtiments d'intérêt patrimonial présents sur son territoire. Suite à cette étude et au recensement de nombreux bâtiments remarquables et d'ensembles bâtis d'intérêt (alignements de maisons de ville par exemple), la modification du PLU vise à protéger les 115 éléments recensés au titre du code de l'urbanisme et les réglemente ainsi spécifiquement en matière de démolition, hauteur, aspect extérieur.

Des fiches individuelles décrivant l'ensemble de ces éléments bâtis d'intérêt patrimonial sont annexées au PLU. **Cette modification est compatible avec l'objectif du SCoT de préserver les éléments remarquables ne bénéficiant pas de protection réglementaire.**

Conclusion

Le projet de modification du PLU de la commune d'Aniche est compatible avec les orientations et objectifs du SCoT du Grand Douaisis, notamment en matière de préservation du commerce de centre-ville, du patrimoine bâti et paysager ainsi qu'en termes de développement de l'agriculture urbaine. Il est proposé de compléter le règlement afin de déterminer des plafonds de surface plancher pour les implantations et extensions commerciales au sein des zones autorisant le commerce dans le respect des objectifs du DAAC.