



FDAN PLU

COMMUNE DE ANHIERS

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Procédure de déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU - 2024

Dossier d'enquête publique

Vu pour être annexé à la
délibération du 9/11/2024
Le Maire,



Fabienne MORTELETTE

Agence Fabienne GUINET, Paysagiste Concepteur
Fabienne GUINET

Route d'Arras
59554 RAILLENCOURT STE OLLE
Tél : 03.27.70.31.72 - Fax : 03.27.70.31.73

Ad'AUC, Urbanistes et Architectes
Ludovic DURIEUX
130 rue des Coquelicots
59000 LILLE
Tel : 03 20 37 03 81

Article L. 123-1-3

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ...

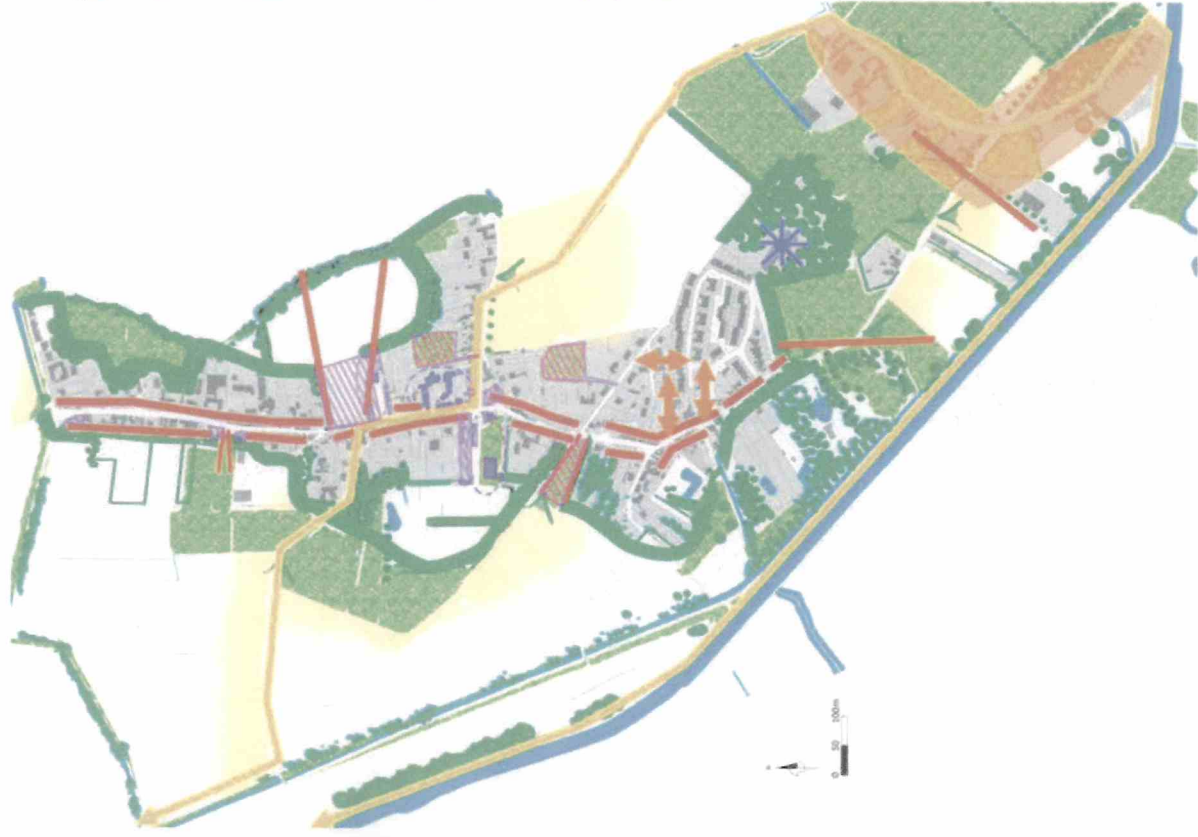
Le Sommaire et l'Avant-Propos

La Synthèse du Diagnostic

Les Besoins de Développement

La Prise en Compte de l'Environnement et des Paysages

Le Plan d'Aménagement et de développement Urbain



Le Patrimoine Naturel

- Un contexte environnemental dense autour du territoire, qui favorise un rôle de connexion écologique.
- Un complexe hydrique riche et diversifié qui marque l'identité du territoire.
- Un potentiel environnemental issu d'une armature de haie, bande enherbée, ripisylve qui favorise l'installation de la TVTB.

Le Contexte Paysager

- Une forte identité végétale liée à l'humidité du territoire et des ambiances paysagères diversifiées qui apportent un rythme à la découverte du territoire inscrit au sein du Paysage des Plaines de la Scarpe.
- Une ceinture verte tout autour du bourg qui agence un environnement de qualité.
- De beaux panoramas ouverts sur la plaine humide et les monuments du patrimoine minier.
- Le chevallement : un repère spatial et identitaire pour la commune.

L'Occupation Urbaine du Sol

- Trois pôles relativement proches qui concentrent les équipements de la commune et marquent la centralité.
- Un village étiré bénéficiant de trouées au sein du tissu urbain qui ménagent des respirations régulières.
- Un hameau isolé du bourg principal par une césure verte qui offre un contact avec la plaine agricole.
- Peu d'habitations vétustes.
- Une activité équestre qui assure le maintien de prairies au Sud du territoire (régulation des eaux pluviales, richesse environnementale et cadre de vie qualitatif).

Les Déplacements en Mode Doux

- Un maillage de chemins agricoles efficace permettant d'appréhender le paysage et le patrimoine et raccordés à des boucles de découvertes à plus grandes échelles.
- Quelques venelles confidentielles qui évitent un enclavement complet de la cité Solaire par rapport au centre bourg

Le Droit du Sol

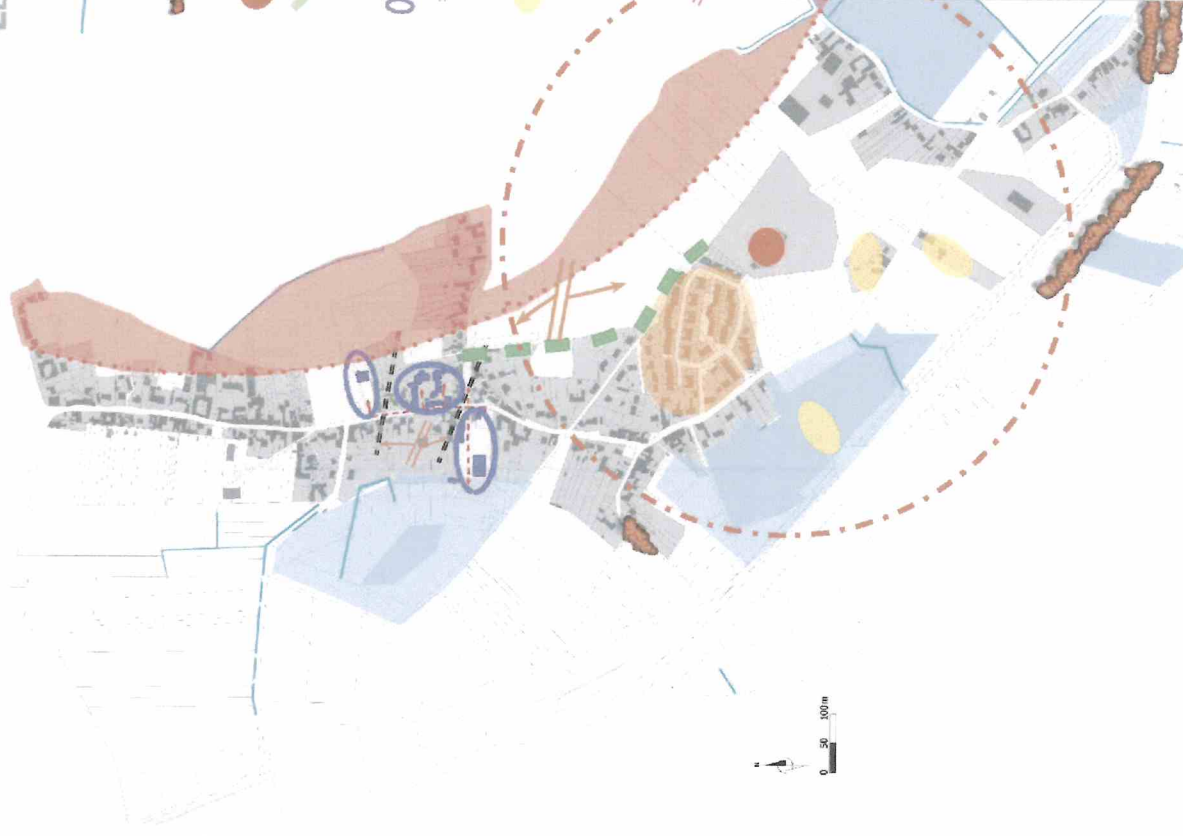
- Quelques parcelles au sein de l'enveloppe urbaine existante à questionner.
- Une très bonne occupation du parc traduite par un nombre faible de logements vacants

Les Données Socio-démographiques

- Un solde naturel positif et un bon indice de jeunesse favorable au dynamisme de la commune.
- Une mixité urbaine déjà présente avec 30,2% de locataire dont 19,4% de logement HLM



LES POINTS FAIBLES



1.1 - Le Patrimoine Naturel

- Un réseau de fossés amoindri au fil des ans.
- Plusieurs poches humides signalées par le SAGE et l'agence de l'eau.
- Un développement de la renouée du japon sur le Sud Ouest du territoire.

1.2 - Le Contexte Paysager

- Un monument du patrimoine en ruine et dangereux.
- Une gestion délicate des arrières de lots libres et du lotissement moins dense et moins qualitative qui rompt avec la ceinture verte du bourg.

1.3 - L'Occupation Urbaine du Sol

- Une centralité fractionnée et peu perceptible.
- Un lotissement en retrait de la rue principale qui semble comme isolé du reste du bourg.
- Présence de quelques îlots de constructions le long de la rue du moulin qui tendent à étrer l'urbanisation et à réduire la mise à distance entre hameau et centre bourg.
- Une place publique neutre sous exploitée qui n'accueille aucune manifestation.

1.4 - Les Déplacements en Mode Doux

- Des liaisons piétonnes internes au bourg complexes par des trottoirs étroits et plus particulièrement dans la liaison entre les équipements.

1.5 - Le Droit du Sol

- Des servitudes qui contraignent le développement :
Périmètre de non urbanisation dû au PPRT NITROBICKFORD,
Périmètre de protection autour du chevallement inscrit
- Peu de logements et de dents creuses disponibles pour assurer le renouvellement urbain

1.6 - Les Données Socio-démographiques

- Un solde migratoire négatif et un vieillissement de la population qui imposent une politique volontariste du développement.
- Une forte proportion de grands logements peu adaptés aux demandes à satisfaire vers des jeunes couples et les personnes âgées.

Conformément aux objectifs fixés dans le SCoT et dans le PLH, la municipale souhaite atteindre une croissance annuelle de 0,5% pour les 15 années à venir ...

Cette volonté s'accompagne également de mesures permettant de limiter la consommation d'espace pour les 15 ans à venir !

Pour atteindre l'objectif communal de maintenir le taux de croissance annuel à 0,5%, soit 7,5% pour les 15 prochaines années, tout en intégrant une baisse moyenne de la taille des ménages à environ 2,65 personnes par logement, le projet de PLU doit prévoir la production d'environ 45 logements.

Les deux pages suivantes fivent les modalités permettant de réduire la consommation d'espace, avec notamment la division par 2 des zones à urbaniser !

	En 2017	Dans 15 ans, avec une baisse de 5% de la population	Dans 15 ans, avec une stabilisation de la population	Dans 15 ans, avec une hausse de 7,5% de la population
Les données de base				
Nombre d'habitants	927	881	927	997
Population des ménages	927	881	927	997
L'hypothèse 1 : La stabilisation				
Taille des ménages	2,80	2,80	2,80	2,80
Nombre de résidences principales	332	315	331	356
Variations		-17	-1	24
L'hypothèse 2 : La baisse modérée de la taille des ménages				
Taille des ménages		2,65	2,65	2,65
Nombre de résidences principales		332	350	376
Variations		0	18	44
L'hypothèse 3 : La baisse plus marquée de la taille des ménages				
Taille des ménages		2,50	2,50	2,50
Nombre de résidences principales		352	371	399
Variations		20	39	67

Concrètement, cet objectif de croissance de la population des ménages impose de mener conjointement quatre types de développement :

- 1 - Le maintien d'une vacance très basse au niveau de celui de 2009, soit 3,7%, permettant de disposer de quatre nouveaux logements à réintroduire dans le parc actif.

- 2 - Le renouvellement urbain dans les zones déjà urbanisées (comblement des dents creuses), devant répondre aux objectifs du SCoT : Soit environ quatre logements repérés dans le diagnostic parmi les quatre dents creuses. Cet objectif est très ambitieux, puisque à ce jour 100% de ces parcelles auraient pu être urbanisées. Le fait qu'elles soient encore disponibles, témoigne d'une difficulté quelconque à les urbaniser (coût, problème technique ou tout simplement rétention foncière de la part des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre ...). Hormis des mesures fiscales qui peuvent inciter les propriétaires à vendre, le projet de PLU peut difficilement garantir la tenue de cet objectif.

- 4 - L'urbanisation des différents secteurs de développement retenus par la municipalité, limitant les secteurs de développement à environ 2,06 hectares. Avec la densité minimum de 17 logements à l'hectare demandé par le SCoT, ces surfaces peuvent générer environ 35 logements.

Avec la conjonction de ces quatre types complémentaires, la simulation ci-contre dénombre 43 de logements potentiels, pour un besoin estimé à 44 !

- 3 - La reconversion, au sein des exploitations en activité, des anciens bâtiments agricoles en logements permettant de valoriser le patrimoine rural. Le diagnostic agricole identifie quatre exploitations agricoles, mais aucun repéré au titre de l'article L 151-11. En outre, ce même diagnostic révèle également l'absence de cessation d'activité dans la décennie à venir. Il convient donc d'appliquer un taux de rétention de 100% à ces 0 potentialité, qui ramène l'offre effective à 0 logement. Dans la même logique, le territoire communal ne dispose

La ventilation de l'offre pour répondre au besoin estimé à environ 44 logements	
Reconquête des logements vacants	4
Comblement des dents creuses dans le centre	4
Reconversion possible de bâtiments agricoles	0
Taux de rétention	90%
Reconversion estimée de bâtiments agricoles	0
Reconversion possible de bâtiments non agricoles	0
Taux de rétention	75%
Reconversion estimée de bâtiments non agricoles	0
Zone AU Nord	0,76
Zone AU rue du Marais	0,88
Zone AU Sud	0,42
Nombre d'hectares en zones à urbaniser	2,06
Densité recherchée	17
Construction neuve en extension urbaine	35
Nombre total de logements	43

Au-delà de ces objectifs chiffrés, en matière d'habitat, le projet de PLU doit poursuivre le développement de toutes les catégories de logement assurant le parcours résidentiel au sein de la commune :

- Pour les jeunes ménages et les ménages aux revenus modestes :
 - en poursuivant le développement du parc locatif,
 - en développant des petits logements en accession abordable ...

- Pour les populations intermédiaires :

- en intégrant dans chaque opération quelques lots libres de taille raisonnable,
- en facilitant la réhabilitation du patrimoine bâti existant ...

- Pour les personnes âgées :

- en réalisant notamment un projet de logements adaptés de type béguinage, à côté des services,
- en développant les services à la personne, permettant de maintenir les personnes âgées à domicile ...

En termes d'activités (hors agriculture), les besoins de la commune de Anhiers se situent principalement dans le secteur tertiaire.

Pour répondre à cet objectif, le projet de PLU propose de :

- Permettre l'accueil des activités commerciales, de services et administratifs dans les zones urbaines mixtes du centre village.
- Affirmer la centralité en favorisant leur implantation dans le segment des espaces publics.
- Encourager la mutation du site du chevalement ...

Le développement des activités va donc se réaliser au sein des zones urbaines et à urbaniser projetées, sans aucune consommation foncière supplémentaire !



En termes d'agriculture, la commune d'Anhiers doit préserver son agriculture, organisée autour de la culture céréalière et/ou de l'élevage.

Pour répondre à cet objectif de préservation de l'agriculture, le projet de PLU doit :

- Préserver la très vaste zone agricole, qui s'étend sur plus de 120 hectares.
- Conforter la position des sièges d'exploitation et de la pension pour chevaux, tous situés au sein des zones urbaines existantes et en développement.

- Stopper l'urbanisation linéaire pour sécuriser les pratiques agricoles et garantir les accès aux parcelles.

- Accompagner la mutation des bâtiments agricoles obsolètes, en autorisant leur reconversion au titre du L 151-11.

- Offrir à tous les sièges d'exploitation et à la pension pour chevaux, la possibilité de s'étendre à proximité immédiate des constructions agricoles existantes, en limitant notamment l'emprise des zones Naturelles strictes aux abords immédiats.

- Offrir aux trois sièges d'exploitation, la possibilité de s'étendre à proximité immédiate des constructions agricoles existantes. Pour information, le site Sitadel indique que durant la dernière décennie, le monde agricole n'a rien construit : 0m² en 10 ans.

PREMIERE ORIENTATION :

Préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages

MOYENS D'ACTIONS :

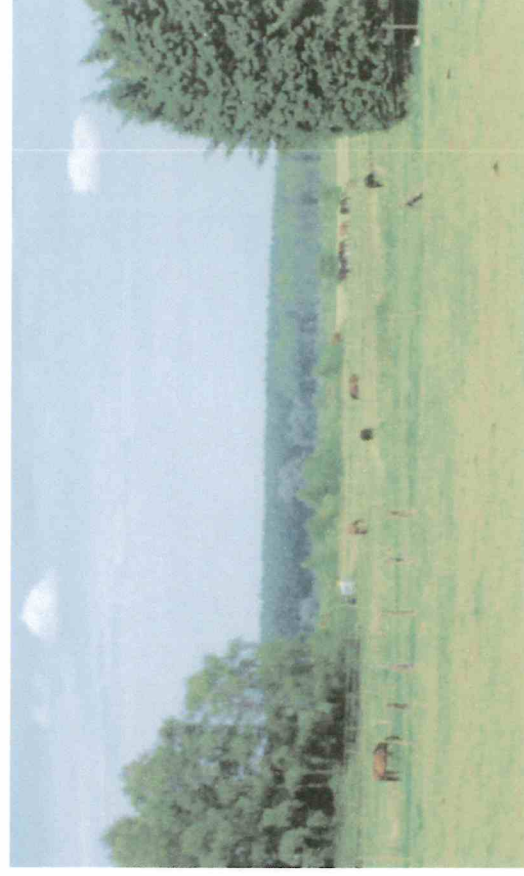
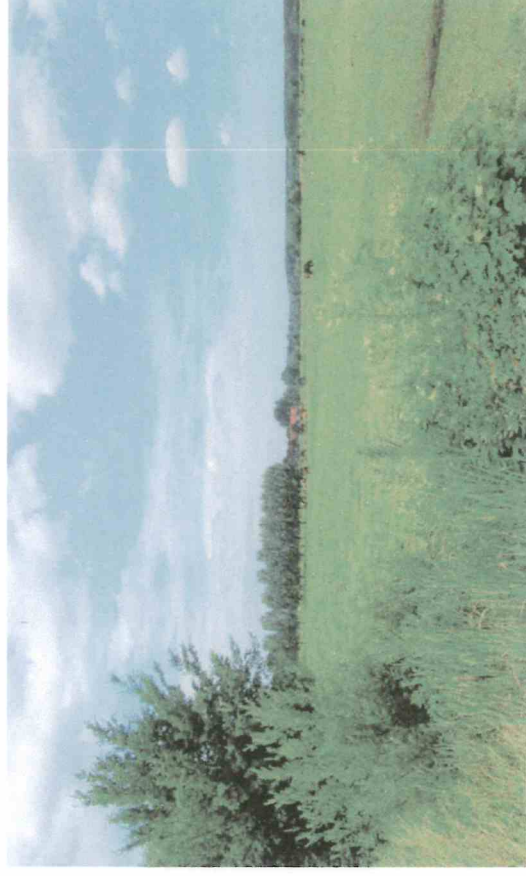
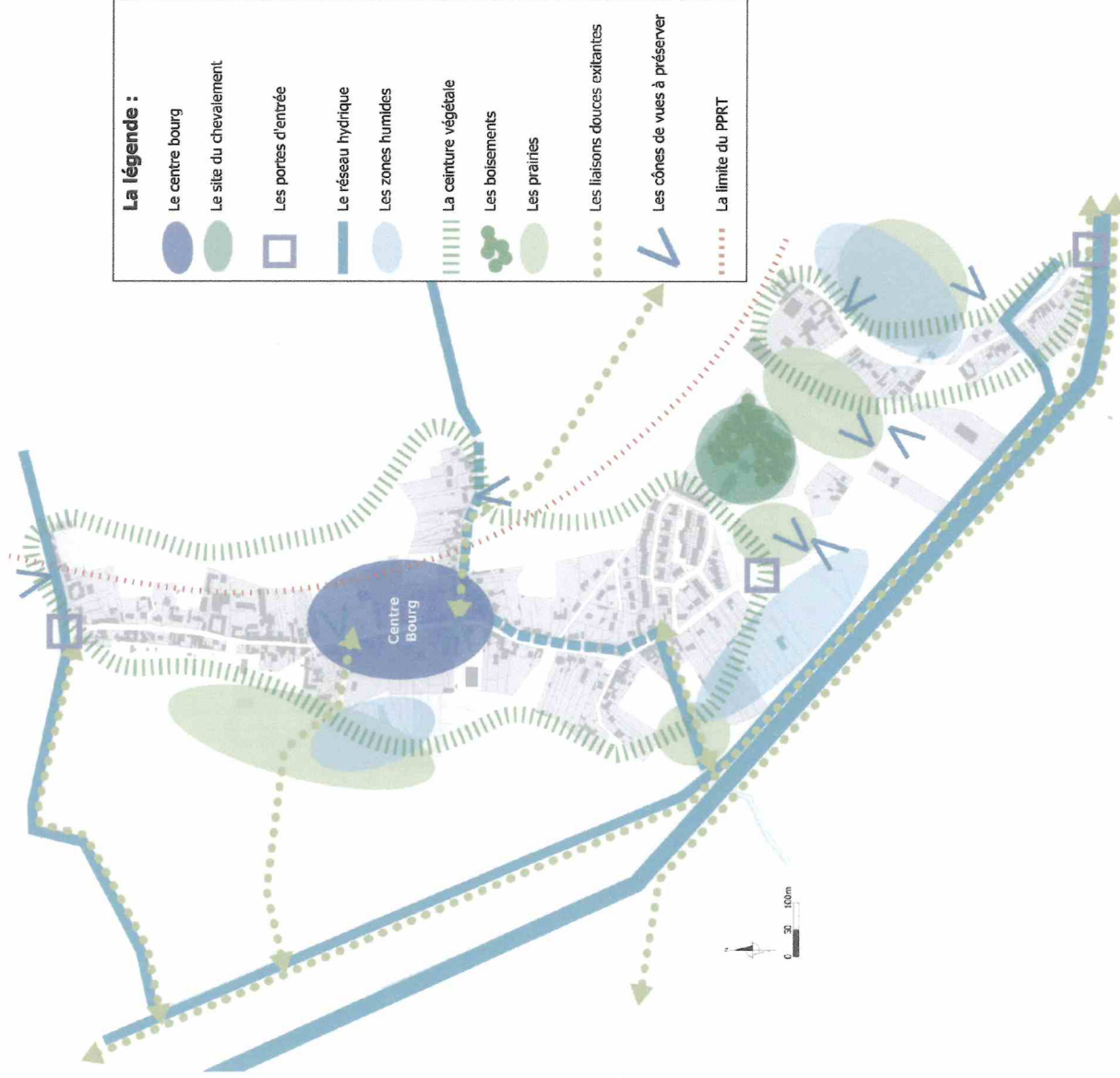
- Protéger les secteurs humides ciblés dans le SAGE ;
- Préserver le réseau relictuel de fossé en complément des cours d'eau, afin de maintenir les fonctionnalités écologiques et hydrologiques de la commune ;
- Protéger les bandes enherbées le long des cours d'eau pour perpétuer la trame hydrique qui marque l'identité du territoire ;
- Inscrire au titre des espaces boisés classés la saulaie qui dessine la limite Est du territoire à l'arrière de l'église, et le linéaire de haie récemment planté à l'arrière du chevalement qui permet de contenir l'ambiance prairiale animée du hameau ;
- Inscrire au titre des espaces boisés classés le boisement au pied du chevalement qui assure un socle au patrimoine minier ;
- Maintenir les prairies pour stopper le mitage des pâturages ;
- Préserver les cônes de vue depuis le tissu urbain qui ménagent des respirations régulières ;
- Préserver les fenêtres agricoles depuis la rue de Flines, la rue du Marais et la rue du Moulin ;
- Favoriser le développement et le maintien d'une agriculture diversifiée sur le territoire communal, afin de préserver le paysage rural associé ;
- Assurer la pérennité de l'activité équestre par le maintien des espaces à vocations de pâturage, essentiellement au Sud du territoire autour du hameau du Petit Anhiers ;
- Prendre en compte l'ensemble des risques qui concernent Anhiers et en particulier le risque industriel et le risque minier ;
- Enrichir la ceinture verte qui cerne le bourg par de nouvelles plantations de type haies vives, ou plantation de saules têtards ;

DEUXIEME ORIENTATION :

Préserver et renforcer l'identité paysagère de la commune

MOYENS D'ACTIONS :

- Préserver et valoriser l'identité de chaque espaces publics de la centralité linéaire, par des aménagements simples, sobres et sécurisés ;
- Renforcer les qualités de chacune des portes d'entrée dans le centre village ;
- Supprimer les possibilités de construire aux extrémités de l'urbanisation existante, y compris l'extension le long de la rue du moulin ;
- Qualifier les futurs secteurs de développement villageois par des aménagements paysagers exprimant l'identité rurale de Anhiers ;
- Formaliser une bande paysagère sur la frange Est des nouvelles constructions pour améliorer l'intégration du nouvel habitat dans l'enveloppe du bourg et cadrer la fenêtre sur le site du chevalement depuis la rue du Marais ;



PREMIERE ORIENTATION :

Repositionner le développement du centre village autour du segment des équipements structurants

MOYENS D'ACTIONS :

- Combler en priorité les dents creuses situées dans les zones urbaines pour répondre aux attentes SCoT ;
- Localiser le développement urbain de Anhiers, le plus proche possible du segment des équipements structurants, constitué des trois pôles : Eglise, Mairie/ Ecole, Equipements sportifs ;
- Stopper l'étiement du centre village le long de toutes les rues, en prenant la dernière construction existante comme limite de l'enveloppe urbaine ;
- Densifier les nouvelles opérations d'habitat pour préserver la terre agricole et répondre aux 17 logements minimum à l'hectare demandé par le SCoT ;
- Stopper le développement du hameau du Petit Anhiers en interdisant toute autre nouvelle urbanisation, à l'exception des dents creuses, des extensions limitées et des nouveaux sièges d'exploitation ;
- Limiter le mitage du territoire agricole de Anhiers en interdisant toute autre nouvelle urbanisation, à l'exception des extensions limitées et des nouveaux sièges d'exploitation ;

DEUXIEME ORIENTATION :

Inscrire ce développement urbain dans le respect de l'identité locale et dans la recherche d'une architecture plus durable

MOYENS D'ACTIONS :

- Améliorer le parcours résidentiel au sein de la commune en mettant en oeuvre les objectifs du PLH :
 - 20 logements dans les 6 ans, dont 0 dans la lutte contre la vacance,
 - au minimum 14 logements en accession à la propriété, dont 7 en accession sociale et 7 en accession privée,
 - au minimum 6 logements locatifs aidés, dont 1 dans le parc privé pour maintenir l'équilibre entre les parcs privé et public,
 - une offre de logements adaptés aux personnes âgées pour accompagner le vieillissement progressif de la population ...
- Maintenir le taux de vacance sous les 4%, pour préserver la bonne attractivité du parc de logement ;
- Rédiger le règlement pour répondre au triple objectif :
 - de préserver l'architecture et les formes urbaines héritées, notamment de l'architecture rurale,
 - d'intégrer les nouvelles constructions et leurs abords dans l'écran végétal de Anhiers, notamment en travaillant sur le traitement des franges végétales,
 - d'ouvrir la rédaction du règlement à une architecture durable, plus respectueuse de l'environnement, qui favorise notamment la gestion alternative des eaux pluviales (toiture végétalisée, citerne de récupération ...), la modération des dépenses énergétiques (isolation par l'extérieur, panneaux solaires ...), la limitation de

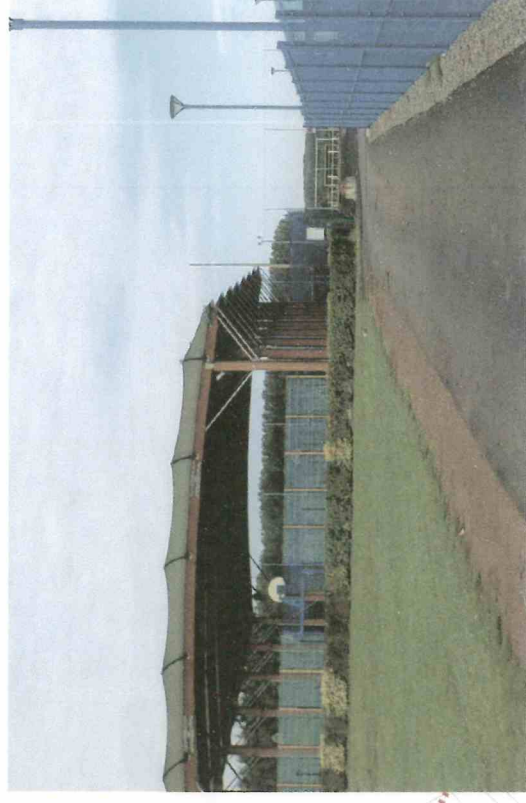
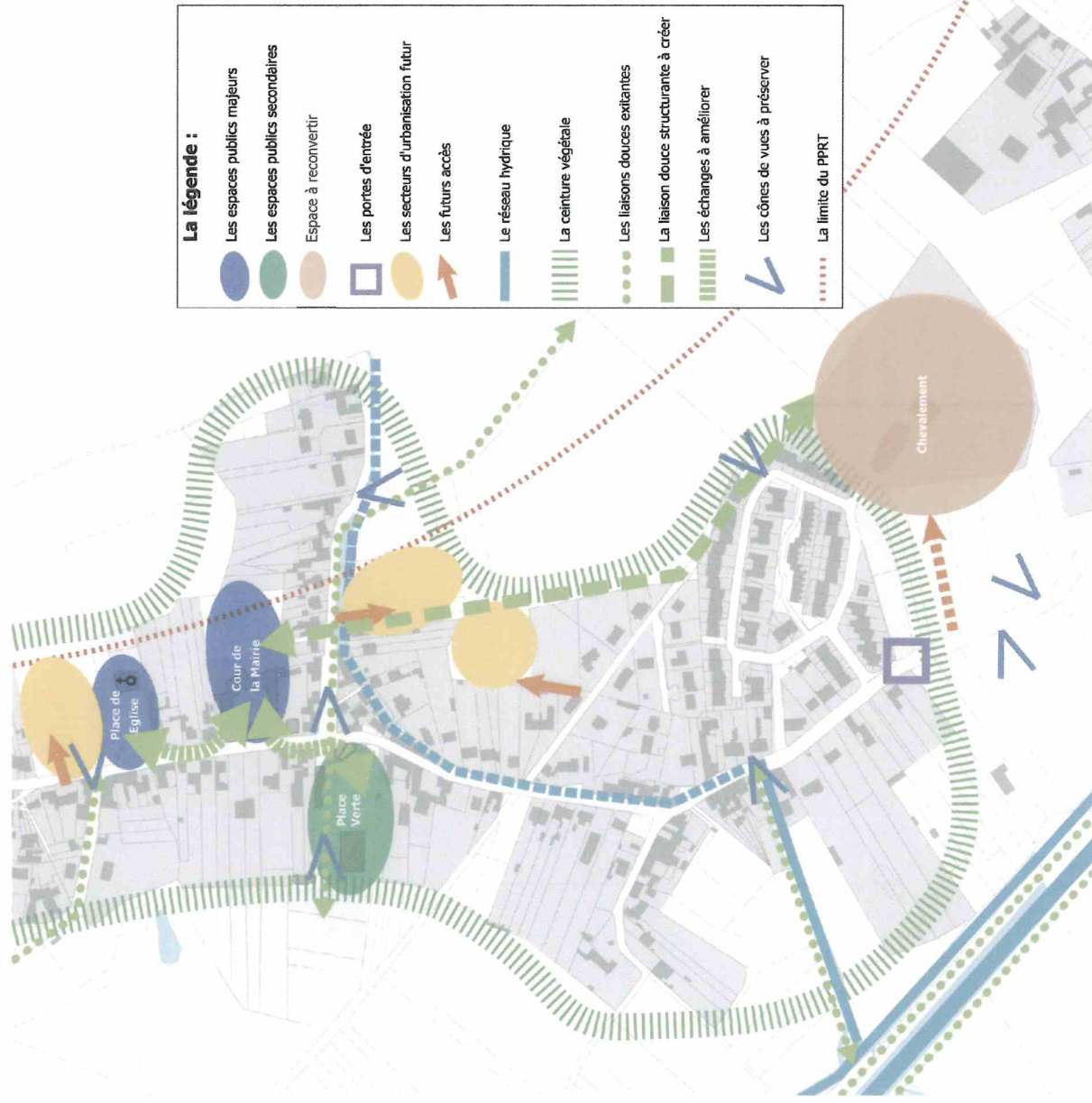
l'imperméabilisation des sols (densité, pourcentage maximum de surfaces imperméables ...).

TROISIEME ORIENTATION :

Affirmer l'organisation des équipements et des espaces publics structurants le long d'un segment central

MOYENS D'ACTIONS :

- Affirmer l'organisation en trois pôles des équipements publics formant un segment central d'espaces publics connectés ;
- Amplifier le rayonnement des équipements publics en renforçant le développement de l'habitat à proximité ;
- Valoriser la place de l'église par un aménagement mettant en scène l'église, le rang de maisons Nord, l'ouverture sur le paysage et le nouveau béguinage ;
- Réorganiser la cour de la mairie pour sécuriser les pratiques piétonnes ;
- Aménager le jardin situé à l'arrière de l'école ;
- Affirmer la vocation de place verte des espaces situés devant les équipements sportifs et leur mise en scène depuis la rue du Marais ;
- Intégrer la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales dans la conception des espaces publics (récupération, stockage, infiltration...) ;



QUATRIEME ORIENTATION :

Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture, pour limiter l'émission des gaz à effet de serre

MOYENS D' ACTIONS :

- Participer aux réflexions supra-communales visant à développer l'offre de transport collectif ;
- Créer une liaison douce structurante Nord-Sud qui dessert tous les équipements publics et tous les secteurs d'extension urbaine ;
- Maintenir l'offre de stationnement en centre village, par le biais de petites poches intégrées dans le paysage urbain et dans l'écrin végétal ;
- Développer les boucles de randonnées qui se connectent au circuit des deux ponts ;

CINQUIEME ORIENTATION :

Préserver et développer toutes les activités économiques compatibles avec la situation stratégique de Anhiers

MOYENS D' ACTIONS :

- Respecter la stratégie de développement économique du SCOT, qui localise les parcs d'activités économiques au contact des grands axes de déplacements ;
- Assurer le développement des activités artisanales et de services compatibles avec la proximité de l'habitat, au sein de toutes les zones urbaines ;
- Permettre l'installation des activités artisanales dans les anciens bâtiments agricoles compatibles avec cette fonction ;
- Préserver et développer le commerce de proximité autour du segment d'espaces publics qui marque la centralité ;
- Etudier le devenir du commerce situé au Sud de la commune ;
- Préserver les deux sièges d'exploitations et la pension pour chevaux, y compris les terres indispensables au développement de ses activités ;
- Intégrer le respect des périmètres de protection liés aux élevages dans toutes les réflexions du futur développement urbain ;
- Poursuivre le développement des communications numériques sur le territoire, grâce notamment à la prise de cette compétence par la Communauté d'Agglomération du Douaisis ;

SIXIEME ORIENTATION :

Participer au développement du tourisme dans le Douaisis

MOYENS D' ACTIONS :

- Encourager l'installation d'une activité touristique : restauration, accueil de groupes, activité locale ... sur le site du chevallement ;
- Valoriser les chemins de randonnées autour des points d'ancrage touristiques de Anhiers : le grand paysage ouvert vers les marais, le chevallement, le centre équestre, le patrimoine agricole, le petit patrimoine ...
- Encourager le développement de petites structures d'hébergement de type ferme-auberge ou gîte rural ;
- Améliorer l'image du lotissement par un règlement adapté et un traitement soigné des franges végétales ;