

RÉVISION DU PLU

COMMUNE D'AUCHY-LEZ-ORCHIES

Juillet 2019

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ad'AUC, Urbanistes et Architectes

Ludovic DURIEUX

130 rue des Coquelicots

59000 LILLE

Tel : 03 20 37 03 81

Article L 101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**
- c) 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 ;**
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

Article L 151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

...

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ...

- 1 - Le sommaire et l'avant-propos
- 2 - La définition des besoins de développement
- 3 - La prise en compte de l'environnement et des paysages
- 4 - Le plan d'aménagement et de développement urbain
- 5 - Les modalités de limitation de la consommation d'espace

Article L 151-5

Le projet d'aménagement et de développement durable définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément aux objectifs fixés dans les documents supracommunaux de planification, la municipale souhaite atteindre une croissance de 10 % pour les 15 années à venir.

Cette volonté s'accompagne également de mesures permettant de limiter la consommation d'espace.

Pour atteindre l'objectif communal de croissance de 10 % pour les 15 prochaines années, tout en intégrant une baisse moyenne de la taille des ménages à environ 2,55 personnes par logement, le projet de PLU doit prévoir la production d'environ 104 logements.

En 1999, soit il y a 15 ans, la taille des ménages comptait 3 personnes par logement. En 2014, elle ne comptait plus que 2,7 personnes par logement. La municipalité a donc retenu 2,55 personnes par logement en 2030, soit une baisse sensiblement moins marquée que durant les 15 dernières années.

	En 2017	Dans 15 ans, avec une stabilisation de la population	Dans 15 ans, avec une hausse de 10% de la population	Dans 15 ans, avec une hausse de 20% de la population
Les données de base				
Nombre d'habitants	1 525	1 525	1 678	1 830
L'hypothèse 1 : La stabilisation				
Taille des ménages	2,70	2,70	2,70	2,70
Nombre de résidences principales	554	565	621	678
Variations		11	67	113
L'hypothèse 2 : La baisse modéré de la taille des ménages				
Taille des ménages		2,55	2,55	2,55
Nombre de résidences principales		598	658	718
Variations		44	104	153
L'hypothèse 3 : La baisse plus marquée de la taille des ménages				
Taille des ménages		2,45	2,45	2,45
Nombre de résidences principales		622	685	747
Variations		68	131	182

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 HLM pour assurer l'équilibre entre l'offre privé et l'offre publique,
- en développant des petits logements en accession abordable ...

- Pour les populations intermédiaires :

- en autorisant la construction en second rang pour venir diversifier les types d'habitat en lot libre,
- en accompagnant le développement des lots libres tant en dent creuses qu'au sein d'une petite opération groupée,
- 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 d'Auchy se situent principalement dans le secteur tertiaire.

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

- Supprimer la zone d'activités inscrite au POS opposable, qui reste très pénalisante pour l'entrée Nord du centre village et qui ne répond à aucun besoin avéré au sein de la commune.
- Permettre l'accueil des activités commerciales, de services et administratifs dans les zones «U» urbaines mixtes et dans les zones «AU» à urbaniser.
- Affirmer la centralité en favorisant leur implantation dans le centre-village.

- Autoriser la reconversion à vocation artisanale d'anciens bâtiments agricoles. Il s'agit d'offrir la possibilité à ces bâtiments existants, mais non utilisés de retrouver un usage. Ce type de reconversion restera marginal, mais peut permettre d'optimiser le bâti existant au lieu d'investir une zone d'activité en entrée de village !

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'Auchy doit préserver son agriculture, organisée autour des semenciers, de la culture céréalière et/ou de l'élevage et d'un peu de maraîchage et de vergers. 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 650 hectares.

- Conforter la position des sièges d'exploitation, très majoritairement situés au sein des zones urbaines existantes.

- 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 à vocation d'habitat ou d'activité artisanale.

- Offrir à tous les sièges d'exploitation, la possibilité de s'étendre à proximité immédiate des constructions agricoles existantes.

- Offrir à tous les sièges d'exploitation, la possibilité de s'étendre à proximité immédiate des constructions agricoles existantes. Pour information, le diagnostic indique que durant la dernière décennie, le monde agricole a consommé un peu plus de 3 hectares pour assurer son développement.

PREMIERE ORIENTATION :

Préserver et valoriser les grandes composantes environnementales du territoire

MOYENS D'ACTIONS :

- Préserver les cours d'eau et le réseau de fossé associé, afin de maintenir les fonctionnalités écologiques et hydrologiques de la commune et participer à la lutte contre les inondations ;
- Protéger et renforcer les bandes enherbées et la ripisylve le long des cours d'eau et des fossées qui participent pleinement à la valorisation locale de la Trame Verte et Bleue ;
- Préserver les deux secteurs de captage d'eau situés à l'Est du territoire communal ;
- Favoriser la protection du patrimoine végétal, comme des alignements d'arbres, des arbres isolés, les abords du chatelet, les vergers ... ;
- Préserver les fenêtres agricoles entre le centre village et les hameaux, mais également entre chaque hameau ;
- Favoriser le développement et le maintien d'une agriculture diversifiée (semenciers, élevages, cultures, maraîchage ...) sur le territoire communal, afin de préserver les paysages ruraux associés, comme les prairies, les vergers ... ;
- Prendre en compte l'ensemble des risques qui concernent le territoire d'Auchy-lez-Orchies et en particulier le risque d'inondation ;

DEUXIEME ORIENTATION :

Préserver et renforcer l'identité paysagère de la commune

MOYENS D'ACTIONS :

- Renforcer le cordon végétal le long de la RD 549 pour valoriser les perceptions du centre village depuis cette axe de transit ;
- Marquer les portes d'entrée dans le centre village et dans les hameaux par un traitement qualitatif des seuils ;
- Poursuivre l'entretien des jardins pour assurer une bonne transition entre l'enveloppe urbaine et la campagne ;
- Qualifier les futurs secteurs d'urbanisation par la création d'une bande paysagère et d'une noue installées en frange des nouvelles constructions, permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans l'enveloppe du centre village et de récolter les eaux de ruissellement ;



PREMIERE ORIENTATION :

Renforcer le développement et l'aménagement du centre village

MOYENS D'ACTIONS :

- Poursuivre le comblement des dents creuses situées dans le centre village et dans les hameaux ;
- Autoriser la construction en second rang pour participer à la densification raisonnée du territoire, tout en imposant une distance minimale à respecter entre le logement existant et le logement projeté ;
- Localiser les nouveaux secteurs de développement urbain d'Auchy-lez-Orchies, le plus proche possible des équipements structurants : écoles, église, mairie, médiathèque, salle des fêtes et équipements sportifs ;
- Stopper l'étirement du centre village et des hameaux le long de toutes les rues, en prenant la dernière construction existante comme limite de l'enveloppe urbaine ;
- Limiter le mitage du territoire agricole d'Auchy-lez-Orchies en interdisant toute nouvelle urbanisation, à l'exception des installations agricoles et des extensions limitées des habitations existantes ;
- Densifier les nouvelles opérations d'habitat pour préserver la terre agricole, en passant de 9 à 15 logements par hectare dans les futurs zones AU ;
- Imposer une étude de sol pour toutes les nouvelles constructions afin de limiter les risques liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles, aux engins de guerre et aux séismes ...

DEUXIEME ORIENTATION :

Inscrire ce développement urbain dans le respect de l'identité locale

MOYENS D'ACTIONS :

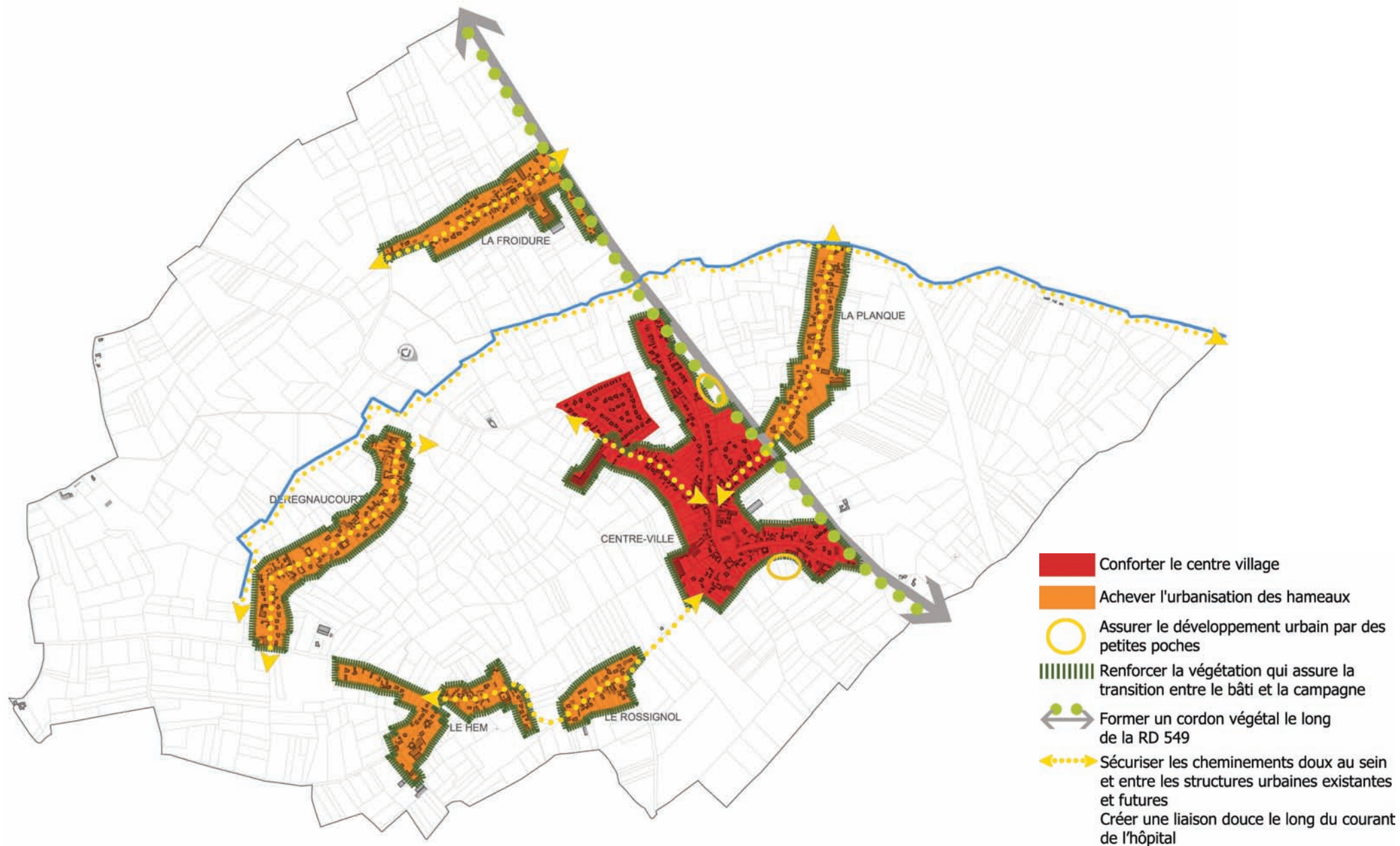
- Poursuivre l'amélioration du parcours résidentiel au sein de la commune en développant :
 - une part de logement en accession à la propriété, pour faciliter la primo-accession,
 - une part de logements locatifs aidés, pour maintenir l'équilibre entre les parcs privé et public,
 - une offre de logements adaptés aux personnes âgées pour accompagner le vieillissement progressif de la population ...
- Ramener le taux de vacance sous les 6%, 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'écrin végétal d'Auchy-lez-Orchies, 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 linéaire des équipements et des espaces publics structurants

MOYENS D'ACTIONS :

- Valoriser les deux espaces publics majeurs et les quatre parvis de la centralité linéaire : la place de l'église, la place du Général de Gaulle, les abords de l'école publique, les abords de l'école privée, la Mairie/Médiathèque et les équipements sportifs par des aménagements simples, sobres et sécurisés ;
- Amplifier le rayonnement des équipements publics en densifiant le développement de l'habitat à proximité ;
- Privilégier le développement de petites poches de stationnement disséminées dans la centralité ;
- Réintégrer une présence végétale plus importante, notamment par la plantation de quelques beaux arbres, pour rompre le caractère très minéral du centre village ;
- 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 renforcer l'attractivité des deux pôles de gares situées à Orchies et Templeuve et visant à développer une offre plus performante de transport collectif de proximité ;
- Améliorer la qualité des liaisons douces au sein du centre village et au sein des hameaux ;
- Sécuriser les pratiques douces entre le centre village et les hameaux ;
- Prolonger les liaisons douces existantes au sein de tous les nouveaux secteurs d'urbanisation ;
- Faciliter la pratique du vélo en s'appuyant sur la piste cyclable existante le long de la RD 549 et en créant des aménagements simples et sécurisés, dès que le gabarit des voies le permet ;
- Intégrer des stationnements pour les vélos dans tous les nouveaux aménagements ;
- Installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques au sein de certaines petites poches de stationnement ;

CINQUIEME ORIENTATION :

Préserver et développer toutes les activités économiques compatibles avec l'identité rurale d'Auchy-lez-Orchies

MOYENS D'ACTIONS :

- Préserver les sièges d'exploitations installés sur le territoire communal, y compris les installations et les terres indispensables au développement de leurs activités ;
- Respecter les périmètres de protection liés aux élevages dans toutes les réflexions de développement urbain ;
- Respecter la stratégie de développement économique du SCoT, qui localise les parcs d'activités économiques au contact des grands axes de déplacement ;
- 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 au sein de la centralité linéaire ;
- Poursuivre le développement des communications numériques sur le territoire, grâce notamment à la prise de cette compétence par la Communauté de Communes Pévèle Carembault, dans le cadre du Plan Régional de développement de la fibre ;

SIXIEME ORIENTATION :

Participer au développement du tourisme dans la Pévèle

MOYENS D'ACTIONS :

- Valoriser les chemins de randonnées autour des points d'ancrage touristiques d'Auchy : le grand paysage ouvert de la Pévèle, les chemins pavés du Paris Roubaix, le centre équestre, le patrimoine agricole comme la ferme du Chatelet et le pigeonnier de la ferme Wattel rue du Hem, le petit patrimoine comme les trois chapelles et le calvaire, les vergers ...
- Encourager le développement de petites structures d'hébergement de type ferme-auberge ou gîte rural ;
- Créer une liaison douce le long du courant de l'Hôpital pour profiter de la proximité de l'eau et relier les différentes entités urbaines traversées ...

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

- 1 - Le retour d'un taux de vacance au niveau de celui de 2009, soit 5,7%, contre 6,9% aujourd'hui. Ce premier type de développement qui ne consomme aucun m² de terre agricole permet de disposer d'une dizaine de logements à réintroduire dans le parc actif.

Ce premier type de développement ne consomme aucune terre agricole, puisque ces bâtiments sont déjà construits !

- 2 - Le renouvellement urbain dans les zones déjà urbanisées par le comblement des dents creuses. Le diagnostic a identifié 43 dents creuses pouvant accueillir potentiellement 58 logements. Au regard du rythme de construction de ces 10 dernières années, nous pouvons raisonnablement reconduire la même proportion de logements construits en dent creuse, à savoir environ 30 logements.

Cet objectif reste 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 ne dispose pas d'autres outils pour garantir la tenue de cet objectif.

Ce deuxième type de développement consomme, pour certaines parcelles des terres agricoles, mais qui se trouvent dans une configuration très morcelée, sans véritable enjeux agricoles !

- 3 - La reconversion des anciens bâtiments agricoles en logements, au sein des exploitations en activité, permettant de valoriser le patrimoine rural. Le diagnostic agricole identifie dix-sept exploitations agricoles, dont 4 pourraient cesser leur activité dans les 15 ans à venir.

Ce troisième type de développement ne consomme aucune terre agricole, puisque ces fermes existent déjà !

- 4 - La reconversion de bâtiments agricoles ou artisanaux en friche Le diagnostic a identifié une dizaine de bâtiments pouvant changer d'affectation, dont seulement deux propriétés totalement indépendantes. Les autres bâtiments, principalement d'anciennes granges font partie intégrante d'une propriété déjà habitée.

Même quelques exemples existent à Auchy, ce phénomène reste encore marginal, en raison :

- du désir des gens qui viennent habiter la Pévèle de préserver leur intimité et leur indépendance,
- de la très grande proximité des bâtiments occupés et à reconvertir, organisés généralement autour d'une cour commune, sans réelle cloisonnement possible,

La ventilation de l'offre pour répondre au besoin estimé à environ 104 logements

1	Reconquête des logements vacants	10
2	Comblement des dents creuses	30
3	Reconversion estimée de bâtiments agricoles	4
4	Reconversion estimée de bâtiments non agricoles	8
5	Construction en second rang	20
6	Construction en extension urbaine	
	Zone AU Rue Noir Debout	0,70
	Densité minimale recherchée	28
	Constructions neuves AU Noir Debout	20
	Zone AU Rue du Pont	1,40
	Densité minimale recherchée	8
	Constructions neuves AU Pont	11
	Total des zones AU	2,10
	Densité minimale recherchée	15
	Constructions neuves en zone AU	32
	Nombre total de logements	104

- du coût des travaux à réaliser pour transformer une grange en une habitation confortable et peu consommatrice d'énergie ...

Ces 10 possibilités restent toutes hypothétiques. Il convient donc de leur appliquer un taux de rétention de 70%, qui ramène l'offre effective à 3 site pouvant accueillir en moyenne 2 ou 3 logements chacun, soit 8 logements au total.

Cet objectif apparaît ici encore assez ambitieux et aucun outil du PLU ne permet de garantir leur réalisation effective de ces 8 logements !

Ce quatrième type de développement ne consomme aucune terre agricole, puisque ces bâtiments en friche existent déjà !

- 5 - L'urbanisation de quelques jardins situés en second rang.

Le zonage actuel permet ponctuellement de construire une deuxième habitation dans la partie arrière du jardin. Cette possibilité physique n'est pas autorisée par le règlement actuel qui impose que : «Tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement (limite d'emprise publique) ou de la marge de recul qui s'y substitue.»

La municipalité souhaite donner la possibilité d'urbaniser ces fonds de parcelle, au sein de la zone U existante, en imposant une bande d'isolement de 15 à 20 mètres minimum entre les deux constructions. Cette nouvelle disposition génère un potentiel d'environ 20 logements.

Ce cinquième type de développement ne consomme aucune terre agricole, puisque ces parcelles sont aujourd'hui occupées par des jardins d'agrément !

- 6 - L'urbanisation de deux petits secteurs de développement retenus par la municipalité, offrant une surface de zone AU d'environ 2,1 hectares. Avec une densité minimum de 15 logements à l'hectare, ces surfaces peuvent générer environ 32 logements.

Ce sixième type de développement consomme de la terre agricole, mais propose de :

- **réduire par 8** la consommation des zones AU, en passant de 16,37 hectares au PLU opposable à **2,1 hectares au projet de PLU,**
- **réduire de plus de deux le compte foncier proposé** par la SCoT, en passant le compte foncier en extension urbaine de 5,5 hectares, à **2,1 hectares.**

Avec la conjonction de ces six types de développement complémentaires, la simulation ci-dessus dénombre 104 de logements potentiels, pour un besoin estimé à 104 !