



VILLE DE
PONT-A-MARCQ

Commune de Pont-à-Marcq
COMPTE-RENDU DE REUNION



Opération :	Révision du PLU de Pont-à-Marcq	CR n°	1
Objet de la réunion :	Présentation de la mise à jour du diagnostic et du projet démographique		
Date & lieu :	29.11.2018	Mairie de Pont-à-Marcq	
Rédacteur :	P.A.	Nbr de page :	3
Diffusé le :	10.12.2018		

Organisme	Représentant	Mail	Téléphone	Fax	Présent	Diffusion
Mairie	D. CAMBIER				x	
Mairie	M.P. RAUX	mpraux@ville-pontamarcq.fr	06.89.45.59.21		x	
Mairie	J. WOITRAIN	jean.woitran@orange.fr	06.86.68.28.30		x	
Mairie	C.VANDENBROUCKE	sarlvdb@wanadoo.fr	06.78.62.15.29		x	
Mairie	L.LACHAIER				x	
Mairie	L.ERIC	ericlaurentpam@yahoo.fr	06.89.66.87.72		x	
Mairie	J.M.PERILLAT	coquelicorose@outlook.com	06.12.22.74.68		x	
Mairie	A. LALART	dgs@ville-pontamarcq.fr	03.90.84.80.80		x	
DDTM	N. LAHMAR	nouamane.lahmar@nord-gouv.fr			x	
ADULM	C. VANEUFVILLE				x	
CCPC	M.FOURMESTRAUX				Excusée	
Verdi	J. COCHETEUX				x	
Verdi	P. AUCLAIR				x	

Ordre du jour :

- Mise à jour du diagnostic sociodémographique, économique, logement, et l'état initial de l'environnement
- Mise à jour diagnostic urbain :
 - Consommation foncière
 - Densité
 - Dents creuses
- Mise en perspective du zonage avec les ambitions démographiques

Verdi Conseil Nord de France

SIEGE SOCIAL : 80 rue de Marcq - CS 90049 - 59441 Wasquehal Cedex - Tél. 03 20 81 78 00 - Fax 03 28 09 92 01 - conseilnorddefrance@verdi-ingenierie.fr
SAS au capital de 37 000 € - SIRET 421 547 449 00023 RCS LILLE METROPOLE - APE 7112B - TVA Intracommunautaire FR 09 421 547 449

Agence : Rue Blériot, Eleu dit Leauvette - CS 20061 - 62302 Lens Cedex - Tél. 03 21 78 55 22 - Fax 09 72 13 45 62

www.verdi-conseil.fr



Opération :		CR n°	1
Sujets abordés	Action		
	Date	Concerne	
1	<p><u>Ambitions démographiques de la commune :</u></p> <p><i>Pour mémoire, initialement, une projection de 3 500 habitants à l'horizon 2035 avait été fixée. Toutefois, compte tenu des avis exprimés par les services associés et notamment l'avis de l'autorité environnementale, les ambitions démographiques ont été revues.</i></p> <p><i>Ainsi Verdi propose une croissance de 12 % à l'horizon 2035 soit 3 200 habitants.</i></p> <p><i>La commune partage ce principe. Néanmoins, elle rappelle la nécessité de faire vivre les équipements publics et écoles. Ainsi, la commune conserve l'ambition d'atteindre 3 500 habitants, à un horizon plus large que celui du PLU en cours de révision.</i></p> <p><i>Précision concernant la loi SRU : les communes devant se soumettre aux seuils de la loi SRU, soit 25 % de logements sociaux, doivent répondre aux trois critères suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une population supérieure à 3 500 habitants ; - Appartenir à un EPCI de plus de 50 000 habitants ; - Disposant d'une commune de plus de 15 000 habitants. <p><i>Par conséquent, même au-delà de 3 500 habitants, la commune ne sera pas soumise puisqu'aucune commune de la CCPC ne dispose de plus de 15 000 habitants.</i></p>		

Opération :		CR n°	1
Sujets abordés	Action		
	Date	Concerne	
2	<p><u>Ambitions production de logements :</u></p> <p><i>Des opération de construction ont été menées ces dernières années, mais ne sont pas perçues de manière positive, notamment le lotissement Haut de Marque, pour lequel peu d'espaces publics ont été aménagés. De plus certains promoteurs immobiliers ont construit des opérations d'ensemble qui ne répondent pas aux ambitions de la commune en termes de diversification de logement et de mixité. Les élus identifient également un enjeu en ce qui concerne le vieillissement de la population mais également l'accueil de jeunes ménages. Actuellement, les logements proposés sur la commune répondent aux besoins d'un deuxième achat. Les élus souhaiteraient que les futurs logements soient adaptés à un premier achat et qu'ils répondent à des conditions financières adaptées. Des produits de logements comme le PSLA (accession sociale) pourraient apparaître comme une solution à cette problématique.</i></p> <p><i>En outre, Verdi suggère à la commune d'utiliser l'outil ZAC afin d'imposer des ambitions plus contraignantes aux porteurs de projet à la fois sur le volet qualité urbaine et architecturale mais aussi en ce qui concerne la mixité de produits de logements, de typologie afin d'atteindre une mixité sociale et générationnelle. Ainsi, des outils comme le règlement de ZAC ou le cahier des prescriptions architecturales et paysagères peuvent créer les conditions favorables à cette ambition. Cet outil peut également être intéressant pour la 2^{ème} zone AU qui fait plus de 8 hectares et pour laquelle un phasage des opérations sera nécessaire.</i></p> <p><i>Le diagnostic et les premiers enjeux qui en découlent seront revus afin de mettre l'accent sur les éléments précités.</i></p> <p><i>L'agence d'urbanisme rappelle qu'au regard du SCOT un compte foncier a été ventilé à l'échelle de chaque commune par la CCPC. Ainsi pour la commune de Pont-À-Marcq, le compte foncier à vocation habitat est de 15 hectares. Par conséquent, les ambitions en termes de production de logements et d'ouverture à l'urbanisation qu'elles occasionnent devront être analysées à l'aune de ce compte foncier. Sachant également que des opérations ont d'ores et déjà consommé des hectares depuis 2015 et qu'elles devront être déduites.</i></p> <p><i>Verdi fera l'analyse de la consommation foncière depuis 2015 afin de connaître le foncier restant à vocation habitat sur les 15 hectares.</i></p> <p><i>Sur ce point, la DDTM souligne également la possibilité d'ouvrir des zones à l'urbanisation via la déclaration de projet. Ainsi ces zones peuvent ne pas être positionnées parmi les zones à urbaniser dans un premier temps. Selon la doctrine de l'Etat, cette façon de procéder correspond à un urbanisme de projet qu'elle encourage.</i></p>	Décembre 2018	VERDI
3	<p><u>Analyse des dents creuses :</u></p> <p><i>Les éléments seront revus au regard des compléments pouvant être apportés par les élus et leur connaissance du terrain. Les éléments seront corrigés en conséquence.</i></p> <p><i>Les élus s'interrogent également sur l'ancien bâtiment de la gare situé au début de la rue de la Planque. Faut-il intégrer ce foncier parmi le potentiel de divisions foncières ?</i></p>	Décembre/début janvier 2019	

Opération :		CR n°	1
Sujets abordés	Action		
	Date	Concerne	
4	<p>Etat initial de l'environnement :</p> <p>L'AUDLM précise qu'une carte des zones humides est en cours d'élaboration dans le cadre des travaux du SAGE. Cet élément devra être intégré au rapport (pour mémoire l'arrêt projet du SAGE est prévu pour le 2nd trimestre 2019). Pour l'instant les documents existants sont des éléments de travail non communicables.</p> <p>L'extension de la station d'épuration en cours.</p> <p>L'AUDLM indique que des travaux sont en cours sur la TVB en lien avec la CCPC. Des données SIG sont disponibles et seront transmises afin de mettre à jour le diagnostic. Il convient de préciser que ces données sont informatives et ne sont en aucun cas communicables en l'état actuel. En effet, la largeur des corridors a été dessinée de façon arbitraire. Les communes pourront décider de tracer les continuités à la parcelle via le PLU, et de ses conséquences en matière de prescriptions.</p>		
5	<p>Commerce, extension Intermarché :</p> <p>La commune se pose des questions sur un projet de développement commercial situé en entrée de ville à proximité de la zone d'Intermarché. Elle se pose des questions quant à sa compatibilité avec le PLU à venir.</p> <p>En cas de doute sur la compatibilité du projet, Verdi propose au maire de sursoir à statuer en cas de dépôt de demande d'autorisation de construire. Cette faculté découle des articles L. 153-11 et L. 424-1 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions permettent à l'administration de s'abstenir de statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, « qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ». Le délai du sursis à statuer est de 2 ans. Il faut que le projet visé par le sursis soit en contradiction avec les règles du futur plan d'urbanisme.</p> <p>NB. L'autorité compétente ne peut décider de sursoir à statuer que dès lors qu'il y a eu débat sur les orientations du PADD.</p>		
6	<p>PCAET :</p> <p>L'AUDLM rappelle qu'un PCAET est en cours d'élaboration par la CCPC. Par conséquent, le PLU devra le mentionner.</p> <p>Verdi intégrera cet élément au sein du rapport.</p>	Décembre 2018	

Prochaine réunion : vendredi 11 janvier 9h30

Ordre du jour de la prochaine réunion : Mise à jour des éléments du diagnostic et proposition de mise à jour du PADD.

Sans observation formulée dans un délai de 10 jours à compter de sa diffusion, le présent compte-rendu sera considéré comme accepté.